

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!**



Dipl.-Ing. Matthias Hechinger

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

WERTGUTACHTEN

über die Bewertung von Gebäuden und baulichen Anlagen, Außenanlagen sowie Grund und Boden in
Anlehnung an die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und
den dazu erlassenen Richtlinien.

<u>Bewertungsobjekt:</u>	Mit einer Doppelhaushälfte bebautes Grundstück Poitzener Straße 41 29328 Faßberg
<u>Auftraggeber:</u>	Amtsgerecht Celle Mühlenstraße 8 29221 Celle
<u>Geschäftsnummer:</u>	30 K 4/25
<u>Tag der Ortsbesichtigung:</u>	12.08.2025
<u>Bewertungstichtag:</u>	12.08.2025
<u>Tag der Ausfertigung:</u>	30.12.2025
<u>Gutachtennummer:</u>	WG 38/25
<u>Anzahl der Ausfertigungen:</u>	6, davon - 5 Exemplare für den AG - 1 Exemplar für das Archiv des SV

Dieses Gutachten enthält 19 Seiten Textteil und 11 Seiten Anlagen.

Lüneburger Straße 20 - 29633 Münster
Telefon (05192) 98209 - 0
Telefax (05192) 98209 - 19
eMail matthias.hechinger@ewetel.net
Internet www.architekt-hechinger.de

0.0.	Inhaltsverzeichnis	Seite
1.0.	Zusammenfassung der grundstückrelevanten Werte und Daten	3
2.0.	Allgemeines / Bestandsangaben / Vorbemerkungen	
2.1.	Veranlassung	4
2.2.	Grundbuchamtliche Bestandsangaben, Lasten und Beschränkungen sowie Baulasten	4
2.3.	Rechte und Belastungen	4
2.4.	Protokoll zu dem Ortstermin	5
2.5.	Vom Gericht angeforderte Angaben	5
2.6.	Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes	5
3.0.	Grundstücksbeschreibung	
3.1.	Ortslage	7
3.2.	Tatsächliche Eigenschaften	7
3.3.	Erschließungszustand	8
3.4.	Baurechtliche Ausweisung	8
3.5.	Grundstücksqualität	8
4.0.	Beschreibung des Bewertungsobjektes	
4.1.	Baubeschreibung Wohnhaus	9
4.2.	Einschätzung des baulichen Zustands	10
4.3.	wirtschaftlich zu erwartende Restnutzungsdauer	10
4.4.	Außenanlagen	11
5.0.	Wertermittlung	
5.1.	Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien	12
5.2.	Bewertung des Grund und Bodens	12
5.3.	Sachwertverfahren	13
5.4.	Vergleichswertverfahren	17
6.0.	Verkehrswert	18
7.0.	Literaturverzeichnis	19
8.0.	Anlagen	
	- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	
	- Amtliche Karte M. 1:5000	
	- Liegenschaftskarte M. 1:10 00	
	- Erdgeschoss-Grundriss	
	- Dachgeschoss-Grundriss	
	- Berechnung der Wohnflächen und der Brutto-Grundflächen	
	- Auskunft aus dem Betriebsflächen- und Altstandortkataster	
9.0.	Fotodokumentation	

1.0. Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten

Verkehrswert:	120.000,- € =====
Grundstücksgröße:	640 m ²
Wohnflächen/Anzahl und Gliederung:	
- Wohnhaus: 5 Zimmer, Küche, Bad, Überdachte Terrasse	<u>119 m²</u>
Gesamtwohnfläche:	119 m²
Brutto-Grundflächen der Gebäude:	
- Wohnhaus:	168 m ²

2.0. Allgemeine Angaben / Bestandsangaben / Vorbemerkungen

2.1. Veranlassung

Feststellung des Verkehrswertes zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

2.2. Grundbuchamtliche Bestandsangaben, Lasten und Beschränkungen sowie Baulasten

Grundbuchamt: Amtsgericht Celle

Grundbuch von: Faßberg

Gemarkung: Faßberg

Flur: 3

Flurstück:	Bezeichnung	Größe (m²)
	246/5	640

Eintragungen in Abt. II: lfd. Nr.1: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.

Anmerkung zu den Eintragungen:

Die vorstehenden Eintragungen in Abteilung II haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Baulasten: Laut Auskunft des Landkreises Celle sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

2.3. Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Sind nicht bekannt geworden.

2.4. Protokoll zu dem Ortstermin

Datum: 12.08.2025

Teilnehmer: Die Teilnehmer des Ortstermins wurden dem Gericht in einem gesonderten Anschreiben mitgeteilt.

Die Wertermittlungsmerkmale wurden örtlich aufgenommen. Feststellungen wurden dabei nur insoweit getroffen, wie sie aus Sicht des Sachverständigen für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes aus den herangezogenen Unterlagen und bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Im Rahmen dieses Gutachtens können keine Untersuchungen auf versteckte Grundstücks- oder Gebäudemängel angestellt werden. Eine Kontamination des Bodens wurde nicht geprüft.

