

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!**

Anschrift: Rübenfeld 3, 29559 Wrestedt - Wieren
Telefon: 05825 / 83 13 93
Fax: 05825 / 98 57 45
E-Mail: post@bode-wert.de

Auftragsnummer: **029-2025**

Datum: 16.01.2026

GUTACHTEN

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

Auftraggeber: Amtsgericht Gifhorn

Geschäftsbuchnummer: **5 K 23/23**

Zweck: Festsetzung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren

Gegenstand der Begutachtung: Ein mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, einem Stall mit Garage, einem Schuppen und einem Carport bebautes Grundstück

Adresse: 29379 Wittingen – Knesebeck, Im Winkel 4

Grundbuch: Knesebeck Blatt: 1500 Lfd.-Nr.: 1

Gemarkung: Knesebeck Flur: 3 Flurstück(e): 917/313

Wertermittlungstichtag: 02.12.2025

Verkehrswert: **140.000,00 €**



Grundstücksgröße: 941 m²
Gebäudeart: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Gebäudetyp: Geringfügig unterkellert, zwei Vollgeschosse, nicht ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr: Vermutlich um 1900, 1971 aufgestockt
Bauweise: Massivbauweise
Wohnfläche: ca. 218,5 m²
Zustand: Noch Ausreichend
Nebengebäude: Einzelgarage, Doppelcarport

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

Ausfertigung Nr. 2 (**NUR ZUR ANSICHT**)

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten zuzüglich 7 Anlagen mit 17 Seiten. Das Gutachten wurde auftragsgemäß in zweifacher Ausfertigung (davon eine digital als pdf-Datei), sowie einer Ausfertigung für die Unterlagen des Sachverständigen erstellt.

HINWEIS:

Der vom Gericht bestellte Sachverständige ist nicht berechtigt über das Gutachten hinausgehende Auskünfte zu erteilen. Das Gutachten wurde bewusst anonymisiert erstellt, so dass auch keine Auskünfte zu Eigentümern, Mietern, betreibenden Gläubigern oder sonstigen am Verfahren beteiligten Personen erteilt werden.

Fragen des Gerichts

Gemäß den Vorgaben des Gerichts werden die nachfolgenden zwangsversteigerungsspezifischen Fragen mit beantwortet:

- a) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Das Objekt ist nicht vermietet. Während die Wohnung 1 ungenutzt ist, wird die Wohnung 2 durch einen Miteigentümer genutzt.

- b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?

Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht angestellt.

- c) Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang)?

Es sind keine diesbezüglichen Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.

- d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Untersuchungen auf Hausschwamm sind nicht Gegenstand des Gutachtens. Die Gebäude wurden im Ortstermin nur oberflächlich/zerstörungsfrei in Augenschein genommen und es wurden, soweit die Gebäude zugänglich und die Konstruktionen sichtbar waren, keine Anzeichen festgestellt, die einen Verdacht auf Hausschwamm begründen würden.

- e) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

In der Bauakte befinden sich diesbezüglich keine Hinweise, allerdings wurden im Ortstermin folgende Umstände festgestellt, die zu entsprechenden baubehördlichen Beschränkungen und Beanstandungen führen können:

- *Das Gebäude wurde vollständig aufgestockt, obwohl mit Bauschein vom 22.03.1971 nur eine Aufstockung der südlichen Gebäudeseite genehmigt wurde.*
- *Räume im Stall wurden ohne die hierfür erforderliche Baugenehmigung zu Wohnzwecken ausgebaut.*
- *Es wurde ein Carport und ein Schuppen jeweils auf der Grundstücksgrenze ohne eine hierfür erforderliche Baugenehmigung errichtet.*

Da in der Bauakte keine entsprechenden Unterlagen vorhanden sind und die Grundstückseigentümer einen Nachweis, dass diese baulichen Maßnahmen zulässiger Weise durchgeführt wurden, nicht erbracht haben, ist davon auszugehen, dass es keine bauordnungsrechtliche Genehmigungen für diese Maßnahmen gibt. Dieser Umstand ist im Verkehrswert berücksichtigt worden.

- f) Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

- g) Besteht Verdacht auf Altlasten?

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Ein Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück) besteht nicht, jedoch können unbekannte Altlasten nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

h) Wurden Eintragungen im Baulastenverzeichnis festgestellt?

