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: **017-2025** Datum: 23.10.2025

# G U T A C H T E N

## nach dem äußeren Anschein

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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Celle | | | | |
| Geschäftsbuchnummer: | **30 K 21 + 22/24** | | | | |
| Zweck: | Festsetzung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren | | | | |
| Gegenstand der Begutachtung: | Die wirtschaftliche Einheit zweier mit einem Einfamilienhaus mit Carport bebauter Grundstücke A +B | | | | |
| Adresse: | 29320 Südheide – Baven, Im Flachskamp 44 | | | | |
| Grundbuch A: | Baven | Blatt: | 727 | Lfd.-Nr.: | 3 |
| Gemarkung: | Baven | Flur: | 2 | Flurstück(e): | 170/99 |
| Grundbuch B: | Baven | Blatt: | 727 | Lfd.-Nr.: | 4 |
| Gemarkung: | Baven | Flur: | 2 | Flurstück(e): | 170/32 |
| Wertermittlungsstichtag: | 16.09.2025 | | | | |
| Verkehrswert: | **270.000,00 €** (nach dem äußeren Anschein) | | | | |

| | |
|---|---|
| Grundstücksgröße: | (65 m² + 656 m² =) 721 m² |
| Gebäudeart: | Freistehendes Einfamilienhaus |
| Gebäudetyp: | Nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss |
| Baujahr: | 2018 |
| Bauweise: | Massivbauweise |
| Wohnfläche: | ca. 113,1 m² |
| Zustand: | Von außen vollständig hergestellt |
| Nebengebäude: | Doppelcarport mit Abstellraum |

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


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


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

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten zuzüglich 6 Anlagen mit 12 Seiten. Das Gutachten wurde auftragsgemäß in sechsfacher Ausfertigung (davon eine digital als pdf-Datei), sowie einer Ausfertigung für die Unterlagen des Sachverständigen erstellt.

## Einzelverkehrswerte

Neben dem Gesamtverkehrswert sind auch die Einzelverkehrswerte auszuweisen. Der Verkehrswert des Grundstücks B wird dabei aus der Differenz von Gesamtwert und dem Verkehrswert des Grundstücks A gebildet. Daraus ergeben sich die nachfolgenden Einzelverkehrswerte, deren Summe dem Gesamtverkehrswert entspricht.

**Zwangsversteigerungsverfahren 30 K 21/24**

Der **Verkehrswert** nach dem äußeren Anschein für

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Gegenstand A der Begutachtung: | Ein unbebautes und als Garten genutztes Grundstück A | | | | |
| Adresse: | 29320 Südheide – Baven, Im Flachskamp 44 | | | | |
| Grundbuch A: | Baven | Blatt: | 727 | Lfd.-Nr. | 3 |
| Gemarkung: | Baven | Flur: | 2 | Flurstück: | 170/99 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2025 mit rd.

**3.000,00 €**
**in Worten: dreitausend Euro**

geschätzt (Begründung: 65/721stel des Bodenwerts von 54.100,00 € x Marktanpassung 0,71; gerundet auf tausend Euro)

**Zwangsversteigerungsverfahren 30 K 22/24**

Der **Verkehrswert** nach dem äußeren Anschein für

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Gegenstand B der Begutachtung: | Ein mit einem Einfamilienhaus und einem Carport bebautes Grundstück B | | | | |
| Adresse: | 29320 Südheide – Baven, Im Flachskamp 44 | | | | |
| Grundbuch B: | Baven | Blatt: | 727 | Lfd.-Nr. | 4 |
| Gemarkung: | Baven | Flur: | 2 | Flurstück: | 170/32 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2025 mit rd.

**267.000,00 €**
**in Worten: zweihundertsiebenundsechzigtausend Euro**

geschätzt (Begründung: 270.000,00 € - 3.000,00 €; siehe oben).

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

**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 vermutlich nicht vermietet, da es nach dem äußeren Anschein durch die Eigentümer selber genutzt wird.*

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)?

*Nach dem äußeren Anschein wird unterstellt, dass keine diesbezüglichen Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind.*

d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

*Untersuchungen auf Hausschwamm sind nicht Gegenstand des Gutachtens. Die Gebäude wurden im Ortstermin nur von außerhalb des Grundstücks in Augenschein genommen. Dabei wurden keine Anzeichen festgestellt, die einen Verdacht auf Hausschwamm begründen würden.*

e) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

*Eine Bauakte konnte nicht eingesehen werden und seitens des Landkreises Celle wurden keine Beschränkungen und Beanstandungen mitgeteilt. Nach dem äußeren Anschein konnten keine Umstände festgestellt werden, die mögliche baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen begründen könnten.*

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 den zu bewertenden Grundstücken sind keine Baulasten eingetragen.*

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

# Inhaltsverzeichnis


| Nr. | Abschnitt | Seite |
|---|---|---|
| **1.** | **Allgemeine Angaben** | **5** |
| 1.1 | Auftrag | 5 |
| 1.2 | Besonderheiten des Auftrages | 6 |
| 1.3 | Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen | 6 |
| **2.** | **Grund- und Bodenbeschreibung** | **7** |
| 2.1 | Lage | 7 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 8 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 8 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 8 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 9 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 10 |
| 2.7 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 10 |
| **3.** | **Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen** | **11** |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 11 |
| 3.2 | Einfamilienhaus | 11 |
| 3.3 | Carport | 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 | 26 |
| 4.5 | Ableitung des Verkehrswertes | 28 |
| **5.** | **Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software** | **30** |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 30 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 30 |
| 5.3 | Verwendete fachspezifische Software | 30 |
| **6.** | **Verzeichnis der Anlagen** | **31** |


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

# 1. Allgemeine Angaben

## 1.1 Auftrag

| | |
|---|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Celle<br>Mühlenstraße 10<br>29221 Celle |
| Auftragseingang: | 13.05.2025 |
| Geschäfts-Nr.: | **30 K 21 + 22/24** |
| 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: | Die wirtschaftliche Einheit zweier mit einem Einfamilienhaus und einem Carport bebauter Grundstücke A + B |
| Adresse: | 29320 Südheide – Baven, Im Flachskamp 44 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Grundbuch A: | Baven | Blatt: | 727 | Lfd.-Nr. | 3 | | |
| Gemarkung: | Baven | Flur: | 2 | Flurstück: | 170/99 | Fläche: | 65 m² |
| Grundbuch B: | Baven | Blatt: | 727 | Lfd.-Nr. | 4 | | |
| Gemarkung: | Baven | Flur: | 2 | Flurstück: | 170/32 | Fläche: | 656 m² |
| | | | | | | Summe: | 721 m² |

| | |
|---|---|
| Wertermittlungsstichtag: | 16.09.2025 (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: | 16.09.2025 |