2.5. Vom Gericht angeforderte Angaben

- a) Am Ortstermin waren keine Mieter oder Pächter vorhanden.
- b) Auf dem Grundstück wird zurzeit kein Gewerbebetrieb geführt.
- c) Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
Die vorhandene Einbauküche stellt kein Zubehör oder wesentlichen Bestandteil des Grundstücks dar und wird in diesem Gutachten nicht mit bewertet.
- d) Verdacht auf Hausschwamm wurde nicht festgestellt.
- e) Baubehördliche Beschränkung bzw. Beanstandung sind nicht bekannt geworden.
- f) Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
- g) Laut Auskunft des Landkreises Celle ist das Grundstück im Betriebsflächen- und Altstandortkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Celle weder als Altlast noch als Altlastenverdachtsfläche eingetragen.

2.6. Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes

Nach Sichtung und visueller Inaugenscheinnahme des Anwesens wird üblicherweise eine stichtagsbezogene Sach- und Ertragswertermittlung zur Bestimmung des Verkehrswertes durchgeführt, wie dieser im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre. Je nach Art der Nutzung der Immobile werden die Ergebnisse des Sach- oder Ertragswertverfahrens zur Verkehrswertermittlung bevorzugt herangezogen.

Handelt es sich um ein Grundstück, das in der Regel als Anlageobjekt zwecks Ertragserzielung von den Grundstücksmarktteilnehmern beurteilt und erworben wird, steht die wirtschaftliche, ertragsrenditeorientierte Nutzung im Vordergrund. Das kaufmännische Handeln orientiert sich dabei an der Verzinsung des eingebrachten Kapitals, verbunden mit der Erwartung, dass mit der Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten auch die Erträge der Immobilie wachsen. Für Geschäftsgrundstücke und Wohngrundstücke mit mehreren Wohnungen sowie gewerblich genutzte Grundstücke ist somit das Ertragswertverfahren bevorzugt anzuwenden.

Anders sind Grundstücke zu bewerten, die von den Käufern zur Eigennutzung erworben werden. Einfamilienhäuser z.B. werden überwiegend nicht zwecks dauerhafter Fremdvermietung errichtet bzw. gekauft. Die Gesamtkosten des Grundstückes lassen in Bezug auf die erzielbare Miete und die anfallenden Bewirtschaftungskosten nur eine wesentlich geringere Verzinsung des investierten Kapitals zu. Am Grundstücksmarkt werden demzufolge Einfamilienhäuser nach dem Sachwert beurteilt.

Aber auch gewerbliche Objekte, die für eine spezielle monofunktionelle Nutzung errichtet wurden, werden oftmals aus Substanzgesichtspunkten bewertet.

Sofern eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen miteinander vergleichbarer Immobilien zur Verfügung steht, werden mit dem Vergleichswertverfahren Verkehrswerte ermittelt, die dem „Marktgeschehen“ am nächsten kommen. Jedoch ist die Vergleichbarmachung der wertrelevanten Einflussgrößen nur bei einer großen Anzahl von Kaufpreisen (Stichproben) möglich, so dass dieses Verfahren nur bei einigen Teilmärkten (abgesehen von unbebauten Grundstücken, im Teilmarkt der Einfamilienhäuser oder noch besser, im Teilmarkt der Eigentumswohnungen) anwendbar ist.

Welches Wertermittlungsverfahren angewendet wird und aus welchem der Verkehrswert abgeleitet werden soll, wird unter den Punkten 5.1. und 6.0. des Gutachtens diskutiert. Bei bebauten Grundstücken wird dabei sowohl für den Sachwert als auch für den Ertragswert der Bodenwert des Grundstücks ermittelt, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 196 BauGB).

Verkehrswertgutachten sind keine Bauschadens- bzw. Bauzustandsgutachten. Der bauliche Zustand wird lediglich durch visuelle Inaugenscheinnahme festgestellt und beschrieben. Wertminderungen durch Baumängel, Bauschäden und sichtbare Ausführungsfehler werden dabei berücksichtigt. Die erforderlichen, diesbezüglichen Abschläge werden nach eigenem Ermessen in freier Schätzung bei der Anwendung der Bauwerksteiletabelle nach Richtzahlen für die Wertanteile der Bauteile bei Geschossbauten angesetzt, bzw. werden bei vernachlässigter Instandhaltung als Differenz zwischen der linearen und der Ross'schen Abschreibungskurve ermittelt.

Dabei werden im Rahmen von Wertermittlungen die Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus, der Baumängel und -schäden nur insoweit angesetzt, wie diese zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustands erforderlich wären.