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist eine Baulast eingetragen, deren Werteeinfluss im Verkehrswert berücksichtigt wurde (siehe Abschnitt 2.5.1).

i) Sonstige Besonderheiten

Das Grundstück wird über einen privaten Weg erschlossen. Es gibt weder ein Miteigentumsanteil für die derzeitigen Grundstückseigentümer noch besteht ein Wegerecht.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben.....	5
1.1	Auftrag.....	5
1.2	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	5
2.	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.1	Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen	12
3.1	Vorbemerkungen.....	12
3.2	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	12
3.3	Nebengebäude.....	18
3.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	21
4.	Ermittlung des Verkehrswerts	22
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	22
4.2	Bodenwertermittlung	23
4.3	Sachwertermittlung	25
4.4	Vergleichswertermittlung.....	31
4.5	Ableitung des Verkehrswertes	33
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	35
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	35
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	35
5.3	Verwendete fachspezifische Software	35
6.	Verzeichnis der Anlagen	36

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Gifhorn
Am Schloßgarten 4
38518 Gifhorn

Auftragseingang: 07.08.2025

Geschäfts-Nr.: **5 K 23/23**

Grund und Zweck der Gutachtenerstellung: Die Gutachtenerstellung erfolgt zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Die Besonderheit an der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist, dass der Verkehrswert ohne die Berücksichtigung eventuell bestehender grundbuchlicher Rechte und Lasten, also „**lastenfrei**“ ermittelt wird. Der Werteinfluss ggf. bestehender Rechte und Lasten wird in diesem Gutachten somit nur nachrichtlich behandelt. Ob diese dann nach dem Zuschlag bestehen bleiben oder untergehen, wird im Versteigerungstermin vor der Versteigerung bekannt gegeben.

Hinweis: Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin etc.) wurden dem Auftraggeber gesondert mitgeteilt. Unterlagen, die nicht für die Veröffentlichung geeignet sind (z.B. Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktberichten etc.), sind daher nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Verlangen zur Verfügung gestellt.

Gegenstand der Begutachtung: Ein mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, einem Stall mit Garage, einem Schuppen und einem Carport bebautes Grundstück

Adresse: 29379 Wittingen – Knesebeck, Im Winkel 4

Grundbuch: Knesebeck Blatt: 1500 Lfd.-Nr. 1

Gemarkung: Knesebeck Flur: 3 Flurstück: 917/313 Fläche: 941 m²

Wertermittlungsstichtag: 02.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Anmerkung: Wertermittlungsstichtag müsste eigentlich der Tag der Versteigerung sein. Da dieser Termin jedoch in der Zukunft liegt und dem Sachverständigen nur der Zustand des Bewertungsobjekts am Tag der Ortsbesichtigung bekannt ist, wird als Wertermittlungsstichtag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet.

Ortsbesichtigung: 02.12.2025

Anmerkung: Im Ortstermin war das Objekt so zugänglich, dass eine Innen- und Außenbesichtigung ohne Bauteilöffnung durchgeführt wurde.

1.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Für die Wertermittlung wurden nachfolgende Unterlagen und Erkundigungen herangezogen:

- Lizenzierte Auszüge aus einer Übersichtskarte und einem Stadtplan über den Sprengnetter-Marktdatenshop vom 02.12.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 14.08.2025

- Einsichtnahme in den NIBIS®Kartenserver, Karteninhalt Altablagerungen, Rüstungsaltslasten, Schlammgrubenverdachtsflächen (Internet am 01.12.2025)
- Grundbuchauszug vom 31.07.2025 (bereitgestellt durch den Auftraggeber)
- Auskunft des Landkreises Gifhorn zum Baulastenverzeichnis (Schreiben vom 17.11.2025)
- Einsichtnahme in den Denkmalatlas Niedersachsen.de (denkmalatlas.niedersachsen.de am 01.12.2025)
- Auskunft der Stadt Wittingen zum Bauplanungsrecht und zur beitragsrechtlichen Situation (E-Mail vom 21.11.2025)
- Bereitstellung von Kopien/Scans aus der Bauakte durch den Landkreis Gifhorn (E-Mail vom 01.12.2025). Hier-
von wurden folgende Unterlagen für die Gutachtenerstellung verwendet (keine weiteren Unterlagen, insbe-
sondere zu den Baujahren der Gebäude vorhanden):
 - Ansichten, Grundrisse und Schnitte für einen Erweiterungsbau eines Wohnhauses vom 28.02.1969
 - Baubeschreibung für eine Teil-Wohnung vom 03.03.1969
 - Baugenehmigungsantrag für den Erweiterungsbau eines Wohnhauses vom 03.03.1969
 - Berechnungen (bebaute Fläche, umbauter Raum) für einen Wohnhauserweiterungsbau vom 27.07.1969
 - Bauschein vom 22.03.1971 für die Erweiterung des Wohnhauses
- Bodenrichtwerte vom 01.01.2025 für das Land Niedersachsen im Internet (immobilienmarkt.niedersach-
sen.de)
- Landesgrundstücksmarktdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (GMD
NDS 2025) im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen

