

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

Rudolf Ahrens | Telefon 05374 1258 | E-Mail: info@ra-architekt.de

Amtsgericht Gifhorn
Am Schloßgarten 4

38518 Gifhorn

06.10.24
AZ.: 5 K 10/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten** sowie einem Garagen- & Lagergebäude bebaute Grundstück in **38550 Isenbüttel, Sandstraße 21**

Grundbuch
Isenbüttel

Blatt
2020

lfd. Nr.
1

Gemarkung
Isenbüttel

Flur
11

Flurstück
56/2

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

XXX

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 18.09.2025 ermittelt mit rd.

236.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1 / anonymisiert

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit insgesamt 38 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

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 zwei Wohneinheiten	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
4.3	Außenanlagen.....	13
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
5.1	Grundstücksdaten.....	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
5.3	Bodenwertermittlung	15
5.4	Sachwertermittlung	16
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
5.4.3	Sachwertberechnung	20
5.5	Verkehrswert	29
6	Verzeichnis der Anlagen.....	30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten sowie einem Garagen- & Lagergebäude
Objektadresse:	Sandstraße 21, 38550 Isenbüttel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Isenbüttel, Blatt 2020, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Isenbüttel , Flur 11, Flurstück 56/2 (675 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Gifhorn Am Schloßgarten 4 38518 Gifhorn
Eigentümer:	4.1 XXX XXX, XXX zu $\frac{3}{4}$ Anteil 4.2 XXX XXX, XXX zu $\frac{1}{12}$ Anteil 4.3 XXX XXX, XXX zu $\frac{1}{12}$ Anteil 4.2 XXX XXX, XXX zu $\frac{1}{12}$ Anteil

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	18.09.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	14.08.2025 sowie 18.09.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	14.08.2025: XXX sowie der Sachverständige 18.09.2025: XXX, XXX & XXX sowie der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchausdruck vom 12.06.2025 Vom Sachverständigen wurden beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte• Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte 1:1.000; Flurstücks- und Eigentumsnachweis• Auskunft Baulastenverzeichnis Landkreis Gifhorn• Altlastenauskunft Landkreis Gifhorn• Bauzeichnungen aus den Jahren 1973 & 1980

2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem **Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten** sowie einem Garagen- & Lagergebäude bebautes Grundstück in **38550 Isenbüttel, Sandstraße 21**

Hinweise:

Das **Wohnhaus** unterliegt einem **allgemeinen Unterhaltungs- & Sanierungsstau**. Sämtliche Bauteile (*Dach, Fassade, Fenster*), der technische Ausbau (*Heizungssystem, Elektroinstallation*) sowie der Innenausbau (*Ausstattungsstandard*) sind überwiegend überaltert und entsprechen nicht mehr den heute allgemein gültigen Wohnverhältnissen.

Laut Aussage kommt es bei Starkregen zu eindringender Feuchtigkeit bis zu eindringenden Grundwasser durch die Kelleraußenwände. Auch in der Küche im Dachgeschoss sind „ältere“ Feuchtigkeitsschäden im Deckenbereich (Gaubendach) ersichtlich.

Der im Jahre 2002 errichtete **Wintergarten** ist weder der Genehmigungsbehörde bekannt, noch katasteramtlich eingetragen. Ob eine *nachträgliche* Genehmigung auch aufgrund des zu geringen Grenzabstands möglich ist, kann hier nicht gegeben werden. Dies kann nur über einen Bauantrag mit einer evtl. zu beantragenden Befreiung abgeklärt werden. Der **Wintergarten** bleibt daher **ohne Wertansatz**.

Der **überdachte Freisitz** ist ebenfalls ohne Genehmigung errichtet worden und nicht eingetragen. Da eine *nachträgliche* Genehmigung tendenziell wahrscheinlich ist, werden die anfallenden Kosten für die Genehmigung (*plus Planung & Kataster*) als besonderes objektbezogenes Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

Das **Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten** steht seit Dezember 2024 leer und ist 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.
- Es besteht *kein* Verdacht auf Hausschwamm.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind *nicht* bekannt.
- 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: **38550 Isenbüttel**, ca. 6.030 EW;

überörtliche
Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
ca. 7 km südöstlich der Kreisstadt Gifhorn,
ca. 16 km westlich der Innenstadt von Wolfsburg,
ca. 28 km nördlich der Innenstadt von Braunschweig gelegen

Bundesstraßen:
B 4, B 244

Autobahnzufahrt:
Wolfsburg-Sandkamp (A 39),
Braunschweig-Nord (A 2)

Bahnhof:
Gifhorn,
Wolfsburg (ICE)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 1) südöstliche Ortsrandlage;
die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 800 m.
Geschäfte des täglichen Bedarfs in Isenbüttel,
Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen
in Isenbüttel, Calberlah (ca. 3 km) und in Gifhorn;
Ärzte und Fachärzte in Isenbüttel 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:

ausschließlich wohnbauliche Nutzungen;
aufgelockerte, offene Bauweise

Beeinträchtigungen:

„ortstypisch“;
(durch Straßenverkehr auf der nahen L292 / Calberlaher Straße)

Topografie:

annähernd eben;
Garten mit Nordwest- bzw. Südwestausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: ca. 50,00 m;

mittlere Tiefe: ca. 22,00 (in Westostrichtung);

Grundstücksgröße: 675 m²;

Bemerkungen: *unregelmäßige* Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

innerörtliche Anliegerstraße;
Straße mit geringem bis tlw. starkem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege tlw. beidseitig vorhanden (Betonverbundstein)

Anschlüsse
an Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser, Gas
aus öffentlicher Versorgung

Abwasserbeseitigung:

Schmutz- & Regenwasser in Kanalisation;
Trennsystem

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Garagen- & Lagergebäudes;
straßenseitig eingefriedet durch Natursteinpfeiler & -sockel
mit 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:

In Abteilung II des **Grundbuchs** von **Isenbüttel, Blatt 2020**, besteht *außer dem Zwangsversteigerungsvermerk, keine* Eintragung.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten

Eintragungen
im Baulastenverzeichnis:

Vereinigungsbaulast
(mit dem nördlichen Nachbarflurstück 56/1):

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 Eigentümergemeinschaft*, bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit

Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten sowie
einem Garagen- & Lagergebäude

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das **Wohnhaus** mit zwei Wohneinheiten steht seit Dezember 2024 leer und ist ungenutzt.

