

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

Dipl.-Ing. Rudolf Ahrens Architekt | 05374 1258 | info@dira-architekt.de

Amtsgericht Gifhorn
Am Schloßgarten 4

38518 Gifhorn

04.12.25
AZ.: 5 K 16/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Einfamilienhaus**, einem Carport sowie einem Wintergarten bebaute Grundstück in **38531 Rötgesbüttel, Lehmring 13**

Grundbuch
Rötgesbüttel

Blatt
693

lfd. Nr.
1

Gemarkung
Rötgesbüttel

Flur
8

Flurstück
59/19

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

XXX
XXX

je zu ½ Anteil

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 13.10.2025 ermittelt mit rd.

368.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1 / anonymisiert

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Telefon **05374 1258** | Telefax 05374 9311075 | Mobil 0173 9399695 | info@dira-architekt.de
Inhaber: Rudolf Ahrens | www.dira-architekt.de | Steuernummer 19/101/02801 | Finanzamt Gifhorn
Bank für Gifhorn Wolfsburg | IBAN DE95 2512 0310 0011 0426 03 | BIC NOLADE21GFW

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.....	8
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
4.2	Einfamilienhaus	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	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
5.3	Bodenwertermittlung	15
5.4	Sachwertermittlung	16
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	16
5.4.2	Sachwertberechnung	20
5.5	Verkehrswert	27
6	Verzeichnis der Anlagen.....	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, *bebaut mit*
einem **Einfamilienhaus**,
einem Carport *sowie*
einem Wintergarten

Objektadresse: Lehmring 13, **38531 Rötgesbüttel**

Grundbuchangaben: **Grundbuch** von **Rötgesbüttel, Blatt 693**, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Rötgesbüttel, **Flur 8, Flurstück 59/19: 855 m²**

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Eigentümer: **XXX**
XXX, XXX *sowie*
XXX
XXX, XXX *je zu ½ Anteil*

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung
zum Zwecke der **Zwangsversteigerung**

Wertermittlungstichtag: 13.10.2025

Tag der Ortsbesichtigung: **13.10.2025** *sowie* 17.11.2025

Teilnehmer am Ortstermin: *nur der Sachverständige*

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen: Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt:
• *gekürzter* Grundbuchabdruck vom 05.05.2025
Vom Sachverständigen wurden beschafft:
• Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
• Auszug Bebauungsplan
• Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1:1000;
Flurstücks- und Eigentumsnachweise
• Anschreiben Baulastenverzeichnis Landkreis Gifhorn
• Anschreiben Altlastenkataster Landkreis Gifhorn
• Bauunterlagen aus dem Jahr 1988/89

2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem **Einfamilienhaus**, einem Carport sowie einem Wintergarten bebautes Grundstück in **38531 Rötgesbüttel, Lehmring 13**

Hinweise:

Nur außergebäudliche Besichtigung!

Eine innergebäudliche Inaugenscheinnahme des **Einfamilienhauses** konnte *nicht* durchgeführt werden!

Das Gutachten wurde nach „äußerem Eindruck“ und (Bau-)Aktenlage erstellt.

In der Bauakte des Bewertungsobjektes (*Lehmring 13*) beim Bauamt des Landkreises Gifhorn befinden sich weder Unterlagen über den Carport noch über den Wintergarten. D. h., dass die beiden Aufbauten ohne Baugenehmigung errichtet wurden und der Genehmigungsbehörde dementsprechend nicht bekannt sind. Desweiteren stehen die ersten vier Meter des Carports auf der nicht überbaubaren Fläche (*lt. Bebauungsplan außerhalb der Baugrenze / Anlage 2*). Eine Aussage ob für den Carport eine nachträgliche Genehmigung erteilt werden kann, kann hier nicht gegeben werden. Er bleibt ohne Wertansatz. Für den Wintergarten wird für die Nachgenehmigung ein Pauschalbetrag in Abzug gebracht.

Das **Einfamilienhaus** wird von den Eigentümern bewohnt und genutzt.

- Es sind *keine* Mieter oder Pächter vorhanden; *siehe Hinweise*
- Eine Verwalterin oder ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurde *nicht* bestellt.
- Keine Angaben möglich ob *im Zusammenhang mit dem Grundstück* ein Gewerbebetrieb geführt wird.
- Keine Angaben möglich ob Maschinen- und Betriebseinrichtungen vorhanden sind.
- Keine Angaben möglich ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind *nicht* bekannt.
- Ein Energiepass liegt *nicht* vor.
- Hinweise auf mögliche Altlasten sind *nicht* bekannt (*Anlage 5*).
- Berechnungsergebnisse in Bezug auf 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, Samtgemeinde Papenteich
Ort und Einwohnerzahl:	38531 Rötgesbüttel , insgesamt ca. 2.500 EW;
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> ca. 7,5 km südlich der Kreisstadt Gifhorn, ca. 21 km nördlich der Innenstadt von Braunschweig, ca. 23 km westlich der Innenstadt von Wolfsburg gelegen <u>Bundesstraßen:</u> B 4 <u>Autobahnzufahrt:</u> Braunschweig - Nord (A 2) <u>Bahnhof:</u> Rötgesbüttel, Gifhorn, Braunschweig (ICE)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	südöstliche Ortslage von Rötgesbüttel; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 250 m; Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung und in Meine (ca. 4,5 km); Kindergarten und Grundschule in fußläufiger Entfernung; weiterführende Schulen in Meine und in Gifhorn; Ärzte und Fachärzte in Rötgesbüttel, Meine und in Gifhorn; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; 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“: eher gering
---------------------	----------------------------