Landkreis: Gifhorn

Ort und Einwohnerzahl: Stadt Wittingen (ca. 11.500 Einwohner);
Stadtteil Knesebeck (ca. 2.600 Einwohner)

Überörtliche Anbindung
/ Entfernungen:
(vgl. Anlage 1) Nächstgelegene größere Orte:
Wittingen (ca. 6 km nördlich), Gifhorn (ca. 24 km südwestlich), Wolfsburg (ca. 30 km südöstlich)

Landeshauptstadt:
Hannover (ca. 75 km südwestlich)

Überörtliche Straßenanbindung:
Landesstraße L286 von Wittingen über Wesendorf

Autobahnzufahrt:
Bundesautobahn A39; Anschlussstelle Sandkamp (ca. 30 km entfernt)

Bahnhof:
Knesebeck; Bahnlinie Uelzen – Gifhorn; Regionalzughalt

Flughafen:
Hannover-Langenhagen (ca. 70 km entfernt)

Demografische Struktur: Jährliche durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (letzte 10 Jahre, Quelle Statista, Wegweiser Kommune, Urbistat):

Niedersachsen	+ 0,3 %
Landkreis Gifhorn	– 0,2 %
Stadt Wittingen	– 0,2 %

Arbeitslosenquote (2024, Quelle Bundesagentur für Arbeit):

Niedersachsen	6,0 %
Landkreis Uelzen	4,6 %
Stadt Wittingen	keine Daten

Durchschnittsalter (2024, Quelle Urbistat):

Niedersachsen	45 Jahre
Landkreis Gifhorn	45 Jahre
Stadt Wittingen	45 Jahre

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2) Siedlungsbereich aus um 1900; Entfernungen (Luftlinie):

- | | |
|-----------------------------------|--|
| • Ortsmitte | ca. 600 m |
| • Geschäfte des täglichen Bedarfs | ca. 550 m |
| • Schulen | ca. 300 m (Grundschule) |
| • Kindertagesstätte | ca. 600 m |
| • Öffentliche Verkehrsmittel | ca. 600 m (Bus) bzw. ca. 1,0 km (Bahn) |
| • Verwaltung | ca. 600 m (Rathaus Knesebeck) |

Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung:	Ehemalige gemischte Nutzung (Handwerk, Landwirtschaft, Wohnen), jetzt überwiegend nur noch wohnbauliche Nutzungen; dichte, aber noch offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise; Einzelhäuser, ehemalige Hofstellen und Handwerksbetriebe
Beeinträchtigungen:	Keine (lageüblich)
Topografie:	Eben

2.1.3 Beurteilung der Wohnlage

Knesebeck als größeres Dorf im nördlichen Bereich des Landkreises Gifhorn mit örtlicher Versorgungsfunktion und mittlerer bis guter Verkehrsanbindung, wird als "gute Wohnlage" beurteilt. Die Lage innerhalb von Knesebeck wird trotz des ruhigen Wohnumfeldes, aber auf Grund der älteren und dichten Bebauung nur als "mittlere Wohnlage" beurteilt.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 35 m
Tiefe:	ca. 26,5 m
Grundstücksgröße:	941 m ²
Bemerkungen:	• Fast rechteckige Grundstücksform (siehe Anlage 3) • Flächenangaben gemäß Grundbuch (örtlich nicht überprüft)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Private Stichstraße (Im Winkel), die von einer Anliegerstraße (Neue Straße) abgeht
Straßenausbau:	Provisorisch ausgebaut (Fahrbahn teilweise aus Betonverbundsteinpflaster, teilweise aus Schotter mit Beleuchtung und Entwässerung; keine Gehwege; Parkmöglichkeiten auf der Straße)
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Strom, Wasser und Gas (ungenutzt) aus öffentlicher Versorgung; Abwasserentsorgung über Kanalanschluss; Telefonanschluss; Nahwärmeanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	• Erschließung über private Anliegerstraße • Carport auf Grundstücksgrenze • Stall auf Grundstücksgrenze • Schuppen auf Grundstücksgrenze
Baugrund, Grundwasser (soweit offen ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; kein ungewöhnlicher Grundwasserstand
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Im NIBIS ist keine Altablagerung bzw. Rüstungsaltlast kartiert (http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT) und es besteht auch kein sonstiger Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück). Unbekannte Altlasten können trotzdem nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt daher ohne weitere Untersuchungen und Nachforschungen als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Gemäß Grundbuchauszug vom 31.07.2025 besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Knesebeck, Blatt 1500, keine wertbeeinflussende Eintragung (nur Zwangsversteigerungsvermerk).

