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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Dipl.-Ing. (Ass.) HEIKO BODE

von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anschrift: Rübenfeld 3, 29559 Wrestedt - Wieren
Telefon: 05825 / 83 13 93
Fax: 05825 / 98 57 45
E-Mail: post@bode-wert.de

Auftragsnummer: **025-2025** Datum: 02.11.2025

G U T A C H T E N

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

Auftraggeber:	Amtsgericht Celle
Geschäftsbuchnummer:	**30 K 10/25**
Zweck:	Festsetzung des Verkehrswerts in einem Zwangsversteigerungsverfahren
Gegenstand der Begutachtung:	Ein mit einem Einfamilienhaus, einer Garage und einem Carport bebautes Grundstück
Adresse:	29348 Eschede, Rebberlaher Straße 23
Grundbuch:	Eschede Blatt: 1812 Lfd.-Nr.: 1
Gemarkung:	Eschede Flur: 4 Flurstück(e): 36/20
Wertermittlungsstichtag:	28.10.2025
Verkehrswert:	**100.000,00 €**



Grundstücksgröße:	859 m²
Gebäudeart:	Freistehendes Einfamilienhaus
Gebäudetyp:	Teilweise unterkellert, ein Vollgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1962
Bauweise:	Massivbauweise
Wohnfläche:	ca. 92,3 m²
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Nebengebäude:	Einzelgarage, Einzelcarport

Angaben hier ohne Haftung, entscheidend für den Verkehrswert sind die Angaben innerhalb des Gutachtens!

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

Ausfertigung Nr. 6 **(NUR ZUR ANSICHT)**

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten zuzüglich 6 Anlagen mit 16 Seiten. Das Gutachten wurde auftragsgemäß in sechsfacher Ausfertigung (davon eine digital als pdf-Datei), sowie einer Ausfertigung für die Unterlagen des Sachverständigen erstellt.

H I N W E I S:
Der vom Gericht bestellte Sachverständige ist nicht berechtigt über das Gutachten hinausgehende Auskünfte zu erteilen. Das Gutachten wurde bewusst anonymisiert erstellt, so dass auch keine Auskünfte zu Eigentümern, Mietern, betreibenden Gläubigern oder sonstigen am Verfahren beteiligten Personen erteilt werden.

Fragen des Gerichts

Gemäß den Vorgaben des Gerichts werden die nachfolgenden zwangsversteigerungsspezifischen Fragen mit beantwortet:

a) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Das Objekt ist nicht vermietet und wird auch nicht genutzt.

b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?

Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht angestellt.

c) Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang)?

Es sind keine diesbezüglichen Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Untersuchungen auf Hausschwamm sind nicht Gegenstand des Gutachtens. Die Gebäude wurden im Ortstermin nur oberflächlich/zerstörungsfrei in Augenschein genommen und es wurden, soweit die Gebäude zugänglich und die Konstruktionen sichtbar waren, keine Anzeichen festgestellt, die einen Verdacht auf Hausschwamm begründen würden. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass durch Undichtigkeiten in der Gaube bereits Hausschwamm entstanden ist oder in naher Zukunft entsteht.

e) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

In der Bauakte befinden sich diesbezüglich keine Hinweise. Allerdings wurde auf dem Grundstück ein Carport und diverse Unterstände im Bereich der Grenzabstandfläche errichtet, für die es keine Unterlagen in der Bauakte gibt, so dass davon ausgegangen werden muss, dass diese baulichen Anlagen ohne die hierfür erforderliche Baugenehmigung errichtet wurden. Dieser Umstand wurde im Verkehrswert entsprechend berücksichtigt.

f) Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

g) Besteht Verdacht auf Altlasten?

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Ein Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück) besteht nicht, jedoch können unbekannte Altlasten nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

h) Wurden Eintragungen im Baulastenverzeichnis festgestellt?

Auf dem zu bewertenden Grundstück sind keine Baulasten eingetragen.

i) Sonstige Besonderheit:

In der Straße „Achtergarten“ könnte es zu baulichen Maßnahmen kommen, die zu Straßenausbaubeträgen führen könnten. Da nicht sichergestellt ist, dass es tatsächlich zu Straßenausbaubeiträgen kommt, wird das Objekt wie ein beitrags- und abgabenfreies Grundstück bewertet und dieser Umstand am Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 als ***nicht wertbeeinflussend*** *beurteilt.* ***Es wird empfohlen, diesbezüglich vor einer Abgabe eines Gebots bei der Gemeinde Eschede nachzufragen. Der Sachverständige kann hierzu keine Angaben machen!***

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Auftrag	4
1.2	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	4
2.	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**6**
2.1	Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3.	**Beschreibung der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen**	**10**
3.1	Vorbemerkungen	10
3.2	Einfamilienhaus	10
3.3	Nebengebäude	16
3.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	17
4.	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**18**
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2	Bodenwertermittlung	19
4.3	Sachwertermittlung	21
4.4	Vergleichswertermittlung	27
4.5	Ableitung des Verkehrswertes	29
5.	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**31**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	31
5.3	Verwendete fachspezifische Software	31
6.	**Verzeichnis der Anlagen**	**32**

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

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Celle Mühlenstraße 8 29221 Celle
Auftragseingang:	02.07.2025
Geschäfts-Nr.:	**30 K 10/25**
Grund und Zweck der Gutachtenerstellung:	Die Gutachtenerstellung erfolgt zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Die Besonderheit an der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist, dass der Verkehrswert ohne die Berücksichtigung eventuell bestehender grundbuchlicher Rechte und Lasten, also „lastenfrei“ ermittelt wird. Der Werteinfluss ggf. bestehender Rechte und Lasten wird in diesem Gutachten somit nur nachrichtlich behandelt. Ob diese dann nach dem Zuschlag bestehen bleiben oder untergehen, wird im Versteigerungstermin vor der Versteigerung bekannt gegeben.
Hinweis:	Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin etc.) wurden dem Auftraggeber gesondert mitgeteilt. Unterlagen, die nicht für die Veröffentlichung geeignet sind (z.B. Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktberichten etc.), sind daher nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Verlangen zur Verfügung gestellt.
Gegenstand der Begutachtung:	Ein mit einem Einfamilienhaus, einer Garage und einem Carport bebautes Grundstück
Adresse:	29348 Eschede, Rebberlaher Straße 23
Grundbuch:	Eschede Blatt: 1812 Lfd.-Nr. 1
Gemarkung:	Eschede Flur: 4 Flurstück: 36/20 Fläche: 859 m²
Wertermittlungsstichtag:	28.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.
Anmerkung:	Wertermittlungsstichtag müsste eigentlich der Tag der Versteigerung sein. Da dieser Termin jedoch in der Zukunft liegt und dem Sachverständigen nur der Zustand des Bewertungsobjekts am Tag der Ortsbesichtigung bekannt ist, wird als Wertermittlungsstichtag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet.
Ortsbesichtigung:	28.10.2025
Anmerkung:	Im Ortstermin war das Objekt so zugänglich, dass eine Innen- und Außenbesichtigung ohne Bauteilöffnung durchgeführt werden konnte. Allerdings war das Objekt noch vollständig möbliert.

