

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!**



Immobilienbewertung
Wegmann

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB

Dipl.-Ing. Astrid Wegmann
Assessorin

Auftraggeber: Amtsgericht Springe, Geschäftsnr. **3 K 2/24**

Objekt: Objektart: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)
Wohnfläche: rd. 143 m²
Lage: Turmstraße 7B, 30982 Pattensen, OT Oerie
Grundstücksfl.: 977 m²

Hauptgebäude: Gebäudeart: Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte), Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert, Satteldach mit Dachaufbauten
Bauweise: Mauerwerksbau
Baujahr: um 1981 (gem. Bauunterlagen)

Nebengebäude: angebaute Garage, weiteres massives Nebengebäude

Grundbuch: Grundbuch von Oerie, Blatt 138, lfd. Nr. 1, Gemarkung Oerie, Flur 2, Flurst. 85/6 (977 m²)

Ansicht:



Ergebnisse:	relativer Bodenwert	147,00 €/m ²
	Gesamtbodenwert	143.600,00 €
	Sachwert	269.000,00 €
	Vergleichswert	254.000,00 €
	<u>Verkehrswert</u>	<u>260.000,00 €</u>

Stichtag: 02.03.2026

Auftragsnr.: 009-2026

Seitenanzahl: 36 Seiten zzgl. 20 Anlagen mit insg. 20 Seiten

Ausgefertigt am: 12.03.2026

Ausfertigung: digitale Ausfertigung

**Sachverständige
für Immobilienbewertung
und für Schäden an Gebäuden**

Pflichtangaben:

Von der Ingenieurkammer
Niedersachsen öffentlich bestellt und
vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Sachverständige
für Schäden an Gebäuden
(EIPOS / IHK Bildungszentrum)

Beratende Ingenieurin
der Ingenieurkammer Niedersachsen

Anschrift:

Ingenieurbüro Wegmann
Stöckener Straße 43
30419 Hannover

Telekommunikation:

Telefon (0511) 600 5131
Telefax (0511) 600 5133

Online:

info@ib-wegmann.de
www.ib-wegmann.de

Bankverbindungen:

Commerzbank AG
IBAN DE09 2504 0066 0458 0130 00
BIC COBADEFFXXX

Volksbank Hannover
IBAN DE65 2519 0001 0619 9941 00
BIC VOHADE2HXXX

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:
DE 227884696

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Fragen gemäß Auftragsschreiben	6
2	Angaben zum Wertermittlungsobjekt.....	7
2.1	Grundstücksdaten	7
2.2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.2.1	Lage	7
2.2.2	Gestalt und Form	8
2.2.3	Erschließung	8
2.2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
2.2.4.1	Privatrechtliche Situation	8
2.2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.3	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.4	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Gebäudekonstruktion und Ausstattung.....	12
3.2.3	In NHK nicht erfasste Bauteile, bes. Einrichtungen und Vorrichtungen, Mängel, Schäden	13
3.3	Bauliche Anlagen (Nebengebäude).....	13
3.4	Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	13
4	Bestimmung der Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	14
4.1	Gesamtnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV	14
4.2	Restnutzungsdauer - § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV.....	14
5	Zusammenfassung der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung (Grundstücksmerkmale ..gem. ImmoWertV 2021, Teil 1, Abschnitt 2 u. 3, § 8)	16
6	Ermittlung des Verkehrswerts.....	18
6.1	Verkehrswertermittlung Grundstück lfd. Nr. 1	18
6.1.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
6.1.2	Bodenwertermittlung	19
6.1.3	Erläuterungen zum Bodenwertrichtwert.....	19
6.1.4	Vergleichskriterien des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks	20
6.1.5	Bodenwertberechnung gem. ImmoWertV 2021, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 - 43	20
6.2	Sachwertermittlung	21
6.2.1	Das Sachwertmodell	21
6.2.2	Sachwertberechnung	23
6.2.3	Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen der Sachwertermittlung	24
6.3	Vergleichswertermittlung.....	28
6.3.1	Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV	28
6.3.2	Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten	29
6.3.3	Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt	29
6.3.4	Ermittlung des Gesamtanpassungsfaktors für das Bewertungsobjekt	30



6.3.5	Vergleichswertberechnung	30
6.4	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	31
6.4.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	31
6.4.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	31
6.4.3	Verfahrensergebnisse	31
6.4.3.1	unbelasteter Verkehrswert nach dem äußeren Anschein	32
7	Zusammenstellung der Ergebnisse	33
8	Literaturverzeichnis	34
8.1	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	34
8.1	Schrifttum	35
9	Verzeichnis der Anlagen	36

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

1 Vorbemerkungen

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) erstellt. Hinsichtlich der Regelungen zum Vergleichswert, Ertragswert- und Sachwertverfahren wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 3 verwiesen. Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren ist dort im Abschnitt 6 zu finden. Im Gutachten wird entsprechend einer modellkonformen Anwendung darauf Bezug genommen. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Die Erläuterungen der am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommenen dazugehörigen Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023) werden z.T. ergänzend zitiert.

Die in Teil 3 der ImmoWertV 2021 beschriebenen Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6, (1) ImmoWertV).

Hinsichtlich der Ermittlung des Bodenwertes wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 4, Abschnitt 1 verwiesen. Der Bodenwert ist demnach vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. § 26 Absatz 2).

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaus-hälfte)
Objektadresse:	Turmstraße 7B 30982 Pattensen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Oerie, Blatt 138, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Oerie, Flur 2, Flurstück 85/6 (977 m ²)
Wohn-/Nutzfläche:	rd. 143 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Springe, Geschäftsnr. 3 K 2/24
Eigentümer lt. Grundbuch:	Die Angaben sind dem Gericht bekannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	02.03.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	02.03.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	die Schwägerin des Schuldners, zwei Brüder des Schuldners sowie ein Bekannter und eine Bekannte
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Übersichtskarte im Maßstab 1: 250.000; • Auszug aus der Stadtkarte im Maßstab 1: 10.000; • Liegenschaftskartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 02.04.2024; • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2026; • Grundbuchauszug vom 25.03.2024; • Information zum Baulastenverzeichnis der Region Hannover vom 11.04.2024; • Auskunft aus dem Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Region Hannover vom 12.04.2024; • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.03.2024; • Bauunterlagen (Grundrisse und Schnitt) digital zur Verfügung gestellt durch die Stadt Pattensen; • Online-Auskunft der Stadt Pattensen zur Bauleitplanung; • telefonische Auskunft der Stadt Pattensen zur Erschließungssituation des Bewertungsgrundstücks; • Auskünfte der Bertelsmann Stiftung über die Kommunalentwicklung
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: ▪ Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Behörden; ▪ Erstellung der Anlagen.

1.4 Fragen gemäß Auftragsschreiben

Mieter und Pächter:	Das Objekt ist nicht vermietet.
Verwalter nach dem WoEigG:	keiner
Wird ein Gewerbebetrieb geführt?	Es wird hinsichtlich des Bewertungsobjekts kein Gewerbebetrieb geführt.
Maschinen und Betriebseinrichtungen:	Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
Hausschwamm oder Umweltschäden:	Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm bzw. Umweltschäden.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.
Baulasten:	Es bestehen im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen.
Energieausweis:	Es ist nicht bekannt, ob ein Energieausweis vorliegt.
Altlasten:	Nach schriftlicher Auskunft der Region Hannover vom 12.04.2024 besteht keine Eintragung im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster.

2 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Garage und weiterem Nebengebäude bebautes Grundstück in 30982 Pattensen, OT Oerie, Turmstraße 7B.

2.1 Grundstücksdaten

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oerie	138	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oerie	2	85/6	977 m²

2.2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.2.1 Lage

Bundesland:	Niedersachsen	
Ort und Einwohnerzahl:	Pattensen (ca. 14.500 Einwohner)	
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	Stadt Pattensen:	6,7 %
	Region Hannover:	6,5 %
	Niedersachsen:	5,0 %
Arbeitslosenanteil 2023:	Stadt Pattensen:	5,6 %
	Region Hannover:	9,3 %
	Niedersachsen:	7,2 %
Kaufkraft 2021:	Stadt Pattensen:	66.090 €/Haushalt
	Region Hannover:	50.350 €/Haushalt
	Niedersachsen:	51.694 €/Haushalt
Durchschnittsalter 2023:	Stadt Pattensen:	46,2 Jahre
	Region Hannover:	44,1 Jahre
	Niedersachsen:	44,8 Jahre
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	ein überörtlicher Anschluss ist über die nahe gelegene Bundesstraße B 3 (Alfeld-Hannover), sowie über die BAB 7 (Hamburg-München) gegeben. Der Flughafen Hannover-Langenhagen ist ca. 37 km entfernt.	

innerörtliche Lage:	Das Objekt liegt im Ortsteil Oerie. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Stadtverwaltung, Ärzte und Schulen in weniger als 5 km Entfernung.
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen ersichtlich bzw. bekannt
Topografie:	soweit ersichtlich eben

2.2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	fast regelmäßige Grundstücksformen, vgl. Anlage 3
-------------------	---

2.2.3 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn bituminös befestigt; Gehwege nicht vorhanden, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum eingeschränkt vorhanden, Straßenbeleuchtung im nördlichen Bereich der Turmstraße nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss; Telekommunikationsanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzbebauung des Wohnhauses und der Garage; eingefriedet (Zäune und Hecken)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

2.2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 25.03.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragung.
---------------------------------------	--

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

2.2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten, Denkmalschutz und Bodenordnung

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.04.2024 vor. Es besteht keine Baulast.
Denkmalschutz:	Das Bewertungsgrundstück ist nicht im Denkmalatlas Niedersachsen vermerkt. Insoweit wird davon ausgegangen, dass es sich nicht um ein Baudenkmal handelt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Online-Auskunft kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich insoweit nach § 34 BauGB.
---------------------------------	---

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Insoweit wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und NKAG beitrags- und abgabefrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden schriftlich erkundet.