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

### 1.2 Besonderheiten des Auftrages

- Die Grundstücke werden gemeinschaftlich genutzt. Weil eine getrennte Veräußerung eventuell einen baurechtswidrigen Zustand schaffen würde (keine Zufahrt zum Grundstück), bilden sie eine wirtschaftliche Einheit und sind nicht getrennt voneinander veräußerbar. Einzelverkehrswerte werden nur für die Zwangsversteigerung ausgewiesen.
- Im Ortstermin war das Objekt nicht zugänglich, obwohl der Termin mit Schreiben vom 05.09.2025 angekündigt wurde. Folglich musste eine Begutachtung nach dem äußeren Anschein vorgenommen werden. Dabei wurde das Grundstück nur soweit betreten, wie es öffentlich zugänglich war. In der Beschreibung werden Vermutungen und Annahmen getroffen, die in der Bewertung so berücksichtigt werden, als wären sie zutreffend. Es obliegt dem Bieter, Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand und der tatsächlichen Ausstattung in seinem Gebot zu berücksichtigen. Auf Grund der Gutachtenerstellung nach dem äußeren Anschein wird kein Abschlag vorgenommen.
- Es bestehen beschränkt persönliche Dienstbarkeiten (Schürf-, Bohr- und Ausbeutungsrecht), die im Verkehrswert nicht berücksichtigt sind (=> lastenfrei). **Der Sachverständige kann keine Auskunft darüber geben, ob die Rechte bestehen bleiben oder nicht!**

### 1.3 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 22.10.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 16.05.2025
- Einsichtnahme in den NIBIS®Kartenserver, Karteninhalt Altablagerungen, Rüstungsaltlasten, Schlammgrubenverdachtsflächen (Internet am 27.08.2025)
- Grundbuchauszug vom 14.11.2024
- Auskunft des Landkreises Celle zum Baulastenverzeichnis (E-Mail vom 07.07.2025)
- Einsichtnahme in den Denkmalatlas Niedersachsen.de (denkmalatlas.niedersachsen.de am 27.08.2025)
- Auskunft der Gemeinde Südheide zum Bauplanungsrecht und zur beitragsrechtlichen Situation (E-Mail vom 11.07.2025)
- Folgende bauordnungsrechtlichen Auskünfte des Landkreises Celle wurden erteilt:
  - Digital sind die Bauakten des Grundstücks nicht erfasst und die vorhandenen Gebäude-Altakten haben durch Wasser so einen Schaden genommen, dass weder eine Einsichtnahme noch eine Übermittlung möglich ist (E-Mail vom 07.07.2025)
  - Screenshot von im System der Verwaltung vorliegenden Informationen, aus denen das Baujahr 2018 (Eingangsdatum 08.03.2018 für die Mitteilung einer beabsichtigten Baumaßnahme nach § 62 NBauO) abgeleitet werden kann (E-Mail vom 09.07.2025)
- Übersendung von Unterlagen durch die Gläubigerin (E-Mail vom 14.07.2025). Hieraus wurden folgende Unterlagen zur Gutachtenerstellung herangezogen:
  - Bauwerkvertrag für ein Massivhaus vom 07.07.2017
  - Berechnungen (Wohnfläche, umbauter Raum etc.) für ein Einfamilienhaus vom 19.02.2018
  - Ansichten, Grundrisse und Schnitt für ein Einfamilienwohnhaus vom 14.02.2018
  - Berechnungen (Wohnfläche, umbauter Raum etc.) für ein Einfamilienwohnhaus vom 19.02.2018
- Überlassung der Bauplanmappe durch den Schuldner (Eingang per Post am 03.09.2025). Hieraus wurden folgende Unterlagen zur Gutachtenerstellung verwendet:
  - Ansichten, Grundrisse und Schnitt für ein Einfamilienwohnhaus vom 14.02.2018
  - Berechnungen (Wohnfläche, umbauter Raum etc.) für ein Einfamilienwohnhaus vom 19.02.2018
  - Mitteilung über eine genehmigungsfreie Baumaßnahme (§ 62 NBauO) vom 05.03.2018
  - Baubeschreibung für ein Einfamilienwohnhaus vom 05.03.2018
- 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)

Vom Gutachterausschuss bereitgestellt
Weitergabe 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 Südheide (ca. 11.200 Einwohner); Ortsteil Baven (ca. 1.600 Einwohner) |
| Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1) | Nächstgelegene größere Orte:<br>Hermannsburg (ca. 1,5 km südöstlich), Celle (ca. 25 km südlich), Bergen (ca. 9 km südwestlich), Faßberg (ca. 8 km nordöstlich)<br><br>Landeshauptstadt:<br>Hannover (ca. 55 km südwestlich)<br><br>Überörtliche Straßenanbindung:<br>Landesstraße L240 von Hermannsburg zur Bundesstraße B71 (Dethlinger Kreuz)<br><br>Autobahnzufahrt:<br>Bundesautobahn A7; Anschlussstelle Soltau-Ost (ca. 30 km entfernt)<br><br>Bahnhof:<br>Eschede; Bahnlinie Hannover – Hamburg; Regionalzughalt (ca. 15 km entfernt)<br><br>Flughafen:<br>Hannover-Langenhagen (ca. 50 km entfernt) |

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|---|
| Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2) | Siedlungsgebiet aus den 2000er/2010er Jahren, nordwestlich an Hermannsburg angrenzend; Entfernungen (Luftlinie): |

| | |
|---|---|
| • Ortsmitte | ca. 300 m |
| • Geschäfte des täglichen Bedarfs | ca. 1,8 km (Hermannsburg) |
| • Schulen | ca. 1,6 km |
| • Kindertagesstätte | ca. 1,3 km |
| • Öffentliche Verkehrsmittel | ca. 300 m (Bus) |
| • Verwaltung | ca. 1,5 km (Rathaus Hermannsburg) |

| | |
|---|---|
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung: | Ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; offene, eingeschossige Bauweise; Einzelhausbebauung |
| Beeinträchtigungen: | Keine (lageüblich) |
| Topografie: | Eben |

### 2.1.3 Beurteilung der Wohnlage

Baven als Dorf ohne Versorgungsfunktion und mit einfacher verkehrlicher Anbindung im Nordkreis Celle wird auf Grund der Nähe zum Unterzentrum Hermannsburg noch als “mittlere Wohnlage” beurteilt. Die Lage des Bewertungsobjektes in Baven wird auf Grund der Nähe zu Hermannsburg und der damit verbundenen Infrastruktur, dem ruhigen Wohnumfeld und trotz einer einfachen verkehrlichen Anbindung noch als “gute Wohnlage” beurteilt.