Für die Wertermittlung werden folgende Unterlagen herangezogen:

- Örtliches Aufmaß
- Grundbuchauszug
- Liegenschaftskarte
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Betriebsflächen- und Altstandortkataster
- Grundstücksmarktdaten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- das „Baugesetzbuch“ BauGB
- die „Immobilienwertermittlungsverordnung“ ImmoWertV 2021
- die „Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke“ Baunutzungsverordnung BauNVO
- u. a. gesetzliche Bestimmungen und Verordnungen

3.0. Grundstücksbeschreibung

3.1. Ortslage

Ortsbeschreibung: Gemeinde Faßberg,
Landkreis Celle,
Land Niedersachsen,
Ca. 7.000 Einwohner

Verkehrslage: Autobahn A 7 (Hamburg - Hannover) ca. 25 km,
Bundesstraße B 3 ca. 19 km,
Bundesstraße B 71 ca. 7 km,
Bundesstraße 191 ca. 21 km,
Bahnhof Unterlüß ca. 13 km,
Flughafen Hannover ca. 73 km

3.2. Tatsächliche Eigenschaften des Grundstückes

Lage des Grundstückes: Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortskern von
Faßberg.
Örtliche Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und
-krippen, sowie eine Grundschule sind im Ortskern
vorhanden.
Weitere Einkaufsmöglichkeiten und weiterführende
Schulen sind in Hermannsburg und Munster vorhanden.

Bebauung:

- Art der baulichen Nutzung Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut.
- Maß der baulichen Nutzung GRZ = 0,13
- Nachbarbebauung überwiegend Doppelwohnhäuser

Baugrund: vermutlich normale Gründungsverhältnisse

Topographische
Grundstückslage,
Zuschnitt: in sich ebenes Grundstück mit annähernd rechteckigem
Zuschnitt,
Grundstücksbreite ca. 18,8 m,
Grundstückstiefe ca. 34,3 m

Immissionen: mäßige Verkehrsgeräusche

Altlasten: laut Auskunft des Landkreises Celle liegt nach
derzeitigem Stand kein Altlastenverdacht vor

3.3. Erschließungszustand

Straßenbau: Fahrbahn asphaltiert,
beidseitig Gehwege,
Straßenbeleuchtung

Anschlüsse Ver- und Entsorgung:

- Erdgas
- Trinkwasser
- Schmutzwasser
- Strom
- Telefon

Abgabenrechtlicher Zustand: Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (NKAG) für die zum Wertermittlungstichtag vorhandenen Anlagen entrichtet wurden.

3.4. Baurechtliche Ausweisung

Festlegungen im B-Plan: Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines B-Planes. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt sich nach § 34 BauGB i. V. mit der BauNVO.

Festlegungen im F-Plan: Im Flächennutzungsplan ist der Lagebereich als Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl GFZ von 0,3 ausgewiesen.

3.5. Grundstücksqualität

Das Grundstück ist als baureifes Land einzustufen und liegt in einer mittleren Wohnlage von Faßberg.

4.0. Beschreibung des Bewertungsobjektes

Die Baubeschreibungen beziehen sich auf dominante Merkmale der Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Die Untersuchungen wurden visuell zerstörungsfrei durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf vorliegenden Unterlagen, erhaltenen Auskünften und Vermutungen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) wurden nicht vorgenommen.

4.1. Baubeschreibung Wohnhaus

Art des Gebäudes:	1 ½-geschossige, nicht unterkellerte Doppelhaushälfte
Nutzung:	Wohnen
Baujahr:	um 1935

Rohbau

Gründung:	Streifenfundamente Beton
Außenwände:	Bimssteinmauerwerk mit Außenputz, Giebel dreieck mit Asbestzementplattenverkleidung
Innenwände:	Mauerwerkswände, Leichtwände
Decken:	EG: Holzbalkendecke DG: Kehlbalkendecke
Dach:	Satteldach in Holzbauweise
Dachaufbauten:	keine
Dachhaut:	Hohlziegelpfannen
Dachentwässerung:	Zinkblechrinnen und -fallrohre

Ausbau

Fußböden:	EG: Laminat, Fliesen DG: Laminat, PVC
Wandflächen:	EG: Tapeten, Putz mit Anstrich, Bad raumhoch gefliest, DG: Tapeten, Vertäfelungen
Deckenoberflächen:	EG: Vertäfelungen, Tapeten DG: Vertäfelungen
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweifachverglasung, teilweise mit Rollläden, Dachflächenfenster mit Zweifachverglasung, Glasbausteine
Außentüren:	Kunststofftüren mit Zweifachverglasung
Innentüren:	lackierte Holzfüllungstüren, furnierte Holztüren
Treppen:	EG: lackierte Holztreppe DG: Bodeneinschubtreppe

Gebäudetechnik

Heizung:	Gasbrennwertheizung, Flachheizkörper, Kaminofen im Wohnzimmer
Sanitäre Anlagen:	Bad mit Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
Elektroanlage:	normale Ausstattung

4.2. Einschätzung des baulichen Zustandes:

Das Wohnhaus befindet sich in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden in den letzten ca. 20 Jahren durchgeführt:

- Wärmedämmung des Daches bis zum First,
- Erneuerung der Fenster und Außentüren,
- Modernisierung der Elektroinstallation in Eigenleistung,
- Erneuerung des Heizkessels und der Heizkörper,
- Modernisierung des Bades.