2.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.4 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Garage und weiterem Nebengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Mietverhältnisse bestehen nicht. Die Gebäude sind derzeit ungenutzt.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Eine Bauakte steht nicht zur Verfügung.

Beim Ortstermin wurde die Ausstattung zum Bewertungsstichtag nach den Aussagen der Beteiligten aufgenommen und auf Plausibilität geprüft.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die beim Ortstermin nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheits-schädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) – insbesondere in der Intensität wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Deshalb wird beim Vorliegen von Baumängeln oder –schäden vor einer vermögensrechtlichen Disposition dringend empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens durch einen Bauschadens-sachverständigen separat in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass sich (Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre usw.) zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

3.2 Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte), zweigeschossig, unterkellert, ausgebauten Dachgeschoss
Baujahr:	1981 (gem. Bauunterlagen)
Modernisierung innerhalb der letzten 10 Jahre:	keine
Erweiterungsmöglichkeiten:	hinsichtlich der vorhandenen Bebauung keine
Außenansicht:	Klinkerfassade, rot-braun angelegt, Fenster und Türen blau angelegt

3.2.2 Gebäudekonstruktion und Ausstattung

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Außenwände:	Mauerwerk
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Außenrollläden
Außentüren:	Holzrahmentür mit Sprossen, blau angelegt, Glasausschnitte
Deckenkonstruktion:	Stahlbetondecke
Treppen:	Bolzentreppe, Stufen aus Kunststein
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbau (Gaube) <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachpfannen, dunkel angelegt
Fußböden:	im Erdgeschoss tlw. Fliesen, überwiegend ohne Belag
Sanitäreinrichtung:	im EG: Bad mit Wanne, Waschbecken und WC; im DG: tlw. fehlende Objekte insgesamt wirtschaftlich und technisch überalterte Ausstattung
Heizung:	elektrische Speicherheizung
Warmwasserversorgung:	elektrische Warmwasserbereitung, dezentral
Sonstige technische Ausstattung:	keine

3.2.3 In NHK nicht erfasste Bauteile, bes. Einrichtungen und Vorrichtungen, Mängel, Schäden

Nicht erfasste Bauteile:	Gaube, rückwärtig
Bes. Einrichtungen und Vorrichtungen:	keine
Kücheneinrichtungen:	keine
Baumängel und Bauschäden:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf (insbesondere Bäder und Innentüren) <i>Hinweis:</i> Der über die üblichen Renovierungsaufwendungen hinausgehende Werteinfluss wird durch einen pauschalen Ansatz von rd. 200 €/m ² berücksichtigt: 143 m ² x 200,00 €/m ² = <u>28.600,00 €</u> .
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist noch befriedigend

3.3 Bauliche Anlagen (Nebengebäude)

- offene Garage, massiv mit Klinkerverblendung, Feuchtigkeitsschäden am Dach (diesbezüglich wird der Werteinfluss auf rd. 2.000,00 € geschätzt.), vgl. Fotos 7 und 8
- massives Nebengebäude (beim Ortstermin nicht zugänglich), kein separater Wertansatz vgl. Foto 6

3.4 Außenanlagen und sonstige Anlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Einfriedungen (Zäune und Hecken)
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- Wege- und Terrassenbefestigung

Hinweis:

Die Außenanlagen sind tlw. vernachlässigt. Es ist eine Entrümpelung des Gartens erforderlich. Der Werteinfluss wird pauschal auf 5.000,00 € geschätzt.

4 Bestimmung der Gesamt- und Restnutzungsdauer

4.1 Gesamtnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1).

Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist bis Ende 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes mit **80 Jahren** für das Bewertungsobjekt in Ansatz gebracht. Denn dies entspricht dem Modell der Gutachterausschüsse in Niedersachsen sowohl für das Sach- und Ertragswertverfahren wie auch für das Vergleichswertverfahren.

4.2 Restnutzungsdauer - § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern können (vgl. ImmoWertV, Anlage 2). Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/ oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 (1) ImmoWertV) ist bei der Wertermittlung dieselbe Restnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall wird für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Modellkonformität sowie des vorhandenen Modernisierungs- und Instandhaltungszustandes zum Wertermittlungsstichtag eine (modifizierte) Restnutzungsdauer bestimmt.

Die Ermittlung ist nachfolgend beschrieben. Gemäß Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) sind zunächst auf Grundlage der nachfolgenden Tabelle unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.



Immobilienbewertung
Wegmann

In Abhängigkeit der Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjekts (hier 80 Jahre) und dem Gebäudealter (45 Jahre) ist die Restnutzungsdauer abzuleiten. Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Er ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

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

5 Zusammenfassung der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung (Grundstücksmerkmale gem. ImmoWertV 2021, Teil 1, Abschnitt 2 u. 3, § 8)

Entwicklungszustand:	baureifes Land
planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung:	Dorfgebiet
tatsächliche Art der baulichen Nutzung:	Wohnbebauung
planungsrechtliches Maß der baulichen Nutzung:	nicht definiert
tatsächliches Maß der baulichen Nutzung:	lageüblich
Denkmalschutz:	besteht nicht
Dienstbarkeiten:	keine
(Nutzungs-)Rechte:	keine
Baulasten:	keine
wohnungsrechtliche Bindungen:	keine
mietrechtliche Bindungen:	keine
abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Verkehrsanbindung:	vgl. Abschnitt 2.1.1
Nachbarschaft:	überwiegend Wohnbebauung, tlw. gewerbliche Nutzung, tlw. Landwirtschaft
Wohnlage:	durchschnittliche Lage in Oerie
Umwelteinflüsse:	keine
Ertragssituation:	keine
Grundstücksgröße:	977 m ² (lt. Grundbuch)
selbstst. nutz. Teilfläche (§ 41 ImmoWertV):	keine
Grundstücksbreite:	durchschnittlich rd. 15 m
Grundstückstiefe:	durchschnittlich rd. 65 m
Grundstückszuschnitt:	fast regelmäßig, vgl. Anlage 3
Bodenbeschaffenheit:	keine Besonderheiten bekannt
Gebäudeart:	Einfamilienhaus, Garage, Nebengebäude
Bauweise:	offene Bauweise
Größe (Wohnfläche):	rd. 143 m ²
gewogene Standardstufe (Ausstattung):	2,6
Qualität der Bebauung:	befriedigend
energetischer Zustand:	Energieausweis nicht vorhanden
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Baujahr/ ggf. fikt. BJ/ Jahr der Kernsanierung etc.:	1981
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre (nach dem Modell der Gutachterausschüsse)



Immobilienbewertung
Wegmann

(rechnerische/ modifizierte) Restnutzungsdauer: 35 Jahre

Besonderheiten i.S.v. „boG“ gem. § 8

ImmoWertV:

Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen
über die üblichen Renovierungsaufwendungen hinaus
gehen, Entrümpelung erforderlich, Feuchtigkeitsschäden
am Garagendach

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

6 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die mit einem Einfamilienhaus mit Garage und weiterem Nebengebäude bebauten Grundstücke sowie ein unbebautes Grundstück in 30985 Pattensen, OT Oerie, Turmstraße 7B zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oerie	138	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oerie	3	88/10	474 m ²

6.1 Verkehrswertermittlung Grundstück lfd. Nr. 1

6.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wie unter Abschnitt 1 „Vorbemerkungen“ bereits dargestellt ist der Verkehrswert (Marktwert) gemäß Definition im Baugesetzbuch § 194 nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Als Wertermittlungsverfahren stehen dafür das Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertverfahren zur Verfügung. In der Immobilienwertermittlungsverordnung wird keinem dieser Verfahren ein Vorrang eingeräumt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes können ein oder mehrere Verfahren herangezogen werden. Die Auswahl der Verfahren hängt zum einen von der Art des Bewertungsobjektes und zum anderen von der Aussagekraft der zur Verfügung stehenden Daten und ihren Anpassungsmöglichkeiten ab. Können mehrere Verfahren sinnvoll angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. In welcher Weise im vorliegenden Gutachten die Verfahrensergebnisse ausgewertet und zur Bildung des Verkehrswertes herangezogen werden, wird in Abschnitt 5.5. ausgeführt. Die jeweiligen Modellvoraussetzungen werden zu Beginn des jeweiligen Verfahrens erläutert.

Bebaute Grundstücke können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (§§ 24-26 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Dies ist einerseits durch die direkte Verwendung von Vergleichskaufpreisen möglich (§ 24 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV), andererseits können die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen werden (§ 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts anzupassen.

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks neben dem Vergleichswertverfahren mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts.

6.1.2 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. (Die Bodenrichtwertzonen sollen vom zuständigen Gutachterausschuss so gebildet werden, dass Wertunterschiede zwischen dem Bewertungs- und dem Richtwertgrundstück innerhalb einer Zone nicht mehr als 30 Prozent betragen. Vgl. § 15 (1).

Grundlage für die Bodenwertansätze sind die eigene Erfahrung, die aktuelle Marktsituation und die Lage des Bewertungsobjekts im Wirkungskreis des zuständigen Gutachterausschusses, sowie die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Bodenrichtwerte vom 01. Januar 2026. Da keine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke vorliegt, wird die Bodenwertermittlung vorrangig mit Hilfe der vom Gutachterausschuss in der Lage des Bewertungsobjekts veröffentlichten Bodenrichtwerte durchgeführt.