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

## 2.2 Gestalt und Form

| | |
|---|---|
| Straßenfront: | ca. 34,5 m |
| Tiefe: | ca. 22,5 m |
| Grundstücksgröße: | 721 m² |
| Bemerkungen: | • Fast trapezförmiges Grundstück (siehe Anlage 3)<br>• Flächenangaben gemäß Grundbuch (örtlich nicht überprüft) |

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|---|
| Straßenart: | Anliegerstraße |
| Straßenausbau: | Voll ausgebaut (Fahrbahn aus Betonverbundsteinpflaster mit Beleuchtung und Entwässerung; keine Gehwege; ausreichend Parkbuchten) |
| Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: | Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Abwasserentsorgung über Kanalanschluss; Telefonanschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | Keine |
| 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 14.11.2024 bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Baven, Blatt 727, folgende Eintragungen:<br><br><u>Lfd.-Nr. 1 (betreffend Grundstück lfd.-Nr. 1 – jetzt Nr. 4 – des Bestandsverzeichnisses):</u><br>Die Gewerkschaft Weser-Aller in Hannover hat das der Ausübung nach übertragbare Schürf-, Bohr- und Ausbeutungsrecht auf Erdöl, Erdgas und alle sonstigen verfügungsfreien bituminösen Stoffe.<br><br>*Beurteilung:*<br>Bei den aufgeführten Bodenschätzen handelt es sich um Rohstoffe, die zu den bergfreien Bodenschätzen zählen. Bergfreie Bodenschätze gehören gemäß Bundesberggesetz nicht dem Grundstückseigentümer. Um sie zu suchen oder zu fördern, benötigt man eine Bergbauberechtigung (eine öffentlich-rechtliche Konzession) und eine Genehmigung im Betriebsplanverfahren durch die zuständige Bergbehörde des jeweiligen Bundeslandes. Es wird ohne weitere rechtliche Prüfung unterstellt, dass die Nutzung des belasteten Grundstücks durch die Eintragung weder begünstigt noch |

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

beeinträchtigt wird. Das Recht wird zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2025 als **nicht wertbeeinflussend** beurteilt.

Lfd.-Nrn. 2 – 4:
*– gelöscht -*

Lfd.-Nr. 5 (betreffend Grundstück lfd.-Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses):
Die Gewerkschaft Weser-Aller in Hannover hat das der Ausübung nach übertragbare Schürf-, Bohr- und Ausbeutungsrecht auf Erdöl, Erdgas und alle sonstigen verfügungsfreien bituminösen Stoffe.

*Beurteilung:*
Bei den aufgeführten Bodenschätzen handelt es sich um Rohstoffe, die zu den bergfreien Bodenschätzen zählen. Bergfreie Bodenschätze gehören gemäß Bundesberggesetz nicht dem Grundstückseigentümer. Um sie zu suchen oder zu fördern, benötigt man eine Bergbauberechtigung (eine öffentlich-rechtliche Konzession) und eine Genehmigung im Betriebsplanverfahren durch die zuständige Bergbehörde des jeweiligen Bundeslandes. Es wird ohne weitere rechtliche Prüfung unterstellt, dass die Nutzung des belasteten Grundstücks durch die Eintragung weder begünstigt noch beeinträchtigt wird. Das Recht wird zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2025 als **nicht wertbeeinflussend** beurteilt.

Anmerkung:

Die Wertermittlung erfolgt zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswertes in der Zwangsversteigerung. In Abteilung II eingetragene Rechte und Lasten bleiben unberücksichtigt, da das Grundstück bzw. grundstücksgleiche Recht lastenfrei zu bewerten ist. Ebenso werden Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, nicht berücksichtigt. In Abteilung II und III vorhandene Eintragungen werden im Zwangsversteigerungsverfahren entsprechend ihres Ranges und ihres öffentlichen Interesses berücksichtigt. **Der Sachverständige kann keine Auskunft darüber geben, ob die Rechte bestehen bleiben oder nicht.**

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 den Flurstücken der zu bewertenden Grundstücke sind keine Baulasten 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.

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

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der qualifizierte Bebauungsplan Baven Nr. 7 “Flachskamp”, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen:

- WA = allgemeines Wohngebiet
- II = 2 Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)
- GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl)
- o = offene Bauweise
- TH = 4,00 m Traufhöhe als Höchstmaß
- Baugrenze (3,0 m zur Straße und zur öffentlichen Grünfläche)
- Textliche Festsetzungen sind vorhanden (Bezug für Traufhöhe, Anpflanzung Laubbäume auf Baugrundstück)
- Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (Dachneigung 35 – 45°, rote Dachfarben)

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, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt, sofern sich nicht offensichtlich erkennbare Widersprüche ergeben.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

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 abgabenfrei. Nach Auskunft der zuständigen Behörde sind derzeit auch keine Maßnahmen an den Erschließungsanlagen geplant, die Beiträge oder Abgaben nach sich ziehen würden.

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 und einem Carport bebaut.
- Auf dem Grundstück ist ein Stellplatz in einem Carport angelegt.
- Das Objekt wird nach dem äußeren Anschein durch die Eigentümer genutzt.

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

# 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

## 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Beschreibung der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Da der Sachverständigen die Begutachtung nur nach dem äußeren Anschein vornimmt, hat er vielfach Vermutungen und Annahmen zu treffen. Es wurde versucht, diese Annahmen und Vermutungen weitestgehend kenntlich zu machen, jedoch ist das nicht in jedem Fall möglich. Abweichungen zwischen beschriebener und tatsächlicher Ausstattung wie auch Abweichungen zwischen tatsächlichem und beschriebenem Zustand sind daher möglich.

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.

Es wurde **NICHT** 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. Es wird unterstellt, dass die Anforderungen, sofern sie nicht bei den Mängeln und Schäden aufgeführt worden sind, eingehalten werden.