Topografie:	annähernd eben; Garten mit Südausrichtung
-------------	--

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: ca. 58,20 m;

mittlere Tiefe: ca. 23,80 m (in West-Ostrichtung);

Grundstücksgröße: 855 m²;

Bemerkungen: rechteckähnliche Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

innerörtliche Anliegerstraße;
Straße mit *eher* geringem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster;
Gehweg *tlw.* einseitig vorhanden

Anschlüsse
an Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung

Abwasserbeseitigung:

Schmutz- & Regenwasser in Kanalisation;
Trennsystem

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Carports;
straßenseitig eingefriedet durch Holzbrettersichtschutzzaun

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 **Rötgesbüttel, Blatt 693**, folgende Eintragungen:

1. Insolvenzvermerk
2. Zwangsversteigerungsvermerk

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten

Eintragungen
im Baulastenverzeichnis:

keine Eintragungen

Anlage 4

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen
im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im F-Plan als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** dargestellt.

Festsetzungen
im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan „**Lehmstücke**“ folgende Festsetzungen:

- MD_e = Dorfgebiet Eingeschränkt;
- I = 1 Vollgeschoss (*max.*);
- GRZ = 0,3 (*Grundflächenzahl*);
- GFZ = 0,4 (*Geschossflächenzahl*);
- o = offene Bauweise
- ED = Einzel- & Doppelhäuser

*Baugrenzen sind festgesetzt
(5 m zum Lehmring / eingeschränkte Bebaubarkeit)*

Anlage 2

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 zuständigen Behörde (SG Papenteich), bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit

einem **Einfamilienhaus**,
einem Carport sowie
einem Wintergarten

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das **Wohnhaus** wird von den Eigentümern bewohnt und genutzt.

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.

Die Angaben erfolgen nach „äußerem Eindruck“ und (Bau-)Aktenlage

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Einfamilienhaus

(Renolit-Fertighaus Typ 200 Spiegel; 28° Walmdach);

voll unterkellert,

eingeschossig (EG),

*nicht zu Wohnzwecken ausbaufähiges Dachgeschoss (DG),
freistehend*

Baujahr:

1989

Modernisierung:

keine genauen Angaben möglich;

ersichtlich ist die Erneuerung der Fenster

unterstellt werden zusätzlich Teilrenovierungen im Inneren

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt *nicht* vor

Außenansicht:

Klinkerverblendung

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Kellerflur- & Kellerräume

Erdgeschoss:

Diele
Garderobe
WC
Gast
Küche
Wohnen & Essen
Flur
Kind 2
Kind 1
Bad
Eltern

Dachgeschoss:

Dachbodenraum

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

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

Konstruktionsart:	Fertighaus RENOLIT TYP 200 Spiegel; 28° Walmdach
Fundamente:	Streifenfundamente B 15
Kellerwände:	Mauerwerk (Kalksandstein)
Umfassungswände:	Mauerwerk (Kalksandstein & Klinkerstein)
Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk (KG), Gipswerkstoffplatten (EG)
Geschossdecken:	massiv (über KG) Holzbalkendecke (über EG)
Treppen:	keine genauen Angaben möglich
Hauseingang(sbereich):	Metall-Kunststoff-Eingangstür mit Glaseinsatz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Nagelbrettbinder - Holzkonstruktion <u>Dachform:</u> Walmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	wahrscheinlich normale bis gute Ausstattung
Heizung:	keine genauen Angaben möglich; lt. Bauunterlagen Öl-Zentralheizung
Warmwasserversorgung:	keine genauen Angaben möglich

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Einfamilienhaus

Bodenbeläge,
Wandbekleidungen,
Deckenbekleidungen:

*keine genauen Angaben möglich;
es wird ein mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard
unterstellt.*

Fenster:

Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Außenrollläden

Türen:

Hauseingangstür:
Eingangstür aus Metall-Kunststoff mit Glaseinsatz

Zimmertüren:
wahrscheinlich
Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Holzzargen

sanitäre Installation:

Bad:
keine genauen Angaben möglich

Küchenausstattung:

*keine genauen Angaben möglich;
nicht in Wertermittlung enthalten*

Grundrissgestaltung:

bautypisch bis individuell

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe *plus* -podest,
Wintergarten

besondere Einrichtungen: *keine Angaben möglich*

Besonnung und Belichtung: sehr gut bis befriedigend

Bauschäden und Baumängel

(augenscheinlich und zerstörungsfrei):

keine Angaben möglich,
da eine innergebäudliche Inaugenscheinnahme nicht durchgeführt werden konnte!

