

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. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

Dr. Ralf Ahrens, 202501 | 05374 1258 | www.ahrens-architekt.de

Amtsgericht Gifhorn
Am Schloßgarten 4

38518 Gifhorn

29.11.25
AZ.: 5 K 1/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Wohnhaus mit Wohnhausanbau**, einer Zwischenüberdachung und einer Doppelgarage mit *anhängigem* Carport bebaute Grundstück sowie für den 1/12 Miteigentumsanteil an einem „Grabengrundstück“ in **38524 Sassenburg OT Neudorf-Platendorf, Dorfstraße 40**

Grundbuch Neudorf-Platendorf	Blatt 967	lfd. Nr. 1 sowie 2/zu 1
Gemarkung Neudorf-Platendorf	Flur 2	Flurstück 55/35 sowie 66/22
Eigentümer (lt. Grundbuch):	,	<i>in Erbengemeinschaft</i>

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 20.11.2025 ermittelt mit rd.

186.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 48 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Telefon 05374 1258

Telefax 05374 1258-20 | E-Mail: 05374.1258@ahrens-architekt.de | www.ahrens-architekt.de
Rudolf Ahrens, Dipl.-Ing. | Ralf Ahrens, Dipl.-Ing. | Sabina Ahrens, Dipl.-Ing. | Christian Ahrens, Dipl.-Ing.
Spezialgutachtenbewertung | 38524 Sassenburg Dorfstraße 40 | 05374 1258-20

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Feststellungen des Sachverständigen	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung	5
3.1	Lage.....	5
3.2	Gestalt und Form	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
3.4	Privatrechtliche Situation.....	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
3.5.1	Baulasten.....	7
3.5.2	Bauplanungsrecht	7
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
4.2	Wohnhaus mit Wohnhausanbau.....	9
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
4.3	Nebengebäude.....	13
4.4	Außenanlagen.....	13
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	14
5.2	Wertermittlung Teilgrundstück A. Flurstück 55/35.....	15
5.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	15
5.2.2	Bodenwertermittlung	16
5.2.3	Sachwertermittlung	17
5.2.5	Wert Teilgrundstück A. Flurstück 55/35.....	34
5.3	Wertermittlung Teilgrundstück B. Flurstück 66/22.....	35
5.3.2	Bodenwertermittlung	36
5.3.3	Vergleichswertermittlung	37
5.3.4	Wert Teilgrundstück B. Flurstück 66/22.....	40
5.4	Verkehrswert.....	36
6	Verzeichnis der Anlagen.....	37

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus , einem Wohnhausanbau , einer Zwischenüberdachung und einer Doppelgarage mit anhängigem Carport, sowie 1/12 Miteigentumsanteil an einem „Grabengrundstück“
Objektadresse:	Dorfstraße 40, 38524 Sassenburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Neudorf-Platendorf, Blatt 967, lfd. Nr. 1 sowie 2/zu1
Katasterangaben:	Gemarkung Neudorf-Platendorf, Flur 2, Flurstück 55/35 (1.231 m²) sowie Flurstück 66/22 (35 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Gifhorn Am Schloßgarten 4 38518 Gifhorn
---------------	---

Eigentümer:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungssichttag:	20.11.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	20.11.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	& (in getrennten Terminen) sowie der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt: • Grundbuchausdruck vom 11.06.2025 Vom Sachverständigen wurden beschafft: • Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte • Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte 1:1000; Flurstücks- und Eigentumsnachweise • Auskunft Baulastenverzeichnis Landkreis Gifhorn • Altlastenauskunft Landkreis Gifhorn • Bauunterlagen aus den Jahren 1955 & 2004 („Nachtrag“)

2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem **Wohnhaus mit Wohnhausanbau**, einer Zwischenüberdachung und einer Doppelgarage mit anhängigem Carport bebautes Grundstück sowie um den 1/12 Miteigentumsanteil an einem „Grabengrundstück“ in **38524 Sassenburg OT Neudorf-Platendorf, Dorfstraße 40**

Hinweise:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich *insgesamt* in einem extrem vernachlässigten bis tlw. verwahrlosten Zustand.

Das **Wohnhaus** und der **Wohnhausanbau** unterliegen einem allgemeinen bis erheblichen Unterhaltungs- & Sanierungsstau. Dies bezieht sich (mit Einschränkungen) auf die äußeren Bauteile wie auf den inneren Ausbau (Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen) und den technischen Ausbau (Heizung, Elektroinstallation, Sanitärbereiche). Im **Wohnhaus** kam es außerdem am 29.12.22 zu einem (wahrscheinlich durch Frost verursachten) Wasserrohrbruch. Die dadurch verursachten Schäden sind immer noch vorhanden. Der überwiegend betroffene nördliche Erdgeschossbereich muss größtenteils in den Rohbauzustand „zurückgebaut“ werden, eine Bewohnbarkeit ist im jetzigen Zustand dementsprechend ausgeschlossen. Auch der **Wohnhausanbau** (ehem. Stallgebäude) wurde zwar zu „Wohnzwecken“ ausgebaut, ist aber durch die Überalterung und dem sehr geringen Ausstattungsstandard nicht bewohnbar.

Das **Wohnhaus**, der **Wohnhausanbau** sowie die Nebengebäude sind seit Februar 2020 ungenutzt.

- Es sind *keine* Mieter oder Pächter vorhanden; *siehe Hinweise*
- Eine Verwalterin oder ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurde *nicht* bestellt.
- Im Zusammenhang mit dem zu bewertenden Grundstück wird *kein* Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind *nicht* vorhanden.
- Hinweise auf Hausschwamm sind *augenscheinlich und zerstörungsfrei nicht* ersichtlich, *kann aber nicht vollkommen ausgeschlossen werden; Schimmelbildung durch Wasserschaden!*
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind bekannt; *siehe Hinweise*
- Ein Energiepass liegt *nicht* vor.
- Hinweise auf mögliche Altlasten sind nicht bekannt (*Anlage 4*).
- Berechnungsergebnisse in Bezug auf den BRI, die BGF und die Wohn- / Nutzflächen wurden aus den zur Verfügung gestellten Bau- / Katasterunterlagen entnommen bzw. ermittelt. Sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.
- Auftragsgemäß wird eine formelle und materielle Legalität der vorgefundenen Aufbauten / Nutzungen / Eigentumsverhältnisse und der Positionierung sämtlicher Aufbauten auf dem hier in Rede stehenden Flurstück vorausgesetzt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Gifhorn
Ort und Einwohnerzahl:	38524 Sassenburg , insgesamt ca. 11.900 EW; OT Neudorf-Platendorf , ca. 2.760 EW
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> ca. 8 km nordöstlich der Kreisstadt Gifhorn, ca. 25 km nordwestlich der Innenstadt von Wolfsburg, ca. 36 km nördlich der Innenstadt von Braunschweig gelegen <u>Bundesstraßen:</u> B 4, B 118 <u>Autobahnzufahrt:</u> Weyhausen (A 39) Braunschweig - Nord (A 2) <u>Bahnhof:</u> Triangel, Gifhorn, Wolfsburg (ICE)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	südliche Ortslage von Neudorf-Platendorf Geschäfte des täglichen Bedarfs in Triangel (ca. 2,5 km) sowie in Westerbeck (ca. 7 km); Kindergarten und Grundschule in Neudorf-Platendorf; weiterführende / andere Schulformen in Sassenburg (ca. 4,5 km) und in Gifhorn; Ärzte / Fachärzte in Triangel, Westerbeck und in Gifhorn; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere bis gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
--	--