6.1.3 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks (§ 16 ImmoWertV) und die des Bewertungsgrundstücks sind nachfolgend gegenübergestellt.

Dabei wurden vom Gutachterausschuss nur die Merkmale beschrieben, die bei der Ermittlung des Bodenrichtwertes in Bezug auf die betreffende Bodenrichtwertzone wertrelevant sind. Die anderen Merkmale wie z.B. die Geschossigkeit werden nachfolgend als „nicht definiert“ dargestellt.

Das Bodenrichtwertgrundstück stimmt in den wesentlichen Merkmalen mit denen des Bewertungsgrundstücks überein. Der Richtwert ist für die Bodenwertermittlung geeignet.

6.1.4 Vergleichskriterien des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks

Vergleichskriterien	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	ggf. erforderliche objektspezifische Anpassung
Lage und Stichtag			
Gemeinde	Pattensen	Pattensen	
Postleitzahl	30982	30982	
Ortsteil	Oerie	Oerie	
Bodenrichtwertzonenummer	04303921	04303921	
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2026	02.03.2026	
Beschreibende Merkmale			
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	
Beitragszustand	frei	frei	
Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	
Nutzungsart	Wohnbaufläche	Wohnbaufläche	
Geschosszahl	nicht definiert	nicht definiert	
Geschossflächenzahl (W)GFZ	nicht definiert	nicht definiert	
Grundstücksfläche	750	977 m ²	0,98
Gesamtanpassungsfaktor			0,98

6.1.5 Bodenwertberechnung gem. ImmoWertV 2021, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 - 43

Eine zeitliche Anpassung ist nicht erforderlich, da sich die Bodenwerte zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes, 01.01.2026 und dem Bewertungsstichtag 02.03.2026 nicht wesentlich verändert haben.

Berechnung des Bodenwerts	
Bodenrichtwert	= 150,00 €/m ²
Gesamtanpassungsfaktor	× 0,98
relativer Bodenwert	= 147,00 €/m ²
Fläche	× 977 m ²
objektspezifischer Bodenwert	= 143.629,00 € rd. 143.600,00 €

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2026 insgesamt **143.600,00 €**.

6.2 Sachwertermittlung

6.2.1 Das Sachwertmodell

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen (vgl. ImmoWertV und ImmoWertA 2023, 6.(1).4).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wird aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem Bodenwert nach den §§ 40 bis 43 ermittelt.

Der Bodenwert wird (vgl. Abschnitt 5.2 des Gutachtens) vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Dabei sind über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehende selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen gemäß § 41 ImmoWertV i.d.R. als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen.

Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3 ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Regionalfaktors sowie des Alterswertminderungsfaktors ermittelt.

Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Der aus dieser Summe - „vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts – gebildete „vorläufige Sachwert des Grundstücks“ (§ 35 (2) ImmoWertV) muss dann an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden.

Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist daher die Marktanpassung mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden von den örtlichen Gutachterausschüssen unter Anwendung bestimmter Modellparameter auf der Grundlage von Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt und veröffentlicht. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind (vgl. § 21 ImmoWertV). Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität gewahrt wird. Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors ist der nach § 21 (3) ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung i.S.d. § 9 (1), Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 (1), Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (vgl. auch Nr. 39.1 bis 39.3 der ImmoWertA 2023).

Der Sachverständigen obliegt es, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert anzuwenden, die Prüfung einer (erneuten) Marktanpassung (§ 7 (2) u. § 35 (3)) und im Anschluss ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen. Das Ergebnis stellt den sogenannten Verfahrenswert dar und wird als „Sachwert des Grundstücks“ bezeichnet. Damit sind das Grundstück inklusive der aufstehenden Gebäude, der Außenanlagen und der fest dazugehörigen Bestandteile gemeint.

Zur Wahrung der Modellkonformität wird im vorliegenden Gutachten daher auf die Modellparameter zurückgegriffen, die der Gutachterausschuss Hameln-Hannover in den Grundstücksmarktdaten 2025 veröffentlicht hat. Dieses ist nachfolgend dargestellt.

Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich nach § 35 Abs. 2 ImmoWertV aus der Summe von vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen, vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und Bodenwert. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der ImmoWertV und ihren Anlagen beschrieben. Für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) aus Anlage 4 ImmoWertV verwendet. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und sind abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung Grundstücksmarktdaten 2026 Gutachterausschuss für



Grundstückswerte Hameln-Hannover als Standardstufe). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen (I. 1. Abs. 3 der Anlage 4 ImmoWertV) bereits enthalten. Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf I. 2. der Anlage 4 ImmoWertV verwiesen.

Für Bauernhäuser und Resthofstellen werden bei den Wirtschaftsgebäuden nur die Erdgeschosse bei der Ermittlung der BGF berücksichtigt und folgende NHK 2010 - Herstellungskosten angesetzt:

- für Wirtschaftsteile der Bauernhäuser: 300 - 500 €/m² (je nach Größe und Qualität)
- für Scheunen und Schuppen: 245 - 350 €/m² (gem. Nr. 30 der NHK 2010)

Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste wertrelevante Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) werden zusätzlich in den Herstellungskosten berücksichtigt. Bei Gebäuden mit Walmdächern wird der Kostenkennwert mit dem Faktor 0,90 bis 0,95 und bei Zweifamilienhäusern mit dem Faktor 1,05 multipliziert.

Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstages anzupassen sind (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, kann gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV mithilfe eines vom Gutachterausschuss festgelegten Regionalfaktor erfolgen. In Niedersachsen ist jedoch keine Regionalisierung erfolgt, so dass der Regionalfaktor 1,0 beträgt.

Die Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 38 ImmoWertV). Dabei wird das lineare Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im Wertermittlungsmodell in Anlage 1 ImmoWertV 80 Jahre. Für Bauernhäuser und Resthofstellen gelten ebenfalls Gesamtnutzungsdauern; für Wohnhäuser 80 Jahre, für Wirtschaftsteile der Bauernhäuser 60 Jahre und für Ställe, Scheunen und Schuppen 40 Jahre. Im Fall von Modernisierungen wird zur Ermittlung der Restnutzungsdauer das in Anlage 2 ImmoWertV beschriebene Modell zugrunde gelegt.

Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind (§ 41 ImmoWertV). Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert, Grundstücksfläche und Umrechnungskoeffizient errechnet.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze (Plattierungen), Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Hausanschlüsse) auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die vorläufigen Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach / wenig) bis 20.000 € (aufwendig / umfangreich). Für Wochenendhäuser liegen sie in einer Größenordnung von 4.000 € (sehr einfach / wenig) bis 15.000 € (aufwendig / umfangreich).

Der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren (Sachwert) ergibt sich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung aus dem Produkt des vorläufigen Sachwertes mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor unter anschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

6.2.2 Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen	
• NHK im Basisjahr (2010)	902,40 €/m² BGF
• Zu-/Abschläge wegen fehlendem DREMPel	0,95
• Brutto-Grundfläche (BGF)	227,7 m²
Zwischenergebnis Herstellungskosten Normgebäude	195.138,90 €
• in den NHK nicht erfasste Bauteile u.ä.	10.000,00 €
• bes. Einrichtungen oder Vorrichtungen	0,00 €
• Umrechnung mittels Baupreisindex (BPI) 29.10.2024 (2010 = 100)	190,60 [%]
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	390.994,74 €
Alterswertminderung	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	35 Jahre
• Alterswertminderungsfaktor	43,75 %
Regionalisierung	
• Regionalfaktor	1,00
Zuschläge für untergeordnete bauliche Ablagen	
• Zuschlag für Nebengebäude und Garage	8.000,00 €
Bestandteile des vorläufigen Sachwerts	
• Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	179.060,20 €
• Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	10.000,00 €
• Bodenwert, vgl. Abschnitt 5.2.3	143.600,00 €
vorläufiger Sachwert	332.660,20 €
Marktanpassung	
• Sachwertfaktor (§ 35 Abs. 3 S. 1 und § 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV)	0,89
• ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 i.V. m. § 35 Abs. 3 S. 2 ImmoWertV)	1,03
markangepasster vorläufiger Sachwert	304.949,61 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
• Abschlag für erhöhen Renovierungsaufwand, Entrümpelung des Gratens	35.600,00 €
Sachwert des Grundstücks	269.349,61 €
Sachwert gerundet	269.000,00 €

6.2.3 Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen der Sachwertermittlung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen ggf. in Modifizierungen, wie diese von den niedersächsischen Gutachterausschüssen vorgenommen werden.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden (vgl. § 36 ImmoWertV). Es handelt sich um modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Derzeit sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen (vgl. Anl. 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV). Sie besitzen die Dimension „€/m²“ Bruttogrundfläche des Gebäudes einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen (vgl. ImmoWertA 2023, 36.(2).3).

Für die vorliegende Gebäudeart:

- Ein- und Zweifamilienhäuser, eingeschossig, unterkellert, ausgebauten Dachgeschoss

stehen zur modellkonformen Bewertung Kostenkennwerte der NHK 2010 (€/m² BGF) zur Verfügung, vgl. Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), Abschnitt II.

Die Standardstufe wurde zuvor nach Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), Abschnitt I ermittelt.