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

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 zwei Wohneinheiten

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus: teilunterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, Spitzbodengeschoss
Baujahr:	Ursprung um 1937; taxiert 1961
Modernisierung:	1976: Kern- bzw. Komplettsanierung - Fassaden - Fenster - technischer Ausbau - „neue“ Grundrissaufteilung Erdgeschoss ca. - Boden- Wand- & Deckenbekleidungen u. a. 1990: - Bad (EG)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt <i>nicht</i> vor
Außenansicht:	Klinker- bzw. Riemchenverblendung

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerdiele,
Kellerraum 1,
Kellerraum 2,

Erdgeschoss:

WOHNUNG 1:

Windfang,
Bad,
Diele,
Zimmer 1,
Zimmer 2 mit Fenstertür zum Wintergarten,
Kochen,
Zwischengang,
Speisekammer,
Wohnen & Essen,

Dachgeschoss:

WOHNUNG 2:

Windfang,
WC,
Treppenflur,
Flur,
Zimmer 1,
Zimmer 2,
Zimmer 3,
Bad,
Küche,
Zimmer 4,
Zimmer 5

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Kalksandstein
Umfassungswände:	Kalksandstein (u. a.), Klinker- / Riemchenverblendung
Innenwände:	Kalksandstein (u. a.)
Geschossdecke:	Stahlbetondecke (über KG & EG), Holzbalkendecken (über DG)
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Holzstiege (KG-EG), Holzkonstruktion (EG-DG),
Hauseingang(sbereich):	Aluminiumkonstruktion mit Glaseinsatz (zur Wohnung 1) Holzkonstruktion mit Glaseinsatz (zur Wohnung 2)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion mit westlichen Gaubenaufbau <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Ziegelstein (Ton)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	eher einfache „zeittypische“ Ausstattung
Heizung:	Nachtspeicheröfen
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer bzw. Boiler

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Einfamilienhaus

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen, Textilbelag, PVC
Wandbekleidungen:	Riemchenverblendung, Profilholzverkleidung, Tapeten, Fliesen, Putz / Tapeten und Anstriche
Deckenbekleidungen:	Profilholzverkleidung, Styroporplattenverkleidung, Kunststoffpaneele
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung 4 Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Hauseingangstüren:</u> Aluminiumkonstruktion mit Glaseinsatz (zur Wohnung 1) Holzkonstruktion mit Glaseinsatz (zur Wohnung 2) <u>Zimmertüren:</u> Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Stahl- & Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad (Wohnung 1 EG):</u> 1 Dusche, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken <u>Bad (Wohnung 2 DG):</u> 1 Badewanne, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken
Küchenausstattung:	Einbauküche mittlerer Qualität vorhanden überaltert / ohne Wertansatz
Grundrissgestaltung:	individuell

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Westgaube, Eingangstreppe <i>plus</i> Geländer bzw. Brüstung, überdachter Freisitz Wintergarten (ohne Wertansatz)
besondere Einrichtungen:	Einbauküche Wohnung 1 (ohne Wertansatz)
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel

(augenscheinlich und zerstörungsfrei):

Der **allgemeine Unterhaltungs- & Sanierungsstau** und der damit verbundene **allgemeine** „zeitliche“ **Zustand** des **Wohnhauses** 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 ImmoWertV21 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

Garagen- & Lagergebäude:

Baujahr 1977, massiv, Klinkerverblendung, Satteldach, Eternitwellplattendeckung;
allgemeiner Unterhaltungsstau

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
Einfriedungen (*Natursteinmauerpfeiler & -sockel mit Holzbretterzaun*),
Hof- & Wegebefestigung (*Betonverbundpflaster, Betonplatten*),
Gartenanlagen und Pflanzungen

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Wohnhaus** mit zwei Wohneinheiten sowie einem Garagen- & Lagergebäude bebaute Grundstück in **38550 Isenbüttel, Sandstraße 21** zum Wertermittlungstichtag 18.09.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Isenbüttel	Blatt 2020	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Isenbüttel	Flur 11	Flurstück 56/2	Fläche 675 m²

5.2 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.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **180,00 €/m²** zum **Stichtag**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 18.09.2025
Entwicklungszustand = baureifes Land
Grundstücksfläche = 675 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	180,00 €/m² Anlage 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	18.09.2025	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	180,00 €/m²		
Fläche (m²)	×	675	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	180,00 €/m²		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	–	0,00 €/m²		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	180,00 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenwert	=	180,00 €/m²
Fläche	×	675 m²
beitragsfreier Bodenwert	=	121.500,00 € rd. 122.000,00 €

Der abgabenfreie Bodenwert

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 18.09.2025 insgesamt **122.000,00 €**.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 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 Wertermittlungsstichtag 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*).

5.4.2 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 ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.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 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 Unterhaltungszustands 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. Ausbausezuschlag) 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)

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.

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)

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, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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.