Folgende Mängel und Schäden wurden insbesondere festgestellt:

- der Innenausbau (Fußböden, Wände, Decken) ist renovierungsbedürftig,
- das Zimmer 3 wird als Kaninchenstall genutzt,
- die Dampfbremse im Spitzboden ist schadhaft,
- der Eingangsvorbau ist sanierungsbedürftig.

Kleinere vorhandene Baumängel und -schäden werden über die angesetzte Restnutzungsdauer bzw. Alterswertminderung berücksichtigt.

4.3. wirtschaftlich zu erwartende Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten, aufgrund der veränderten Ansprüche, insbesondere an Funktionalität und der damit verbundenen Grundrissgestaltung der Gebäude, bedeutend verringert.

Dagegen haben sich die Anforderungen der gewerblichen Branchen an die Umnutzbarkeit der Gebäude beträchtlich erhöht, so dass bauliche Anlagen für monofunktionelle Zwecke, wie z.B. Einkaufszentren, SB-Märkte und Tankstellen, nur noch für Zeiträume zwischen 10, 20 bzw. 30 Jahren konzipiert werden.

Aus den genannten Gründen wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für das Wohnhaus mit 70 Jahren angesetzt und ist somit als Obergrenze zu betrachten.

Es ist bei der Auswahl der Restnutzungsdauer zu berücksichtigen, dass Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in gewissen Zeitabständen erforderlich werden, da die einzelnen Bauteile innerhalb des Gebäudes nur eine begrenzte Nutzungsdauer aufweisen.

Nach Ablauf dieser Zeit ist die Funktion der Bauteile i. d. R. nicht mehr gewährleistet und der ursprüngliche Gebrauch ist nur eingeschränkt möglich. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist demzufolge von der Gebrauchsfähigkeit des Objektes und der damit in Zusammenhang zu betrachtenden wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit abhängig.

Am Wohnhaus wurden Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. Die Restnutzungsdauer wird daher entsprechend dem Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 der ImmoWertV) mit rund 20 Jahren angesetzt.

4.4. Außenanlagen

Einfriedungen:	Maschendrahtzäune
Bodenbefestigungen:	Zuwegung und Terrasse Betonplattenpflaster
Hausanschlüsse:	Erdgas, Wasser, Abwasser, Strom, Telefon
sonstige bauliche Anlagen:	- kleine Garage in schlechten baulichen Zustand, bestehend aus einer einfachen Stahlkonstruktion mit Verkleidung aus Asbestzementplatten, - Blockbohlengartenhaus, ehemalige Nutzung als Kleintierstall
Gartenanlage:	einfache Gartenanlage im verwilderten Zustand

5.0. Wertermittlung

5.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird das Sachwertverfahren angewendet, da bei Ein- und Zweifamilienhäusern hinsichtlich der wertrelevanten Beurteilung die Eigennutzung im Vordergrund steht. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit dem im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Sachwertmodell und den darin abgeleiteten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Das Vergleichswertverfahren wird als ergänzendes Verfahren zur Wertermittlung herangezogen.

5.2. Bewertung des Grund und Bodens

Bodenwerte sind gemäß § 40 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Beim unmittelbaren Preisvergleich ist demzufolge der Bodenwert aus den Preisen vergleichbarer Grundstücke abzuleiten. Dabei ist, um eine sichere Aussage zu erhalten, eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen erforderlich. Direkte Kaufpreise, die in unmittelbar vergleichbaren Standorten abgeschlossen wurden, liegen nicht vor.

Insofern orientiere ich mich an der Bodenrichtwertkarte, welche durch den Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg veröffentlicht wurde. Darin ist der Lagebereich des Grundstücks zum Stichtag 01.01.2025 wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert:	50 €/m ²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	Wohnbaufläche

Es muss darauf hingewiesen werden, dass Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte zu betrachten sind. Sie wurden für den Wert von ortsüblich erschlossenem Grund und Boden ermittelt, und zwar für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse bestimmend sind. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstückes von den regelmäßigen allgemeinen Grundstückseigenschaften, z.B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, möglicher Zeitpunkt der Bebauung, Grundstücksgröße oder- schnitt bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Vergleichs-, Richt- oder Leitwert.

Das Grundstück stimmt gut mit den Merkmalen des Richtwertes überein. Der Bodenrichtwert wird daher für dieses Grundstück als angemessen angesehen.

Berechnung des Bodenwertes: $640 \text{ m}^2 \times 50,- \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{32.000,- \text{ €}}}$

5.3. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert als Summe von

- Sachwert der baulichen Anlagen,
- Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen und
- Bodenwert (rentierlicher Teil)

ermittelt.