1.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Für die Wertermittlung wurden nachfolgende Unterlagen und Erkundigungen herangezogen:

- Lizenzierte Auszüge aus einer Übersichtskarte und einem Stadtplan über den Sprengnetter-Marktdatenshop vom 30.10.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 07.07.2025

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

- Einsichtnahme in den NIBIS®Kartenserver, Karteninhalt Altablagerungen, Rüstungsaltlasten, Schlammgrubenverdachtsflächen (Internet am 19.10.2025)
- Grundbuchauszug vom 21.05.2025 (bereitgestellt durch den Auftraggeber)
- Auskunft des Landkreises Celle zum Baulastenverzeichnis (E-Mail vom 21.10.2025)
- Einsichtnahme in den Denkmalatlas Niedersachsen.de (denkmalatlas.niedersachsen.de am 19.10.2025)
- Auskunft der Gemeinde Eschede zum Bauplanungsrecht (E-Mail vom 21.10.2025)
- Auskunft der Gemeinde Eschede zur beitragsrechtlichen Situation (E-Mails vom 21., 28. + 29.10.2025)
- Bereitstellung der digitalen Bauakten durch den Landkreis Celle (E-Mail vom 22.10.2025). Hieraus wurden folgende Unterlagen kopiert:
  - Ansichten, Grundriss und Schnitt für ein Einfamilienhaus vom 01.11.1960
  - Berechnungen (umbauter Raum, Wohnfläche etc.) für ein Wohnhaus vom 28.10.1960
  - Baugenehmigungsantrag für den Neubau eines Wohnhauses vom 29.05.1962
  - Baubeschreibung für ein Wohnhaus vom 29.05.1962
  - Bauschein vom 06.09.1962 für den Neubau eines Wohnhauses
  - Bauschein vom 10.06.19.63 für den Neubau eines Stallgebäudes
  - Ansichten, Grundriss und Schnitt für ein Stallgebäude (Prüfstempel vom 05.07.1963)
  - Bauschein – nachträgliche Baugenehmigung – vom 10.12.1964 für die Errichtung einer Mauer zwischen Stallgebäude und Nachbargrenze
- Bodenrichtwerte vom 01.01.2025 für das Land Niedersachsen im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)
- Landesgrundstücksmarktdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (GMD NDS 2025) im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)

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

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Celle
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Eschede (ca. 5.800 Einwohner); Ortsteil Eschede (ca. 3.400 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	Nächstgelegene größere Orte: Celle (ca. 16 km südwestlich), Hermannsburg (ca. 14 km nordwestlich), Unterlüß (ca. 12 km nordöstlich), Eldingen (ca. 9 km südöstlich) Landeshauptstadt: Hannover (ca. 50 km südwestlich) Bundesstraßen: B191 von Uelzen nach Celle Autobahnzufahrt: Bundesautobahn A37; Anschlussstelle Burgdorf (ca. 40 km entfernt) Bahnhof: Eschede; Bahnlinie Hannover – Hamburg; Regionalzughalt Flughafen: Hannover-Langenhagen (ca. 45 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)

Siedlungsbereich aus den 60er Jahren; Entfernungen (Luftlinie):

• Ortsmitte	ca. 650 m
• Geschäfte des täglichen Bedarfs	ca. 500 m
• Schulen	ca. 450 m (Grundschule)
• Kindertagesstätte	ca. 400 m
• Öffentliche Verkehrsmittel	ca. 500 m (Bus) bzw. ca. 800 m (Bahn)
• Verwaltung	ca. 500 m (Rathaus Eschede)

Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise; Einzelhausbebauung
Beeinträchtigungen:	Leicht erhöht (Straßenverkehr)
Topografie:	Eben

2.1.3 Beurteilung der Wohnlage

Eschede als Dorf mit örtlicher Versorgungsfunktion (Unterzentrum) im nördlichen Landkreis Celle wird auf Grund der guten verkehrlichen Anbindung (Bus, Bahn, Bundesstraße) als “gute Wohnlage” beurteilt. Die Lage des Bewertungsobjektes innerhalb von Eschede wird auf Grund der Entfernung zur örtlichen Infrastruktur und trotz der leichten Beeinträchtigung durch Straßenverkehr noch als “mittlere bis gute Wohnlage beurteilt.

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

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 24 m Rebberlaher Straße ca. 35,5 m Achtergarten
Tiefe:	ca. 31 – 34,5 m (von der Rebberlaher Straße aus)
Grundstücksgröße:	859 m²
Bemerkungen:	• Trapezförmiges Grundstück (siehe Anlage 3) • Flächenangaben gemäß Grundbuch (örtlich nicht überprüft)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Rebberlaher Straße: Klassifizierte überörtliche Verbindungsstraße; Kreisstraße 6 20 Achtergarten: Anliegerstraße
Straßenausbau:	Rebberlaher Straße: Voll ausgebaut (Fahrbahn aus Bitumen mit Beleuchtung und Entwässerung; beiderseitige Gehwege; Parkbuchten) Achtergarten: Voll ausgebaut (Fahrbahn aus Betonverbundsteinpflaster mit Beleuchtung und Entwässerung; beiderseitige Gehwege; Parkmöglichkeiten nur auf der Straße)
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Abwasserentsorgung über Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	• Carport auf der Grundstücksgrenze • Unterstand an der Garage auf der Grundstücksgrenze
Baugrund, Grundwasser (soweit offen ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; kein ungewöhnlicher Grundwasserstand
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Im NIBIS ist keine Altablagerung bzw. Rüstungsaltlast kartiert (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT) und es besteht auch kein sonstiger Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück). Unbekannte Altlasten können trotzdem nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt daher ohne weitere Untersuchungen und Nachforschungen als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Gemäß Grundbuchauszug vom 21.05.2025 besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Eschede, Blatt 1812, keine Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

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

Herrschvermerke: Da im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs kein Herrschvermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass keine dinglich gesicherten Rechte bestehen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Dem Sachverständigen wurden keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten mitgeteilt. Weitere diesbezügliche Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht angestellt. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Auf dem zu bewertenden Grundstück ist keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz: Am Wertermittlungsstichtag sind keine Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück oder auch auf einem benachbarten Grundstück im Denkmalatlas Niedersachsen als Denkmal eingetragen. Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart, der Bauweise und dem Zustand wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Auch wurde nicht geprüft, ob auf dem Grundstück mit archäologischen Funden zu rechnen ist.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Da es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Innenbereichssatzung: Für den Bereich des Bewertungsobjektes gibt es keine Innenbereichssatzung.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt, soweit sich keine offensichtlich erkennbaren Widersprüche ergeben, die dann entsprechend berücksichtigt werden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

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

Beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG derzeit abgabenfrei. Nach Auskunft der Gemeinde Eschede könnte jedoch beim Straßenkörper Achtergarten aufgrund einer Kanalbaumaßnahme eine bauliche Anpassung bzw. ein Ausbau des Straßenkörpers nötig werden. Dies ist am Wertermittlungsstichtag aber noch nicht abschließend bestätigt. Auch ein möglicher Umfang steht noch nicht fest.

Beurteilung:
Da nicht sichergestellt ist, dass es tatsächlich zu Straßenausbaubeiträgen kommt, wird das Objekt wie ein beitrags- und abgabenfreies Grundstück bewertet und dieser Umstand am Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 als **nicht wertbeeinflussend** beurteilt. **Es wird empfohlen, diesbezüglich vor einer Abgabe eines Gebots bei der Gemeinde Eschede nachzufragen. Der Sachverständige kann hierzu keine Angaben machen!**

Anmerkung:

Die Angaben zu dem beitragsrechtlichen Zustand entsprechen dem Kenntnisstand am Wertermittlungsstichtag. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass irgendwann weitere Maßnahmen an den Erschließungsanlagen durchgeführt werden, die zu Beiträgen und Abgaben führen oder sich eine Abgabenpflicht durch gesetzliche Vorgaben ändert.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

- Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, einer Garage und einem Carport bebaut.
- Auf dem Grundstück befinden sich zwei Stellplätze für Pkw, von denen einer in einer Garage und einer in einem Carport ist.
- Das Objekt ist nicht vermietet und am Wertermittlungsstichtag auch nicht bewohnt.

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

3. Beschreibung der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstige Anlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibung der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen 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 wesentlich 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. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Mängel und Schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind ihre Auswirkungen auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden, da nicht die Kosten für ihre Beseitigung, sondern die sich aus ihr ergebende Wertminderung zu schätzen ist. Für die Abschätzung der Kosten für Ihre Beseitigung wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ferner wurde auch keine Untersuchung bezüglich der Standsicherheit, des Wärmeschutzes, des Schallschutzes und des Brandschutzes durchgeführt.