Dem Bewertungsobjekt ist ein Ausstattungsstandard der Stufe 2,6 zuzuordnen. Die Normalherstellungskosten wurden dementsprechend zwischen Stufe 2 und Stufe 3 interpoliert.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Nach § 36 Abs. 2 ImmoWertV ist zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Dieser beträgt zum Stichtag 190,6. Dabei erfolgt eine Umbasierung bezogen auf das Basisjahr 2015, vgl. Sachwertmodell des Gutachterausschusses Hameln-Hannover.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, welche als Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt bei Neubauprojekten von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung, der Ausstattung der Gebäude und sonstigen Einflussfaktoren ab. Bei Anwendung der NHK 2010 (Modellkosten) sind die Baunebenkosten in Abhängigkeit von der Gebäudeart in den Kostenkennwerten bereits enthalten.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Als „nicht über die NHK erfasst aber üblicherweise dazugehörige Bauteile und Einrichtungen“ werden nach Erfahrungswerten geschätzt und pauschal berücksichtigt.

in den NHK nicht erfasste Bauteile u.ä.	Neuherstellungskosten inkl. BNK pauschal
Gaube	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Nebengebäude

Klassische Nebengebäude von typischen Sachwertobjekten sind Garagen, deren Herstellungswert mit Hilfe der Kostenkennwerte für die Gebäudeart 14 ermittelt werden können. Je nach Sachwertmodell, Art und Lage eines solchen Nebengebäudes werden die Herstellungskosten zusammen mit denen des Hauptgebäudes oder erst nach der Marktanpassung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

Andere Nebengebäude, wie z.B. Gartenhäuser oder kleine Stallgebäude etc., die in den Kaufpreisbewertungen des jeweiligen Gutachterausschusses nicht vorkommen, sind auf jeden Fall als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach der Marktanpassung bzw. vor der Bildung des Verfahrenswertes zu berücksichtigen. Hier wird ein Zuschlag für den Carport mit Abstellraum nach Erfahrungswerten bemessen. Dieser Wert fließt als untergeordnet in den vorläufigen Sachwert des Hauptgebäudes ein, vgl. ImmoWertA Ziffer 35.1.

Gesamtnutzungsdauer

Siehe Erläuterungen im Abschnitt 4 des Gutachtens.

Restnutzungsdauer

Siehe Erläuterungen im Abschnitt 4 des Gutachtens.

Regionalfaktor

Zusätzlich ist ein Regionalfaktor anzuwenden. Hierbei handelt es sich um eine vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegten Modellparameter. Er soll der Anpassung der Herstellungskosten an die Unterschiede zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau (vgl. ImmoWertA, 36.3) dienen. Im vorliegenden Fall beträgt der Regionalfaktor nach dem Modell des Gutachterausschusses Hameln-Hannover 1,0.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere ortsübliche Gartenanlagen. Weichen bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen erheblich vom Üblichen ab, ist ein bestehender Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (ImmoWertA, vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 2; Nummer 8.(3).1 sowie Nr. 37.1 und 37.2 ImmoWertA).

Im vorliegenden Gutachten werden die den Wert beeinflussenden Außenanlagen modellkonform nach den Angaben des Gutachterausschusses berücksichtigt. Diese werden im üblichen Rahmen in einer Spanne von 5.000,00 € bis 20.000,00 € angegeben. Beim Bewertungsobjekt werden die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung des Unterhaltungszustandes geschätzt auf rund 10.000,00 €.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Dieser berechnet sich demnach wie folgt: $35 \text{ Jahre} / 80 \text{ Jahre} = 43,75 \%$.

Wie vorstehend beschrieben wird durch Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt.

Sachwertfaktor

Nach ImmoWertV § 7 (1) und § 21 (1) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mittels Sachwertfaktoren erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden. Demnach gehört es explizit zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse, diese für die Wertermittlung erforderlichen Faktoren aus den Kaufpreisfällen abzuleiten und zu veröffentlichen.

Der in Abschnitt 6.3.2 des Gutachtens modellhaft und modellkonform gemäß § 35 (2) ImmoWertV ermittelte „vorläufige Sachwert“ wird durch Multiplikation mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (vgl. § 39) zum „vorläufigen marktangepassten Sachwert“.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Dabei ist zu beachten, dass Sachwertfaktoren i.d.R. aus Kaufpreisen von Objekten einer bestimmten vergleichbaren Kategorie/ Gebäudegruppe abgeleitet werden. Für diesen Vorgang werden die Kaufpreise möglichst um alle Wertanteile für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt, so dass es für die Sachverständigen von großer Wichtigkeit ist, vor der Durchführung eines Wertermittlungsverfahrens zu erkennen, für welches „Normobjekt“ der jeweils ermittelte Sachwertfaktor gilt. Der Ausschluss von Wertanteilen, die auf „Baumängeln und Bauschäden“ oder auf „besonderen Ertragsverhältnissen“ basieren ist dabei ebenso zu berücksichtigen wie die Separierung von nicht marktüblichen Flächenanteilen („selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen“ gem. § 41), „grundstücksbezogenen Rechten und Lasten“ oder sonstigen Besonderheiten (i.S.v. „boG“, vgl. § 8 (3)).

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird auf der Grundlage der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Hameln-Hannover bestimmt.

Dieser bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2026.

Der Sachwertfaktor ist neben dem Stichtag abhängig vom Bodenrichtwert, vom vorläufigen Sachwert, der Restnutzungsdauer, der Standardstufe und dem Energiebedarf. Der Sachwertfaktor ist differenziert dargestellt und das Bewertungsmodell ist ebenfalls dokumentiert. Die Daten sind geeignet. Diese sind in den Grundstücksmarktdaten 2026 veröffentlicht.

Demnach wird der objektspezifische Sachwertfaktor ermittelt mit 0,89.

Marktanpassung

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich (§ 7 Abs. 2 i.V. m. § 35 Abs. 3 S. 2 ImmoWertV).

Dies erfolgt vorliegend mit Hilfe einer Indexreihe für Wohnungseigentume in Niedersachsen, welche vom Oberen Gutachterausschuss ermittelt wurde. Demnach seit Oktober 2025 eine Preisentwicklung von rd. 3 % zu beobachten. Dementsprechend wird hier unter Berücksichtigung einer weiteren zeitlichen Entwicklung seit Oktober 2025 ein Faktor von 1,03 in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei der Anwendung der Wertermittlungsverfahren sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV i.V.m. der ImmoWertA) zusätzlich in Ansatz zu bringen. Dies sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die (boG) werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Die nachstehenden Wertansätze wurden pauschal geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
• erhöhter Renovierungsaufwand (rd. 200 €/m²) • Pflege/Entrümpelung des Gartens • Abdichtung Garagendach	-28.600,00 € -5.000,00 € -2.000,00 €
Summe	-35.600,00 €

6.3 Vergleichswertermittlung

6.3.1 Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV

Das Vergleichswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 – 26 geregelt. Gemäß ImmoWertV sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend geeignete Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Die Eignung im Sinne des § 9, Absatz 1 (Anpassungsfähigkeit) zur Verwendung im direkten Vergleichswertverfahren ist zu prüfen. Geeignete Kaufpreise müssen vor der Verwendung als Vergleichspreis um Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt werden (vgl. § 9, Absatz 1). Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten oder durch sachverständig geschätzte Zu- oder Abschläge (vgl. 25.1 und 25.2 ImmoWertA 2023) zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen bzw. nach Maßgabe des § 9, Absatz 1, Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden können.

Dieses – indirekte – Vergleichswertverfahren wird dann angewendet, wenn eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren und/ oder anpassungsfähigen Kaufpreisen zur Verfügung steht, aus denen die Vergleichsfaktoren (gem. § 20) abgeleitet werden können. Das kommt in erster Linie bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind. Zu nennen sind dabei insbesondere Einfamilienreihenhäuser, Doppelhaushälften, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen. Bei ausreichender Quantität und Qualität von Kaufpreisfällen eines Marktsegments können von den Gutachterausschüssen dann z.B. Immobilienrichtwerte (i.d.R. als Preis/ pro qm Wohnfläche) abgeleitet werden, die sich zur Durchführung des indirekten Vergleichswertverfahrens eignen.

6.3.2 Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten

Der örtliche Gutachterausschuss hat für den Bereich der Region Hannover aus einer Stichprobe von 888 Kauffällen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) Vergleichsfaktoren abgeleitet und diese in den Grundstücksmarktdaten 2026 veröffentlicht. Die Stichprobe kann wie folgt beschrieben werden:

Merkmal	Bereich	Median
Kaufzeitpunkt	2023 - 2025	2024
Lage (Bodenrichtwert)	75 €/m ² - 470 €/m ²	310 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1963-2021	1985
Wohnfläche [m ²]	64 - 220	123
Grundstücksgröße [m ²]	93 - 945	298
Unterkellerung	ohne Keller bis Vollkeller	
Garagen	0 bis 2	1
Ausstattung (Standardstufe)	1,0 – 4,5	2,6
Energiebedarf pro Jahr [kWh/m ²]	17 - 404	129

Auf der Grundlage dieser Daten wurde vom Gutachterausschuss ein Normobjekt definiert. Basiswerte für das Normobjekt sind in Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwertniveau) und dem modifizierten Baujahr in den Grundstücksmarktdaten 2026 dargestellt.

Eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse ist durch eine Indexreihe möglich. In den Grundstücksmarktdaten sind Indexreihen für räumliche Teilmärkte veröffentlicht. Auch eine Anpassung aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale kann durch entsprechende Anpassungsfaktoren erfolgen.

Die Vergleichsdaten sind insoweit als geeignet im Sinne des § 9 Abs. 1 ImmoWertV anzusehen.

6.3.3 Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt

Der in den Grundstücksmarktdaten 2026 [4] veröffentlichten Tabelle wurde bezogen auf ein Bodenrichtwertniveau von 150 €/m² für das Baujahr 1981 ein Basiswert pro m² Wohnfläche von rd. **1.811,00 €** durch Interpolation entnommen.