Der im Wesentlichen nur kostenorientierte Sachwert ist anschließend an die allgemeine Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines Sachwertfaktors, der vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird. Die in dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Parameter des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen („Im gleichen Modell bleiben“).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwertes von selbstständig nutzbaren Teilflächen ergibt sich der Sachwert des Wertermittlungsobjekts, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlagen zu vervielfachen (§ 36 ImmoWertV).

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Es sind die Normalherstellungskosten zu verwenden, die der Ableitung des zutreffenden Sachwertfaktors zu Grunde liegen.

Normalherstellungskosten

In der vorliegenden Wertermittlung werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mit der Sachwertrichtlinie bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF)

angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, ist laut Sachwertrichtlinie nicht mehr vorgesehen. Das abweichende regionale Baupreisverhältnis wird über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Für die Anwendung der NHK sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 22 (2) Satz 2 ImmoWertV). Sofern vorhanden werden diese besonderen Bauteile mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempe) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen.

Ein vorhandener Drempe bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempehöhe. Ein fehlender Drempe verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Baupreisindex

Die Normalherstellungskosten sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen (§ 36 (2) ImmoWertV). Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Alterswertminderung

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderungsfaktor, § 38 ImmoWertV). Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Ermittlung der Sachwerte der baulichen AnlagenWohnhaus:

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	20 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Brutto-Grundfläche nach DIN 277:	168,00 m ²
Normalherstellungskosten 2010: Typ 2.21, Standardstufe 2,3, kein Drempel:	825 €/m ²
Baupreisindex III. Quartal 2025:	189,6

Herstellungskosten 2010:	168 m ² x 825,- €/m ²	=	138.600,- €
--------------------------	---	---	-------------

Zuschläge für in der Brutto-Grundfläche nicht erfasste Bauteile:

Terrassenüberdachung:	=	7.000,- €
		<u>145.600,- €</u>

Umstellung auf den Bewertungstichtag:

145.600,- x 1,896	=	276.058,- €
-------------------	---	-------------

Alterswertminderung bei einer Restnutzungsdauer

von 20 Jahren:	71 % von 276.058,- €	= -	<u>196.001,- €</u>
----------------	----------------------	-----	--------------------

Vorläufiger Sachwert Wohnhaus:

	=	80.057,- €
		=====

Wertzusammenstellung:

Bodenwert:	=	32.000,- €
Vorläufiger Sachwert Wohnhaus:	=	80.057,- €
Zeitwert der Außenanlagen:	=	<u>7.000,- €</u>
Vorläufiger Grundstückssachwert:	=	119.057,- € =====

Anpassung an den Grundstücksmarkt

Laut der durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen online veröffentlichten Grundstücksmarktdaten beträgt der Sachwertfaktor für vergleichbare Doppelhaushälften im Landkreis Celle zum Stichtag 01.01.2025 = 1,10 mit einer Standardabweichung von +/- 0,27.

Vorläufiger Grundstückssachwert:	=	119.057,- €
x Sachwertfaktor	x	1,10
Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert:	=	130.963,- €
+ besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Wertminderung aus Mängeln und Schäden:	-	<u>15.000,- €</u>
Grundstückssachwert:	=	115.963,- € =====

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

5.4. Vergleichswertverfahren

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen von Vergleichsgrundstücken auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der entsprechenden Bezugseinheit des Wertermittlungsobjektes mit dem ermittelten Vergleichsfaktor.

Der Vergleichswert beinhaltet den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen, der das Wertermittlungsobjekt mit allen seinen Bestandteilen als wirtschaftliche Einheit erfasst.

Der Gutachterausschuss für den Bereich der Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg hat in den online veröffentlichten Grundstücksmarktdaten für Doppelhaushälften folgende Vergleichsfaktoren angegeben:

Basiswert in Abhängigkeit von Baujahr und Lagewert (fiktives Baujahr 1975, Bodenrichtwert 50 €/m²):	1.387,- €/m²
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Wohnfläche (119 m²):	0,94
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Ausstattung (Standardstufe 2,3):	0,98
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grundstücksfläche (640 m²):	1,07
Umrechnungskoeffizient für Lage im Nordkreis:	0,90

Vergleichswertermittlung

Vergleichsfaktor:	=	
1.387,- €/m² x 0,94 x 0,98 x 1,07 x 0,90	=	1.230,- €/m²
x Wohnfläche:	x	119,- m²
vorläufiger Vergleichswert:	=	146.370,- €
± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Wertminderung aus Mängeln und Schäden:	-	15.000,- €
Vergleichswert:	=	131.370,- € =====

6.0. Verkehrswert

Gemäß § 194 BauGB und § 8 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Vergleichs-, Ertrags- und bzw. oder Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Dabei ist der Verkehrswert durch den Preis zu bestimmen, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Da bei diesem Wohngrundstück die Eigennutzung im Vordergrund steht und potentielle Käufer somit nach Substanzgesichtspunkten handeln, wird der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Der Vergleichswert wurde begleitend ermittelt und liegt um ca. 12 % höher als den Sachwert.