Der ersichtliche **allgemeine** „zeitliche“ **Zustand** des **Einfamilienhauses** 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 2021 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

Carport:

Baujahr *nicht bekannt*, Stahlkonstruktion mit Doppelstegplattendeckung

Errichtung ohne Baugenehmigung: Vier Meter stehen zusätzlich auf der nicht überbaubaren Fläche (lt. Bebauungsplan außerhalb der Baugrenze / Anlage 2). Keine Angabe möglich ob eine nachträgliche Genehmigung erteilt werden könnte; daher Carport ohne Wertansatz

Wintergarten:

Baujahr *nicht bekannt*, Stahl- / Glaskonstruktion;

Errichtung ohne Baugenehmigung: Nachgenehmigung erforderlich

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,

Einfriedungen (Holzbrettersichtschutzzaun, u. a.),

Zufahrts- & Stellplatzbefestigung (Betonverbundpflaster),

Naturteich / Naturteichschwimmbecken *einschl.* Holzeinfassung & -stege,

Gartenanlagen und Pflanzungen,

Gerätehäuschen,

u. a.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Einfamilienhaus**, einem Carport sowie einem Wintergarten bebaute Grundstück in **38531 Rötgesbüttel, Lehmring 13** zum Wertermittlungstichtag 13.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Rötgesbüttel	Blatt 693	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Rötgesbüttel	Flur 8	Flurstück 59/19	Fläche 855 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 **140,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**.
Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 13.10.2025
Entwicklungszustand = baureifes Land
Grundstücksfläche = **855 m²**

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand		
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	140,00 €/m² siehe Anlage 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	13.10.2025	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	140,00 €/m²		
Fläche (m²)		855	×	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	140,00 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
abgabefreier relativer Bodenwert	=	140,00 €/m²
Fläche	×	855,00 m²
abgabefreier Bodenwert	=	119.700,00 €
	rd.	120.000,00 €

Der abgabefreie Bodenwert

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.10.2025 insgesamt **120.000,00 €**.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsordnung

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*).

5.4.1.1 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 Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden 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.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf auf
Dritte ist untersagt

5.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Carport
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	2.266,00 €/m² WF	ohne Wertansatz
Berechnungsbasis			
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	151,86 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	1.500,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	345.614,76 €	
Baupreisindex (BPI) 13.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	655.285,58 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	655.285,58 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		44 Jahre	
• prozentual		45,00 %	
• Faktor	x	0,55	
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	360.407,07 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	6.000,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	366.407,07 €	0,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		366.407,07 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	18.325,35 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	384.727,42 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	120.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	504.727,42 €
Sachwertfaktor (Abhängigkeit von Lage und Sachwert)	x	0,73
Korrekturfaktor Wohnfläche	x	1,00
Korrekturfaktor Standardstufe	x	1,02
Korrekturfaktor Restnutzungsdauer	x	0,99
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	372.061,81 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	4.000,00 €
Sachwert	=	368.061,81 €
	rd.	368.000,00 €

5.4.2.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde aus den vorhandenen Bauunterlagen übernommen. 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: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,7	0,3		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	44,2 %	55,8 %	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)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
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 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
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)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, nicht zu Wohnzwecken ausbaubares DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.885,00	0,0	0,00
2	2.090,00	44,2	923,78
3	2.405,00	55,8	1.341,99
4	2.900,00	0,0	0,00
5	3.625,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 2.265,77 gewogener Standard = 2,6			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 2.265,77 €/m² WF
rd. 2.266,00 €/m² WF

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: **Einfamilienhaus**

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten <i>Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)</i>	
Eingangstreppe plus -podest	1.500,00 €
Summe	1.500,00 €
Bezeichnung	Zeitwert pauschale Schätzung
Zuschläge zu den Herstellungskosten <i>Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)</i>	
Wintergarten	6.000,00 €
Summe	6.000,00 €

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 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 (Holzbrettersichtschutzzaun, u. a.), Zufahrts- & Stellplatzbefestigung (Betonverbundpflaster), Naturteich / Naturteichschwimmbecken einschl. Holzeinfassung & -stege, Gartenanlagen und Pflanzungen, Gerätehäuschen, u. a.	5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (366.407,07 €) 18.320,35 €
Summe	18.320,35 €

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das ca. 1989 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

*ersichtliche Erneuerung der Fenster
unterstellt werden zusätzlich Teilrenovierungen im Inneren*

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1989 = 36 \text{ Jahre}$) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 36 \text{ Jahre} =$) 44 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 44 Jahren.