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten	Garagen- & Lagergebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	742,00 €/m² BGF	544,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	336,00 m²	60,50 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	9.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	258.312,00 €	32.912,00 €
Baupreisindex (BPI) 18.09.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	188,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	487.176,43 €	62.072,03 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	487.176,43 €	62.072,03 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		16 Jahre	12 Jahre
• prozentual		80,00 %	80,00 %
• Faktor	x	0,2	0,2
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	97.435,29 €	12.414,41 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	99.435,29 €	12.414,41 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)	111.849,70 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 7.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	= 118.849,70 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 122.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 240.849,70 €
Sachwertfaktor (Abhängigkeit von Lage und Sachwert)	x 1,03
Korrekturfaktor Wohnfläche	x 1,00
Korrekturfaktor Standardstufe	x 0,95
Korrekturfaktor Restnutzungsdauer	x 1,01
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 238.028,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 2.000,00 €
Sachwert	= 236.028,15 €
rd.	236.000,00 €

5.4.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde aus den zur Verfügung gestellten Bauunterlagen übernommen, überprüft und tlw. erneut 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. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %	0,2	0,8			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,8	0,2		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,7	0,3		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,6	0,4		
Fußböden	5,0 %		0,6	0,4		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,8	0,2		
insgesamt	100,0 %	3,0 %	79,4 %	17,6 %	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 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
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
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
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, Nachtstromspeicher-, 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 mit zwei Wohneinheiten

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

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	3,0	19,65
2	725,00	79,4	575,65
3	835,00	17,6	146,96
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,2			742,26

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 742,26 €/m² BGF
rd. 742,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garagen- & Lagergebäude

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				0,8	0,2
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	80,0 %	20,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise
Standardstufe 5	individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser und Heizung

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Garagen- & Lagergebäude**

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² 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	80,0	388,00
5	780,00	20,0	156,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			544,00
gewogener Standard = 4,2			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 544,00 €/m² BGF
rd. 544,00 €/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. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: **Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten**

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Eingangstreppen plus Geländer bzw. Brüstung	4.000,00 €
Westgaube	5.000,00 €
Summe	9.000,00 €
Bezeichnung	Zeitwert pauschale Schätzung
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
überdachter Freisitz	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

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 Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag 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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

siehe auch Seite 13

	Zeitwert pauschale Schätzung
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedungen (<i>Natursteinmauerpfeiler & -sockel mit Holzbretterzaun</i>), Hof- & Wegebefestigung (<i>Betonverbundpflaster, Betonplatten</i>), Gartenanlagen und Pflanzungen	7.000,00 €
Summe	7.000,00 €

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 Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten

Das ca. 1937 errichtete Gebäude wurde im Jahre 1975 kernsaniert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 1975
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	8 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
• Innenausbau DG	3 %
Summe	21 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 21 \% = 17 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

$$\text{Jahr der Kernsanierung } 1975 - \text{fiktives Alter im Erneuerungsjahr } 17 \text{ Jahre} = 1958.$$

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1958 = 67 \text{ Jahre}$) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 67 \text{ Jahre} =$) 13 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von **1961**.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garagen- & Lagergebäude

Das ca. 1976 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1975 = 50 \text{ Jahre}$) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 49 \text{ Jahre} =$) 10 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von **1977**.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale siehe auch Seite 4	Wertbeeinflussung pauschale Schätzung
nachträgliche Genehmigung überdachter Freisitz (einschl. Planung & Einmessung)	- 2.000,00 €
	- 2.000,00 €
Summe	

5.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **236.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohnhaus** mit zwei Wohneinheiten sowie einem Garagengebäude bebaute Grundstück in **38550 Isenbüttel, Sandstraße 21**

Grundbuch
Isenbüttel

Blatt
2020

lfd. Nr.
1

Gemarkung
Isenbüttel

Flur
11

Flurstück
56/2

wird zum Wertermittlungstichtag 18.09.2025 mit rd.

236.000,00 €

in Worten: zweihundertsechsdreißigtausend Euro

geschätzt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- 1 Blatt Bodenrichtwertkarte *plus* 2 Blatt Erläuterung Bodenrichtwert
- 1 Blatt Liegenschaftskarte 1:1.000 *plus* 2 Blatt Flurstücks- und Eigentumsnachweis
- 2 Blatt Auszug Baulastenverzeichnis
- 1 Blatt Anschreiben Altlasten
- 3 Blatt *skizzierte* Grundrisse
- 1 Blatt Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche
- 25 Blatt Fotoseiten



38550 Isenbüttel, Rosenstraße 20, 06.01.25

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)

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

6.1 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 12.06.2025) erstellt.



LANDKREIS GIFHORN

DER LANDRAT

Landkreis Gifhorn • Schlossplatz 1 • 38518 Gifhorn
FB 9.3

Sachverständiger Rudolf Ahrens
Rosenstraße 20
D-38550 Isenbüttel

Nur als E-Mail an: info@dira-architekt.de

9 - Umwelt

Herr Gerstmann

Schloßplatz 3 (Kreishaus III), Zimmer 3.12a

Tel. 05371 82-786

Fax 05371 82-788

Harald.Gerstmann@Gifhorn.de

Aktenzeichen:

9.4/7025-01/1713

Für Überweisung Kassenzahlen angeben:

AbfV-HG2747

1. August 2025

**Bundes Bodenschutzgesetz¹ i.V.m. dem Niedersächsischen Bodenschutzgesetz²
Auskunft aus dem Verzeichnis der altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten;
Gemarkung Isenbüttel, Flur 11, Flurstück 56/2
Ihr Zeichen: 5 K 10-25**

Sehr geehrter Herr Ahrens,

unter Bezug auf Ihre Anfrage vom 22.07.2025 teile ich Ihnen mit, dass mir keine Hinweise auf mögliche Altlasten auf dem oben genannten Flurstück vorliegen.

Bezieht sich Ihre Anfrage auf eine noch nicht stillgelegte, gewerbliche oder industrielle Anlage, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass über eine Aufnahme in das Altlastenverzeichnis erst nach Bekanntgabe der Stilllegung entschieden werden kann. Hinweise über eine mögliche Einstufung als altlastenverdächtige Fläche finden Sie auch auf den Internetseiten des Landes Niedersachsen und im Branchenkatalog zur historischen Erhebung von Altstandorten der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg.