## 3.2 Einfamilienhaus

### 3.2.1 Grundlegende Angaben zum Gebäude

| | |
|---|---|
| Gebäudetyp: | Freistehendes Einfamilienhaus (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss) |
| Beurteilung: | Das Gebäude wird gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21 dem Gebäudetyp 1.21 zugeordnet. |
| Baujahr: | 2018 (gemäß verfügbarer Informationen des Landkreises Celle) |
| Konstruktionsart | Massivbauweise |

### 3.2.2 Nutzungseinheiten/Raumaufteilung

Vorbemerkungen:
Das Objekt verfügt nach dem äußeren Anschein über eine Wohneinheit. Die **Wohnfläche** von **rd. 113,1 m²** wurde auf der Grundlage der vorliegenden Grundrisse vom 14.02.2018, die örtlich nicht überprüft wurden, zum Zwecke der Wertermittlung ermittelt. Dabei wurden folgende Besonderheiten berücksichtigt:

- Die Maße im Grundriss sind Rohbaumaße. Während im Erdgeschoss ein entsprechender Innenputz von 10 mm (Mindeststärke für Innenputz) an allen Wänden zu berücksichtigen ist, erfolgt im Dachgeschoss nur an den Außenwänden eine Berücksichtigung, weil die Innenwände nicht verputzt werden (Leichtbauweise).

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

- 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. Dabei wird eine nicht überprüfte Höhe des Drempels von 1,0 m (im Bad 1,25 m bzw. 2,0 m) und eine Dachneigung von 45° unterstellt.
- Die überdachte Terrasse als Außenfläche wurde nicht mit auf die Wohnfläche angerechnet. Sie wird als wertrelevantes Bauteil gesondert berücksichtigt. Da das Bauteil nicht in den Zeichnungen enthalten ist, wird die Grundfläche geschätzt.

<u>Erdgeschoss:</u>

| | | |
|---|---|---|
| Flur 1 | rd. 10,5 m² | |
| Küche | rd. 11,3 m² | |
| Wohnzimmer | rd. 34,3 m² | |
| Terrasse | rd. 20,0 m² | (geschätzt; nicht auf die Wohnfläche angerechnet) |
| WC | rd. 1,7 m² | |
| Hausarbeitsraum | rd. 6,7 m² | |

<u>Dachgeschoss:</u>

| | |
|---|---|
| Flur 2 | rd. 2,9 m² |
| Zimmer 1 | rd. 12,0 m² |
| Zimmer 2 | rd. 13,3 m² |
| Zimmer 3 | rd. 12,9 m² |
| Bad | rd. 7,5 m² |

### 3.2.2 Beschreibung zur Ableitung des Gebäudestandards gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21

#### *3.2.3.1 Außenwände*

Beschreibung: Porenbeton, Putz mit Anstrich, baujahrstypische Wärmedämmung

Beurteilung der Standardstufe:

| | | |
|---|---|---|
| Stufe 1 | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln | |
| 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) | 50 % |
| Stufe 4 | Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005) | 50 % |
| Stufe 5 | Aufwendig gestaltete Fassade mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard | |

Begründung: Die Außenwände können nicht eindeutig einer Stufe zugeordnet werden. Da es sich um ein Gebäude mit einer Putzfassade, aber guter Wärmedämmung handelt, werden 50 % der Stufe 3 und 50 % der Stufe 4 zugeordnet.

#### *3.2.3.2 Dach*

Beschreibung: Satteldach; Betondachsteine auf Unterspannbahn, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, Dachraum vermutlich ungedämmt, oberste Geschossdecke mit baujahrstypischer Dämmung

Beurteilung der Standardstufe:

| | | |
|---|---|---|
| Stufe 1 | Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Wärmedämmung | |
| Stufe 2 | Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) | |
| Stufe 3 | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995) | 75 % |
| 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) | 25 % |
| 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 | |

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

Begründung:

Das Dach kann nicht eindeutig einer Stufe zugeordnet werden. Da es sich um ein Satteldach mit Betondachsteinen handelt, welches aber eine bessere Wärmedämmung hat, werden 75 % der Stufe 3 und 25 % der Stufe 4 zugeordnet.

### *3.2.3.3 Fenster und Außentüren*

Beschreibung:

Fenster:
Fenster aus Kunststoff mit Dreifachverglasung, teilweise auch raumhohe Verglasung, Rollläden (vermutlich mit elektrischem Antrieb),

Außentüren:
Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, Wärmeschutz nach 2015

Beurteilung der Standardstufe:

| | | |
|---|---|---|
| Stufe 1 | Einfachverglasung; einfache Holzfenster | |
| Stufe 2 | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) | |
| 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 | 75 % |
| Stufe 5 | Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Wärmeschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien | |

Begründung:

Fenster und Außentüren entsprechen eigentlich der Stufe 4. Da es sich bei der Haustür aber um keine aufwendige Türanlage handelt und bei den Fenstern aufwendige Rahmen (z.B. große Schiebeelemente) nicht erkennbar sind, werden 25 % der Stufe 3 und 75 % der Stufe 4 zugeordnet.

### *3.2.3.4 Innenwände und -türen*

Beschreibung:

Innenwände:
Innenwände im EG aus Porenbeton, im DG in Leichtbauweise (Gipskartonständerwände mit innenliegender Dämmung), vermutlich mittlere Wandbekleidung (mittlere Tapeten, Raufasertapeten mit Anstrich)

Innentüren:
Röhrenspantüren; mittlere Schlösser und Beschläge mit Dichtungen; Holzzargen

Beurteilung der Standardstufe:

| | | |
|---|---|---|
| Stufe 1 | Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren , gestrichen mit einfachen Beschlägen ohne Dichtung | |
| Stufe 2 | Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen | |
| Stufe 3 | Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen | 100 % |
| 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:

Es wird unterstellt, dass Innenwände und Innentüren zu 100 % der Stufe 3 entsprechen.

### *3.2.3.5 Deckenkonstruktion und Treppen*

Beschreibung:

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

Treppen:
Geschosstreppe: Vermutlich Metallkonstruktion, offene Stufen aus Hartholz (Buche),

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

Holz- oder Metallgeländer; Dachraum über Einschubtreppe aus Holz erreichbar

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 | |
| Stufe 3 | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz | 100 % |
| 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: Es wird unterstellt, dass Treppen und Decken zu 100 % der Stufe 3 entsprechen.