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,
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder

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 <i>siehe auch Seite 13</i>	Wertbeeinflussung <i>pauschale Schätzung</i>
<i>Nachgenehmigung Wintergarten (einschl. Planung plus Bauantrag / Statik / Genehmigungskosten)</i>	- 4.000,00 €
Summe	- 4.000,00 €

5.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **368.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Einfamilienhaus**, einem Carport sowie einem Wintergarten bebaute Grundstück in **38531 Rötgesbüttel, Lehmring 13**

Grundbuch
Rötgesbüttel

Blatt
693

lfd. Nr.
1

Gemarkung
Rötgesbüttel

Flur
8

Flurstück
59/19

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.10.2025 mit rd.

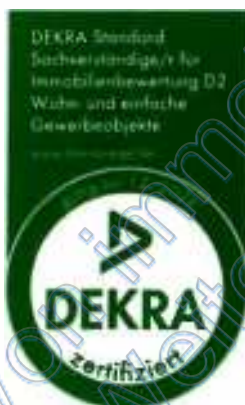
368.000,00 €

in Worten: dreihundertachtundsechzigtausend Euro

geschätzt.

6 Verzeichnis der Anlagen

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



38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 04.12.25

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by 'Ahrens'.

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.

Urheberrecht, 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 02.12.2025)

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

Bodenrichtwertzonen

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

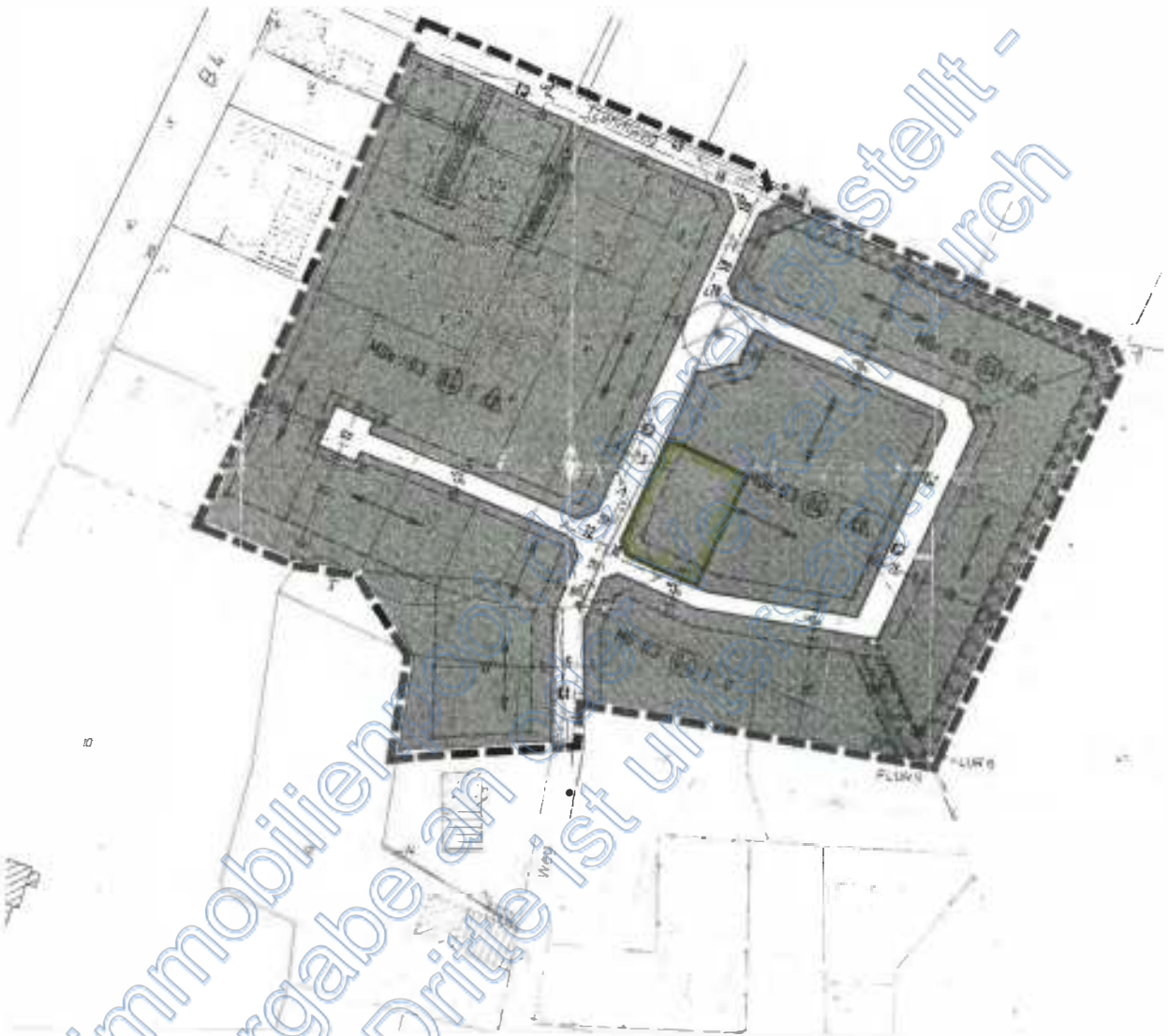
Die Bodenrichtwerte^[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter govdata.de^[2] eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen 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>