Dieser Basiswert ist an das Bewertungsobjekt anzupassen.

6.3.4 Ermittlung des Gesamtanpassungsfaktors für das Bewertungsobjekt

Eine Gegenüberstellung des Normobjekts und des Bewertungsobjekts ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle. Die erforderlichen Anpassungen sind ebenfalls dargestellt. Die Anpassungskoeffizienten wurden vom Gutachterausschuss Hameln-Hannover aus der in Abschnitt 6.4.2 dargestellten Stichprobe abgeleitet. Es handelt sich um eine umfassende Stichprobe aus der Region Hannover. Die Koeffizienten sind geeignet für den Bewertungsfall. Für die zeitliche Anpassung dient die Indexreihe für Eigenheime in Niedersachsen. Einfache Nebengebäude sind in den Faktoren bereits berücksichtigt.

Vergleichskriterien	Normobjekt	Bewertungsobjekt	ggf. erforderliche objektspezifische Anpassung
Merkmale			
Kaufzeitpunkt	01.10.2025	02.03.2026	(ggf. Marktanpassung)
Wohnfläche [m²]	125	142,54	0,95
Grundstücksfläche [m²]	250	977	1,17
Standardstufe (Ausstattung)	2,5	2,6	1,01
weitere wertbeeinflussende Merkmale			
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
Bauweise	massiv	massiv	1,00
ohne Keller	vollständig unterkellert	ohne Keller	0,97
zusätzlicher Stellplatz	1 Garage	1 Garage	1,00
Gesamtanpassungsfaktor			1,089

6.3.5 Vergleichswertberechnung

Berechnung des Vergleichswertes	
• Vergleichsfaktor (Basiswert)	1.811,00 €/m²
• Anpassungen mittels Gesamtanpassungsfaktor	1,089
• Wohnfläche	142,54 m²
vorläufiger Vergleichswert	281.114,39 €
Marktanpassung	
• ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 i.V. m. § 35 Abs. 3 S. 2 ImmoWertV), Faktor	1,03
markangepasster vorläufiger Vergleichswert. vgl. Abschnitt 6.3.3	289.547,83 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, vgl. Abschnitt 6.3.3	
• Abschlag für erhöhen Renovierungsaufwand, Entrümpelung, Garagendach	-35.600,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	253.947,83 €
Vergleichswert gerundet	254.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 02.03.2026 mit rd. **254.000,00 €** ermittelt.

6.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.4.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV). Nach § 6 Abs. 4 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

6.4.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich stets auch an den in das Vergleichswertverfahren einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird daher aus beiden Ergebnissen gewichtet abgeleitet.

6.4.3 Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **269.000,00 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **254.000,00 €** ermittelt.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV.

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert ein höheres Gewicht beigemessen als dem Vergleichswert.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Vergleichswertermittlung ebenfalls in sehr guter Qualität (örtliche Vergleichsfaktoren, umfassende Stichprobe, hinreichende Anpassungsfaktoren) zur Verfügung.

6.4.3.1 unbelasteter Verkehrswert nach dem äußeren Anschein

Der unbelastete Verkehrswert für die mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Nebengebäude bebauten Grundstücke in 30985 Pattensen, OT Oerie, Turmstraße 7B,

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Oerie	138	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Oerie	2	85/6	977 m²

wird unter Berücksichtigung einer der Ermittlungsgenauigkeit Rechnung tragenden Rundung zum Wertermittlungstichtag 02.03.2026 geschätzt mit rund

260.000,00 €

in Worten: zweihundertsechzigtausend Euro.

7 Zusammenstellung der Ergebnisse

Die in diesem Gutachten beschriebene Ermittlung des Verkehrswertes für die mit einem Einfamilienhaus und Garage sowie weiterem Nebengebäude bebaute Grundstück in 30985 Pattensen, OT Oerie, Turmstraße 7B, lieferte folgende Ergebnisse:

Ergebnisse	Euro
relativer Bodenwert pro m ²	147,00
Gesamtbodenwert (gerundet)	143.600,00
Sachwert (gerundet)	269.000,00
Vergleichswert (gerundet)	254.000,00
Verkehrswert (gerundet)	260.000,00

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die der Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in ihrem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interesse Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hannover, 12.03.2026

Dipl.-Ing. Astrid Wegmann

Eine Haftung wird nur für den im Gutachten angegebenen Zweck übernommen, für darüberhinausgehende Verwendungsanlässe wird diese ausgeschlossen. Alle Rechte im Sinne des Urheberrechtes sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung aus anderen Anlässen ist nicht gestattet.

8 Literaturverzeichnis

8.1 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (**Nds. AGBGB**) vom 04.03. 1971 (Nds. GVBl. S. 73), in der jeweils geltenden Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2019 (BGBl. I S. 2911), in der jeweils geltenden Fassung
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (**Wohnungseigentumsgesetz – WoEigG**) vom 15.05.1951 (BGBl. III Gl.Nr. 403-1), in der jeweils geltenden Fassung
- Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz (**NKAG**) in der Fassung vom 20.04.2017 (Nds. GVBl. S. 121), in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (**ZVG**) vom 24.03.1897 (RGBl. I S 97) in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über das Erbbaurecht (**ErbbaUG**) in der Fassung der Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 (RGBl. I S. 72,122), in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 09.12.1990 (BGBl. S. 132) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, in der jeweils geltenden Fassung
- Betriebskostenverordnung (**BetrKV**) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), in der jeweils geltenden Fassung
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV- Anwendungshinweise – **ImmoWertA**) vom 20.08.2023, in der jeweils geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (**WoFlV**) – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- DIN 276 Kosten von Hochbauten; Ausgabe Juni 1993
- DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau; Ausgabe 1987
- Niedersächsische Bauordnung (**NBauO**) vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl S. 88), in der jeweils geltenden Fassung



8.1 Schrifttum

- [1] **Brügelmann** *Kommentar zum Baugesetzbuch*
Kohlhammer Verlag
- [2] **Ernst / Zinkahn/
Bielenberg** *Kommentar zum Baugesetzbuch*
Verlag C. H. Beck
- [3] **Gerady / Möckel / Troff** *Praxis der Grundstücksbewertung*
Loseblattwerk
Verlag Moderne Industrie, Landsberg 2005
- [4] **Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
Hameln-Hannover** *Grundstücksmarktdaten 2025*
- [5] **Kleiber / Simon** *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten
(Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter
Berücksichtigung der ImmoWertV
Verlag Bundesanzeiger, 2010
- [6] **Oberer Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in
Niedersachsen** *Landesgrundstücksmarktdaten 2025*
- [7] **Rössler / Langner /
Simon / Kleiber / Joeris** *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*
Verlag H. Luchterhand, 2004
- [8] **Ross / Brachmann/** *Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des*
Wertes der baulichen Anlagen
von Peter Holzner und Ulrich Renner
Verlag Th. Oppermann, 2005
- [9] **Sprengnetter/Strotkamp/
Kranich/Kierig u.a.** *Grundstücksbewertung,*
Arbeitsmaterialien sowie Lehrbuch und Kommentar
Eigenverlag, Wertermittlungsforum, Sinzig, Stand 2025

9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab ca. 1:250 000 mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte im Maßstab ca. 1: 10 000 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:1 000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Schnitt des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 6: Grundriss des Erdgeschosses des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 7: Grundriss des Dachgeschosses des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlagen 8-9: Berechnung der Wohnfläche
- Anlagen 10: Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 11: Fotoübersicht ohne Maßstab mit Kennzeichnung des zu bewertenden Objekts
- Anlagen 12-20: Fotos 1 bis 17