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	fast ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte und offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	eher gering; Stichweg / keine „Durchgangsstraße“
Topografie:	annähernd eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:

Flurstück 55/35: ca. 27 m (zum Stichweg)
ca. 38 m (zum „Wegerecht“)
Flurstück 66/22: ca. 12 m (zur Dorfstraße)

mittlere Tiefe:

Flurstück 55/35: ca. 36 m (in Nord-Südrichtung)
Flurstück 66/22: ca. 3 m (in West-Ostrichtung)

Grundstücksgröße:

Flurstück 55/35: 1.231 m²
Flurstück 66/22: 35 m²

Bemerkungen:

Flurstück 55/35: sehr unregelmäßige Grundstücksform
Flurstück 66/22: rechteckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

„Stichweg“ zur Dorfstraße;
reine Anliegerstraße („Sackgasse“);
Straße mit sehr geringem Verkehr

Straßenausbau:

„Stichweg“ zur Dorfstraße: teilweise ausgebaut,
Fahrbahn aus extrem schadhafter Bitumendecke;
Gehwege nicht vorhanden

Anschlüsse
an Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser,
Gas aus öffentlicher Versorgung;

Abwasserbeseitigung:

Schmutzwasser in Kanalisation;
Regenwasserversickerung auf dem Grundstück

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Carports;
eingefriedet durch Holzlatten- & Holzbretterzaun

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich

gesicherte Belastungen:

Hiernach bestehen in Abteilung II des **Grundbuchs** von **Gifhorn, Blatt 967**, folgende Eintragungen:

Flurstück 66/22:

Untersagungsvermerk

(die Aufhebung der Gemeinschaft darf nicht verlangt werden)

Flurstück 55/53 sowie 66/22:

Zwangsversteigerungsvermerk

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten

Eintragungen

im Baulastenverzeichnis:

Wegerecht

(für das südliche Nachbarflurstück 55/36):

Anlage 3

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen

im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im F-Plan als **Wohnbaufläche** dargestellt.

Festsetzungen

im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach **§ 34 BauGB** zu beurteilen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand

(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist, laut Aussage der Eigentümer, bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Bewertungsflurstück 55/35 ist mit

einem **Wohnhaus**,
einem **Wohnhausanbau**,
einer Zwischenüberdachung und
einer Doppelgarage mit *anhängigem* Carport

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das **Wohnhaus**, der **Wohnhausanbau** sowie die Nebengebäude sind seit Februar 2020 ungenutzt.

Bei dem Bewertungsflurstück 66/22 handelt es sich um ein „**Grabengrundstück**“.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Wohnhaus mit Wohnhausanbau

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Wohnhaus:

vollunterkellert, eingeschossig (EG),
ausgebautes Dachgeschoss (DG)
einseitig mit Wohnhausanbau angebaut

Wohnhausanbau (ehem. Stallgebäude):

nicht unterkellert, eingeschossig (EG),
zu „Wohnzwecken“ ausgebautes Dachgeschoss (DG)
einseitig am Wohnhaus angebaut

Baujahr:

1955

Modernisierung:

Wohnhaus:

- 1980: - Fenster & Außen Jalousien, Riemchenverkleidung
- tlw. Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen (EG)
- 1995: - Dachdeckung *plus* Dämmung
- tlw. Bad (EG), Bad (DG)
- Heizungsanlage

Wohnhausanbau (ehem. Stallgebäude):

1980: - zu „Wohnzwecken“ ausgebaut

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt *nicht* vor

Außenansicht:

Wohnhaus: Riemchenverkleidung, tlw. Holzverkleidung
Wohnhausanbau: verputzt und gestrichen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

WOHNHAUS

Kellergeschoss:

Kellerflur, Kellerraum 1 -6

Erdgeschoss:

Diele

Zimmer 1

Bad

Wohnen

Essen

Küche

Abstellraum

Dachgeschoss:

Flur

Zimmer 2

Bad

Zimmer 3

Küche

Zimmer 4

WOHNHAUSANBAU

Erdgeschoss:

Gang

Waschküche

Bad

Lagerraum

Dachgeschoss:

Kammer 1

WC

Kammer 2

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart(en):	Massivbau
Fundamente:	Bodenplatte, Betonbankette
Kellerwände:	Mauerwerk (Kalksandstein- bzw. Hohlblocksteinmauerwerk)
Umfassungswände:	Mauerwerk (Hohlblocksteinmauerwerk plus Riemchen)
Innenwände:	Mauerwerk (Hohlblocksteinmauerwerk)
Geschossdecken:	massiv (über KG & EG) Holzbalkendecken (über DG)
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> massiv (KG-EG) Holzkonstruktion (EG-DG)
Hauseingang(sbereich):	Metall- / Kunststofftüren mit Glaseinsatz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktionen <u>Dachform:</u> Satteldächer (Wohnhaus mit Giebelaufbau) <u>Dacheindeckung:</u> Tonziegel

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	"zeittypische", eher einfache Ausstattung
Heizung:	Öl-Brenner; Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	t/w. zentral über Heizung; Durchlauferhitzer bzw. Boiler

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Wohnhaus mit Wohnhausanbau

Bodenbeläge:	Laminat, Textilbelag, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz / Tapeten & Anstriche, Profilholzverkleidung, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Profilholzverkleidung, Holzpaneele, Putz / Tapeten & Anstriche, Styroporplatten
Fenster:	WHS: Holzfenster mit Isolierverglasung, WHSAnbau: „zwei“ Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	Metal- / Kunststoffeingangstüren mit Glaseinsatz <u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad (WHS EG):</u> 1 Badewanne, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken mit Wasserschaden <u>Bad (WHS DG):</u> 1 Badewanne, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken <u>Duschbad (WHSAnbau EG):</u> 1 Dusche, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken abgängig <u>WC (WHSAnbau DG):</u> 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken annähernd abgängig
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher bis mittlerer Qualität tw. vorhanden; „unvollständig“ und überaltert / ohne Wertansatz
Grundrissgestaltung:	Bautypisch bis individuell

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	WHS: Eingangstreppe, Giebelaufbau WHSAnbau: Zwischenüberdachung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel

(augenscheinlich und zerstörungsfrei):

Der überwiegende Teil der äußeren Bauteile, der innere Ausbau (Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen) sowie der technische Ausbau (Heizung, Elektro- & Sanitärinstallation) unterliegen einem allgemeinen bis erheblichen Unterhaltungs- & Sanierungsstau. Zusätzlich verursachte am 29.12.22 ein Wasserrohrbruch erhebliche Schäden größtenteils im nördlichen Erdgeschossbereich des **Wohnhauses**. Ein „Rückbau in den Rohbauzustand“ sowie der Abtransport und die Entsorgung des anfallenden Bauschutts und der noch vorhandenen Möblierung ist dementsprechend notwendig.