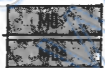
Bebauungsplan LEHMSTÜCKE

OBJEKT: EINFAMILIENHAUS, Carport, Wintergarten
LEHMRING 13, 38531 RÖTGESBÜTTEL



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



DORFGEBIET

DORFGEBIET EINGESCHR., S. TEXTL. FESTS. ZIFF. 4

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,3

GESCHOSSFLÄCHENZAHL

0,3

GRUNDFLÄCHENZAHL

1

ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

o

OFFENE BAUWEISE

▲

NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

—

BAUGRENZE

→

STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (HAUPTRICHTUNG)

VERKEHRSFLÄCHEN



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE



STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

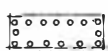


SICHTDREIECK (S. TEXTL. FESTSETZUNG ZIFF. 3.)



ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT



UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, S. TEXTL. FESTS. ZIFF. 5

Bebauungsplan LEHMSTÜCKE

OBJEKT: EINFAMILIENHAUS, Carport, Wintergarten
LEHMRING 13, 38531 RÖTGESBÜTTEL

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM SINNE DES § 14 (1) BAUNVO UND BAULICHE ANLAGEN, SOWEIT SIE NACH LANDESRECHT IN DEN ABSTANDSFLÄCHEN ZULÄSSIG SIND, WIE FOLGT EINGESCHRÄNKT:
ZULÄSSIG SIND NUR: EINFRIEDUNGEN, PERGOLEN, TEPPICHKLOPFSTÄN-
GEN, MÜLLBOXEN.
2. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN:
DIE OBERKANTE DES ERDGESCHOSSFUSSBODENS 'OKFE' DARF BEI EBENEM GELÄNDE NICHT HÖHER ALS 0,60 M ÜBER DEM BEZUGSPUNKT UND NICHT TIEFER ALS DER BEZUGSPUNKT LIEGEN (NORMALHÖHE).
BEZUGSPUNKT IST DIE HÖHENLAGE DES IN DER STRASSENBEGRENZUNGS-
LINIE LIEGENDEN PUNKTES, VON DEM AUS EIN RECHTER WINKEL ZUR MITTE DER STRASSENSEITIGEN GEBÄUDESEITE FÜHRT. STEIGT ODER FÄLLT DAS GELÄNDE VOM BEZUGSPUNKT ZUR MITTE DER STRASSENSEITIGEN GEBÄUDESEITE, SO IST DIE NORMALHÖHE UM DAS MASS DER NATÜRLICHEN STEIGUNG BZW. DES GEFÄLLES ZU VERÄNDERN, EINE VON DER VORSTEHENDEN FESTSETZUNG ABWEICHENDE HÖHENLAGE KANN ZUGELASSEN WERDEN, WENN DIE HÖHENLAGE DER ENTWÄSSERUNGSANLAGEN DIES ERFORDERT.
3. IM BEREICH VON SICHTDREIECKEN SIND UNZULÄSSIG:
A) NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE
B) EINFRIEDUNGEN UND BEWUCHS MIT MEHR ALS 0,80 M HÖHE ÜBER STRASSENKRÖNE (IMMISSIONSSCHUTZANLAGEN EINGESCHLOSSEN).
4. DAS DORFGEBIET MD GEM. § 5 BAUNVO IST GEM. § 1 (4) GEGLIEDERT.
IM EINGESCHRÄNKTEN DORFGEBIET MDE SIND NICHT ZULÄSSIG:
SONSTIGE NICHT STÖRENDE GWERBEBETRIEBE UND TANKSTELLEN.
NUR AUSNAHMSWEISE SIND ZULÄSSIG: WIRTSCHAFTSSTELLEN
LAND- UND FORSTWIRTSCHAFTLICHER BETRIEBE.
5. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN GEM. § 9 (1) ZIFF. 25A BBAUG:
INNERHALB DER FLÄCHEN MIT DER FESTSETZUNG "ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN" GILT FOLGENDES PFLANZGEBOT:
A) JE 1 QM BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN STRAUCHARTIGES GEHÖLZ WIE EINGRIFFLICHER WEISSDORN, Roter HARTRIEGEL, HASELNUSS, PFAFFENHÜTCHEN, SCHLEHE, HUNDSROSE, SCHWARZER HOLUNDER ZU PFLANZEN.
DIE GEHÖLZE SIND ARTENWEISE IN GRUPPEN VON MIND. 3 STCK. JE ART ZU PFLANZEN. FÜR DIE GESAMTBEPFLANZUNGSFLÄCHE SIND MIND. 3 VERSCHIEDENE ARTEN ZU PFLANZEN.
B) JE 20 QM BEPFLANZUNGSFLÄCHE IST EIN BAUMARTIGES GEHÖLZ WIE ROTBUCH, ESCH, STIELEICHE, WINTERLINDE, SANDBIRKE, HAINBUCH, VOGELKIRSCH, SALWEIDE, EBERESCH ZU PFLANZEN.