Insbesondere wurde - soweit augenscheinlich möglich - geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Grundlegende Angaben zum Gebäude

Gebäudetyp:	Freistehendes Einfamilienhaus (teilweise unterkellert, ein Vollgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss)
Beurteilung:	Das Gebäude kann nicht eindeutig einem Gebäudetyp gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21 zugeordnet werden. Bezogen auf die Bruttogrundfläche ergeben sich folgende Anteile: 57,0 % Typ 1.01 (KG, EG, ausgebautes DG) 43,0 % Typ 1.21 (EG, ausgebautes DG)
Baujahr:	1962 (gemäß Bauakte)
Konstruktionsart	Massivbauweise

3.2.2 Nutzungseinheiten/Raumaufteilung

Vorbemerkungen:
Das Objekt verfügt über eine in sich geschlossene Wohneinheit. Die **Wohnfläche** von **rd. 92,3 m²** wurde auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes zum Zwecke der Wertermittlung ermittelt. Dabei wurden folgende Besonderheiten berücksichtigt:

- Räume im Keller wurden nicht mit auf die Wohnfläche angerechnet, da sie bezüglich Belichtung und/oder Raumhöhe nicht die Anforderungen an Wohnraum erfüllen. Sie wurden daher auch nicht aufgemessen und es wurde auch keine Fläche ermittelt.
- Flächen unter Dachschrägen oder Treppen mit einer lichten Höhe von unter 1,0 m wurden gar nicht und mit einer lichten Höhe von 1,0 bis 2,0 m nur zu 50 % berücksichtigt.

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

Kellergeschoss:

Flur	*keine Fläche*	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Heizung	*keine Fläche*	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Waschküche	*keine Fläche*	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Vorrat	*keine Fläche*	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)

Erdgeschoss:

Flur 1	rd. 6,4 m²
Wohnzimmer	rd. 28,9 m²
Küche	rd. 12,1 m²
Bad 1	rd. 4,5 m²

Dachgeschoss:

Flur 2	rd. 5,6 m²
Zimmer 1	rd. 8,7 m²
Zimmer 2	rd. 14,7 m²
Zimmer 3	rd. 8,0 m²
Bad 2	rd. 3,4 m²

3.2.3 Beschreibung zur Ableitung des Gebäudestandards gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21

3.2.3.1 Außenwände

Beschreibung: Mauerwerk aus Bimsvollstein, Putz mit Anstrich, baujahrstypische Wärmedämmung

Beurteilung der Standardstufe:

Stufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln	100 %
Stufe 2	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	
Stufe 3	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	
Stufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	
Stufe 5	Aufwendig gestaltete Fassade mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	

Begründung: Auf Grund des einfachen Wandaufbaus, der einfachen Gestaltung der Fassade und der einfachen Wärmedämmung werden 100 % der Stufe 1 zugeordnet.

3.2.3.2 Dach

Beschreibung: Satteldach; Dachziegel mit Unterstrich, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, Dachraum ungedämmt, oberste Geschossdecke mit baujahrstypischer Dämmung

Beurteilung der Standardstufe:

Stufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Wärmedämmung	25 %
Stufe 2	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	75 %
Stufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	
Stufe 4	Glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansardendach, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	
Stufe 5	Hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktion; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	

Begründung: Dachform und Dacheindeckung entsprechen der Stufe 2, aber auf Grund der einfachen Wärmedämmung werden 25 % der Stufe 1 und 75 % der Stufe 2 zugeordnet.

Vom immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an Dritte/Verkauf durch Dritte ist untersagt!

3.2.3.3 Fenster und Außentüren

Beschreibung:

Fenster:
75 % der Fenster aus Metall mit Zweifachverglasung, auch raumhohe Verglasung bzw. höhere Fenster, Wärmedämmung der 80er Jahre; 25 % der Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Wärmedämmung nach 2005

Außentüren:
Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt und Seitenteil, guter Einbruchsschutz; Wärmeschutz nach 2005

Beurteilung der Standardstufe:

Stufe 1	Einfachverglasung; einfache Holzfenster	
Stufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	65 %
Stufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	25 %
Stufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	10 %
Stufe 5	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Wärmeschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	

Begründung:

Auf Grund der guten Eingangstür werden 10 % der Stufe 4 zugeordnet. Während die Fenster aus Kunststoff überwiegend der Stufe 3 entsprechen, werden die Metallfenster der Stufe 2 zugeordnet, so dass 65 % der Stufe 2 und 25 % der Stufe 3 zugeordnet werden.

3.2.3.4 Innenwände und -türen

Beschreibung:

Innenwände:
Mauerwerk aus Bimsvollsteinen, einfache Wandbekleidung (einfache Tapeten, teilweise mit Anstrich, Raufasertapeten mit Anstrich)

Innentüren:
Einfache Füllungstüren aus Holz, einfache Schlösser und Beschläge mit Dichtungen, Holzzargen ohne Dichtungen

Beurteilung der Standardstufe:

Stufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren , gestrichen mit einfachen Beschlägen ohne Dichtung	25 %
Stufe 2	Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	75 %
Stufe 3	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	
Stufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebtürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	
Stufe 5	Gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	

Begründung:

Wegen der massiven Innenwände und der einfachen Innentüren werden 75 % der Stufe 2 und 25 % der Stufe 1 zugeordnet.

3.2.3.5 Deckenkonstruktion und Treppen

Beschreibung:

Decken:
Betondecken, baujahrstypischer Tritt- und Schallschutz; einfache Bekleidung

Treppen:
Kellertreppe: Einfache Betonkonstruktion; Geschosstreppe: Zweiteilige Holzkonstruktion mit Absatz, Stufen aus einfachem Holz, einfaches Holzgeländer; Dachraum über Einschubtreppe aus Holz erreichbar

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

Beurteilung der Standardstufe:

Stufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	
Stufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	50 %
Stufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	50 %
Stufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	
Stufe 5	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	

Begründung:

Wegen der massiven Decken werden 50 % der Stufe 3 und wegen der aufwendiger gestalteten, aber einfach ausgeführten Treppen werden 50 % der Stufe 2 zugeordnet.

3.2.3.6 Fußböden

Beschreibung:

Fliesen, Laminat, Teppichboden in einfacher Art und Ausführung

Beurteilung der Standardstufe:

Stufe 1	Ohne Belag	
Stufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	100 %
Stufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	
Stufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	
Stufe 5	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	

Begründung:

Die Fußböden entsprechen zu 100 % der Stufe 2.

3.2.3.7 Sanitäreinrichtungen

Beschreibung:

<u>Bad 1:</u>
Waschbecken, WC, Badewanne (einfache Ausstattung), einfache Bodenfliesen; einfache Wandfliesen, ca. 2 m hoch gefliest

<u>Bad 2:</u>
Waschbecken, WC, Dusche (einfache Ausstattung), einfache bis mittlere Bodenfliesen; einfache bis mittlere Wandfliesen, raumhoch gefliest

<u>Sonstige Installationen:</u>
Küchenanschlüsse in der Küche, Waschmaschinenanschluss im Keller, Außenwasserhahn

Beurteilung der Standardstufe:

Stufe 1	Einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	30 %
Stufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	30 %
Stufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	30 %
Stufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	10 %
Stufe 5	Mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	

Begründung:

Da es zwei Bäder gibt, die aber überwiegend einfach ausgestattet sind, werden jeweils 10 % den Stufen 4 zugeordnet und die verbleibenden 90 % auf die Stufen 1 – 3 aufgeteilt.

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

3.2.3.8 Heizung

Beschreibung: Zentralheizung mit Gas als Brennstoff, Wärmeerzeuger aus 1990, keine witterungsabhängige Steuerung, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen

Beurteilung der Standardstufe:

Stufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	
Stufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	
Stufe 3	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	100 %
Stufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	
Stufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	

Begründung: Der Wärmeerzeuger der Heizung ist älter als 30 Jahre und es wird ein Austausch gemäß GEG unterstellt, so dass nach einem Austausch die Heizung mindestens der Stufe 3 entspricht.

3.2.3.9 Sonstige technische Ausstattung

Beschreibung: Kein Sicherungskasten; wenige Drehsicherungen; kein Fehlerstromschutzschalter, ein bis zwei Lichtauslässe, wenige Steckdosen; Sat-Anlage

Beurteilung der Standardstufe:

Stufe 1	Sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	90 %
Stufe 2	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	10 %
Stufe 3	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	
Stufe 4	Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	
Stufe 5	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	

Begründung: Die sonstige technische Anlage entspricht der Stufe 1. Da elektrische Leitungen aber unter Putz verlegt wurden, werden 90 % der Stufe 1 und 10 % der Stufe 2 zugeordnet.