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Herrschervermerke:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist kein Herrschervermerk eingetragen, so dass davon ausgegangen wird, dass keine Rechte bestehen. Da die Erschließung aber über ein privates Grundstück erfolgt, wurde geprüft, ob im Grundbuch von Knesebeck, Blatt 1487 (Grundbuch der Straße "Im Winkel") ein Recht für eine dingliche Sicherung der Erschließung eingetragen ist. Hier ist jedoch in Abteilung II auch kein entsprechendes Recht eingetragen.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Dem Sachverständigen wurden keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten mitgeteilt. Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks über die private Straße "Im Winkel" ist nicht dinglich gesichert. Die Eigentümer von anliegenden Grundstücken haben entsprechende Anteile am Grundstück (4 Grundstücke => jeweils ein Viertel Anteil). Die Eigentümer des Bewertungsgrundstücks haben keinen Anteil an dem Grundstück. Augenscheinlich wurden diese beim Erwerb 1990 nicht mit übertragen. Weitere diesbezügliche Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht angestellt. Es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

Beurteilung:

Die Erschließung kann nur über die Straße "Im Winkel" erfolgen. Für die Erschließung kann somit von einem Notwegerecht ausgegangen werden. Für ein Notwegerecht ist jedoch eine Notwegerechte zu entrichten, deren Höhe sich aus der Wertminderung für die Beeinträchtigung zum Zeitpunkt der Entstehung des Notwegerechts ergibt. Da es sich um eine als "Weg" genutzte Fläche handelt, die auch von den übrigen Eigentümern als "Weg" genutzt wird. Da die Eigentümer des Bewertungsgrundstück bereits 1985 kein Miteigentumsanteil an dem Weg erworben haben, liegt die Entstehung mehr als 40 Jahre zurück. Die sich hieraus ergebende Wertminderung wird zum Wertermittlungstichtag damit als nicht signifikant wertbeeinflussend beurteilt. Übrig bleibt jedoch eine Lästigkeit, die sich aus der fehlenden absoluten Sicherheit für die Erschließung ergibt, so dass die Wertminderung wegen der privaten Erschließung zum Wertermittlungstichtag 02.12.2025 pauschal auf rd.

3.000,00 €

(in Worten: dreitausend Euro)

geschätzt wird. Die Schätzung gründet sich auf den geschätzten Aufwand, der sich für eine Ermittlung der entsprechenden Eigentümer und den Erwerb mittels eines notariellen Kaufvertrages eines 1/4 Miteigentumsanteils ergibt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist folgende Baulast eingetragen:

Baulastenblatt Nr. 53, lfd.-Nr. 1:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes ist verpflichtet, dass entsprechend dem vorhandenen Gebäude auf dem Nachbargrundstück an diese Grenze gebaut wird (Lage der Baulast siehe blaue Einzeichnung in Anlage 3).

Beurteilung:

In der Lage des Bewertungsobjektes beeinträchtigt die Baulast nicht die Nutzung des Grundstücks, sondern begünstigt es, weil durch eine mögliche weitere Grenzbebauung die Ausnutzbarkeit des Grundstücks erhöht wird. Diese hat aber auf Grund des geringen Bodenwertniveaus von 35,00 €/m² keinen signifikanten Werteinfluss, so dass die Baulast zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 als **nicht wertbeeinflussend** beurteilt wird.

Denkmalschutz:

Am Wertermittlungsstichtag sind keine Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück oder auch auf einem benachbarten Grundstück im Denkmalatlas Niedersachsen als Denkmal eingetragen. Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart, der Bauweise und dem Zustand wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Auch wurde nicht geprüft, ob auf dem Grundstück mit archäologischen Funden zu rechnen ist.