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Rötgesbüttel
Gemarkung: Rötgesbüttel
Flur: 8 Flurstück: 59/19

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 29.09.2025
Aktualität der Daten 24.09.2025

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



Flurstück 59/19, Flur 8, Gemarkung Rötgesbüttel

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Rötgesbüttel
Landkreis Gifhorn

Lage: Lehmring 13

Fläche: 855 m²

Tatsächliche Nutzung: 855 m² Wohnbaufläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Gifhorn
Grundbuchbezirk Rötgesbüttel
Grundbuchblatt 693
Laufende Nummer 0001

Eigentümer: 1.1

1/2 Anteil

1.2

1/2 Anteil



LANDKREIS GIFHORN

DER LANDRAT

Landkreis Gifhorn • Schlossplatz 1 • 38518 Gifhorn
FB 8.3

29.09.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Baugrundstück: Lehmring 13, 38531 Rötgesbüttel
Gemarkung: Rötgesbüttel
Flur-Flurstück(e): 8- 59/19

auf Grund Ihrer Anfrage teile ich Ihnen mit, dass auf dem/den o. g. Flurstück(en) keine Baulasten eingetragen sind.

Die für diese Amtshandlung zu erhebenden Kosten werden gemäß §§ 1, 3 und 5 des Nieders. Verwaltungskostengesetzes (NVwKostG) in Verbindung mit der Baugebührenordnung (BauGO) Tarifiziffer 9.4 auf

30.00 EUR

festgesetzt.

Der Betrag ist innerhalb von 2 Wochen auf das u. a. Konto des Landkreises Gifhorn zu überweisen.

Bei der Überweisung ist unbedingt das Aktenzeichen als Verwendungszweck anzugeben. Ein fehlendes Aktenzeichen erschwert die richtige Verbuchung Ihrer Zahlung. Es können zusätzliche Kosten entstehen (Mahngebühren).

Rechtsbehelfsbelehrung

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

Hausanschrift:

Schlossplatz 1
38518 Gifhorn

Haltestelle:

Rathaus, Linie 100, 102,
170

Sprechzeiten von:

Mo. 8:30 - 12:00 Uhr
Do. 8:30 - 12:00 und 14:00 -
17:00 Uhr
Fr. 8:30 - 12:00 Uhr

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)



**Landkreis
Gifhorn**
DER LANDRAT

Landkreis Gifhorn □ Schlossplatz 1 □ 38518 Gifhorn
FB 9.3

02.10.2025

Bundes Bodenschutzgesetz¹ i.V.m. dem Niedersächsischen Bodenschutzgesetz²
Auskunft aus dem Verzeichnis der altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten;
Gemarkung Rötgesbüttel, Flur 8, Flurstück 59/19
Ihr Zeichen: 5 K 16-25

unter Bezug auf Ihre Anfrage vom 9/25/2025 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 Kassenzeichens **AbfV-HG2782** auf das u.a. Konto der Kreisverwaltung Gifhorn (Kontoinhaber: Landkreis 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
Di. 14:00 - 16:00 Uhr
Do. 14:00 - 17:00 Uhr

Weitere Sprechzeiten nach besonderer Vereinbarung.
Persönliche Termine nur nach Terminvereinbarung.