3.2.3.10 Zusammenfassung und Ableitung der Standardstufe

		Standardstufe					
Gebäudeteil	Anteil	1	2	3	4	5	
Außenw ände	23,0%	100,0%					0,23
Dach	15,0%	25,0%	75,0%				0,26
Fenster und Außentüren	11,0%		65,0%	25,0%	10,0%		0,27
Innenw ände und -türen	11,0%	25,0%	75,0%				0,19
Deckenkonst. und Treppen	11,0%		50,0%	50,0%			0,28
Fußböden	5,0%		100,0%				0,10
Sanitäreinrichtungen	9,0%	30,0%	30,0%	30,0%	10,0%		0,20
Heizung	9,0%			100,0%			0,27
Sonstige technische Ausst.	6,0%	90,0%	10,0%				0,07
Standardstufe des Gebäudes							**1,9**

Dem Einfamilienhaus wird nach dem äußeren Anschein die Standardstufe 1,9 zugeordnet.

3.2.4 Beurteilung des Gebäudes

Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile: Eingangsbereich (Eingangstreppe mit Überdachung), Blumenfenster, Flachdachgaube, Schornstein 1 (mehrzügig, Mauerwerk über Dach verklinkert), Schornstein 2 (Mauerwerk, über Dach verklinkert, Abdeckung)

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

Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauzustandes

Das Gebäude wurde einseitig ohne Kniestock ausgeführt (kein Außenmauerwerk über Erdgeschossdecke).

Mängel und Schäden:

Im Ortstermin wurden folgende wesentlichen Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, festgestellt:

- Gaube undicht (Decke im Bad schadhaft)
- Wärmeerzeuger der Heizung überaltert (älter als 30 Jahre => Austausch gemäß GEG – unterstellt, nicht geprüft; derzeit aber ohne Funktion)
- Erhöhter Renovierungsbedarf (abgenutzte Bodenbeläge, abgenutzte Wandbekleidung, Innentüren instandsetzungsbedürftig)

Modernisierungen:

Das Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert. Unter Berücksichtigung der geringfügig durchgeführten Modernisierungen (einzelne Fenster und die Außentür) sowie einem noch zeitgemäßen Grundriss und einer zu unterstellenden Modernisierung der Heizung, wird der Modernisierungsgrad gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21 mit „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung = 2 bis 5 Punkte“ beurteilt. Für diese Wertermittlung werden 3,0 Modernisierungspunkte in Ansatz gebracht.

Anmerkung:

Für eine nachhaltige Nutzung ist eine umfangreiche Sanierung erforderlich. Dieser Umstand bleibt bei dieser Wertermittlung jedoch unberücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer:

Mit der Gesamtnutzungsdauer gem. § 4 Abs. 2 ImmoWertV21 ist die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Für die Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind die Modellansätze aus Anlage 1 ImmoWertV21 zu verwenden. Danach beträgt diese für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser 80 Jahre. Im abweichenden Modell der Sachwertermittlung wird jedoch eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu Grunde gelegt, so dass diese in dieser Wertermittlung zu verwenden ist.

Restnutzungsdauer:

Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist die Restnutzungsdauer der Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes. Gemäß § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21 ist bei Modernisierungen von Wohngebäuden das in Anlage 2 ImmoWertV 21 beschriebene Modell zu Grunde zu legen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1962 = 63 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 63 Jahre =) 7 Jahren. Auf Grund des Modernisierungsgrads „Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung mit 3,0 Punkten“ ergibt sich gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21 eine **modifizierte Restnutzungsdauer von 18 Jahren**. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 18 Jahre =) 52 Jahren, so dass sich ein **modifiziertes Baujahr** (2025 – 52 Jahre =) **1973** ergibt.

Barrierefreiheit:

Die Untersuchung der Barrierefreiheit ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Augenscheinlich ist das Gebäude nicht barrierefrei und kann vermutlich nur mit erheblichem Aufwand barrierefrei gemacht werden.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis wurde nicht vorlegt. Der Endenergiebedarf des Gebäudes wird auf Grund des Baujahres und der Ausstattung auf > 250 kWh/(m²a) geschätzt.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist noch ausreichend und das Gebäude macht einen vernachlässigten Eindruck. Ferner ist das Gebäude nicht besenrein und wird vermutlich auch nicht besenrein übergeben, so dass eine Entrümpelung mit Entsorgung zu unterstellen ist.

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

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Garage

Gebäudetyp: Freistehendes ehemaliges Stallgebäude, dass zu einer Garage umgenutzt wurde (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, Dachgeschoss)

Baujahr: 1963 (gemäß Bauakte)

Nutzung: Pkw-Stellplatz

Beschreibung: Massivbauweise; Satteldach mit Dachziegeln, Schwingtor aus Metall; Strom und Wasser

Beurteilung der Standardstufe:

Stufe 3	Fertiggarage	
Stufe 4	Garagen in Massivbauweise	100 %
Stufe 5	Individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser, Heizung	

Begründung: Da es sich um eine Garage in Massivbauweise handelt, werden 100 % der Stufe 4 zugeordnet.

Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile: Einseitig angebauter Unterstand

Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauzustandes: Keine

Mängel und Schäden: Im Ortstermin wurden folgende wesentliche Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, festgestellt:

- Einseitig angebauter Unterstand abgängig (Grenzbebauung ohne Baugenehmigung => Abriss und Entsorgung des Unterstandes)

Folgenutzung: Die bisherige Nutzung wird auch als Folgenutzung unterstellt.

Modernisierungen: Das Gebäude wurde augenscheinlich nicht wesentlich modernisiert.

Gesamt- und Restnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer der Garage müsste entsprechend der Anlage 1 der ImmoWertV 21 mit 60 Jahren angesetzt werden. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Garage mit einem Satteldach handelt, die zudem noch größer als eine übliche Garage des Baujahrs ist, wird die Restnutzungsdauer pauschal mit 10 Jahren in Ansatz gebracht.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist ausreichend und das Gebäude macht einen leicht vernachlässigten Eindruck.

3.3.2 Carport

Gebäudetyp: Freistehendes Einzelcarport (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, Flachdach)

Baujahr: 2005 (Schätzung)

Nutzung: Pkw-Einstellplatz

Beschreibung: Holzkonstruktion (einfacher Bausatz), Flachdach mit Welllichtplatten aus Kunststoff, teilweise Betonverbundsteinpflaster, Strom

Anmerkung: Für ein derartiges Gebäude bestehen keine Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21, es kommt aber einer Garage Typ 14.1 am Nächsten, weshalb es wie eine Garage bewertet wird.

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

Beurteilung der Standardstufe:

Stufe 3	Fertiggarage	100 %
Stufe 4	Garagen in Massivbauweise	
Stufe 5	Individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser, Heizung	

Begründung: Da es sich um ein Carport handelt, werden 100 % der Stufe 3 zugeordnet

Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile: Keine

Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauzustandes: Keine

Mängel und Schäden: Im Ortstermin wurden keine wesentlichen Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, festgestellt.

Folgenutzung: Die bisherige Nutzung wird auch als Folgenutzung unterstellt.

Modernisierungen: Das Gebäude wurde augenscheinlich nicht modernisiert.

Gesamt- und Restnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer für eine Garage der Standardstufe 3,0 würde entsprechend der Anlage 1 der ImmoWertV 21 mit 50 Jahren angesetzt. Da es sich aber um ein Carport statt einer Garage handelt, wird die Gesamtnutzungsdauer nach sachverständigem Ermessen auf 30 Jahre abgesenkt. Das Gebäudealter beträgt (2025 – 2005 =) 20 Jahre, so dass sich eine Restnutzungsdauer von (30 Jahre – 20 Jahre =) 10 Jahren ergibt.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist ausreichend und das Gebäude macht einen normal gepflegten Eindruck. Da es aber ohne die hierfür erforderliche Baugenehmigung errichtet wurde (eine Grenzbebauung bedarf immer einer Baugenehmigung, keine Unterlagen in der Bauakte), wird es zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 als **nicht wertbeeinflussend** beurteilt.