2.5.1 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Da es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Innenbereichssatzung:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes gibt es keine Innenbereichssatzung.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

2.5.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt, soweit sich keine offensichtlich erkennbaren Widersprüche ergeben, die dann entsprechend berücksichtigt werden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

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

Beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Einrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Die Erschließungsanlagen sind zwar nicht endgültig erstmalig hergestellt, aber nach Auskunft der zuständigen Behörde sind derzeit keine Maßnahmen an den Erschließungsanlagen geplant, die Beiträge oder Abgaben nach sich ziehen würden. Das Bewertungsgrundstück wird daher bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und NKAG wie ein beitragsfreies Grundstück bewertet.

Anmerkung:

Die Angaben zu dem beitragsrechtlichen Zustand entsprechen dem Kenntnisstand am Wertermittlungstichtag. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass irgendwann weitere Maßnahmen an den Erschließungsanlagen durchgeführt werden, die zu Beiträgen und Abgaben führen oder sich eine Abgabepflicht durch gesetzliche Vorgaben ändert.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

- Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, einem Stall mit Garage, einem Schuppen und einem Carport bebaut.
- Auf dem Grundstück befinden sich zwei Pkw-Stellplätze in einem Carport und ein Pkw-Stellplatz in einer Garage. Es gibt weitere Möglichkeiten, um Pkws abzustellen.
- Das Objekt ist nicht vermietet.

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

3. Beschreibung der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibung der baulichen Anlagen (Gebäude), der baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Mängel und Schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind ihre Auswirkungen auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden, da nicht die Kosten für ihre Beseitigung, sondern die sich aus ihr ergebende Wertminderung zu schätzen ist. Für die Abschätzung der Kosten für Ihre Beseitigung wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ferner wurde auch keine Untersuchung bezüglich der Standsicherheit, des Wärmeschutzes, des Schallschutzes und des Brandschutzes durchgeführt.

Insbesondere wurde – soweit augenscheinlich möglich – geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

3.2.1 Grundlegende Angaben zum Gebäude

Gebäudetyp: Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (teilweise unterkellert, zwei Vollgeschosse, eingeschossige Anbauten, nicht ausgebautes Dachgeschoss)

Anmerkung: Das nicht ausgebaute Dachgeschoss ist nicht zu Wohnzwecken ausbaubar, lässt aber entgegen einem Gebäude mit Flachdach oder flach geneigtem Dach eine untergeordnete Nutzung zu (siehe I. Nr. 3 Abs. 2a der Anlage 4 ImmoWertV 21).

Beurteilung: Das Gebäude kann nicht eindeutig einem Gebäudetyp gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21 zugeordnet werden, sondern wird wie folgt aufgeteilt:

Typ 1.32 (EG, OG, DG nicht ausgebaut)	72,6 %
Typ 1.12 (KG, EG, OG, DG nicht ausgebaut)	24,6 %
Typ 1.23 (EG, Flachdach)	2,8 %

Der Umstand, dass das Dachgeschoss nicht zu Wohnzwecken ausgebaut werden kann, wird mit einem entsprechenden Korrekturfaktor berücksichtigt.

Baujahr: Das Gebäude wurde vermutlich um 1900 errichtet. Gemäß Bauakte wurde 1969 eine Aufstockung der südlichen Seite vorgenommen. Der nördliche Bereich wurde vermutlich kurz Zeit später aufgestockt. Für die Wertermittlung wird als Ausgangswert für das Baujahr **1965** angesetzt.

Konstruktionsart: Massivbauweise

3.2.2 Nutzungseinheiten/Raumaufteilung

Vorbemerkungen:

Das Objekt verfügt über zwei Wohneinheiten, von denen die Einliegerwohnung nur durch die Hauptwohnung zu erreichen ist. Die **Wohnfläche** von **rd. 218,5 m²** wurde auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes zum Zwecke der Wertermittlung ermittelt. Dabei wurden folgende Besonderheiten berücksichtigt:

- Der Raum im Keller wurde nicht mit auf die Wohnfläche angerechnet, da er bezüglich Belichtung und/oder Raumhöhe nicht die Anforderungen an Wohnraum erfüllt. Der Raum wird daher nicht mit auf die Wohnfläche angerechnet.
- Der Balkon ist als Außenfläche normal nutzbar und wird daher zu 25 % mit auf die Wohnfläche angerechnet.