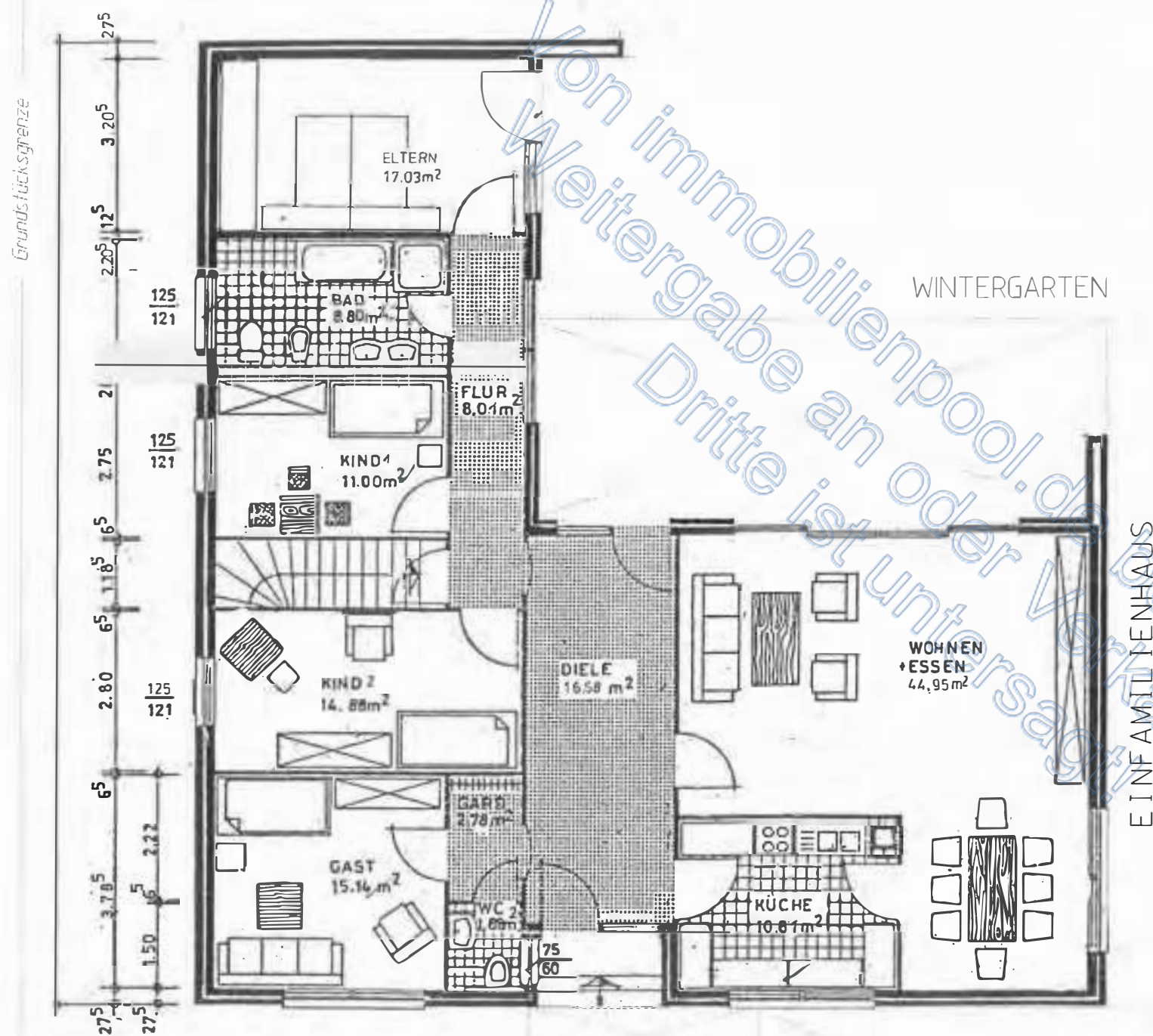
Konto der Kreiskasse:

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

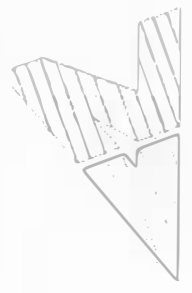
Kontakt:

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

Eine "innergebäudliche" Besichtigung / Inaugenscheinnahme des EINFAMILIENHAUSES konnte nicht durchgeführt werden!
Die Grundrisszeichnung basiert auf "äußeren" Eindruck und (Bau-)Aktenlage



AZ:
5 K 16/25



OBJEKT:
LEHMRING 13
38531 RÖTGESBÜTTEL

PLANINHALT

SKIZZIRTER GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE
ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