Immobilienbewertung
Wegmann

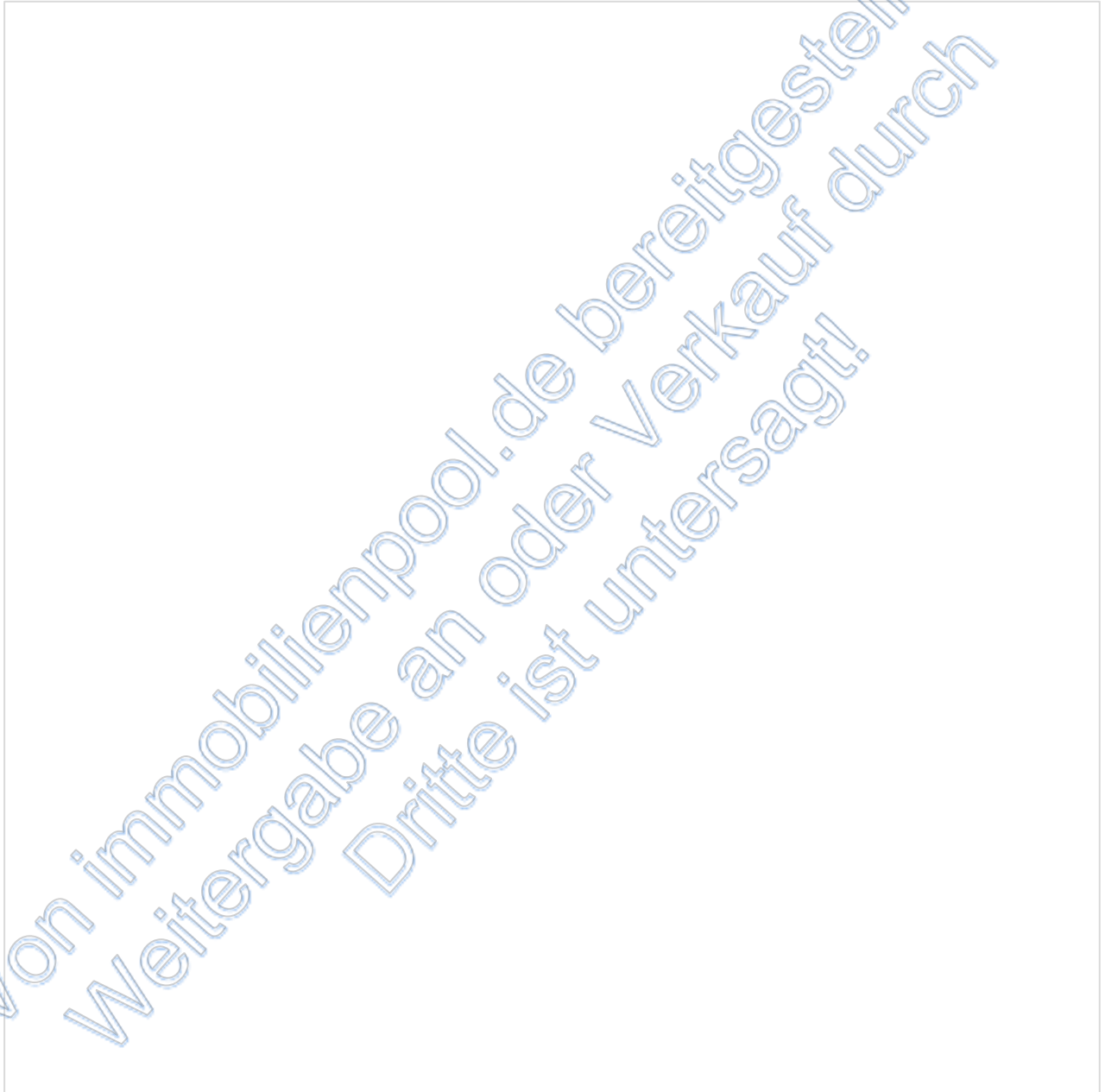
Anlage 1

Auszug aus der Übersichtskarte

mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

Maßstab ca. 1: 250 000

Stand: 2026



Kartendarstellung:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2024)

Datenquellen:

https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open

Aktualität:

19.02.2026



Immobilienbewertung
Wegmann

Anlage 2

Auszug aus der Stadtkarte

mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Maßstab ca. 1: 10 000

Stand: 2026



Kartendarstellung:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2024)

Datenquellen:

https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open

Aktualität:

19.02.2026



Immobilienbewertung
Wegmann

Anlage 3

Auszug aus der Liegenschaftskarte

mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Maßstab ca. 1: 1 000

Stand: 02.04.2024



Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds. - Katasteramt Hannover -