3.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Umfang:
- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wege- und Hofbefestigungen
- Gartenanlage und Bepflanzungen
- Einfriedungen

Allgemeinbeurteilung: Die Außenanlagen machen einen vernachlässigten Eindruck (Lagerung von Gegenständen, ungepflegte Gartenanlage etc.). Ferner wurde ein Holzlager, das abgängig ist, auf der Grundstücksgrenze ohne Baugenehmigung errichtet, wofür der Abriss mit Entsorgung unterstellt wird.

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

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in §194 BauGB definiert:

„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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Auf der Grundlage des § 199 Abs. 1 BauGB wurde die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) erlassen, die bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) anzuwenden ist, auch wenn der Gegenstand der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekt) nicht marktfähig oder marktgängig ist. Wertermittlungsobjekte sind Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs, grundstücksgleiche Rechte, Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen (siehe § 1 Abs. 1 + 2 ImmoWertV 21). Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren werden nach **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** – hier insbesondere der **Eignung der zur Verfügung stehenden Daten** – zu wählen. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens muss begründet werden (siehe § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.1.1.2 Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Ob ein Wertermittlungsverfahren geeignet ist, hängt von folgenden wesentlichen Kriterien ab:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen des Verfahrens für ein Bewertungsobjekt sollen auch den Überlegungen eines potentiellen Erwerbers entsprechen (Preisbildungsmechanismen).
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollen immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Objektart
Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus, einer Garage und einem Carport bebautes Grundstück. Diese Nutzung wird auch als Folgenutzung unterstellt. Da aber das Carport als nicht wertbeeinflussend beurteilt wurde (siehe Beschreibung), wird das Objekt wie ein mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebautes Grundstück bewertet.

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

Sachwertverfahren
Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet, gekauft oder errichtet werden. Das heißt, dass der Sachwert das ausschlaggebende Kriterium für die Preisbildung ist. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück, das mit einer Einfamilienhaus bebaut ist, zu und es ist deshalb als Sachwertobjekt anzusehen. Die für die Sachwertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere aus örtlichen Kaufpreisen abgeleitete Sachwertfaktoren und genaue Bodenwerte, stehen zur Verfügung.

Vergleichswertverfahren
Mit dem Vergleichswertverfahren werden üblicherweise solche Objekte bewertet, für die eine Vielzahl von Kaufpreisen zur Verfügung stehen, so dass ein direkter oder indirekter Vergleich möglich ist. Zwar werden Ein- und Zweifamilienhäuser, auch als individueller Wohnungsbau bezeichnet, aber trotzdem ist auch hier ein Vergleich möglich. Außerdem erfolgt die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch bei diesen Objekten häufig über einen Vergleich. Im vorliegenden Fall stehen aus örtlichen Kaufpreisen abgeleitete Vergleichsfaktoren für Grundstücke, die mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebaut sind, mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung der Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen für das Vergleichswertverfahren zur Verfügung.

Ertragswertverfahren
Mit dem Ertragswertverfahren werden solche Objekte bewertet, bei denen für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht. Dies gilt nicht für das hier vorliegende Objekt, die nicht unter Renditegesichtspunkten erworben werden. Die für das Ertragswertverfahren erforderlichen Daten (insbesondere Mieten und Liegenschaftszinssätze) stehen aus eigenen Ableitungen und überörtlichen Erhebungen (inkl. Regionalisierung) ebenfalls zur Verfügung.

Schlussfolgerung
Das Bewertungsobjekt wird vorrangig mit dem Sachwertverfahren bewertet, weil es sich eindeutig um ein Sachwertobjekt handelt und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung stehen. Stützend wird das Objekt mit dem Vergleichswertverfahren bewertet, da die hierfür erforderlichen Daten in besserer Qualität zur Verfügung stehen als für das Ertragswertverfahren, das in dieser Wertermittlung somit nicht zur Anwendung kommt. Aus dem Sachwert und dem Vergleichswert wird dann unter Würdigung der Verfahrensergebnisse der Verkehrswert abgeleitet.

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Die Bodenwertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung

Grundsätzlich geht jeder Wertermittlung eine Bodenwertermittlung voraus. Die Bodenwertermittlung wird im Teil 4 Abschnitt 1 §§ 40 bis 45 ImmoWertV 21 beschrieben. Dabei wird auch bei bebauten Grundstücken der Bodenwert in der Regel so ermittelt, als wäre das Grundstück unbebaut. Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ImmoWertV21 aus Vergleichspreisen zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ImmoWertV 21 verwendet werden. Die nach den § 13 bis 16 ImmoWertV 21 ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein unbebautes fiktives Grundstück innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Sie sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 ImmoWertV 21 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen (z.B. Entwicklungszustand, Lage, Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung etc.), an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes aber auch an Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse anzupassen.

Für die anzustellende Bewertung hat der Gutachterausschuss einen Bodenrichtwert veröffentlicht, der bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt wurde. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts. Erforderliche Anpassungen auf Grund der Entwicklungen der allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und wegen Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts werden im nachfolgenden Abschnitt „Bodenwertberechnung“ vorgenommen und näher erläutert.

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

4.2.2 Bodenwertberechnung

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**60,00 €/m²**	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	28.10.2025	× 1,000	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	E3
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
Lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 60,00 €/m²	E4
Fläche (m²)	keine Angabe	859	× 1,000	E5
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW			**= 60,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
Objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW	**=**	**60,00 €/m²**	E6
Fläche	×	859 m²	
Beitragsfreier Bodenwert	=	51.540,00 €	
		rd. 51.500,00 €	

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenwertberechnung

E1
Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **60,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025** (siehe Anlage 6) und bezieht sich auf ein durchschnittliches abgabenfreies Grundstück in der Lage des Bewertungsgrundstücks.

E2
Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird nicht vorgenommen, da dadurch das Modell der Sachwertermittlung verlassen wird. Eine Anpassung des Bodenwertes führt zum Beispiel zu einer Veränderung des Sachwertes, die nicht dem Marktgeschehen der zu bewertenden Objektart entsprechen muss.

E3
Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, so dass es innerhalb einer Bodenrichtwertzone bessere und schlechtere Lagen geben kann. Gemäß § 15 Abs. 1 ImmoWertV 21 sollten lagebedingte Wertunterschiede innerhalb einer Richtwertzone nicht mehr als 30 % betragen. Die Lage des Bewertungsobjektes wird trotz des nicht ganz ruhigen Wohnumfeldes (überörtliche, klassifizierte Verbindungsstraße) noch als durchschnittlich für die Bodenrichtwertzone beurteilt, so dass keine Anpassung vorgenommen wird.

E4
Auf diesen an die Lage angepassten abgabenfreien Bodenwert = Lagewert sind die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abzustellen. Der Lagewert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage. Die danach ggf. noch zu berücksichtigenden wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe den Verfahrenswert.

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

E5
In vielen Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Flächengröße einen Einfluss auf den Bodenwert hat. Da in der Bodenrichtwertkarte keine Angaben über die Grundstücksgröße vorhanden ist, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, ist die durchschnittliche Flächengröße innerhalb der Bodenrichtwertzone zu schätzen. Die Größe des Bewertungsgrundstücks entspricht der durchschnittlichen Größe der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone, die somit auf rd. 600 – 1.000 m² geschätzt wird. Eine Anpassung bezüglich der Fläche wird auf Grund der Lage und dem relativen Bodenwert als nicht erforderlich beurteilt.

E6
Da am vorläufigen objektspezifischen angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert keine Anpassungen mehr vorzunehmen sind, kann der objektspezifische angepasste beitragsfreie Bodenrichtwert unmittelbar aus ihm abgeleitet werden.

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren für die Verkehrswertermittlung ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 gesetzlich geregelt. Demnach wird der Sachwert eines Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Nach diesem Modell ergibt sich der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus der Summe von vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV 21), dem vorläufigen Sachwert des baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV 21) und dem Bodenwert (§ 40 – 43 ImmoWertV 21). Durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV 21) und der Berücksichtigung von marktüblichen Zu- und Abschlägen ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks. Durch die Berücksichtigung von vorhandenen besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes ergibt sich dann der Sachwert des Grundstücks.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar. Bei den Herstellungskosten der Gebäude kann es sich somit nicht um die am Wertermittlungsstichtag üblichen Herstellungskosten handeln, sondern um genormte Herstellungskosten (= Normalherstellungskosten), die der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde gelegt worden sind (Grundsatz der Modelltreue).