Kosten

Aufgrund §§ 1, 3 und 13 des Niedersächsisches Verwaltungskostengesetzes (NVwKostG) vom 25.04.2007 (Nds. GVBl. S. 172) i. V. m. § 6 des Niedersächsischen Umweltinformationsgesetzes (NUIG) vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S 580) in den zurzeit geltenden Fassungen werden folgende Kosten festgesetzt:

Gebühren nach NUIG lfd. Nr. 1

63,00 €

Die Kostenschuld wird gemäß § 7 NVwKostG mit der Anforderung fällig und ist innerhalb von 14 Tagen unter Angabe des Kassenzahlens **AbfV-HG2747** auf das u.a. Konto der Kreisverwaltung Gifhorn zu überweisen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen die Kostenfestsetzung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Landkreis Gifhorn, Schlossplatz 1, 38518 Gifhorn, einzulegen.

¹ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in der z.Z. aktuellen Fassung

² Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG) vom 19. Februar 1999 in der z.Z. aktuellen Fassung

Hausanschrift:

Schlossplatz 1
38518 Gifhorn

Haltestelle:

Rathaus, Linie 100, 102,
170

Sprechzeiten von:

Mo. bis Fr. 8:30 - 12:00 Uhr
und
Do. 14:00 - 17:00 Uhr
Weitere Sprechzeiten nach
besonderer Vereinbarung.

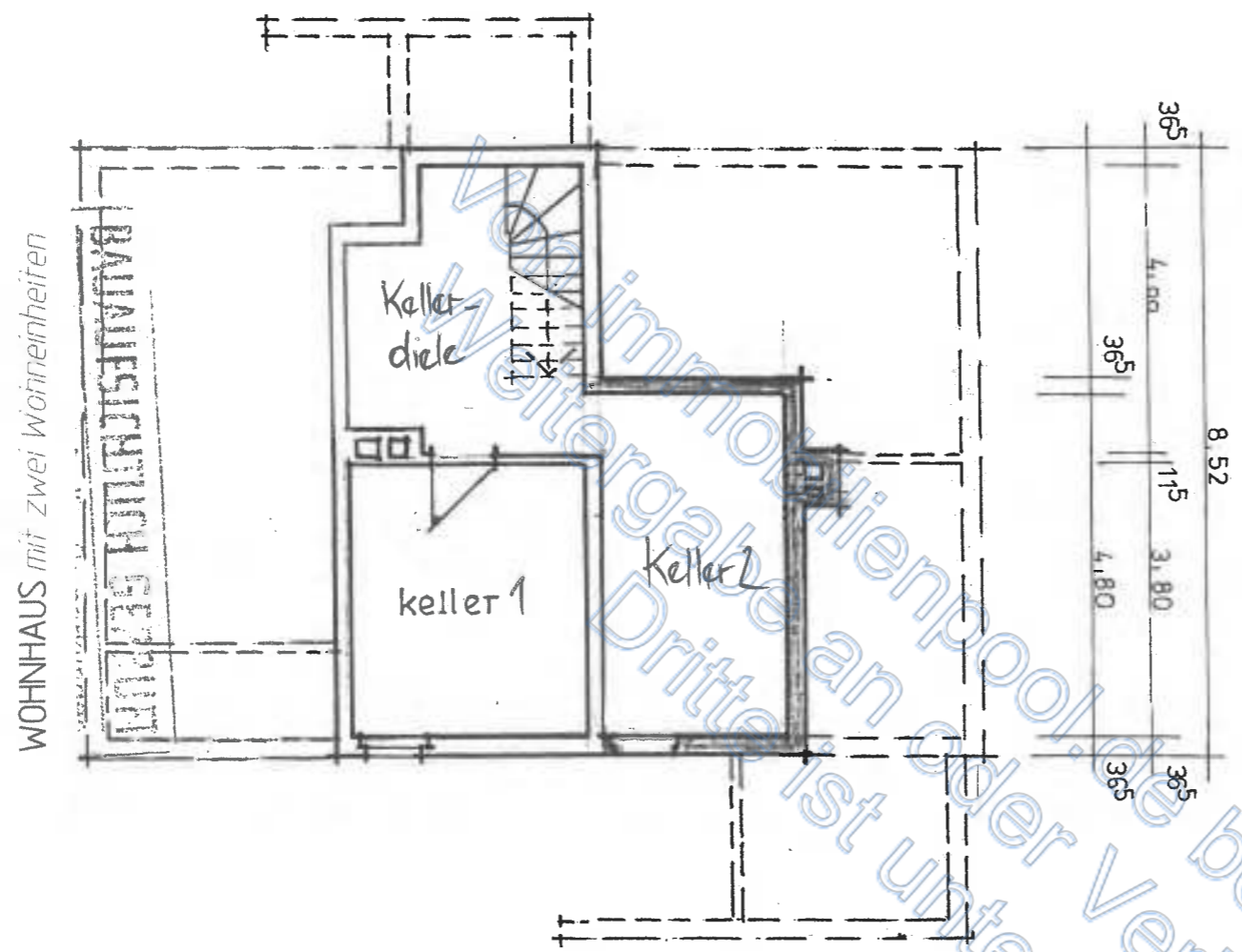
Konten der Kreiskasse:

Sparkasse Gifhorn-Wolfsburg
BIC: NOLADE21GFW
IBAN: DE79 2695 1311 0011 0005 02

Kontakt:

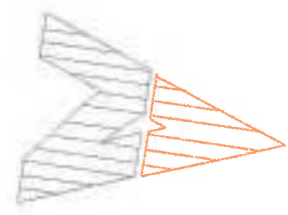
Telefon: 05371 82-0
Telefax: 05371 82-357
Internet: <http://www.gifhorn.de>
USt.-Nr.: 19/200/07056
USt.-Id.: DE115235840 (FA Gifhorn)

Bewertungs-
Flurstück
56/2



SANDSTRASSE

AZ:
5 K 10/25



OBJEKT:
SANDSTRASSE 21
38550 ISENBUETTEL

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

PLANINHALT

SKIZZIRTER GRUNDRISS
KELLERGEOSHOSS

OHNE GEWAHR FÜR DIE
ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MASZTAB
1:100