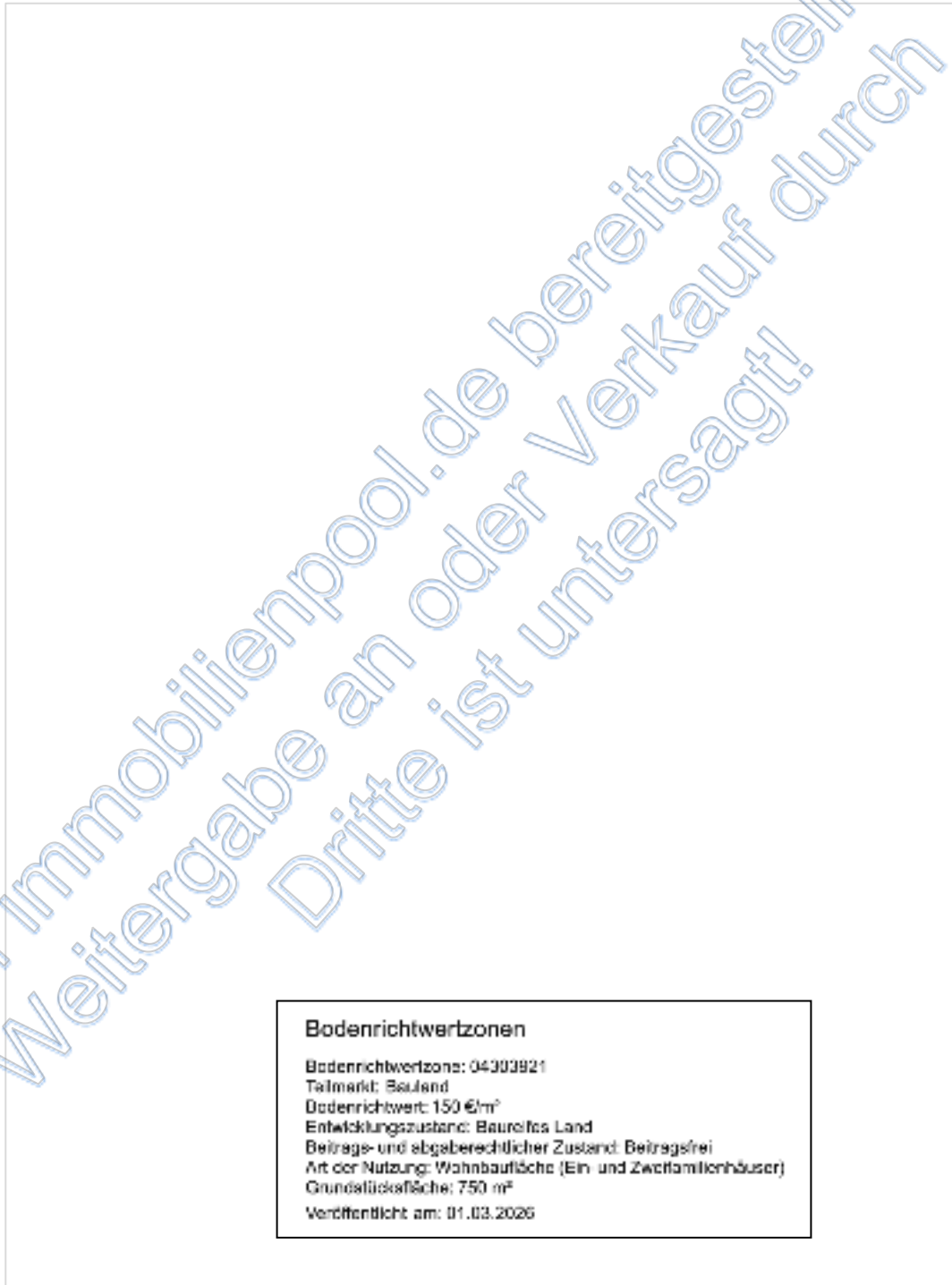
Immobilienbewertung
Wegmann

Anlage 4

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

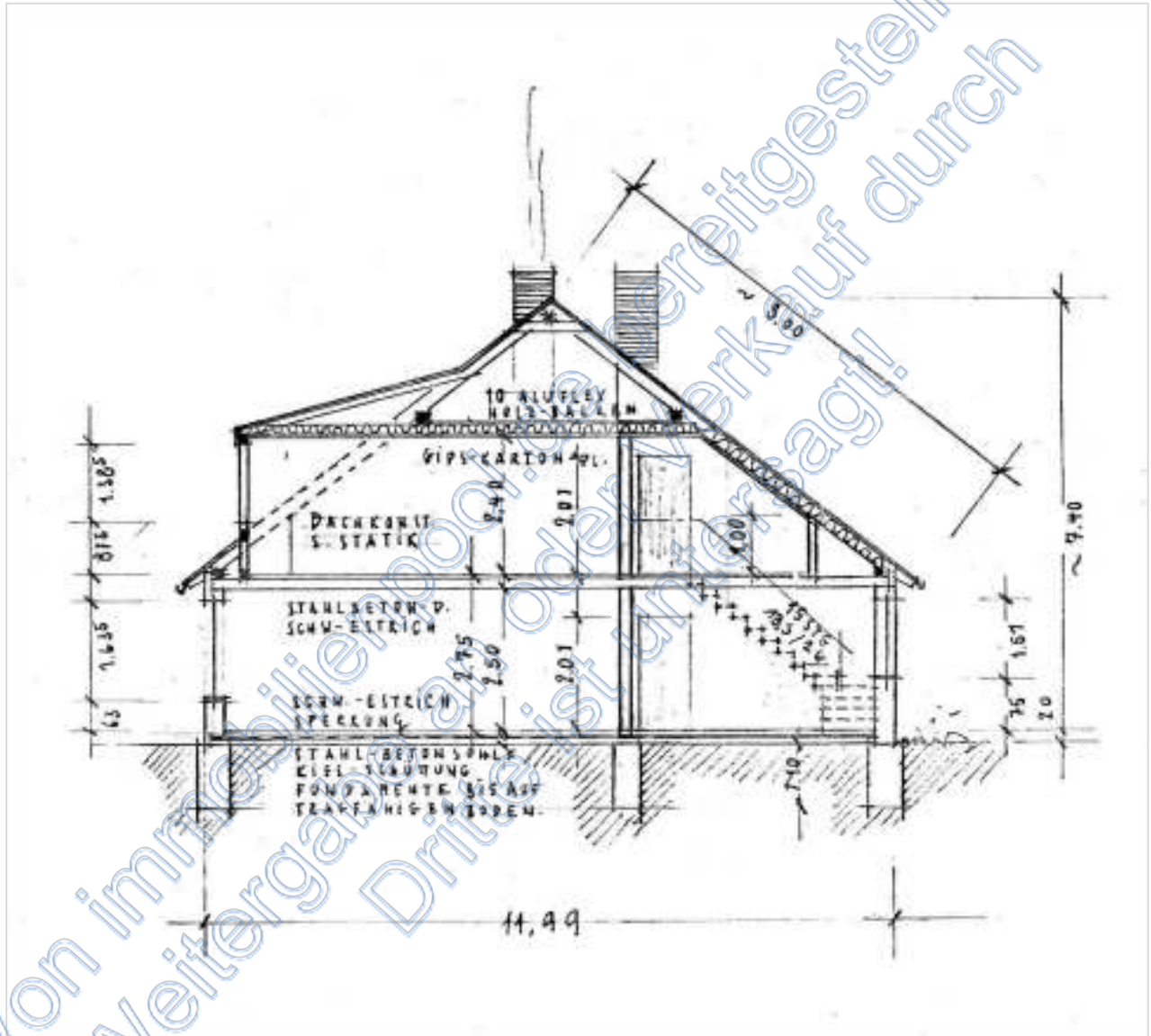
ohne Maßstab



Anlage 5

Schnitt des Bewertungsobjekts

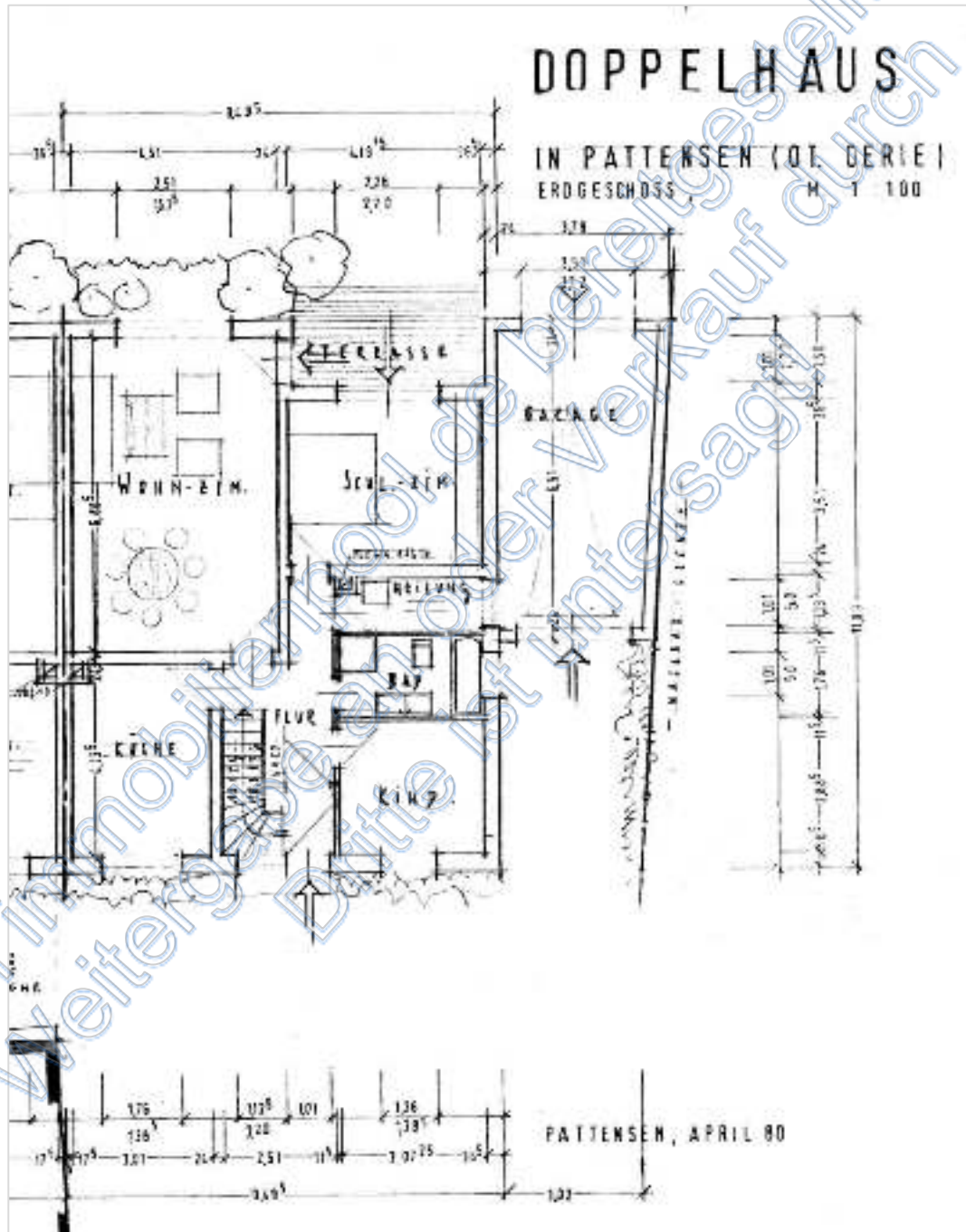
ohne Maßstab



Anlage 6

Grundriss des Erdgeschosses des Bewertungsobjekts

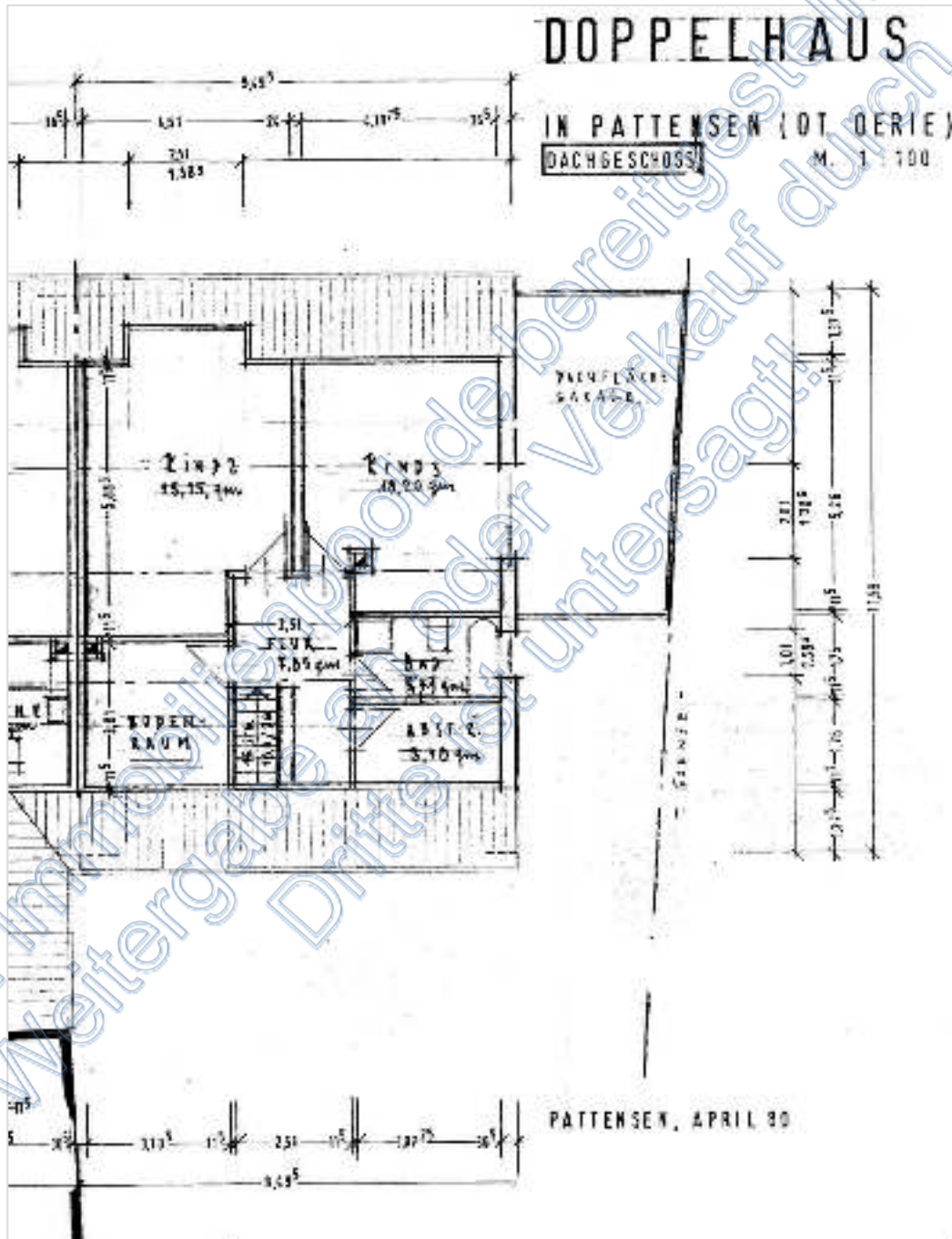
ohne Maßstab



Anlage 7

Grundriss des Dachgeschosses des Bewertungsobjekts

ohne Maßstab



Anlage 8

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus Turmstraße 7 B, 30982 Pattensen

Mieteinheit: Wohnung

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☒ Fertig- und Rohbaumaßen
 ☒ wohnwertabhängig
☐ nach DIN 283
☐ nach DIN 277