### *3.2.3.6 Fußböden*

Beschreibung: Vermutlich: Fliesen und Laminat in besserer Ausführung

Beurteilung der Standardstufe:

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

Begründung: Es wird unterstellt, dass die Fußböden zu 100 % der Stufe 3 entsprechen.

### *3.2.3.7 Sanitäreinrichtungen*

Beschreibung:

<u>Bad:</u>
Waschbecken, WC, Dusche und Badewanne (mittlere Ausstattung), mittlere Bodenfliesen; mittlere Wandfliesen, ca. 1,2 m hoch gefliest, Dusche 2,0 m

<u>Gäste-WC:</u>
Waschbecken und WC (mittlere Ausstattung), mittlere Bodenfliesen; mittlere Wandfliesen im Bereich des WCs, Fliesenspiegel im Bereich des Waschbeckens

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

Beurteilung der Standardstufe:

| | | |
|---|---|---|
| Stufe 1 | Einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge | |
| Stufe 2 | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest | |
| Stufe 3 | 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest | 100 % |
| Stufe 4 | 1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität | |
| Stufe 5 | Mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors) | |

Begründung: Es wird unterstellt, dass die Sanitäreinrichtung zu 100 % der Stufe 3 entspricht.

### *3.2.3.8 Heizung*

Beschreibung: Zentralheizung mit Gas als Brennstoff (Gas-Brennwert-Solarkompaktgerät), witterungsabhängige Steuerung, Solarkollektoren; Plattenheizkörper mit Thermostatventilen

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

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 | 75 % |
| Stufe 4 | Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss | 25 % |
| Stufe 5 | Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage | |

Begründung:

Es wird unterstellt, dass die Heizung der Stufe 3 entspricht. Auf Grund der Solarkollektoren (vermutlich für Heizung und Warmwassererzeugung) werden 75 % der Stufe 3 und 25 % der Stufe 4 unterstellt.

### *3.2.3.9 Sonstige technische Ausstattung*

Beschreibung:

Sicherungskasten aus Metall; Kippsicherung; Fehlerstromschutzschalter, ein bis zwei Lichtauslässe, zahlreiche Steckdosen; Lüftungsanlage zur Wärmerückgewinnung; mehrere LAN und Fernsehanschlüsse

Beurteilung der Standardstufe:

| | | |
|---|---|---|
| Stufe 1 | Sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz | |
| Stufe 2 | Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen | |
| 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:

Es wird unterstellt, dass die technische Ausstattung teilweise einfacher, teilweise auch besser als die Stufe 4 ist, weshalb 100 % der Stufe 4 zugeordnet werden.

### *3.2.3.10 Zusammenfassung und Ableitung der Standardstufe*

| | | Standardstufe | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Gebäudeteil | Anteil | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| Außenwände | 23,0% | | | 50,0% | 50,0% | | 0,81 |
| Dach | 15,0% | | | 75,0% | 25,0% | | 0,49 |
| Fenster und Außentüren | 11,0% | | | 25,0% | 75,0% | | 0,41 |
| Innenwände und -türen | 11,0% | | | 100,0% | | | 0,33 |
| Deckenkonst. und Treppen | 11,0% | | | 100,0% | | | 0,33 |
| Fußböden | 5,0% | | | 100,0% | | | 0,15 |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0% | | | 100,0% | | | 0,27 |
| Heizung | 9,0% | | | 75,0% | 25,0% | | 0,29 |
| Sonstige technische Ausst. | 6,0% | | | | 100,0% | | 0,24 |
| **Standardstufe des Gebäudes** | | | | | | | **3,3** |

Dem Einfamilienhaus wird nach dem äußeren Anschein die Standardstufe 3,3 zugeordnet.

## 3.2.4 Beurteilung des Gebäudes

Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:

Stadtgaube, überdachte Terrasse

Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauzustandes

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

Vom Immobilienpool.de geprüft und bestätigt
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Mängel und Schäden: Im Ortstermin wurden keine wesentlichen Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, festgestellt bzw. nach dem äußeren Anschein unterstellt.

Modernisierungen: Es wird unterstellt, dass das Gebäude nicht modernisiert wurde.

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 – 2018 = 7 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 7 Jahre =) 63 Jahren. Auf Grund des Alters führen selbst durchgeführte Modernisierungen zu keiner Verlängerung der Restnutzungsdauer, so dass für die Wertermittlung eine **Restnutzungsdauer von 63 Jahren** unterstellt wird und das **Baujahr mit 2018** angesetzt wird.

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 50 – 70 kWh/(m²a) geschätzt.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Anschein gut und das Gebäude macht einen gepflegten Eindruck. Es wird unterstellt, dass es vollständig hergestellt ist.

### 3.3 Carport

Gebäudetyp: Freistehendes Carport mit Abstellraum (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, Flachdach)

Baujahr: 2018 (Schätzung, vermutlich wie Hauptgebäude)

Nutzung: Ein Pkw-Stellplatz, Abstellraum, überdachte Abstellfläche

Beschreibung: Holzkonstruktion (vermutlich Bausatz), Flachdach mit Trapezblech, Umfassungswände aus Holz, Betonverbundsteinpflaster, Strom

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

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

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

| | |
|---|---|
| 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 bzw. nach dem äußeren Anschein unterstellt. |
| 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 – 2018 =) 7 Jahre, so dass sich eine Restnutzungsdauer von (30 Jahre – 7 Jahre =) 23 Jahren ergibt. |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist ausreichend und das Gebäude macht einen normal gepflegten Eindruck. |

### 3.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

| | |
|---|---|
| Umfang: | - Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz<br>- Wege- und Hofbefestigungen<br>- Gartenanlage und Bepflanzungen<br>- Einfriedungen |
| Allgemeinbeurteilung: | Die Außenanlagen machen einen gepflegten Eindruck. |

Von immobilienpool.de bereitgestellt - 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 und einem Carport bebautes Grundstück. Diese Nutzung wird auch als Folgenutzung unterstellt.