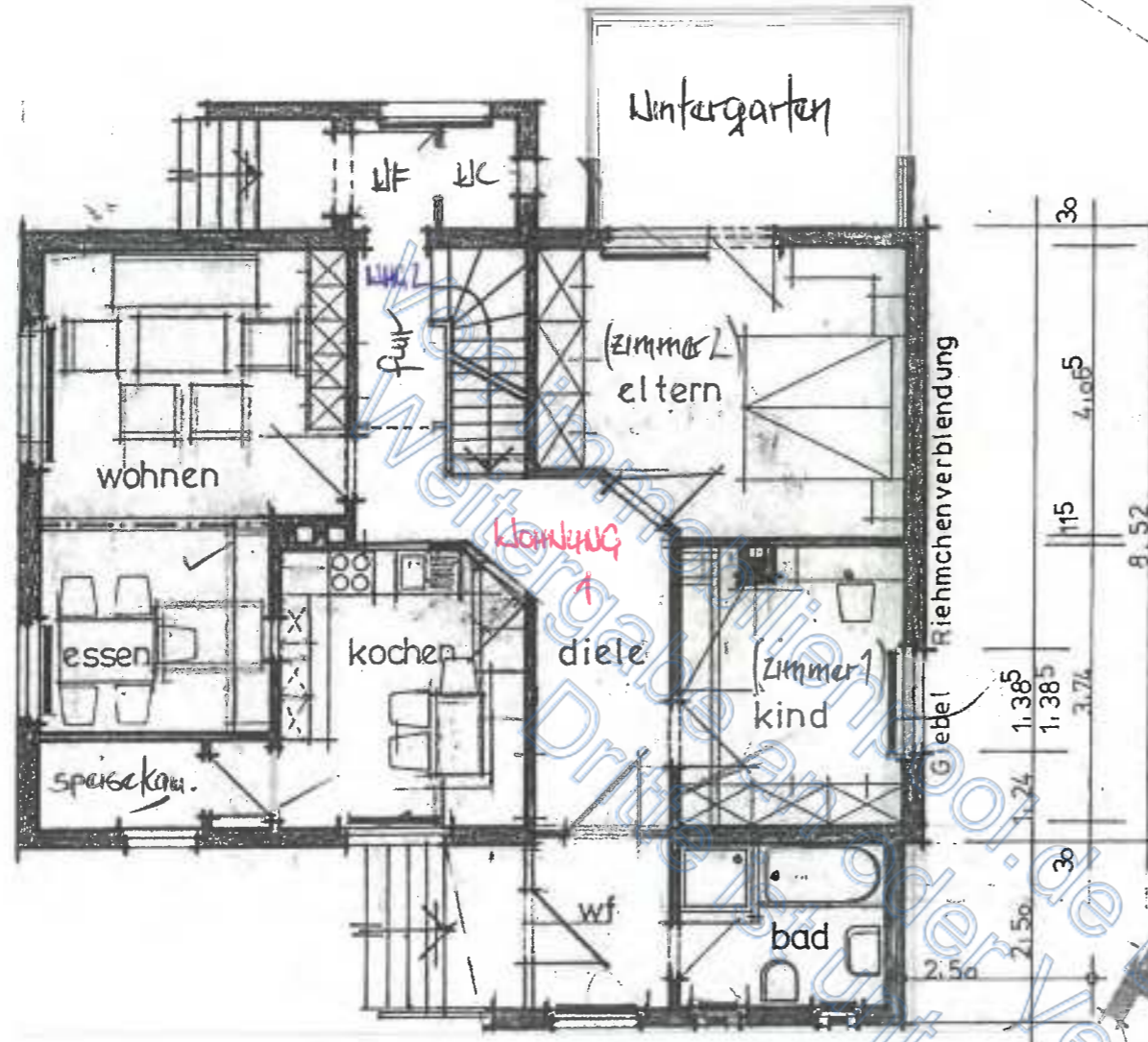
BLATTGROSSE
DIN A 3

DATUM
09.2025

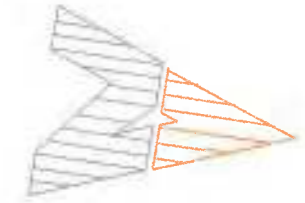
PLAN - NR.
5K10/25 KG

Bewertungs-
Flurstück
56/2

WOHNHAUS mit zwei Wohneinheiten



AZ:
5 K 10/25



OBJEKT:
SANDSTRASSE 21
38550 ISENBUETTEL

DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL
Telefon 05374/1250 info@dira-architektur.de www.dira-architektur.de

PLANINHALT

SKIZZIERTER GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE
ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MAßSTAB
1:100