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Raum Nr.	Raum-bezeichnung	Raumteil-bezeichnung	(+/-)	Fläche Raumteil (m²)	Faktor Raum-teil	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Räumeile (Gesamt) (m²)	Faktor Raum	Wohn-fläche (Raum) (m²)
1	Wohnzimmer	Gesamte Fläche	+	30,71	1,00	30,71	30,71	1,00	30,71
2	Schlafzimmer	Gesamte Fläche	+	14,50	1,00	14,50	14,50	1,00	14,50
3	Küche	Gesamte Fläche	+	12,23	1,00	12,23	12,23	1,00	12,23
4	Flur (EG)	Raumteil 1	+	10,18	1,00	10,18			
		Raumteil 2	+	1,75	1,00	1,75			
		Treppe	-	-2,25	1,00	-2,25	9,68	1,00	9,68
5	Bad (EG)	Gesamte Fläche	+	5,26	1,00	5,26	5,26	1,00	5,26
6	Kinderzimmer 1	Gesamte Fläche	+	8,69	1,00	8,69	8,69	1,00	8,69
7	Kinderzimmer 2	Raumteil 1	+	21,28	1,00	21,28			
		Raumteil 2	+	7,42	1,00	7,42			
		Dachschräge (0-1m)	-	-1,94	1,00	-1,94			
		Dachschräge (1-2m)	-	-1,94	0,50	-0,97	25,79	1,00	25,79
8	Kinderzimmer 3	Raumteil 1	+	15,91	1,00	15,91			
		Raumteil 2	+	4,81	1,00	4,81			
		Schornstein	-	-0,09	1,00	-0,09			
		Dachschräge (1-2m)	-	-4,10	0,50	-2,05	18,58	1,00	18,58
9	Flur (DG)	Gesamte Fläche	+	10,59	1,00	10,59			
		Treppe	-	-1,80	1,00	-1,80			
		Dachschräge (1-2m)	-	-1,42	0,50	-0,71	8,08	1,00	8,08
10	Bad (DG)	Gesamte Fläche	+	5,26	1,00	5,26	5,26	1,00	5,26
11	Abstellraum	Gesamte Fläche	+	5,26	1,00	5,26			
		Dachschräge (1-2m)	-	-3,00	0,50	-1,50	3,76	1,00	3,76
Summe Wohnfläche Mieteinheit									142,54 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude									142,54 m²

Anlage 9

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen (Raumteile)

Gebäude: Einfamilienhaus Turmstraße 7 B, 30982 Pattensen

Mieteinheit: Wohnung

Raum Nr.	Raumteil-bezeichnung	Formel	Parameter (- Putzfaktor) [m]					Fläche Raumteil (m²)
			a	b	c	d	e	
1	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	6,885 (-0,030)	4,510 (-0,030)				30,71
2	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	3,510 (-0,030)	4,198 (-0,030)				14,50
3	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	4,135 (-0,030)	3,010 (-0,030)				12,23
4	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	4,135 (-0,030)	2,510 (-0,030)				10,18
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	1,800 (-0,015)	1,010 (-0,030)				1,75
	Treppe	Rechteck (a x b)	0,900 (-0,000)	2,500 (-0,000)				-2,25
5	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	1,760 (-0,030)	3,073 (-0,030)				5,26
6	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	2,885 (-0,030)	3,073 (-0,030)				8,69
7	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	6,885 (-0,030)	3,135 (-0,030)				21,28
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	5,485 (-0,030)	1,375 (-0,015)				7,42
	Dachschräge (0-1m)	Rechteck (a x b)	1,000 (-0,015)	2,000 (-0,030)				-1,94
	Dachschräge (1-2m)	Rechteck (a x b)	1,000 (-0,015)	2,000 (-0,030)				-1,94
8	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	5,260 (-0,030)	3,073 (-0,030)				15,91
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	4,360 (-0,030)	1,125 (-0,015)				4,81
	Schornstein	Rechteck (a x b)	0,300 (-0,000)	0,300 (-0,000)				-0,09
	Dachschräge (1-2m)	Rechteck (a x b)	1,000 (-0,015)	4,198 (-0,030)				-4,10
9	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	4,300 (-0,030)	2,510 (-0,030)				10,59
	Treppe	Rechteck (a x b)	2,000 (-0,000)	0,900 (-0,000)				-1,80
	Dachschräge (1-2m)	Rechteck (a x b)	1,000 (-0,015)	1,450 (-0,015)				-1,42
10	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	1,760 (-0,030)	3,073 (-0,030)				5,26
11	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	1,760 (-0,030)	3,073 (-0,030)				5,26
	Dachschräge (1-2m)	Rechteck (a x b)	1,000 (-0,015)	3,073 (-0,030)				-3,00



Anlage 10

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Einfamilienhaus Turmstraße 7 B, 30982 Pattensen

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☒ Bauzeichnung

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Länge a (m)	Breite b (m)	Formel	Faktor	BGF Bereich a (m ²)
1	EG	+	11,990	9,495	Rechteck (a x b)	1,00	113,85
2	DG	+	11,990	9,495	Rechteck (a x b)	1,00	113,85
Summe							227,70 m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							227,70 m ²



Immobilienbewertung
Wegmann

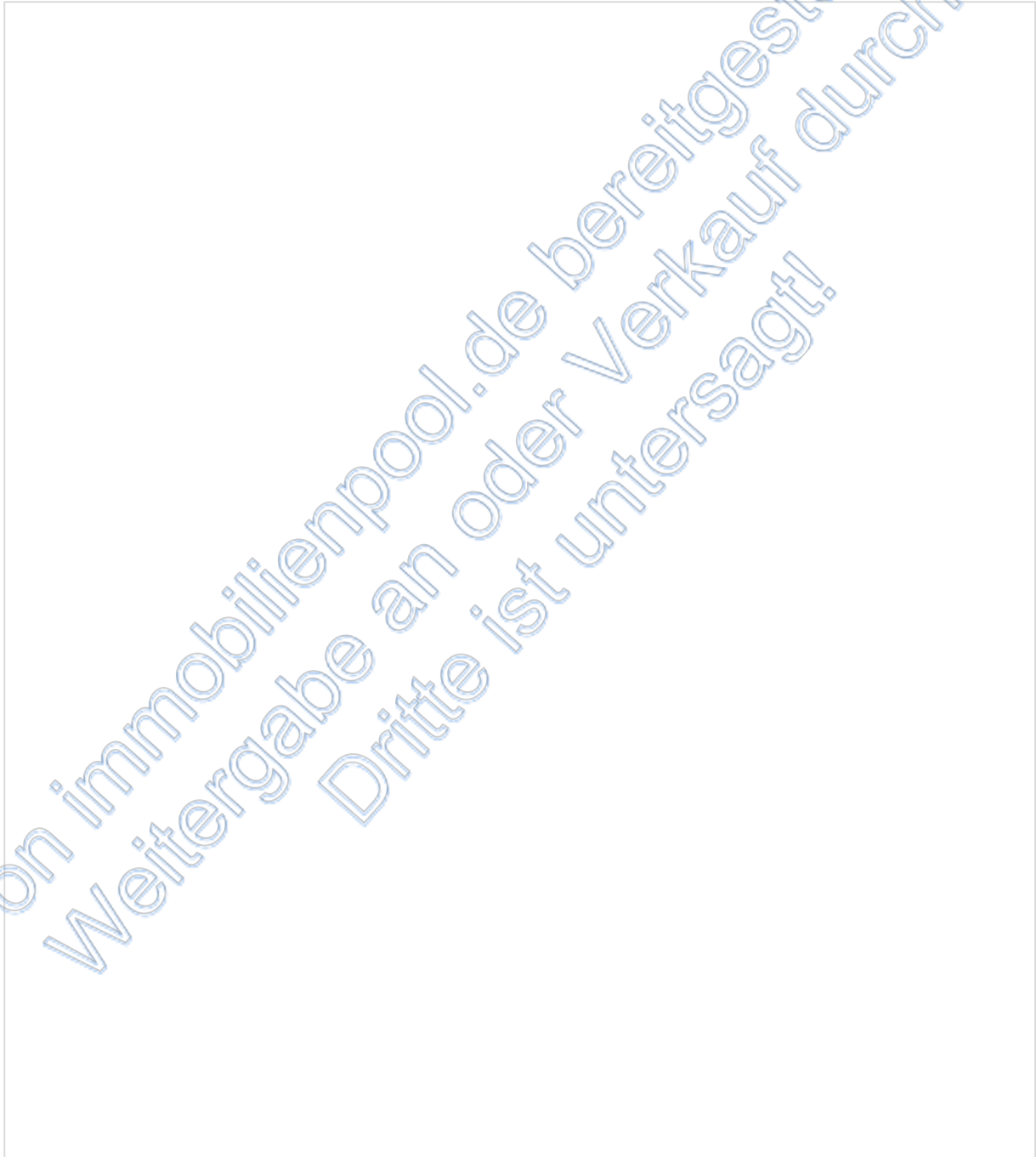
Anlage 11

Fotoübersicht

mit Kennzeichnung des zu bewertenden Objekts

ohne Maßstab

Erläuterung:  = Aufnahmeort mit der dazugehörigen Fotonummer und der Aufnahmerichtung



Anlage 12

Straßenansicht des Bewertungsobjekts

Foto 1



Vorder- und Seitenansicht des Bewertungsobjekts

Foto 2



Anlage 13

Vorderansicht des Bewertungsobjekts

Foto (3)



Rückansicht des Bewertungsobjekts

Foto (4)



Anlage 14

Rückansicht des Bewertungsobjekts

Foto (5)



Garten

Foto (6)



Anlage 15

Garage

Foto (7)



Garage

Foto (8)



Anlage 16

Zufahrt

Foto 9



Zimmer

Foto 10



Anlage 17

Küche

Foto (11)



Bad

Foto (12)



Anlage 18

Flur

Foto (13)



Zimmer

Foto (14)



Anlage 19

Bad

Foto (15)



Zimmer

Foto (16)



Anlage 20

Zimmer

Foto (17)