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**<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | **=** | **75,00 €/m²** | E1 |

| **II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2025 | 16.09.2025 | × 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 | | | = 75,00 €/m² | E4 |
| Fläche (m²) | keine Angabe | 721 | × 1,000 | E5 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,000 | |
| **Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW** | | | **= 75,00 €/m²** | |

| **IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts** | | | Erläuterung |
|---|---|---|---|
| **Objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW** | **=** | **75,00 €/m²** | E6 |
| Fläche | × | 721 m² | |
| **Beitragsfreier Bodenwert** | = | 54.075,00 € | |
| | **rd.** | **54.100,00 €** | |

### 4.2.3 Erläuterungen zur Bodenwertberechnung

**E1**
Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **75,00 €/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 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 als durchschnittlich beurteilt, so dass diesbezüglich keine Anpassung erforderlich ist.

**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.

**E5**
In vielen Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Flächengröße einen Einfluss auf den Bodenwert hat. Da in

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

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 600 – 800 m² geschätzt wird. Eine Anpassung bezüglich der Fläche ist daher nicht erforderlich.

**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.

Vom Immobilienbewerter Heiko Bode bestellt - Weitergabe an Dritte ist untersagt! Verkauf durch

### 4.2.2 Sachwertberechnung

| Gebäudebezeichnung | | Einfamilienhaus | Carport |
|---|---|---|---|
| **Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)** | = | 1.007,00 €/m² BGF | 245,00 €/m² BGF |
| **Berechnungsbasis** | | | |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | x | 155,12 m² | 35,75 m² |
| **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile** | + | 24.500,00 € | 0,00 € |
| **Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010** | = | 180.705,84 € | 8.758,75 € |
| **Baupreisindex** (BPI) 16.09.2025 (2010 = 100) | x | 184,0/100 | 184,0/100 |
| **Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag** | = | 332.498,75 € | 16.116,10 € |
| **Regionalfaktor** | x | 1,000 | 1,000 |
| **Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag** | = | 332.498,75 € | 16.116,10 € |
| **Alterswertminderung** | | | |
| • Modell | | linear | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 70 Jahre | 30 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 63 Jahre | 23 Jahre |
| • Faktor | x | 0,900 | 0,7667 |
| **vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen** | = | 299.248,87 € | 12.356,21 € |

| | | |
|---|---|---|
| **Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)** | | **311.605,08 €** |
| **Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen** | **+** | **10.000,00 €** |
| **Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen** | **=** | **321.605,08 €** |
| **Beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)** | **+** | **54.100,00 €** |
| **Vorläufiger Sachwert** | **=** | **375.705,08 €** |
| **Sachwertfaktor** | **x** | **0,71** |
| **Marktangepasster vorläufiger Sachwert** | **=** | **266.750,61 €** |
| **Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** | **-** | **0,00 €** |
| **Marktangepasster vorläufiger Sachwert** | **=** | **266.750,61 €** |
| **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** | **-** | **0,00 €** |
| **Sachwert** | **=** | **266.750,61 €** |
| | **rd.** | **267.000,00 €** |

### 4.2.3 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

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

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: | EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG |
| Ausstattungsstandardstufe: | 3,3 (Stufen 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 | 790,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 875,00 | 0,0 | 0,00 |
| 3 | 1.005,00 | 70,0 | 703,50 |
| 4 | 1.215,00 | 30,0 | 364,50 |
| 5 | 1.515,00 | 0,0 | 0,00 |
| Gewogene, standardbezogene NHK 2010 | | | = 1.068,00 |
| - Fehlender Drempel bei ausgebautem Dachgeschoss | | | x 0,943 |
| NHK 2010 für das Bewertungsgebäude | | | = 1.007,12 |
| | | | **rd. 1.007,00** |

Das Gebäude hat 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 21gefunden haben. Nach diesen Werten würde sich bei einer Trauflänge von 9,1 m, einer Giebelbreite von 8,5 m und einer Standardstufe von 3,3 ein Abschlag von rd. 5,7 % ergeben. Für den fehlenden Drempel wird daher nach sachverständigem Ermessen ein Korrekturfaktor von 0,943 angebracht.

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Carport**

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

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

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

| Standardstufe | Tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF] | Relativer Gebäudeanteil [%] | Relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF] |
|---|---|---|---|
| 3 | 245,00 | 100,0 | 245,00 |
| 4 | 485,00 | 0,0 | 0,00 |
| 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 | | |
| - Stadtgaube | 16.000,00 € | |
| - Überdachte Terrasse | 13.000,00 € | Teilweise schon in BGF |
| Abzug, weil bereits in NHK enthalten | - 4.500,00 € | 3 % von rd. 156.000,00 € |
| **Summe** | **24.500,00 €** | |

**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.

**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.

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

**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.

**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. Mit 10.000 € liegt der gewählte Ansatz innerhalb dieser Spanne und berücksichtigt die durchschnittliche Ausstattung.

| Bauliche Außenanlagen | Sachwert (inkl. BNK) |
|---|---|
| - Ver- und Entsorgungsleitungen | 2.000,00 € |
| - Wege- und Hofbefestigungen | 5.000,00 € |
| - Gartenanlage und Bepflanzungen | 1.000,00 € |
| - Einfriedungen | 2.000,00 € |
| **Summe** | **10.000,00 €** |

**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 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 376.000,00 €, einem Lagewert von 75,00 €/m², einer Wohnfläche von rd. 113,1 m² und einer Standardstufe von 3,3 ein Sachwertfaktor von 0,71. 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

Vom Ersteller wird die bereitgestellte Leistung nicht als geeignet für den Verkauf durch Dritte zugesagt.

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. In dieser Wertermittlung erfolgen jedoch keine Ansätze.

## 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 und oder Verkauf dieser Datei ist untersagt!

### 4.4.2 Vergleichswertberechnung

| **I. Heranziehung eines objektspezifischen Vergleichsfaktors** | | Erläuterung |
|---|---|---|
| **Basiswert des objektspezifischen Vergleichsfaktor**<br>(Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 2.166,00 €/m² | E1 |

| **II. Objektspezifische Anpassung des Vergleichsfaktors** | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Vergleichsobjekt | Bewertungsobjekt | Anpassungsfaktor | |
| Stichtag | 01.01.2025 | 16.09.2025 | x 1,000 | E2 |
| Lage im Landkreis | Westkreis Celle | Nordkreis Celle | x 0,940 | E1 |
| Wohnfläche [m²] | 130 | 113,1 | x 1,085 | E3 |
| Grundstücksgröße [m²] | 900 | 721 | x 0,946 | E3 |
| Standardstufe | 2,5 | 3,3 | x 1,138 | E3 |
| **Vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor** | | | **= 2.378,21 €/m²** | |

| **III. Ermittlung des Vergleichswerts** | | |
|---|---|---|
| Vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor | **2.378,21 €/m²** | |
| Wohnfläche [m²] | x 113,1 m² | |
| Vorläufiger Vergleichswert | **= 268.975,55 €** | |
| Zu-/Abschläge absolut | + 10.000,00 € | E4 |
| Vorläufiger bereinigter Vergleichswert | **= 278.975,55 €** | |
| Marktübliche Zu-/Abschläge | - 0,00 € | E5 |
| Zusätzlich marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | **= 278.975,55 €** | |
| Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale | - 0,00 € | E6 |
| **Vergleichswert** | **= 278.975,55 €** | |
| | **rd. 279.000,00 €** | |