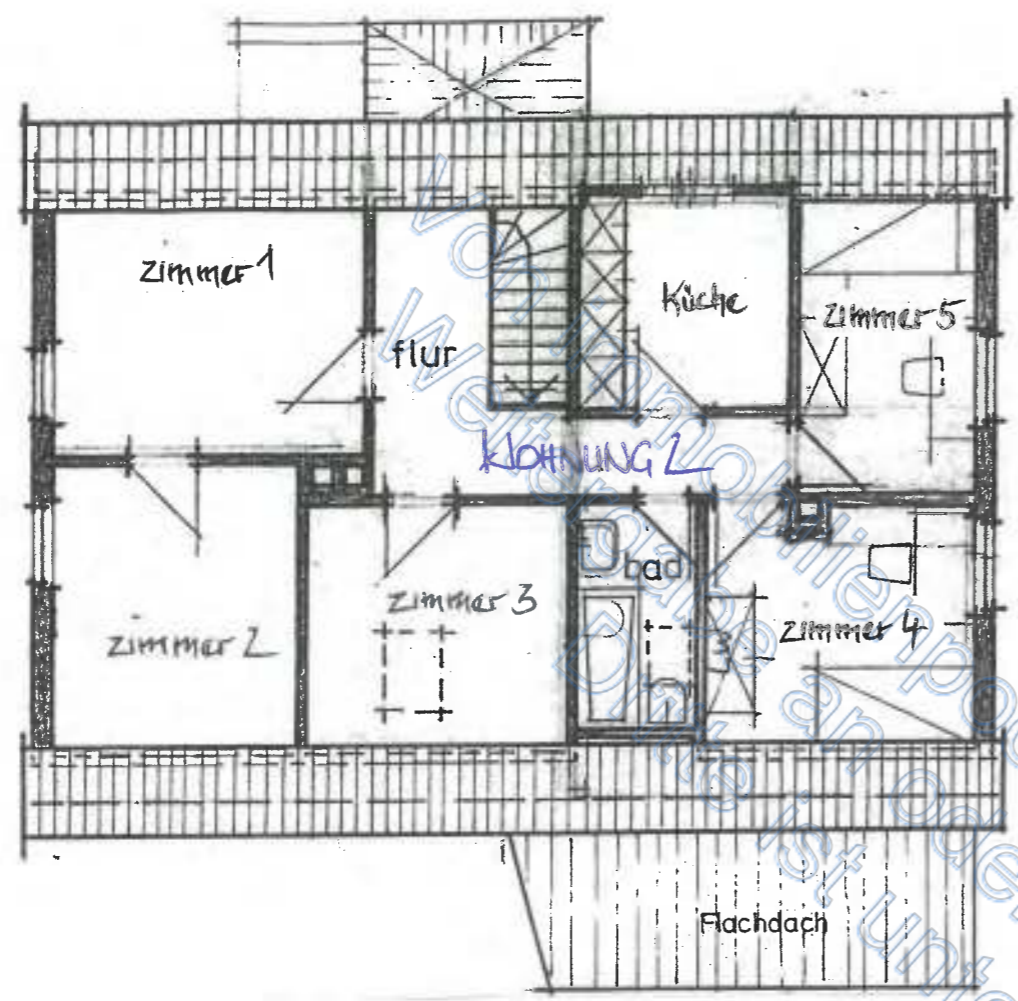
BLATTGRÖSSE
DIN A 3

DATUM
09.2025

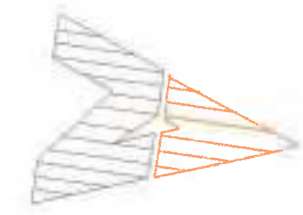
PLAN - NR.
5K10/25 EG

Bewertungs-
Flurstück
56/2

WOHNHAUS mit zwei Wohneinheiten



AZ:
5 K 10/25



OBJEKT:
SANDSTRASSE 21
38550 ISENBÜTTEL

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

PLANINHALT

SKIZZIRTER GRUNDRISS
DACHGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE
ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MAßSTAB
1:100

BLATTGRÖSSE
DIN A 3

DATUM
09.2025

PLAN - NR.
5K10/25 DG

Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

OBJEKT: WOHNHAUS mit zwei Wohneinheiten, Garagen- & Lagergebäude
SANDSTRASSE 21, 38550 ISENBÜTTEL

Die Angaben wurden aus den zur Verfügung gestellten Bauunterlagen übernommen bzw. ermittelt.

WOHNHAUS mit zwei Wohneinheiten

WOHNUNG 1

Windfang	EG	~ 3,85 m ²
Bad	EG	~ 7,15 m ²
Diele	EG	~ 11,50 m ²
Zimmer 1	EG	~ 11,05 m ²
Zimmer 2	EG	~ 18,95 m ²
Kochen	EG	~ 11,95 m ²
Zwischengang	EG	~ 1,00 m ²
Speisekammer	EG	~ 2,70 m ²
Wohnen & Essen	EG	~ 24,45 m ²

~ 92,60 m²

"ungenehmigter" Wintergarten (zu 1/2)

Wintergartenanbau ~ 6,00 m²

WOHNUNG 2

Windfang	EG	~ 1,55 m ²
WC	EG	~ 1,45 m ²
Flur	EG	~ 2,80 m ²
Flur	DG	~ 7,95 m ²
Zimmer 1	DG	~ 9,50 m ²
Zimmer 2	DG	~ 8,75 m ²
Zimmer 3	DG	~ 8,65 m ²
Bad	DG	~ 3,45 m ²
Küche	DG	~ 6,30 m ²
Zimmer 4	DG	~ 8,00 m ²
Zimmer 5	DG	~ 6,75 m ²

~ 65,15 m²

Kellerflur & Kellerräume 1 - 2

KG ~ 34,00 m²

Garagen- & Lagergebäude

Garagenraum	EG	~ 14,50 m ²
Waschküche	EG	~ 10,20 m ²
Abstellraum	EG	~ 5,65 m ²
Abstellraum	Geräteraumanbau	~ 14,00 m ²

Bruttogrundfläche (BGF):

WOHNHAUS mit zwei Wohnungen

KG/EG/OG/DG

~ 336 m²

Garagen- & Lagergebäude
mit Geräteraumanbau

EG

~ 60,50 m²

Bild 01: Blick entlang der Sandstraße in Richtung Osten bzw. in Richtung Neue Straße (*ganz rechts*). Das Bewertungsobjekt befindet sich links auf der nördlichen Straßenseite.



Bild 02: Blick von der Sandstraße und über die südliche Grundstücksmauer auf die südliche Giebelseite des **Wohnhauses** mit zwei Wohneinheiten des Bewertungsobjektes. Links unten ist die



Bild 03: Blick aus der Einmündung der Neuen Straße und über die Sandstraße auf das Bewertungsobjekt. Mittig ist das **Wohnhaus** mit zwei Wohneinheiten, rechts ist das Garagen- & Lagergebäude zu sehen.



Bild 04: Blick über die Hoffläche auf den östlichen Eingangs- & Badanbau (der **Wohnung 1**) an der östlichen Traufseite des **Wohnhauses** mit zwei Wohneinheiten.



Bild 05: Blick über die Eingangstreppe auf die offene Hauseingangstür zum Windfang der **Wohnung 1** im östlichen Eingangs- & Badanbau des **Wohnhauses** mit zwei Wohneinheiten. Im Windfang (hinter der offenen Hauseingangstür) ist die geschlossene Tür zum Bad zu sehen.