Kellergeschoss:

Kellerraum rd. 18,1 m² (nicht auf die Wohnfläche angerechnet)

Erdgeschoss:

Hauptwohnung rd. 112,1 m²:
Diele rd. 15,8 m²
Zimmer 1 rd. 25,2 m²
Zimmer 2.1 rd. 17,5 m²
Zimmer 3 rd. 11,2 m²
Zimmer 2.2 rd. 6,0 m²
Dusche rd. 1,7 m²
Küche rd. 19,0 m²
Esszimmer rd. 9,4 m²
Bad rd. 6,1 m²

Obergeschoss:

Einliegerwohnung rd. 106,4 m²:
Flur rd. 11,3 m²
Bad rd. 6,8 m²
Zimmer 1 rd. 15,9 m²
Zimmer 2 rd. 21,9 m²
Küche rd. 10,1 m²
Zimmer 3 rd. 21,2 m²
Balkon rd. 8,5 m² (davon 25 % auf die Wohnfläche angerechnet)
Zimmer 4 rd. 17,9 m²

3.2.3 Beschreibung zur Ableitung des Gebäudestandards gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21

3.2.3.1 Außenwände

Beschreibung: Zweischaliges Mauerwerk, innen Bims-Hohlblocksteine, außen Verblendmauerwerk, leicht verbesserte Wärmedämmung

Beurteilung der
Standardstufe:

Stufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln	50 %
Stufe 2	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	50 %
Stufe 3	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	
Stufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	
Stufe 5	Aufwendig gestaltete Fassade mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	

Begründung: Die Außenwände werden zu 50 % der Stufe 1 und zu 50 % der Stufe 2 zugeordnet.

3.2.3.2 Dach

Beschreibung: Satteldach mit Wellfaserzementplatten (vermutlich asbesthaltig); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff; Dachraum ungedämmt und eingeschränkt nutzbar (z.B. als Lagerraum), oberste Geschossdecke leicht gedämmt

Beurteilung der Standardstufe:	Stufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Wärmedämmung	80 %
	Stufe 2	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	20 %
	Stufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	
	Stufe 4	Glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansardendach, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	
	Stufe 5	Hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktion; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	

Begründung: Das Dach entspricht der Stufe 1. Auf Grund des Satteldaches werden aber 20 % der Stufe 2 zugeordnet.

3.2.3.3 Fenster und Außentüren

Beschreibung:

Fenster:

- EG und teilweise OG: Fenster aus Kunststoff mit Zweifachverglasung aus 1998 und später (Küche OG aus 2016), manuelle Rollläden
- Teilweise OG: Fenster aus Holz mit Zweifachverglasung, vermutlich vor 1980
- Sonstiges: Glasbausteine in der Küche im EG und der Dusche im EG

Außentüren:

- Eingang 1: Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, gute Ausstattung, Wärmeschutz 2015
- Eingang 2: Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt, mittlere Ausstattung, Wärmeschutz vermutlich vor 1995

Beurteilung der Standardstufe:	Stufe 1	Einfachverglasung; einfache Holzfenster	
	Stufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	20 %
	Stufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	80 %
	Stufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	
	Stufe 5	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Wärmeschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	

Begründung: Fenster und Eingangstüren entsprechen überwiegend der Stufe 3, weshalb 80 % der Stufe 3 und 20 % der Stufe 2 zugeordnet werden.

3.2.3.4 Innenwände und -türen

Beschreibung:

Innenwände:

Teilweise massive Innenwände, teilweise Innenwände in Leichtbauweise; einfache Wandbekleidung (einfache bis mittlere Tapeten)

Innentüren:

Einfache Füllungstüren; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen

Beurteilung der Standardstufe:	Stufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen mit einfachen Beschlägen ohne Dichtung	
	Stufe 2	Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	100 %

Stufe 3	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	
Stufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebtürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	
Stufe 5	Gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	

Begründung: Innenwände und Innentüren werden zu 100 % der Stufe 2 zugeordnet.

3.2.3.5 Deckenkonstruktion und Treppen

Beschreibung: Decken:
Betondecke über dem Keller, sonst Holzbalkendecke, einfacher Tritt- und Schallschutz; einfache Bekleidung (Raufasertapeten mit Anstrich)

Treppen:

- Kellertreppe: Betontreppe
- Geschosstreppe: Konstruktion aus Weichholz, geschlossene Stufen aus Holz, Holzgeländer, mittlere Ausführung ohne besonderen Trittschall
- Dachraum über Einschubtreppe aus Holz erreichbar

Beurteilung der Standardstufe:

Stufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	
Stufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	100 %
Stufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	
Stufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	
Stufe 5	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	

Begründung: Decken und Treppen werden zu 100 % der Stufe 2 zugeordnet.