Im Ergebnis dieser Wertermittlung schätze ich nach sorgfältiger Abwägung und freier Würdigung preisbestimmender Merkmale den Verkehrswert dieses Grundstücks unter Berücksichtigung des ermittelten Sachwertes und des ermittelten Vergleichswertes auf rund

**120.000,- €
(i.W. einhundertzwanzigtausend Euro).**

Dieses Wertgutachten wurde nach persönlicher Besichtigung der Gebäude, aufgrund meiner Sachkenntnis und des visuell festgestellten baulichen Zustandes, nach besten Wissen und Gewissen erstattet und trägt empfehlenden Charakter.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Veröffentlichungen (auch auszugsweise) und Vervielfältigungen bedürfen der schriftlichen Einwilligung des Sachverständigen. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und dem angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüber hinausgehende Weitergabe des Wertgutachtens oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Sachverständige:

Munster, 30.12.2025



7.0. Literaturverzeichnis

1. Wolfgang Kleiber
Marktwertermittlung nach ImmoWertV
9. Auflage 2022
2. Wolfgang Kleiber
ImmoWertV (2021)
13. Auflage 2021
3. Wolfgang Kleiber, Jürgen Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
5. Auflage 2007
4. Ulrich Renner, Michael Sohni
„Ross-Brachmann“: Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien
30. Auflage 2012
5. Jürgen Simon
Wertermittlungsverfahren
1. Auflage 2016
6. Ralf Kröll, Andrea Hausmann
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
4. Auflage 2011
7. Roland Fischer, Hans-Jürgen Lorenz
Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
2. Auflage 2013
8. Gabriele Bobka
Spezialimmobilien von A-Z
2. Auflage 2014
9. Roland Fischer, Matthias Biederbeck
Bewertung im ländlichen Raum
1. Auflage 2019
10. Daniela Unglaube
Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
1. Auflage 2021

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 11.08.2025)

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

Adresse: Poitzener Straße 41, 29328 Faßberg
Gemarkung: 2511 (Faßberg), Flur: 3, Flurstück: 246/5

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

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



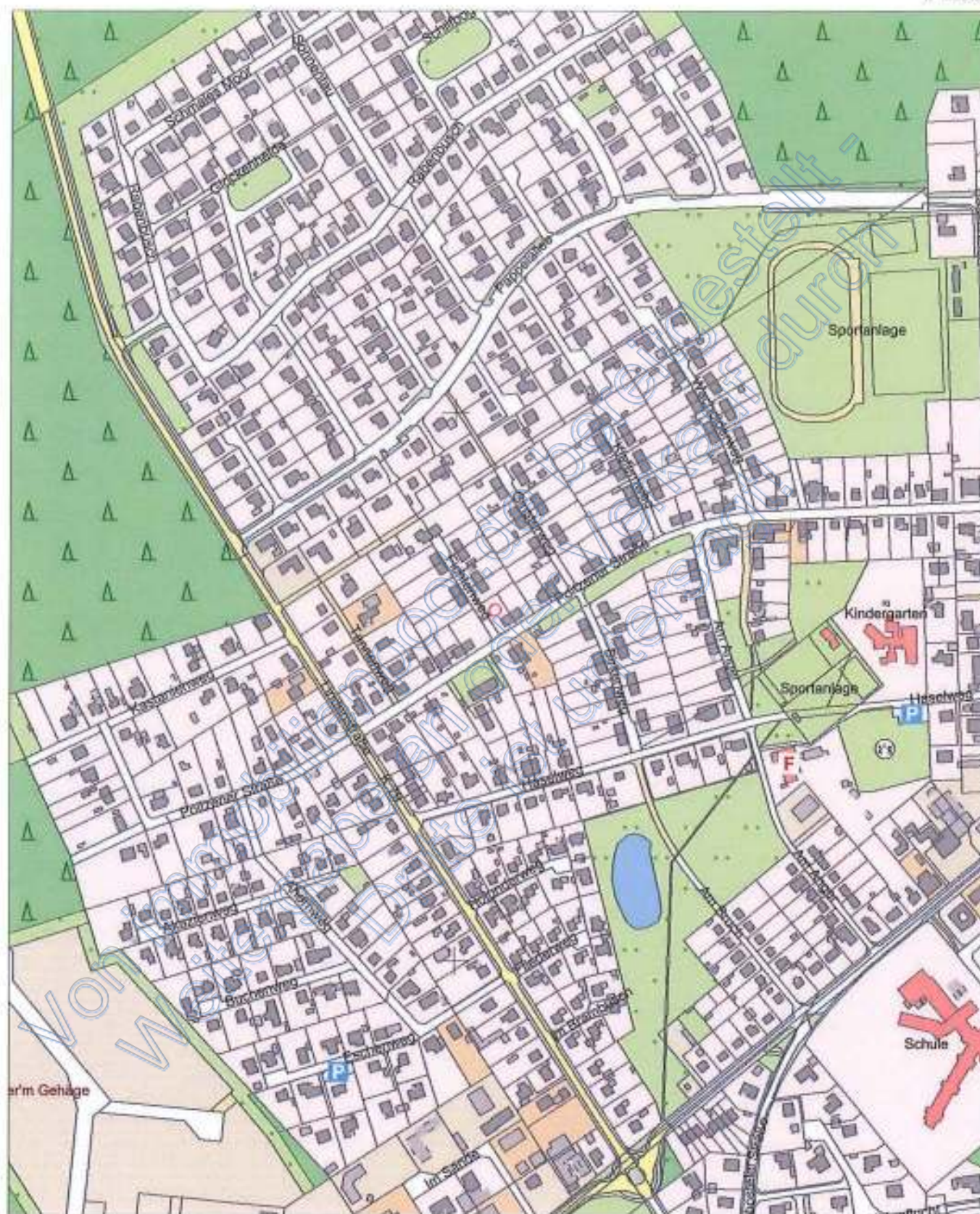
Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Amtliche Karte 1:5000