Der **allgemeine Zustand** mit dem damit verbundenen tlw. **erheblichen Unterhaltungs- & Sanierungsstau** des **Wohnhauses** und des **Wohnhausanbaus** wird im Ansatz der Herstellungskosten, in den v. H. -Sätzen der technischen Wertminderung, in der Restnutzungsdauer bzw. in dem v. H. -Satz der Bauschäden und -mängel entsprechend ImmoWertV berücksichtigt.

wirtschaftliche Wertminderungen:

Untersuchungen auf versteckte Mängel und Schäden wie z. B. Feuchtigkeitsmängel im Mauerwerk u. a., auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie über gesundheitliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Für einen bestimmten Zustand des Bodens, des Wassers, und der Luft wird keine Gewähr übernommen.

Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

4.3 Nebengebäude

Doppelgarage: Baujahr um 1985: massiv, Satteldach, Eternitwellplattendeckung
Besonderes Bauteil: *anhängiger Carport (Holzkonstruktion, Pultdach)*

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
Einfriedungen (Holzlatten- & Holzbretterzaun),
Hof- & Wegebefestigungen (Betonverbundpflaster & Waschbetonplatten),
Gartenanlagen und Pflanzungen,
„Spielhaus“, u. a.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Wohnhaus mit Wohnhausanbau**, einer Zwischenüberdachung und einer Doppelgarage mit *anhängigem* Carport bebaute Grundstück sowie für den 1/12 Miteigentumsanteil an einem „Grabengrundstück“ in **38524 Sassenburg OT Neudorf-Platendorf, Dorfstraße 40** zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neudorf-Platendorf	967	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neudorf-Platendorf	2	55/35	1.231 m²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neudorf-Platendorf	967	2/zu 1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neudorf-Platendorf	2	66/22	35 m²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Fläche
A. Flurstück 55/35	Wohnhaus, Wohnhausanbau mit Zwischenüberdachung Doppelgarage mit anhängigem Carport	1.231 m²
B. 1/12 Miteigentumsanteil an Flurstück 66/22	„Grabengrundstück“	35 m²
Summe der Teilgrundstücke		1.266 m²

5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A. Flurstück 55/35

5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.2.2 Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück A. Flurstück 55/35

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **110,00 €/m²** zum **Stichtag**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.11.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 1.266 m² Teilgrundstück = 1.231 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 110,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	20.11.2025	x	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	110,00 €/m²	
Fläche (m²)	1.266	x	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	110,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		rd.	110,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 110,00 €/m²
Fläche	x 1.231,00 m²
abgabenfreier Bodenwert	= 135.410,00 € rd. 135.000,00 €

Der abgabenfreie Bodenwert

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 insgesamt **135.000,00 €**.

5.2.3 Sachwertermittlung für das Teilgrundstück A. Flurstück 55/35

5.2.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (*wie Gebäude und bauliche Außenanlagen*) sowie der sonstigen (*nicht baulichen*) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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.

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.

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.

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.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

5.2.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. 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, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 I. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.2.4 Sachwertermittlung für das Teilgrundstück A. Flurstück 55/35

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Wohnhausanbau	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	563,00 €/m² BGF	643,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	330,00 m²	90,00 m²	41,35 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	8.000,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	193.790,00 €	57.870,00 €	20.054,75 €
Baupreisindex (BPI) 20.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	367.425,84 €	109.721,52 €	38.023,81 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	367.425,84 €	109.721,52 €	38.023,81 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre	15 Jahre	15 Jahre
• prozentual		81,25 %	81,25 %	75,00 %
• Faktor	x	0,1875	0,1875	0,25
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	68.892,35 €	20.572,78 €	9.505,95 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €	4.000,00 €	3.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	68.892,35 €	24.572,78 €	12.505,95 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		105.971,08 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	110.971,08 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	135.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	245.971,08 €
Sachwertfaktor (Abhängigkeit von Lage und Sachwert)	x	0,97
Korrekturfaktor Wohnfläche	x	0,99
Korrekturfaktor Standardstufe	x	0,92
Korrekturfaktor Restnutzungsdauer	x	1,01
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	219.482,64 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	33.480,00 €
Sachwert	=	186.002,64 €
rd.		186.000,00 €

5.2.4.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen;

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		0,7	0,3		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,7	0,3		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	0,2	0,5	0,3		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
Insgesamt	100,0 %	1,8 %	73,7 %	24,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Wohnhaus

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend, *einseitig angebaut*

Gebäudetyp:

KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	655,00	1,8	11,79
2	725,00	73,7	534,33
3	835,00	24,5	204,58
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			750,70
gewogener Standard =			2,2

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 750,70 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- überwiegend „Rohbauzustand“

× 0,75

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 563,03 €/m² BGF

rd. 563,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
Wohnhausanbau

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,8	0,2		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	1,0				
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	28,0 %	69,8 %	2,2 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Wohnhausanbau

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

Doppel- und Reihenendhäuser

Gebäudetyp:

EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- ardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	740,00	28,0	207,20
2	825,00	69,8	575,85
3	945,00	2,2	20,79
4	1.140,00	0,0	0,00
5	1.425,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			803,84
gewogener Standard = 1,8			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		803,84 €/m² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Überalterung / sehr geringer Ausstattungstandard	x	0,80
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	643,07 €/m² BGF
	rd.	643,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
Doppelgarage

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
-----------------	---------------------------

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Doppelgarage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestand- ardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard = 4,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m² BGF
	rd.	485,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppe	2.000,00 €
oberer Giebelaufbau	6.000,00 €
Summe	8.000,00 €

Gebäude: Wohnhausanbau

Bezeichnung	Zeitwert pauschale Schätzung
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Zwischenüberdachung	4.000,00 €
Summe	4.000,00 €

Gebäude: Doppelgarage

Bezeichnung	Zeitwert pauschale Schätzung
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Carport	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

siehe auch Seite 13

	Zeitwert pauschale Schätzung
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedungen (Holzlatten- & Holzbretterzaun), Hof- & Wegebefestigungen (Betonverbundpflaster & Waschbetonplatten), Gartenanlagen und Pflanzungen, „Spielhaus“, u. a.	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohnhaus

Das 1955 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

1995: - Dachdeckung plus Dämmung

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1955 = 70 \text{ Jahre}$) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 70 \text{ Jahre} =$) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1960.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhausanbau

Das 1955 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „ImmoWertV21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 0,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

1980: - zu „Wohnzwecken“ ausgebaut / 1995: - 2 Fenster

Ausgehend von den 0,5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1955 = 70 \text{ Jahre}$) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 70 \text{ Jahre} =$) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1960.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

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 marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale siehe auch Seite 4 & 7 & 13 / Anlage 3		Wertbeeinflussung pauschale Schätzung
Sonstige Rechte und Belastungen		-18.480,00 €
• Baulast "Wegerecht" ~ 120 m ² x 110 €/m ² x 10 %	-11.880,00 €	
• Baulast "Pflanzstreifen" ~ 100 m ² x 110 €/m ² x 40 %	-6.600,00 €	
Weitere Besonderheiten		-15.000,00 €
• Arbeitsaufwand, Abtransport & Entsorgung der Möblierung und der rückgebauten Bauteile		
Summe		-33.480,00 €

5.2.5 Wert für das Teilgrundstück A. **Flurstück 55/35**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **186.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A. **Flurstück 55/35** wird zum Wertermittlungstichtag 20.11.2025 mit rd.