Da der Sachwertfaktor aus im Wesentlichen schadensfreien/unbelasteten Objekten abgeleitet wurde, muss umgekehrt auch bei der Bewertung der Marktanpassung zunächst auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien/unbelasteten Objektes abgestellt werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21). Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Vorläufig bewertet - Veröffentlichung oder Verkauf durch Immobilienpool.de ist untersagt!

4.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	751,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	173,38 m²	25,33 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	25.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	155.208,38 €	12.285,05 €
Baupreisindex (BPI) 28.10.2025 (2010 = 100)	x	184,0/100	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	285.583,42 €	22.604,49 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	285.583,42 €	22.604,49 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		18 Jahre	10 Jahre
• Faktor	x	0,2571	0,1667
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	73.423,50 €	3.768,17 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		**77.191,67 €**
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	**+**	**6.500,00 €**
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	**=**	**83.691,67 €**
Beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	**+**	**51.500,00 €**
Vorläufiger Sachwert	**=**	**135.191,67 €**
Sachwertfaktor	**x**	**0,90**
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	**=**	**121.672,50 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	**-**	**0,00 €**
Zusätzlich marktangepasster vorläufiger Sachwert	**=**	**121.672,50 €**
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**-**	**28.000,00 €**
Sachwert	**=**	**93.672,50 €**
	rd.	**93.700,00 €**

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

4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Allgemeiner Hinweis
Die ImmoWertV 21 ist am 01.01.2022 in Kraft getreten. Im vorliegenden Bewertungsfall wird jedoch auf Daten zurückgegriffen, die nicht vollständig nach dieser Vorschrift abgeleitet wurden, so dass es zu Abweichungen von den Vorgaben der ImmoWertV 21 auf Grund von § 10 Abs. 2 (Grundsatz der Modelltreue) kommt.

Berechnungsbasis
Die Berechnungsbasis ist abhängig von den gewählten Herstellungskosten, da sich diese aus der Multiplikation der Berechnungsbasis mit den gewählten Normalherstellungskosten ergeben. Weil für den Wertermittlungsstichtag Sachwertfaktoren auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK) entsprechend der Sachwertrichtlinien (SW-RL) auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) vorliegen (=NHK 2010) werden diese auch entsprechend verwendet. Die NHK 2010 beziehen sich fast ausschließlich auf die Bruttogrundfläche (BGF; siehe auch Sachwert-Modell der GMD NDS 2024), weshalb diese hier auch als Berechnungsbasis verwendet werden.

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich. Den so ermittelten Herstellungskosten ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen, sofern sie nicht schon durch die Wahl der Berechnungsbasis berücksichtigt worden sind (z.B. Gauben sind durch die Wohnfläche sachgerecht berücksichtigt).

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG
Ausstattungsstandardstufe:	1,9 (Stufen von 1,0 bis 5,0)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	Tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	Relativer Gebäudeanteil [%]	Relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	10,0	65,50
2	725,00	90,0	652,50
3	835,00	0,0	0,00
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
Gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 718,00
- Fehlender Drempel bei ausgebautem Dachgeschoss			x 0,969
- Abweichender Gebäudetyp			x 1,079
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude			= 750,71
			rd. 751,00

- Das Gebäude hat einseitig keinen Drempel. Gemäß Anlage 4 I. Nr. 3 (4) ImmoWertV 21 ist ein fehlender Drempel durch Abschläge zu berücksichtigen. Die Höhe des Abschlages wurde jedoch nicht benannt. Die Sachwertrichtlinie hatte für diese sowie weitere Anpassungen in der Entwurfsfassung vom 11.01.2012 noch "Orientierungswerte" beinhaltet, die jedoch keinen Eingang in die Richtlinie bzw. Eingang in die ImmoWertV 21 gefunden haben. Nach diesen Werten würde sich bei einer Trauflänge von 8,5 m, einer Giebelbreite von 8,1 m und einer Standardstufe von 1,9 ein Abschlag von rd. 6,2 % ergeben. Für den einseitig fehlenden Drempel wird daher nach sachverständigem Ermessen ein Korrekturfaktor von 0,969 angebracht.

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

- Das Gebäude ist nur teilweise unterkellert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die NHK für einen Gebäudetyp 1.21 (nicht unterkellert, EG, DG) höher sind als für ein Gebäudetyp 1.01 (KG, EG, DG). Der Korrekturfaktor wurde in Anlehnung an den Anteil des nicht unterkellerten Bereichs abgeleitet.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen
Ausstattungsstandardstufe: 4,0 (Stufen von 3,0 bis 5,0)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	Tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	Relativer Gebäudeanteil [%]	Relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden. Diese werden mittels pauschaler Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Ferner ist zu berücksichtigen, dass durchschnittlich 3 % der Herstellkosten des Normobjektes bereits besondere Bauteile und Einrichtungen berücksichtigen.

Gebäude: Einfamilienhaus		
Bezeichnung	Herstellungskosten	Begründung
Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten		Keine zu berücksichtigen
Nicht erfasste werthaltige Bauteile		
- Eingangsbereich	2.000,00 €	geringer Nutzwert
- Blumenfenster	1.000,00 €	
- Flachdachgaube	4.000,00 €	
- Schornstein 1	12.000,00 €	
- Schornstein 2	10.000,00 €	
Abzug, weil bereits in NHK enthalten	- 4.000,00 €	3 % von rd. 156.000,00 €
Summe	**25.000,00 €**	

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag soll gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV 21 mittels dem Verhältnis des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex für Wohngebäude im Basisjahr (2015 = 100) erfolgen (siehe Modellbeschreibung in den GMD NDS 2024). Dieser Ansatz verletzt die Modellkonformität, da hierdurch Einfluss auf den vorläufigen Sachwert für einen zum Stichtag 01.01.2025 abgeleiteten Sachwertfaktor genommen wird, der auf eine Änderung von Baukosten und nicht von Immobilienwerten zurückzuführen ist. Um im Modell zu bleiben, wird auf den am 01.01.2025 verfügbaren Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für das dritte Quartal 2024 zurückgegriffen. Dieser Index hat nunmehr die Basis 2021 = 100 und beträgt 130,3. Für die Anpassung der Normalherstellungskosten ist die Entwicklung dieses Indizes von 2010 bis zum III/2024 zu Grunde zu legen, so dass hier ein Anpassungsfaktor von 1,8400 verwendet wird.

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

Baukostenregionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet und ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde. Im vorliegenden Fall wurde bei der Datenableitung kein BKRf verwendet, so dass hier der Faktor 1,00 angesetzt wird.

Baunebenkosten (Anlage 4 I. 1. Abs. 3 ImmoWertV 21)
Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als "Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung" definiert sind. Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1] , Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten. Im vorliegenden Fall sind die Baunebenkosten ebenso wie die Umsatzsteuer von 19 % in den NHK 2010 enthalten.

Vorläufiger Sachwert der bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (§ 37 ImmoWertV 21)
Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen). Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Im Modell des verwendeten Sachwertfaktors sind die Außenanlagen pauschal mit 5.000,00 € (sehr einfach / wenig) bis 20.000,00 € (aufwendig / umfangreich) zu berücksichtigen, so dass zusätzlich eine Prüfung stattfindet, ob der gewählte Ansatz in dieser Spanne liegt.

Bauliche Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
- Ver- und Entsorgungsleitungen	2.000,00 €
- Wege-, Hofbefestigungen und Terrasse	3.000,00 €
- Gartenanlage und Bepflanzungen	500,00 €
- Einfriedungen	1.000,00 €
Summe	**6.500,00 €**

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV 21)
Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der ermittelten Restnutzungsdauer zur modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer. Der Faktor ergibt sich aus RND/GND und entspricht der linearen Alterswertminderung.