3.2.3.6 Fußböden

Beschreibung: Fliesen, Laminat, Kunststoffbelag, Parkett, Teppichboden (einfache und mittlere Art und Ausführung)

Beurteilung der Standardstufe:

Stufe 1	Ohne Belag	
Stufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	75 %
Stufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	25 %
Stufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	
Stufe 5	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	

Begründung: Die Fußböden werden wegen des Parketts und der teilweise besseren Fliesen zu 75 % der Stufe 2 und zu 25 % der Stufe 3 zugeordnet.

3.2.3.7 Sanitäreinrichtungen

Beschreibung: Bad Hauptwohnung:
Waschbecken, WC und Badewanne (einfache bis mittlere Ausstattung); mittlere Bodenfliesen; mittlere Wandfliesen, ca. 1,5 bis 2,0 m hoch gefliest; älter als 20 Jahre

Dusche Hauptwohnung:

Dusche und Waschbecken (einfache Ausstattung); einfache Bodenfliesen, ca. 2,0 m hoch gefliest; älter als 40 Jahre

Bad Einliegerwohnung:

Waschbecken, WC und Dusche (einfache bis mittlere Ausstattung, farbige Sanitärobjekte); Kunststoffbelag (einfach); einfache bis mittlere Wandfliesen, ca. 1,5 m bis raumhoch gefliest; älter als 30 Jahre

Sonstige Installationen:

Küchenanschlüsse in den Küchen, Warmwasser über Heizung mit Warmwasserspeicher; Waschmaschinenanschlüsse in der Waschküche im Stall

Beurteilung der Standardstufe:

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

Begründung:

Da es je Wohnung nur ein Bad gibt, die nur noch bedingt zeitgemäß ausgestattet sind, werden 100 % der Stufe 2 zugeordnet.

3.2.3.8 Heizung

Beschreibung:

Nahwärmeanschluss (2024); Rippenheizkörper mit Thermostatventilen

Beurteilung der Standardstufe:

Stufe 1	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	
Stufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	
Stufe 3	Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	100 %
Stufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	
Stufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	

Begründung:

Die Heizung wird zu 100 % der Stufe 3 zugeordnet.

3.2.3.9 Sonstige technische Ausstattung

Beschreibung:

Sicherungskasten aus Metall; Dreh- und Kippsicherungen; Fehlerstromschutzschalter, ein bis zwei Lichtauslässe je Raum, ausreichend Steckdosen, mittlere Art und Ausführung.

Beurteilung der Standardstufe:

Stufe 1	Sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	
Stufe 2	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	20 %
Stufe 3	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	80 %
Stufe 4	Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	
Stufe 5	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	

Begründung:

Die technische Ausstattung entspricht eigentlich der Stufe 3. Da aber noch Drehsicherungen verbaut sind, werden 20 % der Stufe 2 und 80 % der Stufe 3 zugeordnet.

3.2.3.10 Zusammenfassung und Ableitung der Standardstufe

Gebäudeteil	Anteil	Standardstufe					
		1	2	3	4	5	
Außenwände	23,0%	50,0%	50,0%				0,35
Dach	15,0%	80,0%	20,0%				0,18
Fenster und Außentüren	11,0%		20,0%	80,0%			0,31
Innenwände und -türen	11,0%		100,0%				0,22
Deckenkonst. und Treppen	11,0%		100,0%				0,22
Fußböden	5,0%		75,0%	25,0%			0,11
Sanitäreinrichtungen	9,0%		100,0%				0,18
Heizung	9,0%			100,0%			0,27
Sonstige technische Ausst.	6,0%		20,0%	80,0%			0,17
Standardstufe des Gebäudes							2,0

Dem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wird die Standardstufe 2,0 zugeordnet.