186.000,00 €

geschätzt.

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

5.3 Wertermittlung 1/12 Miteigentumsanteil an dem Teilgrundstück B. Flurstück 66/22

5.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.3.2 Bodenwertermittlung für das Teilgrundstück B. Flurstück 66/22

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2,80 €/m²** (Medianwert) zum **Stichtag**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Art der baulichen Nutzung	=	Wasserfläche (ohne weitere Zuordnung)

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.11.2025
Art der baulichen Nutzung	=	„Graben“
Grundstücksfläche	=	35 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2,80 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	20.11.2025	x 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	2,80 €/m ²
Fläche (m ²)	35	x	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	2,80 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert		rd.	2,80 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 2,80 €/m ²
Fläche	x 35,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 98,00 €
	rd. 100,00 €

Der abgabenfreie Gesamtbodenwert

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 insgesamt **100,00 €**.

5.3.3 Vergleichswertermittlung für das Teilgrundstück B. Flurstück 234/54

5.3.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichsverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

5.3.3.2 Vergleichswertberechnung

Zur Bewertung des Teilgrundstücks B. **Flurstück 66/22** sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Gesamtbodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		100,00 €
Wert der Außenanlagen (Zeitwert – pauschale Schätzung - Brückenbauwerk)	+	5.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	5.100,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	5.100,00 €
1/12 Miteigentumsanteil ($5.100,00 \text{ €} \times 0,0833$)	=	424,99 €
Vergleichswert	=	424,99 €
	rd.	425,00 €

5.3.4 Wert 1/12 Miteigentumsanteil an dem Teilgrundstück B. **Flurstück 66/22**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungssichtag mit rd. **425,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B. Flurstück 66/22 wird zum Wertermittlungssichtag 20.11.2025 mit rd.

425,00 €

geschätzt.

5.4 Verkehrswert

In einzelne Bewertungsteilbereiche aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A. Flurstück 55/35	Wohnhaus, Wohnhausanbau, Doppelgarage	1.231 m ²	186.000,00 €
B. Flurstück 66/22	„Grabengrundstück“	1/12 Miteigentumsanteil an 35,00 m ²	425,00 €
Summe		1.266,00 m²	186.425,00 € rd. 186.000,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **186.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohnhaus mit Wohnhausanbau**, einer Zwischenüberdachung und einer Doppelgarage mit anhängigem Carport bebaute Grundstück sowie für den 1/12 Miteigentumsanteil an einem „Grabengrundstück“ in **38524 Sassenburg OT Neudorf-Platendorf, Dorfstraße 40**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neudorf-Platendorf	967	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neudorf-Platendorf	2	55/35
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neudorf-Platendorf	967	2/zu 1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neudorf-Platendorf	2	66/22

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.11.2025 mit rd.

186.000,00 €

in Worten: einhundertsechszigtausend Euro

geschätzt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- 1 Blatt Bodenrichtwertkarte *plus* 2 Blatt Erläuterung Bodenrichtwert
- 1 Blatt Liegenschaftskarte 1:1000 *plus* 8 Blatt Flurstücks- und Eigentumsnachweis
- 4 Blatt Anschreiben und Auszug Baulastenverzeichnis
- 1 Blatt Anschreiben Altlasten
- 3 Blatt *skizzierte* Grundrisse
- 2 Blatt Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche
- 26 Blatt Fotoseiten



38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 29.11.25

Dipl. - Ing. Rudolf Ahrens Architekt

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung

BauGB:

Baugesetzbuch (55. Auflage 2023)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO; 5. Auflage 2022)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch (91. Auflage 2023)

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz - WEG; Hügel/Elzer 3. Auflage 2021)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht (2022)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (23. Auflage 2022)

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 BGBl. I S. 2346)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie - 2. Auflage)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen: Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. 10.1990 - BGBl. I S. 2178 -, die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 - BGBl. I S. 2614 - geändert worden ist.)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 - BGBl. I S. 2346, 2347)

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (zuletzt geändert durch Artikel 42 des Zweiten Gesetzes zur Anpassung des Datenschutzrechts an die Verordnung - EU 2016/679 - und zur Umsetzung der Richtlinie - EU 2016/680 - Zweites Datenschutz-Anpassungs- und Umsetzungsgesetz EU - 2. DSAnpUG-EU vom 20.11.2019 - BGBl. I S. 1616)

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 - BGBl. I S. 2404, das zuletzt durch Artikel 161 der Verordnung vom 19. Juni 2020 - BGBl. I S. 1328 - geändert worden ist)

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (*Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst*)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

(Pfandbriefgesetz vom 22.05.2005 - BGBl. I S. 1373, das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 20.07.2022 - BGBl. I S. 1166 - geändert worden ist)

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (*Beleihungswertermittlungsverordnung - 2. Auflage 2017*)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen (*10. Auflage 2023*)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (*Novelliertes Gebäudeenergiegesetz – GEG 2023 vom 28.07.2022*)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (*Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst*)

BewG:

Bewertungsgesetz (*5. Auflage 2021*)

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz (*27. Auflage 2021*)

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien (*29. Auflage 2023*)

6.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

6.2 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 25.11.2025) erstellt.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 21.11.2025)

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

Adresse: Dorfstraße 40, 38524 Sassenburg - Neudorf-Platendorf
Gemarkung: 4033 (Neudorf-Platendorf), Flur: 2, Flurstück: 55/35



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

Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum oben angegebenen Stichtag ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen genannt.

Verwendung der Daten

Die Bodenrichtwerte^[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter govdata.de^[2] eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>

2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

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



Flurstück 55/35, Flur 2, Gemarkung Neudorf-Platendorf

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Sassenburg
Landkreis Gifhorn

Lage: Dorfstraße 40

Fläche: 1 231 m²

Tatsächliche Nutzung: 1 231 m² Wohnbaufläche

Hinweise zum Flurstück: Baulast
Ausführende Stelle: Landkreis Gifhorn Bauordnungsamt
Nummer 00059

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Neudorf-Platendorf
Grundbuchblatt 967
Laufende Nummer 0001

Eigentümer: 3.1 geb. |
3.2 geb. |

3.3

geb.

3.4

geb.

3.5

geb.

3.6

geb.