Bild 06: Ausschnitt – Windfang
(östl. Eingangs- & Badanbau am Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 1** EG).



Bild 07: Ausschnitt – Bad
(östl. Eingangs- & Badanbau am Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 1 EG**).



Bild 08: Ausschnitt – Diele Richtung offener Tür zu Zimmer 2
(Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 1 EG**).

Bild 09: Ausschnitt – Zimmer 2 Richtung geschlossener Fenstertür zum Wintergarten
(Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 1 EG**).

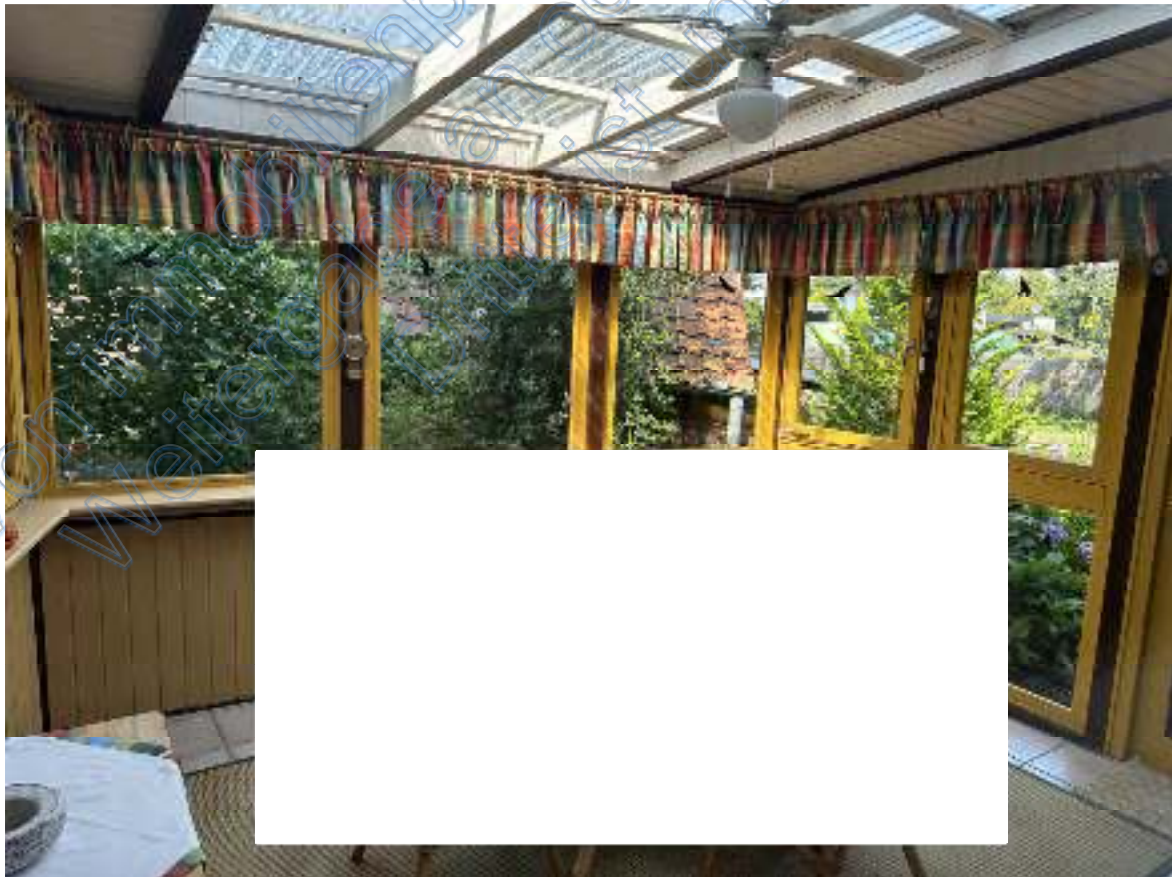


Bild 10: Ausschnitt – Wintergarten
(Wintergartenanbau am Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 1 EG**).

Bild 11: Ausschnitt – Zimmer 1
(Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 1 EG**).



Bild 12: Ausschnitt – Diele Richtung offener Tür zum Wohnzimmer
(Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 1 EG**).

Bild 13: Ausschnitt – Küche
(Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 1 EG**).



Bild 14: Ausschnitt – Zwischengang Richtung offener Tür zur Speisekammer
(Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 1 EG**).

Bild 15: Ausschnitt – Essen Richtung Wohnen
(Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 1 EG**).



Bild 16: Ausschnitt – Wohnen Richtung Essen mit geschlossener Tür zur Speisekammer und zur Küche
(Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 1 EG**).



Bild 17: Ausschnitt – Treppe Richtung Kellerdiele
(**Wohnhaus** mit zwei Wohneinheiten EG Richtung KG).



Bild 18: Ausschnitt – Kellerdiele Richtung offener Tür zum Kellerraum 1
(**Wohnhaus** mit zwei Wohneinheiten KG).



Bild 19: Ausschnitt – Kellerraum 1
(**Wohnhaus** mit zwei Wohneinheiten KG).



Bild 20: Ausschnitt – Kellerraum 2
(**Wohnhaus** mit zwei Wohneinheiten KG).



Bild 21: Blick über die Eingangstreppe auf die *geschlossene* Hauseingangstür zum Windfang der **Wohnung 2** im westlichen Eingangsvorbau des **Wohnhauses** mit zwei Wohneinheiten.



Bild 22: Ausschnitt – Windfang mit *geschlossener Tür* zum WC
(westlicher Eingangsvorbau am Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 2 EG**).



Bild 23: Ausschnitt – WC

(westlicher Eingangsvorbau am Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 2 EG**).