Standardpräsentation

Erstellt am 11.08.2020

Tel: +8621-50823000

[illegible]
$$r_4 = 569.1205$$

Maßstab 1:5000



Motor

Verantwortlich für den Inhalt:



Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

LGLN Regionaldirektion Braunschweig - Katasteramt Celle -

Bei einer Vernetzung für nichtlegitime oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten, ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Bereitgestellt durch:

Architekturbüro Matthias Hechinger

Lüneburger Straße 20

29633 Münster

Zeichen:



Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

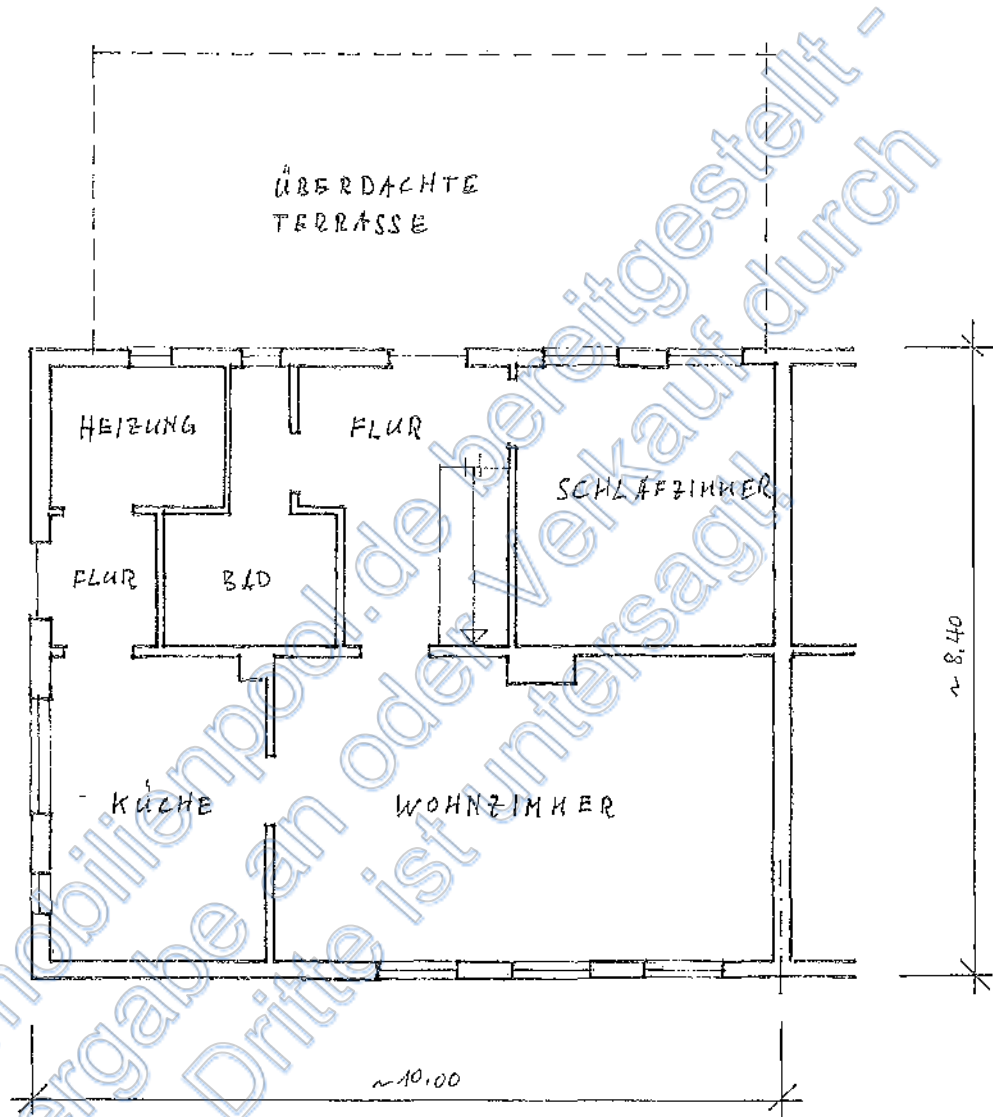
Gemeinde: Faßberg
Gemarkung: Faßberg
Flur: 3 Flurstück: 246/5