Zu 3.3 - 3.6 in Erbengemeinschaft zu 1/2 Zu 3.3, 3.4 in
Erbengemeinschaft Zu 3.1, 3.2 in Erbengemeinschaft zu 1/2

Verantwortlich für den Inhalt:

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
LGLN Regionaldirektion Braunschweig - Katasteramt Gifhorn -
Am Schloßgarten 6
38518 Gifhorn

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
- Katasteramt Gifhorn -
Bahnhofstraße 2
38518 Gifhorn

Zeichen: 084-A-00601/2025



Flurstück 66/22, Flur 2, Gemarkung Neudorf-Platendorf

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Sassenburg
Landkreis Gifhorn

Lage: Dorfstraße

Fläche: 35 m²

Tatsächliche Nutzung: 35 m² Graben

Klassifizierung: Gewässer III. Ordnung

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Miteigentum

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Neudorf-Platendorf
Grundbuchblatt 468
Laufende Nummer 0002
1/12 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 5.1

1/2 Anteil

5.2

1/2 Anteil

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Neudorf-Platendorf
Grundbuchblatt 613
Laufende Nummer 0007
1/12 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer:

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Neudorf-Platendorf
Grundbuchblatt 694
Laufende Nummer 0002
1/12 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer:

Zu 2.1, 2.2 in Erbengemeinschaft

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Neudorf-Platendorf
Grundbuchblatt 763
Laufende Nummer 0005
1/12 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer:

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Neudorf-Platendorf
Grundbuchblatt 837
Laufende Nummer 0002
1/12 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 3.1

3.2

3.3

3.4

1/2 Anteil

Zu 3.1 - 3.3 in Erbengemeinschaft zu 1/2

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Neudorf-Platendorf
Grundbuchblatt 842
Laufende Nummer 0002
1/12 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer:

1/2 Anteil

1/2 Anteil

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
 Grundbuchbezirk Neudorf-Platendorf
 Grundbuchblatt 845
 Laufende Nummer 0002
 1/12 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 8.1

1/2 Anteil

8.2

1/2 Anteil

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
 Grundbuchbezirk Neudorf-Platendorf
 Grundbuchblatt 874
 Laufende Nummer 0006
 1/12 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 2.1.1

2.1.2

2.1.3

Zu 2.1.1 - 2.1.3 in Erbengemeinschaft

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Neudorf-Platendorf
Grundbuchblatt 915
Laufende Nummer 0034
1/12 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer:

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Neudorf-Platendorf
Grundbuchblatt 930
Laufende Nummer 0002
1/12 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer:

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Neudorf-Platendorf
Grundbuchblatt 967
Laufende Nummer 0002
1/12 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer: 3.1

geb.

3.2

geb.

3.3

geb.

3.4

geb.

3.5

geb.

3.6

geb.

Zu 3.3 - 3.6 in Erbengemeinschaft zu 1/2 Zu 3.3, 3.4 in
Erbengemeinschaft Zu 3.1, 3.2 in Erbengemeinschaft zu 1/2

Buchung:

Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Neudorf-Platendorf
Grundbuchblatt 1530
Laufende Nummer 0002
1/12 Anteil Miteigentumsanteil am Grundstück

Eigentümer:

3.1

1/2 Anteil

3.2

1/2 Anteil

Verantwortlich für den Inhalt:

Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen
LGLN Regionaldirektion Braunschweig - Katasteramt Gifhorn -
Am Schloßgarten 6
38518 Gifhorn

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
- Katasteramt Gifhorn -
Bahnhofstraße 2
38518 Gifhorn

Zeichen: 084-A-00601/2025

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

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

Blatt Nr. 58 Seite 1
Nr. 40
Flurstück 55/35

BEMERKUNGEN

3

ung aufgrund der
ungsverfügung vom
1984

, den 20.07.1984

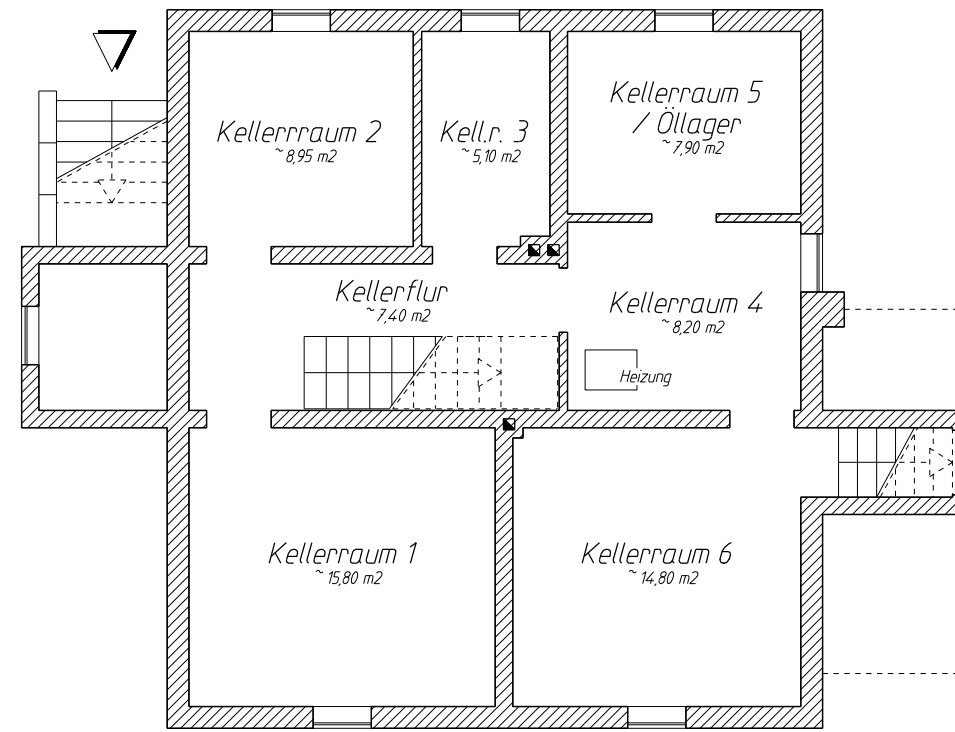
Jan. 1989

Folgende Seite: _____

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!



WOHNHAUS

WOHNHAUSANBAU

Hoffläche

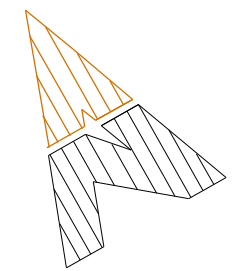
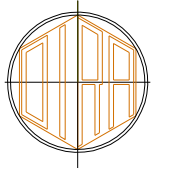
Grundstücksgrenze

Bewertungs-
Flurstück
55/35

südlicher Grundstücksbereich

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

AZ:
5 K 1/25



OBJEKT:
DORFSTRASSE 40
38524 SASSENBURG

DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL
Telefon 05374/1258 info@dra-architekt.de www.dra-architekt.de

PLANINHALT

SKIZZierter GRUNDRISS
KELLERGEsCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE
ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