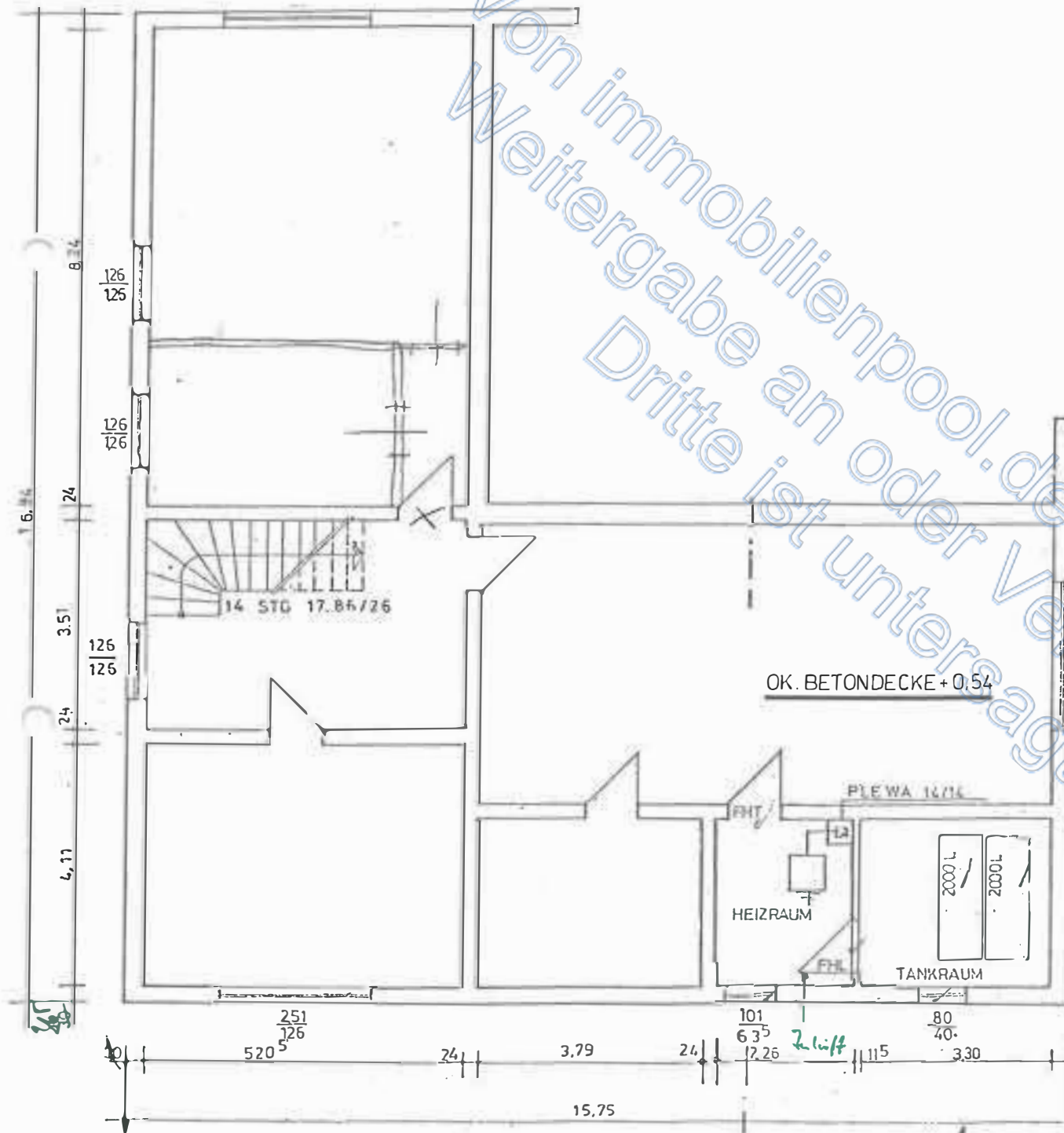
MAßSTAB
1:100

BLATTGRÖSSE
DIN A 3

DATUM
11.2025

PLAN - NR.
5K16/25 EG

Grundstufengrenze



EINFAMILIENHAUS



LEHMRING 13
38531 RÖTGESBÜTTEL

KELLERGEHOSS

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

PLAN - NR .
5K16/25 KG

Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

OBJEKT: EINFAMILIENHAUS, Carport, Wintergarten
LEHMRING 13, 38531 RÖTGESBÜTTEL

*Eine innergebäudliche Besichtigung konnte nicht durchgeführt werden.
Die Angaben wurden aus den zur Verfügung gestellten Bauunterlagen übernommen.*

EINFAMILIENHAUS

Diele	EG	~ 16,58 m ²
Garderobe	EG	~ 2,78 m ²
WC	EG	~ 1,88 m ²
Gast	EG	~ 15,14 m ²
Küche	EG	~ 10,81 m ²
Wohnen & Essen	EG	~ 44,95 m ²
Flur	EG	~ 8,01 m ²
Kind 2	EG	~ 14,88 m ²
Kind 1	EG	~ 11,00 m ²
Bad	EG	~ 8,80 m ²
Eltern	EG	~ 17,03 m ²

~ 151,86 m²

Bruttogrundfläche (BGF):

EINFAMILIENHAUS

Carport

Wintergarten

KG/EG

~ 375 m²

EG

~ 50 m²

EG

~ 20 m²

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



Bild 01: Blick vom Lehming auf die südliche Grundstückseinfriedung (Holzbrettersichtschutzzaun) des Bewertungsflurstücks 59/19.



Bild 02: Blick vom und über den Lehming auf die (kurze) südwestliche Grundstückseinfriedung des Bewertungsflurstücks 59/19. Rechts schließt sich die südliche Grundstücksgrenze an, links ist die



Bild 03: Blick über die südliche Grundstückseinfriedung (Holzbretterschutzzaun) und die südliche Grundstücksfläche des Bewertungsflurstücks 59/19 auf das **Einfamilienhaus** des Bewertungsobjektes. Mitte rechts davor ist der Wintergarten zu sehen.



Bild 04: Blick über die (kurze) südwestliche Grundstückseinfriedung und die südliche Grundstücksfläche des Bewertungsflurstücks 59/19 auf das **Einfamilienhaus** des Bewertungsobjektes.



Bild 05: Blick über den Lehmrings auf die westliche Grundstückseinfriedung und das dahinter liegende **Einfamilienhaus** des Bewertungsobjektes.



Bild 06: Blick vom Lehmrings über die Zufahrt sowie auf und durch den Carport auf die Nordseite des **Einfamilienhauses** des Bewertungsobjektes. Rechts schließt sich die Nordwestseite an.



Bild 07: Blick von der Zufahrt / aus dem Carport auf die Zugangstreppe zum Hauseingang des **Einfamilienhauses**.

Eine **innergebäudliche Besichtigung** / „Inaugenscheinnahme“ des **Einfamilienhauses konnte nicht durchgeführt werden!**