Sachwertfaktor (§21 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Das Sachwertverfahren nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 21 führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als „vorläufiger Sachwert" bezeichnet wird. Dieses herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden. Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung sog. „Sachwertfaktoren" gewährleistet. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte" (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare

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

Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

In den GMD NDS 2025 sind Sachwertfaktoren für Grundstücke im Landkreis Celle, die mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaut sind, veröffentlicht. Demnach ergibt bei einem vorläufigen Sachwert von 135.000,00 €, einem Lagewert von 60,00 €/m², einer Wohnfläche von rd. 92,3 m² und einer Standardstufe von 1,9 ein Sachwertfaktor von 0,90. Dieser Sachwertfaktor wird für diese Sachwertermittlung als geeignet beurteilt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV21)
Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Durch marktübliche Zu- oder Abschläge kann eine zusätzliche Marktanpassung vorgenommen werden. Während Anfang des Jahres noch Abschläge vorzunehmen waren, wird auf Grund leicht steigender Preise keine weitere Anpassung vorgenommen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren werden in der Praxis aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da er nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Es soll im Wesentlichen der Werteinfluss der Mängel und Schäden ermittelt werden, der nicht unbedingt den Beseitigungskosten entspricht. Ferner bleiben ggf. in Abteilung II eingetragene Rechte und Lasten, die den Wert des Objektes beeinflussen und an dieser Stelle in die Wertermittlung eingebracht werden müssten, in der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung	
Mängel und Schäden – Einfamilienhaus		- 18.000,00 €	
- Gaube undicht	- 5.000,00 €		B1
- Wärmeerzeuger der Heizung überaltert	- 4.000,00 €		B2
- Erhöhte Abnutzung	- 9.000,00 €		B3
Mängel und Schäden – Garage		- 1.000,00 €	
- Abriss und Entsorgung Unterstand	- 1.000,00 €		B4
Mängel und Schäden – Außenanlagen		- 4.000,00 €	
- Abriss und Entsorgung Holzlager	- 1.000,00 €		B4
- Vernachlässigte Außenanlagen	- 3.000,00 €		B5
Mängel und Schäden – Außenanlagen		- 5.000,00 €	
- Entrümpelung mit Entsorgung	- 5.000,00 €		B6
Summe		**- 28.000,00 €**	

Begründungen für die Ansätze

B1	Die Wertminderung für die undichte Gaube sowie die Folgeschäden wurde pauschal geschätzt.
B2	Die Wertminderung für den überalterten Wärmeerzeuger der Heizung wurde in Anlehnung an seinen Werteinfluss geschätzt.
B3	Die erhöhte Abnutzung wird pauschal mit rd. 100,00 €/m² angesetzt, so dass bei 92,3 m² und einer entsprechenden Rundung die Wertminderung auf rd. 9.000,00 € geschätzt wird.

Von Immobilienpool.de lizenziert.
Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte ist untersagt.

B4	Die Wertminderung für Abriss und die Entsorgung des Holzlagers und des Unterstands wird pauschal auf rd. 1.000,00 € pro Gebäude geschätzt.
B5	Vernachlässigte Außenanlagen haben einen wesentlichen Werteinfluss, der bis zu 5 % ausmachen kann. Im vorliegenden Fall werden 2,5 % angesetzt, da mit entsprechendem Gerät gearbeitet werden kann, um diese wieder herzurichten.
B6	Die baulichen Anlagen sind nicht besenrein, wie eine Immobilie üblicherweise veräußert wird, so dass im vorliegenden Fall eine Entrümpelung mit Entsorgung unterstellt wird. Der Ansatz hierfür wird mit rd. 50,00 €/m²-Wohnfläche geschätzt, so dass sich eine Wertminderung von rd. 5.000,00 € ergibt.

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen von Vergleichsobjekten insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf den erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor. Die Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

Da der so ermittelte Vergleichswert aus im Wesentlichen schadensfreien/unbelasteten Objekten abgeleitet wurde (vorläufiger Vergleichswert), müssen bei der Bewertung die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale noch abschließend durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden.

Das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Vergleichsfaktoren ist somit ein indirektes Vergleichswertverfahren, da durch Anpassung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale das Vergleichsobjekt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar gemacht wird.

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

4.4.2 Vergleichswertberechnung

I. Heranziehung eines objektspezifischen Vergleichsfaktors			Erläuterung
Basiswert des objektspezifischen Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1.440,00 €/m²	E1

II. Objektspezifische Anpassung des Vergleichsfaktors					
	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor		
Stichtag	01.01.2025	28.10.2025	x	1,000	E2
Lage im Landkreis	Westkreis Celle	Nordkreis Celle	x	0,940	E1
Wohnfläche [m²]	130	92,3	x	1,192	E3
Grundstücksgröße [m²]	900	859	x	0,988	E3
Standardstufe	2,5	1,9	x	0,848	E3
Vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			**=**	**1.351,82 €/m²**	

III. Ermittlung des Vergleichswerts			
Vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor		**1.351,82 €/m²**	
Wohnfläche [m²]	x	92,3 m²	
Vorläufiger Vergleichswert	**=**	**124.772,99 €**	
Zu-/Abschläge absolut	+	9.000,00 €	E4
Vorläufiger bereinigter Vergleichswert	**=**	**133.772,99 €**	
Marktübliche Zu-/Abschläge	-	0,00 €	E5
Zusätzlich marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	**=**	**133.772,99 €**	
Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-	28.000,00 €	E6
Vergleichswert	**=**	**105.772,99 €**	
	rd.	**106.000,00 €**	

4.4.3 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

E1
Der Basiswert des objektspezifischen Vergleichsfaktors wurde aus den Angaben in den GMD NDS 2025 abgeleitet. Für den Landkreis Celle ergibt sich bei einem Lagewert von 60,00 €/m² und einem Baujahr 1973 für ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück ein auf die Wohnfläche bezogener Vergleichsfaktor von rd. 1.440,00 €/m². Für die Lage im Nordkreis ist eine zusätzliche Anpassung von 0,94 vorzunehmen.

E2
Der Basiswert eines objektspezifischen Vergleichsfaktors bezieht sich auf einen Kaufzeitpunkt 01.01.2025. Auf Grund von Veränderungen der Kaufpreise für Eigenheime könnten hier Anpassungen vorgenommen werden. In dieser Wertermittlung wird die zeitliche Anpassung – wenn erforderlich – aber am vorläufigen Vergleichswert vorgenommen, da so eine analoge Anpassung zum Sachwertverfahren vorgenommen werden kann.

E3
Der so ermittelte Basiswert für den objektspezifischen Vergleichsfaktor ist entsprechend den Angaben in den GMD NDS 2025 an die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes anzupassen. Es werden Anpassungen wegen der Wohnfläche (92,3 m² statt 130,0 m² => 1,192), der Grundstücksfläche (859 m² statt 900 m² => 0,988) und der Standardstufe (1,9 statt 2,5 => 0,848) und) vorgenommen.

E4
- Das Bewertungsobjekt verfügt über mehr als 3 % der Herstellungskosten des Normgebäudes hinausgehende nicht erfasste werthaltige Bauteile (siehe Sachwertermittlung), so dass - ausgehend von ihrem Werteinfluss im Sachwertverfahren (abzüglich Flachdachgaube, da in Wohnfläche berücksichtigt) - ein Zuschlag von 9.000,00 € vorgenommen wird.

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

- Das Bewertungsobjekt hat im Gegensatz zum Vergleichsobjekt nur einen teilweisen Keller. Auf Grund des geringen Bodenwertniveaus wird dieser Umstand aber nicht als wertbeeinflussend beurteilt.

⇨ Für eine weitere Bereinigung des vorläufigen Vergleichswerts wird insgesamt ein Zuschlag von 9.000,00 € vorgenommen.

E5
Wie schon im Sachwertverfahren wird auch im Vergleichswertverfahren keine zusätzliche Marktanpassung vorgenommen.

E6
Um den Vergleichswert zu berechnen, werden am marktangepassten vorläufigen Vergleichswert dieselben besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt wie im Sachwertverfahren.

4.5 Ableitung des Verkehrswertes

4.5.1 Würdigung der Verfahrensergebnisse

Folgende Verfahrensergebnisse wurden ermittelt:

Sachwert	**rd. 93.700,00 €**
Vergleichswert	**rd. 106.000,00 €**

Die Verfahrensergebnisse weichen um mehr als 10 % voneinander ab. Da sich die Abweichung durch die hohen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergeben und die Abweichung bei den vorläufigen Werten noch unter 10 % lag, wird dieser Umstand nicht weiter berücksichtigt.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrens abzuleiten (siehe § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Würdigung der Aussagefähigkeit erfolgt durch eine entsprechende Gewichtung der Verfahrensergebnisse, die von folgenden zwei Faktoren abhängig ist:

- Objektart (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- Datenqualität (Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten).