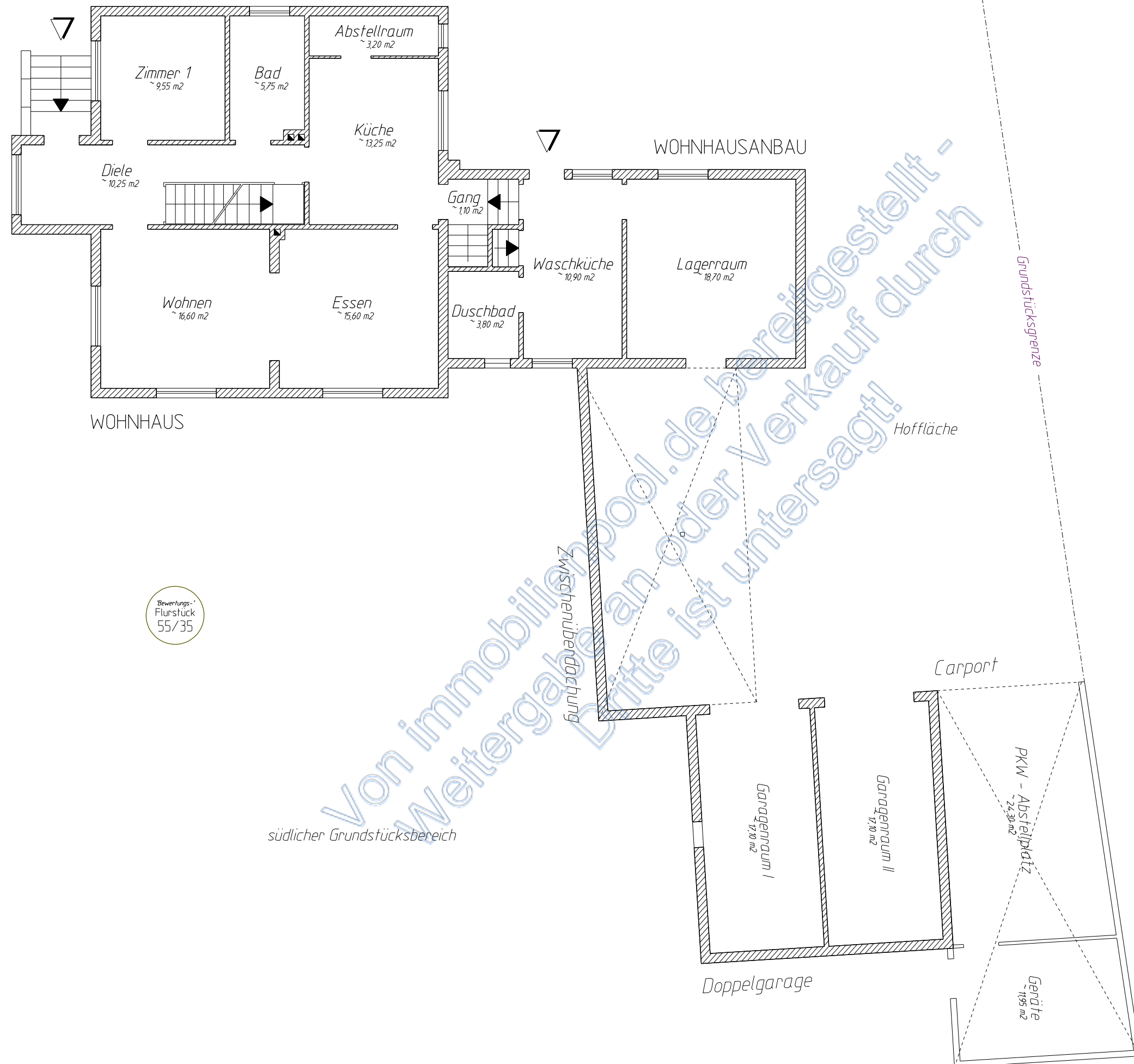
NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MAßSTAB
1:100

BLATTGRÖßE
DIN A 3

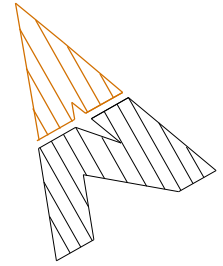
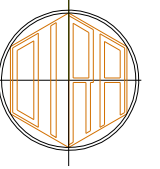
DATUM
11.2025

PLAN - NR.
5K1/25 KG



Bewertungs-
Flurstück
55/35

AZ:
5 K 1/25



OBJEKT:
DORFSTRASSE 40
38524 SASSENBURG

DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL
Telefon 05374/1258 info@dra-architekt.de www.dra-architekt.de

PLANINHALT

SKIZZierter GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE
ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MAßSTAB
1:100

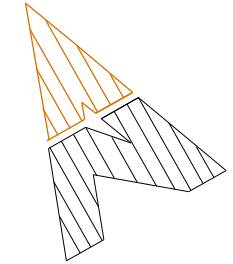
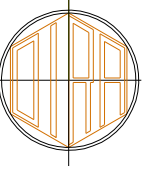
BLATTGRÖßE
DIN A 3

DATUM
11.2025

PLAN - NR.
5K1/25 EG



AZ:
5 K 1/25



OBJEKT:
DORFSTRASSE 40
38524 SASSENBURG

DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL
Telefon 05374/1258 info@dra-architekt.de www.dra-architekt.de

PLANINHALT

SKIZZierter GRUNDRISS
DACHGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE
ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MAßSTAB
1:100

BLATTGRÖßE
DIN A 3

DATUM
11.2025

PLAN - NR.
5K1/25 DG

Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

OBJEKT: WOHNHAUS, WOHNHAUSANBAU, Zwischenüberdachung, Doppelgarage, Carport
DORFSTRAßE 40, 38524 SASSENBURG

WOHNHAUS

<i>Diele</i>	EG	~ 10,25 m ²
<i>Zimmer 1</i>	EG	~ 9,55 m ²
<i>Bad</i>	EG	~ 5,75 m ²
<i>Wohnen</i>	EG	~ 16,60 m ²
<i>Essen</i>	EG	~ 15,60 m ²
<i>Küche</i>	EG	~ 13,25 m ²
<i>Abstellraum</i>	EG	~ 3,20 m ²

~ 74,20 m²

<i>Flur</i>	DG	~ 13,25 m ²
<i>Zimmer 2</i>	DG	~ 13,75 m ²
<i>Bad</i>	DG	~ 2,75 m ²
<i>Zimmer 3</i>	DG	~ 9,70 m ²
<i>Küche</i>	DG	~ 12,20 m ²
<i>Zimmer 4</i>	DG	~ 14,25 m ²

~ 65,90 m²

~ 140,10 m²

<i>Kellerflur</i>	KG	~ 7,40 m ²
<i>Kellerraum 1</i>	KG	~ 15,80 m ²
<i>Kellerraum 2</i>	KG	~ 8,95 m ²
<i>Kellerraum 3</i>	KG	~ 5,10 m ²
<i>Kellerraum 4 / Heizungsraum</i>	KG	~ 8,20 m ²
<i>Kellerraum 5 / Öllager</i>	KG	~ 7,90 m ²
<i>Kellerraum 6</i>	KG	~ 14,80 m ²

~ 68,15 m²

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ÖRTLICHKEIT !
NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !

Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

OBJEKT: WOHNHAUS, WOHNHAUSANBAU, Zwischenüberdachung, Doppelgarage, Carport
DORFSTRAßE 40, 38524 SASSENBURG

II

WOHNHAUSANBAU

Gang	EG	~ 1,10 m ²
Waschküche	EG	~ 10,90 m ²
Duschbad	EG	~ 3,80 m ²
Lagerraum	EG	~ 18,70 m ²
		~ 34,40 m²

Kammer 1	DG	~ 13,65 m ²
WC	DG	~ 1,00 m ²
Kammer 2	DG	~ 17,75 m ²
		~ 32,40 m²
		~ 66,80 m²

Garagenraum I	EG	~ 17,10 m ²
Garagenraum II	EG	~ 17,10 m ²
PKW - Abstellplatz	EG	~ 24,30 m ²
Geräte	EG	~ 11,95 m ²

Bruttogrundfläche (BGF):

WOHNHAUS	KG/EG/DG/SBG	~ 330 m²
WOHNHAUSANBAU	EG/DG	~ 90 m²
Zwischenüberdachung	EG	~ 34,00 m²
Doppelgarage	nur EG	~ 41,35 m²
Carport	EG	~ 43,15 m²

**OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ÖRTLICHKEIT !
NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !**

Bild 01: Blick entlang der Dorfstraße in Richtung Süden bzw. in Richtung Triangel. Links ist die Brückenzufahrt über das Bewertungsflurstück 66/22 („Graben“) zum Bewertungsflurstück 55/35 führenden Stichweg zu sehen.