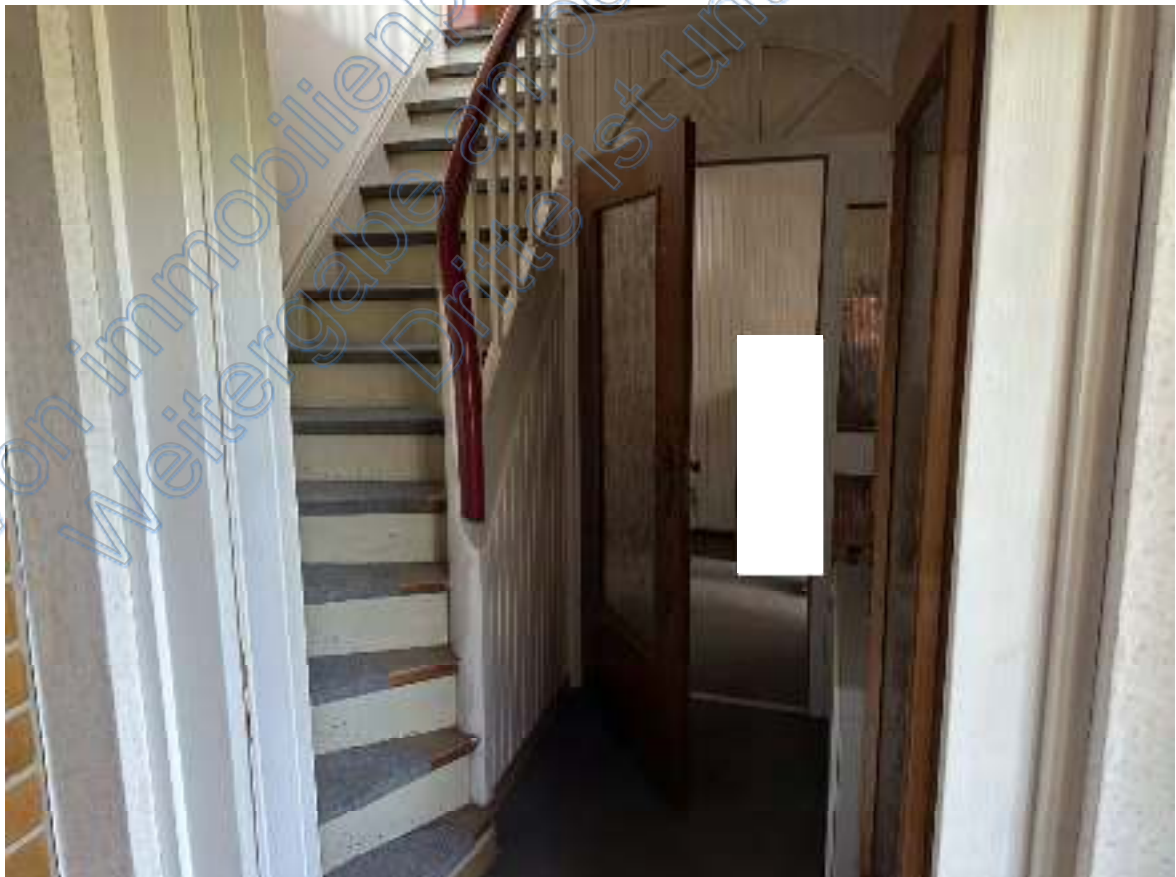


Bild 24: Ausschnitt – Treppenflur Richtung offener „Verbindungstür“ zur Diele der **Wohnung 1**
(Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 2 EG**).



Bild 25: Ausschnitt – Treppe Richtung Flur im Dachgeschoss
(Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 2 EG** Richtung DG).



Bild 26: Ausschnitt – Flur Richtung offener Tür zu Zimmer 1
(Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 2 DG**).

Bild 27: Ausschnitt – Zimmer 1

(Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 2 DG**).

Hinten links ist die offene Tür zu Zimmer 2 zu sehen.



Bild 28: Ausschnitt – Zimmer 2

(Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 2 DG**).



Bild 29: Ausschnitt – Flur Richtung offener Tür zu Zimmer 3
(Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 2 DG**).

Links ist die offene Tür zum hinteren Flur zu sehen.



Bild 30: Ausschnitt – Zimmer 3
(Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 2 DG**).



Bild 31: Ausschnitt – hinterer Flur mit offenen Türen zum Bad und zu Zimmer 4
(Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 2 DG**).



Bild 32: Ausschnitt – Bad
(Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 2 DG**).



Bild 33: Ausschnitt – Küche
(Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 2 DG**).



Bild 34: Ausschnitt – „ältere“ Feuchtigkeitsbereiche in der Küchendecke
(Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 2 DG**).



Bild 35: Ausschnitt – Zimmer 4
(Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 2 DG**).



Bild 36: Ausschnitt – Zimmer 5
(Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten **Wohnung 2 DG**).



Bild 37: Ausschnitt – Spitzbodenraum Richtung Norden
(Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten Wohnung 2 SBG).



Bild 38: Ausschnitt – Spitzbodenraum Richtung Süden
(Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten Wohnung 2 SBG).



Bild 39: Blick auf den Ostgiebel (rechts) und die Südseite des Garagen- & Lagergebäudes.



Bild 40: Ausschnitt – Garagenraum
(Garagen- & Lagergebäude).



Bild 41: Ausschnitt – Waschküche
(Garagen- & Lagergebäude).



Bild 42: Ausschnitt – Abstellraum
(Garagen- & Lagergebäude).

Bild 43: Ausschnitt – Geräte- & Werkstattraum
(Lagerraumanbau).



Bild 44: Blick auf die Westseite des Geräteraumanbaus am Westgiebel des Garagen- & Lagergebäudes.



Bild 45: Blick auf die Ostseite des überdachten Freisitzes an der nördlichen Giebelseite des Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten.



Bild 46: Blick in den überdachten Freisitz.



Bild 47: Blick auf die Nordseite des Wintergartens an der westlichen Traufseite des Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten.



Bild 48: Blick auf die Nordseite (links) und die Westseite des Wintergartens an der westlichen Traufseite des Wohnhauses mit zwei Wohneinheiten.



Bild 49: Blick auf und in die südwestliche Gartenfläche.