### 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 75,00 €/m² und einem Baujahr 2018 für ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück ein auf die Wohnfläche bezogener Vergleichsfaktor von rd. 2.166,00 €/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 (113,1 m² statt 130,0 m² => 1,085), der Grundstücksfläche (721 m² statt 900 m² => 0,946) und der Standardstufe (3,3 statt 2,5 => 1,138) 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 Stadtgaube, da in Wohnfläche berücksichtigt) - ein Zuschlag von 10.000,00 € vorgenommen wird.

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

- Das Bewertungsobjekt hat im Gegensatz zum Vergleichsobjekt keinen Keller. Auf Grund des geringen Bodenwertniveaus wird dieser Umstand aber nicht als wertbeeinflussend beurteilt.
- Das Bewertungsobjekt hat im Gegensatz zum Vergleichsobjekt ein Carport statt einer Garage. Da es sich um ein größere Carport handelt, das wie eine einfache Garage bewertet werden kann, wird keine Anpassung vorgenommen.

⇨ Für eine weitere Bereinigung des vorläufigen Vergleichswerts wird insgesamt ein Zuschlag von 10.000,00 € 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, was im vorliegenden Fall bedeutet, dass der Ansatz mit 0,00 € vorgenommen wird.

## 4.5 Ableitung des Verkehrswertes

### 4.5.1 Würdigung der Verfahrensergebnisse

Folgende Verfahrensergebnisse wurden ermittelt:

| | |
|---|---|
| **Sachwert** | **rd. 267.000,00 €** |
| **Vergleichswert** | **rd. 279.000,00 €** |

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:

[267.000,00 € x 1,00 + 279.000,00 € x 0,75] ÷ 1,75 = **272.142,86 €**.

Vom 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. 270.000,00 €, da sonst eine Genauigkeit dargestellt wird, die auf Grund der zu treffenden Annahmen nicht erreicht werden kann.

Der **Verkehrswert** nach dem äußeren Anschein für

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Gegenstand der Begutachtung: | Die wirtschaftliche Einheit zweier mit einem Einfamilienhaus und einem Carport bebauter Grundstücke A + B | | | | |
| Adresse: | 29320 Südheide – Baven, Flachskamp 44 | | | | |
| Grundbuch A: | Baven | Blatt: | 727 | Lfd.-Nr. | 3 |
| Gemarkung: | Baven | Flur: | 2 | Flurstück: | 170/99 |
| Grundbuch B: | Baven | Blatt: | 727 | Lfd.-Nr. | 4 |
| Gemarkung: | Baven | Flur: | 2 | Flurstück: | 170/32 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2025 mit rd.

**270.000,00 €**

**in Worten: zweihundertsiebzigtausend Euro**

geschätzt.