Durch die Gewichtung der unterschiedlichen Verfahrensergebnisse kann ein gewogenes Mittel errechnet werden, aus dem dann der Verkehrswert abgeleitet werden kann.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Sachwertobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 beigemessen. Die für die Sachwertermittlung erforderlichen Daten standen in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung, so dass bezüglich der Qualität der Daten dem Sachwert das Gewicht 1,00 zugeordnet wird. Insgesamt erhält das Sachwertverfahren somit das Gewicht 1,00.

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein bebautes Grundstück handelt, das nicht vorrangig mit dem Vergleichswertverfahren zu bewerten ist, wird bezüglich der Objektart dem Vergleichswert das Gewicht 0,75 gegeben. Die Qualität der für das Vergleichswertverfahren herangezogenen Daten wird als gut beurteilt (örtliche Vergleichsfaktoren mit Anpassungsfaktoren für alle wertbeeinflussenden Merkmale), so dass das Vergleichswertverfahren bezüglich der Datenqualität das Gewicht 1,00 erhält. Insgesamt wird dem Vergleichswertverfahren somit das Gewicht von rd. 0,75 zugeordnet.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

[93.700,00 € x 1,00 + 106.000,00 € x 0,75] ÷ 1,75 = **98.971,43 €**.

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

4.5.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird aus dem gewogenen Mittel abgeleitet. Dabei erfolgt eine Rundung auf rd. 100.000,00 €, da sonst eine Genauigkeit dargestellt wird, die auf Grund der zu treffenden Annahmen nicht erreicht werden kann.

Der **Verkehrswert** für

Gegenstand der Begutachtung:	Ein mit einem Einfamilienhaus, einer Garage und einem Carport bebautes Grundstück				
Adresse:	29348 Eschede, Rebberlaher Straße 23				
Grundbuch:	Eschede	Blatt:	1812	Lfd.-Nr.	1
Gemarkung:	Eschede	Flur:	4	Flurstück:	36/20

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 mit rd.

100.000,00 €
in Worten: einhunderttausend Euro

geschätzt.

Wieren, den 02.11.2025

Dipl.-Ing. (Ass.) Heiko Bode
von der Ingenieurkammer Niedersachsen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. **Für nicht genehmigte Vervielfältigungen und/oder nicht dem Zweck dienende Verwendungen ist die Haftung ausgeschlossen.**

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

GEG: Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

GG: Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland

ImmoWertV 21: Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, anzuwenden ab 01.01.2022

ImmoWertA: ImmoWertV-Anwendungshinweise – Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

NBauO: Niedersächsische Bauordnung

NKAG Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz

WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

II. BV: Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen Nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Rosenbaum, Oliver: Fachwörterbuch für Grundstückswertermittler, Luchterhand, Berlin 1999

[5] Bischoff, Bernhard: ImmoWertV21 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 24.09.2025) erstellt.

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

6. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus einer Übersichtskarte

Anlage 2: Auszug aus einem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 4: Fotoübersichtsplan und Fotos

Anlage 5: Grundrisse

Anlage 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland

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

Auszug aus einer Übersichtskarte (Maßstab ca. 1 : 250.000)

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

Auszug aus einem Stadtplan (Maßstab ca. 1 : 20.000)

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

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Eschede
Gemarkung: Eschede
Flur: 4 Flurstück: 38/20

Liegenschaftskarte 1:1000 (ohne Maßstab)

Standardpräsentation

Erstellt am 07.07.2025
Aktualität der Daten 02.07.2025

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

Fotoübersichtsplan und Fotos

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



Bild 1



Bild 2

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



Bild 4



Bild 5



Bild 6

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

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



Bild 9



Bild 10



Bild 11



Bild 12

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



Bild 13



Bild 14



Bild 15

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



Bild 16



Bild 17



Bild 18

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

Grundrisse (Skizzen ohne Maßstab)

Kellergeschoss



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

Erdgeschoss



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

Dachgeschoss



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

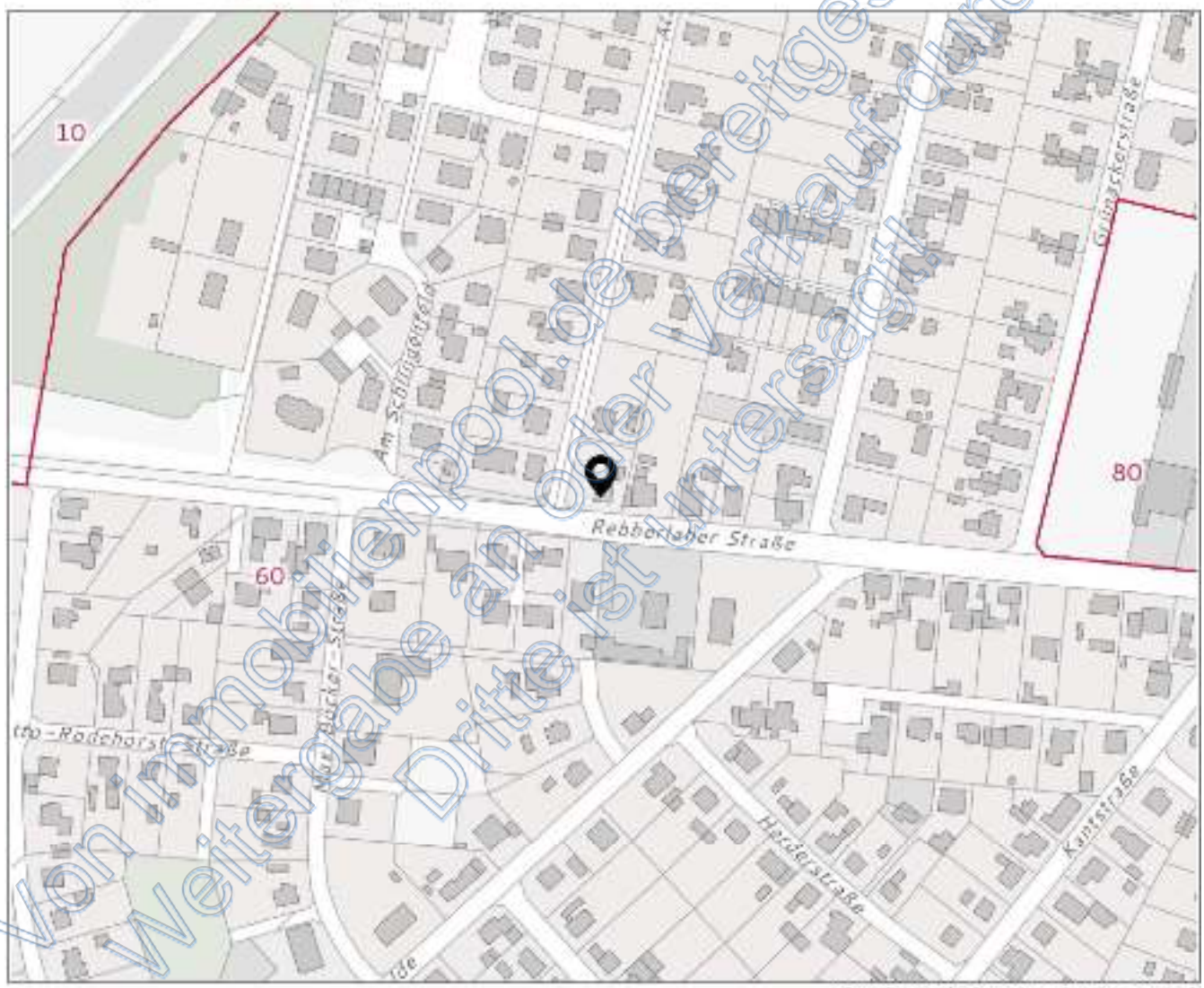
GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

(Erstellt am 06.07.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Rebberlaher Straße 23, 29348 Eschede
Gemarkung: 3907 (Eschede), Flur: 4, Flurstück: 36/20



© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

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

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

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