Bild 02: Blick auf das „Grabenflurstück“ bzw. Bewertungsflurstück 66/22. Darüber ist die Brücke bzw. die Zufahrt zum Bewertungsflurstück 55/35 führenden Stichweg zu sehen.

Bild 03: Blick entlang des (über die Brückenzufahrt von der Dorfstraße abzweigenden) Stichwegs in Richtung Osten. Das Bewertungsflurstück 55/35 befindet sich rechts auf der südlichen Seite.



Bild 04: Blick vom Stichweg auf das Bewertungsflurstück 55/35. Mittig ist das **Wohnhaus** zu sehen.



Bild 05: Blick auf und entlang des über den westlichen Teilbereich des Bewertungsflurstück 55/35 verlaufenden „Wegerechts“ in Richtung Süden bzw. in Richtung des begünstigten Nachbarflurstücks 55/36. Links ist die nördliche Giebelseite des **Wohnhauses** des Bewertungsflurstücks 55/35 zu sehen.



Bild 06: Blick vom „Wegerecht“ auf die westliche Traufseite (mit Giebelvorbau) sowie die sich rechts anschließende südliche Giebelseite des **Wohnhauses** des Bewertungsflurstücks 55/35.



Bild 07: Blick vom begünstigten Nachbarflurstück 55/36 auf das Bewertungsflurstück 55/35 mit dem über den westlichen Teilbereich des Bewertungsflurstück 55/35 verlaufenden „Wegerecht“ (links). Ganz rechts ist die Doppelgarage zu sehen.



Bild 08: Blick über den südlichen Grundstücksbereich des Bewertungsflurstück 55/35 auf die Rückseite der Zwischenüberdachung. Rechts schließt sich die Doppelgarage an.



Bild 09: Blick vom südlichen Grundstücksbereich auf die südliche Giebelseite des **Wohnhauses** und die ("weiße") südliche Traufseite des **Wohnhausanbaus**. Ganz rechts schließt sich die Rückseite der Zwischenüberdachung an.



Bild 10: Blick auf die West- und die Südseite der Doppelgarage. Rechts ist das „Spielhaus“ zu sehen.



Bild 11: Blick von und über die östliche Hoffläche auf die Nordseite der Doppelgarage. Links schließt sich der Carport, rechts die Zwischenüberdachung an.

Bild 12: Ausschnitt – PKW-Abstellplatz
(Carport).

Bild 13: Ausschnitt – Garageninnenraum I
(Doppelgarage EG).



Bild 14: Ausschnitt – Garageninnenraum II
(Doppelgarage EG).



Bild 15: Blick von der Hoffläche auf die östliche Giebelseite (*rechts*) und die südliche Traufseite des **Wohnhausanbaus**. Links unten schließt sich die Zwischenüberdachung an, darüber ist die südliche Giebelseite des **Wohnhauses** zu sehen.



Bild 16: Blick von der Hoffläche auf die östliche Giebel- und die nördliche Traufseite (*Eingangsseite*) des **Wohnhausanbaus**. Rechts ist die *kurze* östliche Traufseite und die nördliche Giebelseite des



Bild 17: Blick über die Eingangstreppe auf die geschlossene Hauseingangstür zur Diele des Wohnhauses.



Bild 18: Ausschnitt – Diele Richtung Treppe zum Flur im Dachgeschoss
(Wohnhaus EG).



Bild 19: Ausschnitt – Zimmer 1 mit **Wasserschaden**
(Wohnhaus EG).



Bild 20: Ausschnitt – Bad mit **Wasserschaden**
(Wohnhaus EG).

Bild 21: Ausschnitt – Wohnen Richtung Essen
(**Wohnhaus EG**).

Bild 22: Ausschnitt – Essen Richtung Wohnen
(**Wohnhaus EG**).



Bild 23: Ausschnitt – Küche mit **Wasserschaden** Richtung offener Tür zum Abstellraum
(**Wohnhaus EG**).

Bild 24: Ausschnitt – Abstellraum
(**Wohnhaus EG**).



Bild 25: Ausschnitt – Treppe Richtung Flur im Dachgeschoss
(**Wohnhaus EG** Richtung DG).



Bild 26: Ausschnitt – Flur
(**Wohnhaus DG**).



Bild 27: Ausschnitt – Zimmer 2
(Wohnhaus DG).



Bild 28: Ausschnitt – Bad
(Wohnhaus DG).



Bild 29: Ausschnitt – Zimmer 3
(Wohnhaus DG).



Bild 30: Ausschnitt – Küche
(Wohnhaus DG).



Bild 31: Ausschnitt – Zimmer 4
(Wohnhaus DG).



Bild 32: Ausschnitt – Spitzbodenraum
(Wohnhaus SBG).



Bild 33: Ausschnitt – Treppe Richtung Kellerflur
(**Wohnhaus** EG Richtung KG).



Bild 34: Ausschnitt – Kellerflur
(**Wohnhaus** KG).



Bild 35: Ausschnitt – *vorderer Bereich* Kellerraum 1
(**Wohnhaus KG**).



Bild 36: Ausschnitt – *hinterer Bereich* Kellerraum 1
(**Wohnhaus KG**).

Bild 37: Ausschnitt – Kellerraum 2
(**Wohnhaus KG**).



Bild 38: Ausschnitt – Kellerraum 3
(**Wohnhaus KG**).



Bild 39: Ausschnitt – Kellerraum 4 / Heizungskeller
(Wohnhaus KG).

Links ist die geschlossene Tür zum Öllageraum zu sehen.



Bild 40: Ausschnitt – Heizungsanlage im Kellerraum 4
(Wohnhaus KG).



Bild 41: Ausschnitt – Kellerraum 5 / Öllagerraum
(**Wohnhaus KG**).

Bild 42: Ausschnitt – Kellerraum 6
(**Wohnhaus KG**).



Bild 43: Ausschnitt – Küche Richtung offener Türen zum Esszimmer und Übergang zum **Wohnhausanbau** (**Wohnhaus EG**).



Bild 44: Ausschnitt – Gang Richtung offener Tür zur Waschküche (**Wohnhausanbau am Wohnhaus EG**).

Bild 45: Ausschnitt – Waschküche
(**Wohnhausanbau** am **Wohnhaus EG**).



Bild 46: Ausschnitt – Duschbad
(**Wohnhausanbau** am **Wohnhaus EG**).

Bild 47: Ausschnitt – Lagerraum
(**Wohnhausanbau** am **Wohnhaus EG**).