Wieren, den 23.10.2025

_____

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

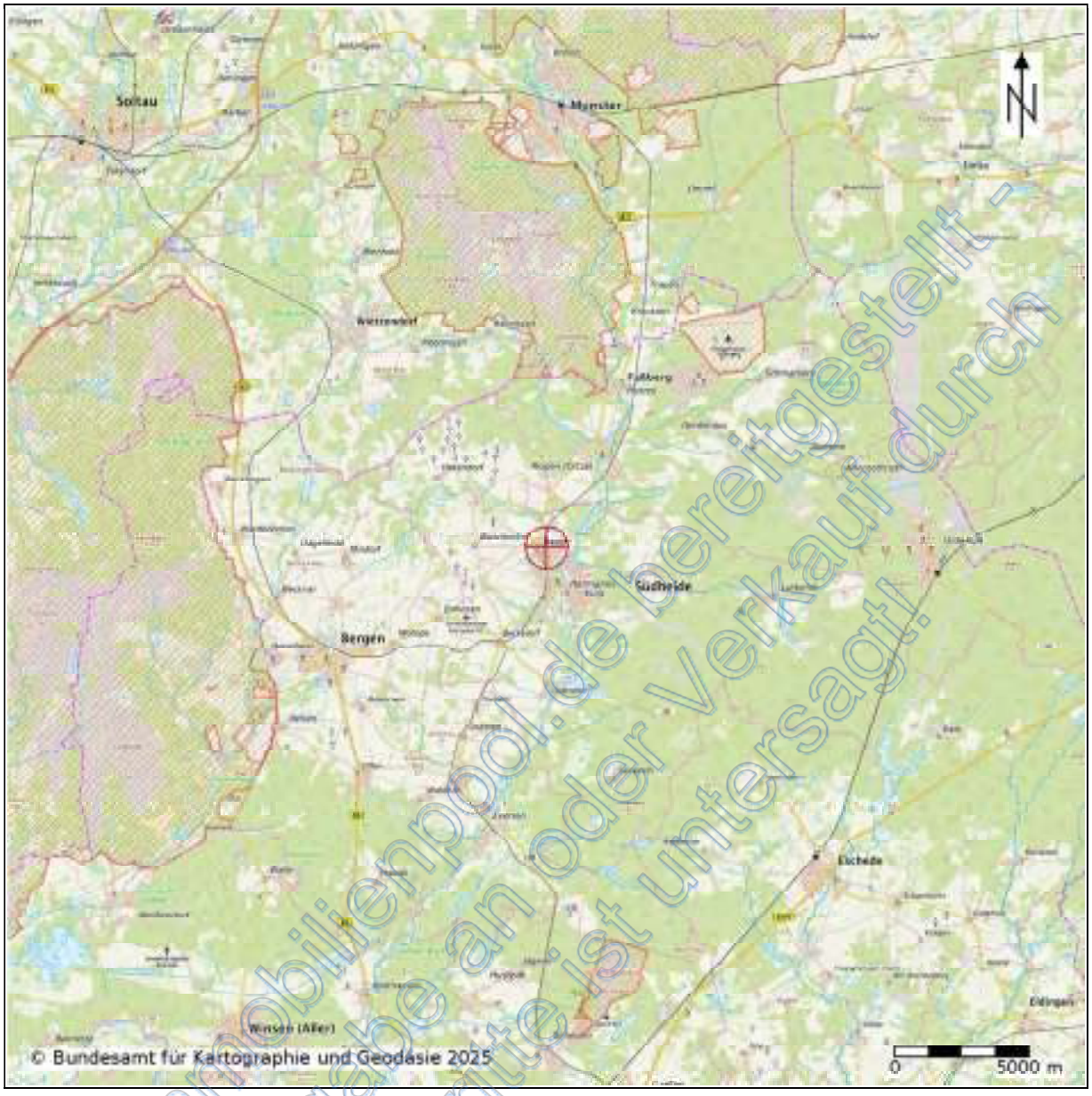
Anlage 4: Fotoübersichtsplan und Fotos

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!

**Quelle:** TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

**Datenquelle:** sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de

**Aktualität:** 22.10.2025

**Erworben:** Sprengnetter, Transaktionsnummer 20251022-28856-072000

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

**Quelle:** TopPlus-Web-Open
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

**Datenquelle:** sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de

**Aktualität:** 22.10.2025

**Erworben:** Sprengnetter, Transaktionsnummer 20251022-28856-072000

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

## Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Südheide
Gemarkung: Baven
Flur: 2 Flurstück: 170/32

## Liegenschaftskarte 1:1000

(ohne Maßstab)

**Standardpräsentation**

**Erstellt am** **15.05.2025**
**Aktualität der Daten** **10.05.2025**

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

N

Meter

**Verantwortlich für den Inhalt:**

Regionaldirektion
10
29229 Celle

**Bereitgestellt durch:**
ÖbVI Bruns

**Fotoübersichtsplan und Fotos**

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

Bild 1

Bild 2

Bild 3

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!

Bild 7

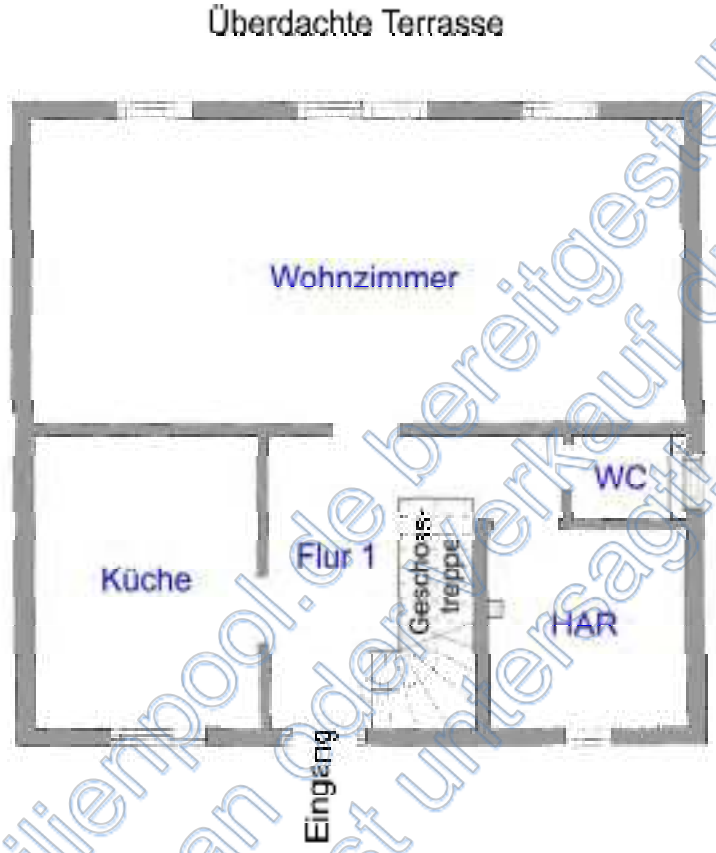
Bild 8

Bild 9

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

**Grundrisse** (Skizzen ohne Maßstab)

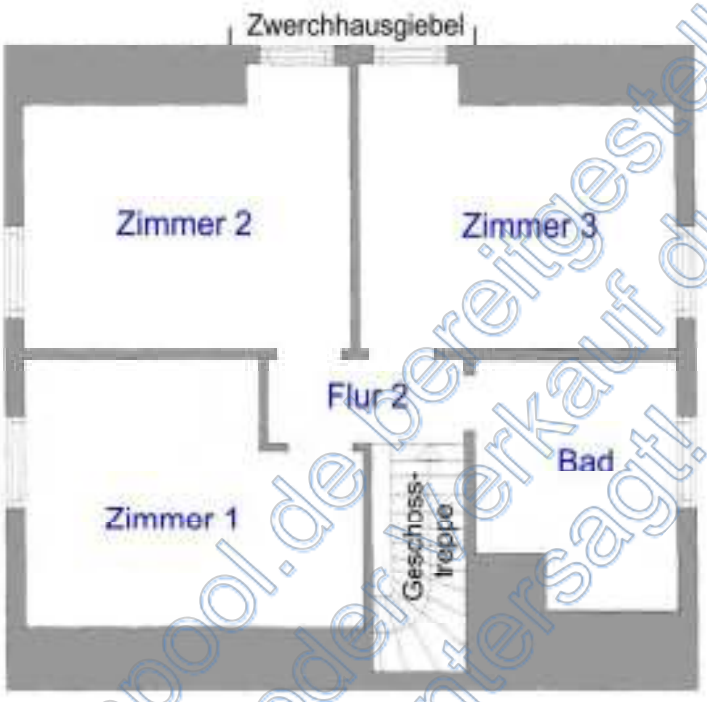
Erdgeschoss




Grundriss gemäß Unterlagen Gläubigerin/Schuldner
- Örtlich nicht überprüft! -

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

Dachgeschoss




Grundriss gemäß Unterlagen Gläubigerin/Schuldner
- Örtlich nicht überprüft! -

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

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg

# Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

(Erstellt am 14.05.2025)

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

Adresse: Im Flachskamp 44, 29320 Hermannsburg - Baven
Gemarkung: 2505 (Baven), Flur: 2, Flurstück: 170/32

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!