Liegenschaftskarte 1:1000

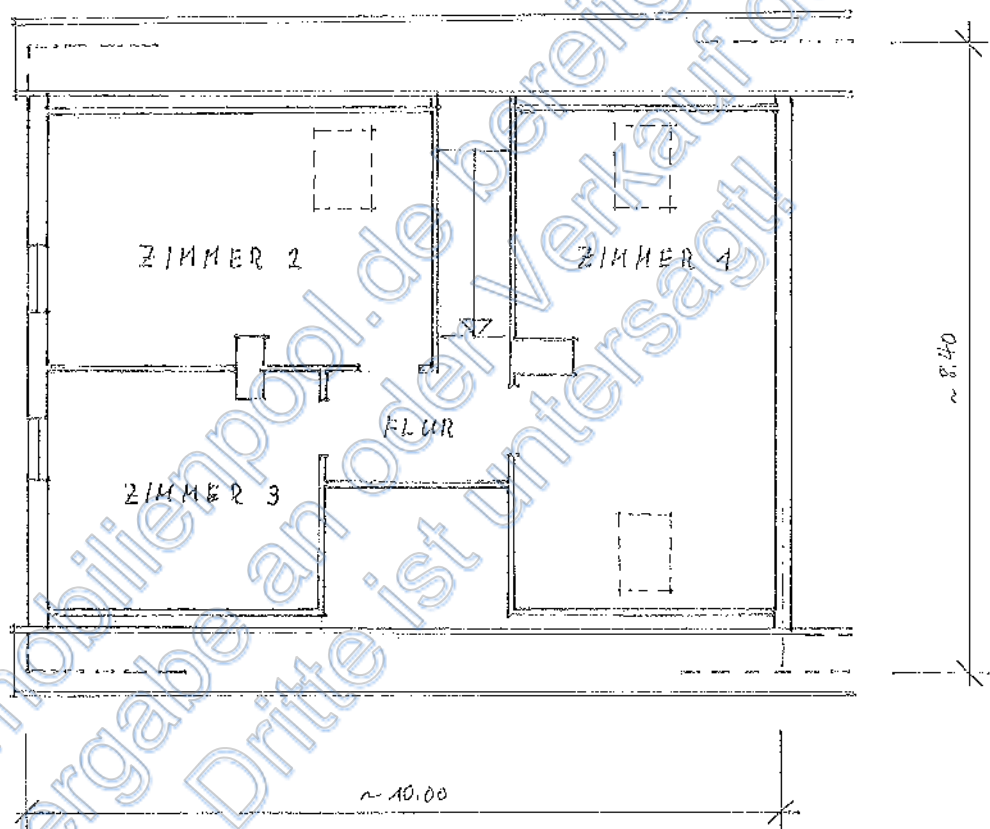
Standardpräsentation

Erstellt am 11.08.2025
Aktualität der Daten 06.08.2025

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



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

Berechnung der Wohnflächen:

Erdgeschoss:

Wohnzimmer:	=	25,53 m ²
Schlafzimmer:	=	12,54 m ²
Küche:	=	10,94 m ²
Bad:	=	5,36 m ²
Heizung:	=	4,15 m ²
Flur:	=	6,55 m ²
Flur:	=	2,30 m ²
Terrasse:	=	<u>8,80 m²</u>

Wohnfläche Erdgeschoss: = 76,17 m²

Dachgeschoss:

Zimmer 1:	=	17,00 m ²
Zimmer 2:	=	13,40 m ²
Zimmer 3:	=	8,40 m ²
Flur:	=	<u>3,90 m²</u>

Wohnfläche Dachgeschoss: = 42,70 m²

Wohnfläche gesamt: = 118,87 m²
=====

Berechnung der Brutto-Grundflächen:

Erdgeschoss:	~ 10,00 x 8,40	=	84,00 m ²
Dachgeschoss:	~ 10,00 x 8,40	=	<u>84,00 m²</u>
Brutto-Grundfläche:		=	168,00 m ² =====

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

9.0. Fotodokumentation



Wohnhaus von Süd-Osten



Wohnhaus von Süd-Westen



Wohnhaus von Nord-Westen



Terrassenüberdachung



Garage



Gartenhaus