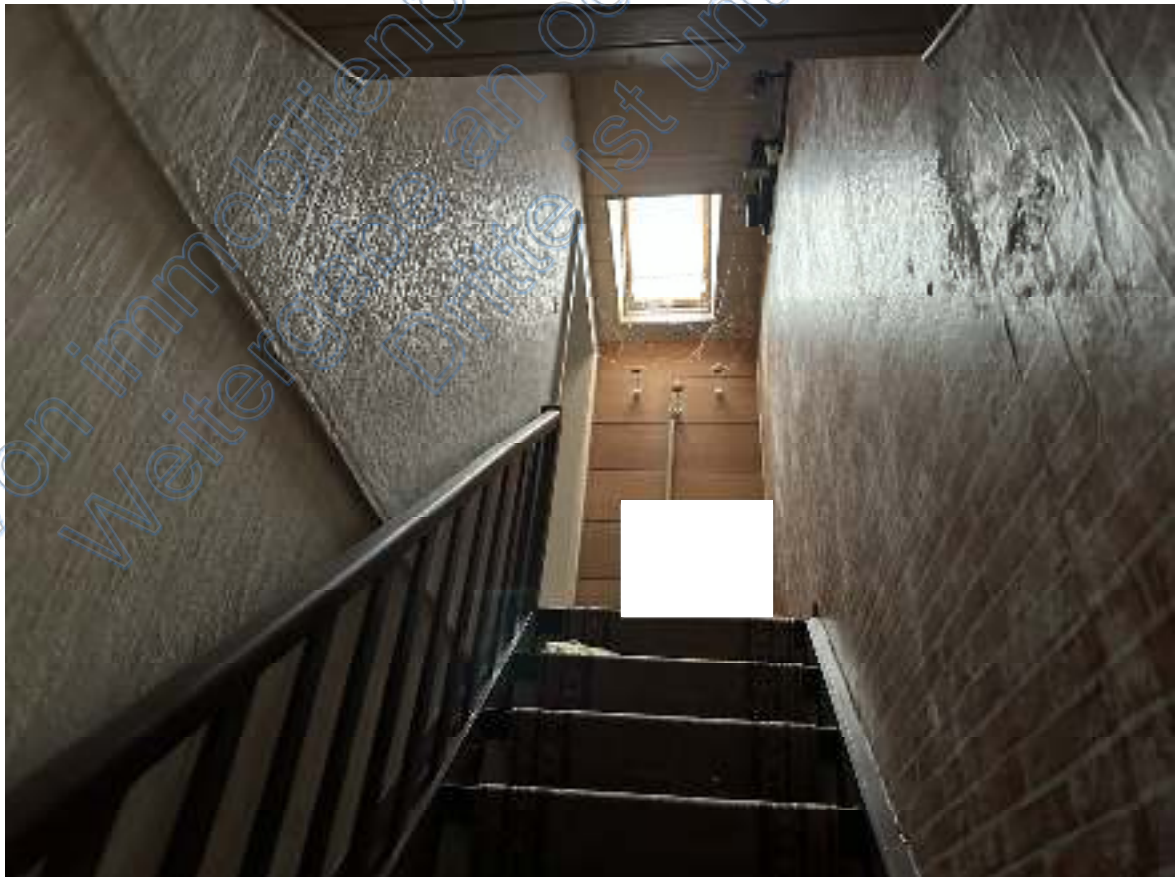


Bild 48: Ausschnitt – Treppe Richtung *Kammer 1* im Dachgeschoss
(**Wohnhausanbau** am **Wohnhaus EG** Richtung DG).

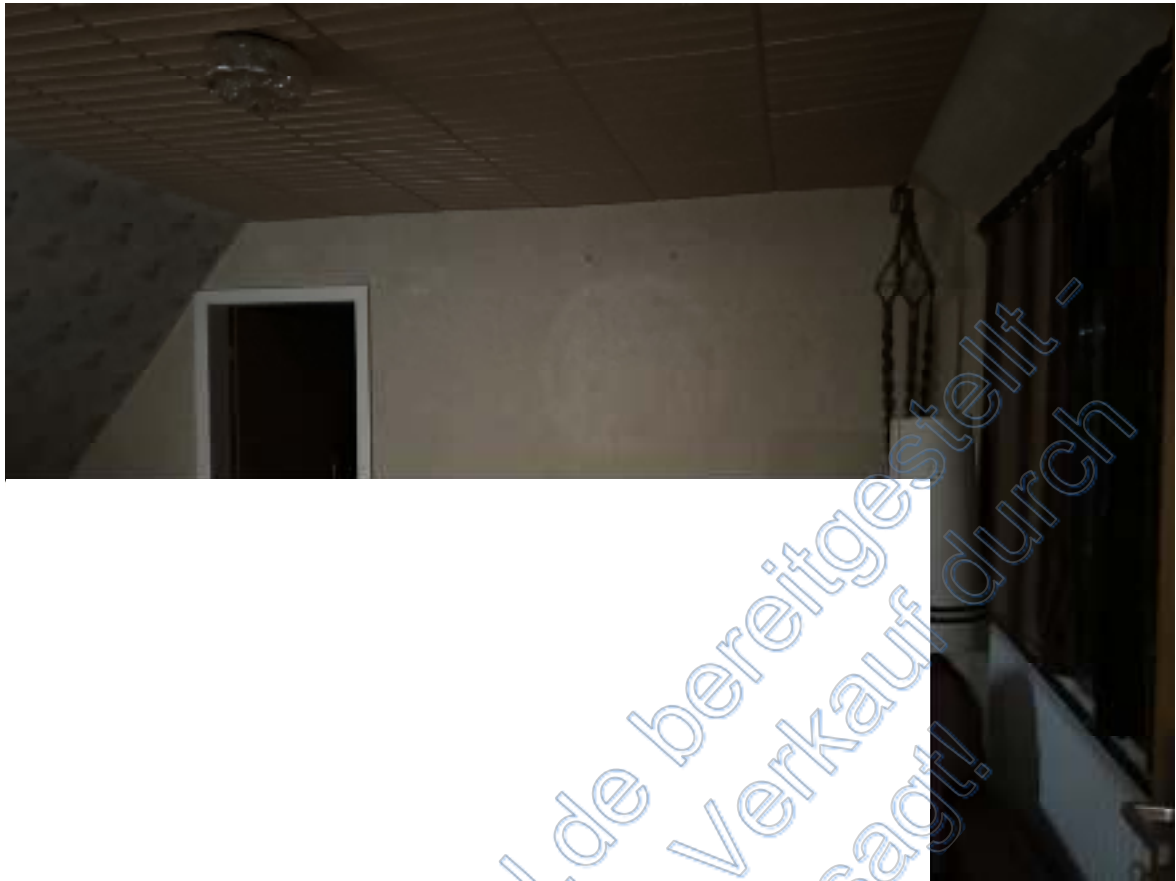


Bild 49: Ausschnitt – Kammer 1
(Wohnhausanbau am Wohnhaus DG).



Bild 50: Ausschnitt – WC
(Wohnhausanbau am Wohnhaus DG).

Bild 51: Ausschnitt – Kammer 2
(**Wohnhausanbau** am **Wohnhaus DG**).