3.2.4 Beurteilung des Gebäudes

Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile: Eingangstreppe (Eingang 2), Überdach (Eingang 2), Balkon (Bodenbelag aus Holz, Brüstung aus Holz, Überdachung durch Holzkonstruktion mit Welllichtplatten), Schornstein (Mauerwerk, mehrzünftig, über Dach verklankert), Brunnen mit Hauswasserwerk

Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbaus: - Dachraum, der nicht zu Wohnzwecken ausbaubar ist, aber eine untergeordnete Nutzung zulässt (nicht ausbaufähig)

Sonstige Besonderheiten: - eingeschränkt nutzbarer Keller (Boden aus Beton mit Anstrich, Wände aus Mauerwerk mit Anstrich, Rohdecke)

Mängel und Schäden: Im Ortstermin wurden folgende wesentliche Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgegangen, festgestellt:

- Restarbeiten an der Heizung erforderlich (hydraulischer Abgleich, Austausch von defekten Thermostaten etc.)
- Leicht erhöhter Renovierungsbedarf (auf Grund erhöhter Abnutzung und unterlassener notwendiger Instandhaltung/Renovierungen)
- Aufstockung teilweise ohne Baugenehmigung (nördlicher Bereich wurde ohne eine hierfür erforderliche Baugenehmigung aufgestockt)

Modernisierungen: Das Gebäude wurde augenscheinlich in den letzten 20 Jahren nicht wesentlich modernisiert (Eingangstür 1, einzelne Fenster, Heizung). Der Modernisierungsgrad gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21 wird mit „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung = 2 bis 5 Punkte“ beurteilt. Für diese Wertermittlung werden daher 3,5 Modernisierungspunkte zu Grunde gelegt.

Anmerkung: Für eine nachhaltige Nutzung ist eine umfangreiche Sanierung erforderlich (u.a. Dach, alte Fenster, Glasbausteine, Bäder etc.), die in dieser Wertermittlung jedoch unberücksichtigt bleiben.

Gesamtnutzungsdauer: Mit der Gesamtnutzungsdauer gem. § 4 Abs. 2 ImmoWertV21 ist die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Für die Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind die Modellsätze aus Anlage 1 ImmoWertV21 zu verwenden. Danach beträgt diese für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser 80 Jahre. Im abweichenden Modell der Sachwertermittlung wird jedoch eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu Grunde gelegt, so dass diese in dieser Wertermittlung zu verwenden ist.

Restnutzungsdauer:	Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist die Restnutzungsdauer der Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes. Gemäß § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21 ist bei Modernisierungen von Wohngebäuden das in Anlage 2 ImmoWertV 21 beschriebene Modell zu Grunde zu legen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1965 = 60 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (70 Jahre – 60 Jahre =) 10 Jahren. Auf Grund des Modernisierungsgrades „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung = 3,5 Modernisierungspunkte“ ergibt sich gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21 eine modifizierte Restnutzungsdauer von 20 Jahren . Bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 20 Jahre = 50 Jahre), so dass sich am Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 50 Jahre =) 1975 ergibt.
Barrierefreiheit:	Die Untersuchung der Barrierefreiheit ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Augenscheinlich ist das Gebäude nicht barrierefrei und kann vermutlich nur mit erheblichem Aufwand barrierefrei gemacht werden.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorlegt. Der Endenergiebedarf des Gebäudes wird auf Grund des Nahwärmeanschlusses, der einen günstigen Primärenergiefaktor nach sich zieht, auf rd. 100 kWh/(m²a) geschätzt.
Wirtschaftliche Besonderheiten:	Keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist ausreichend und das Gebäude macht noch einen normal gepflegten Eindruck.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Stall mit Garage

Gebäudetyp:	Freistehendes ehemaliges Stallgebäude (teilweise unterkellert, ein Vollgeschoss, Dachgeschoss)
Baujahr:	Um 1900 (geschätzt)
Nutzungen: (siehe auch Anlage 6)	- Waschküche mit rd. 11,5 m² mit darunterliegendem Kellerraum, der aber nicht nutzbar ist. - Wohnung für Saisonkräfte bestehend aus einem Raum (rd. 30,6 m²) und einem Bad (rd. 3,7 m²) - Garage für einen Pkw (rd. 15 m²)
Beschreibung:	- Massivbauweise im EG, darüber Fachwerk mit massiver Ausfachung, - Satteldach mit Dachziegeln - Holzbrettertür und Fenster aus Metall mit Einfachverglasung (Waschküche) bzw. Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt und Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Wohnung) - Waschküche: Beton, Putz mit Anstrich (Wände und Decke), Ausgussbecken und Waschmaschinenanschluss - Wohnung: Raum gefliest, Wände und Decken mit Holzverkleidung, Küchenzeile; Bad mit Dusche, WC und Waschbecken (einfache Ausstattung), Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest; Beheizung über Wohnhaus durch Plattenheizkörper mit Thermostatventilen - Garage mit Schwingtor aus Metall
Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:	Schirm (Holzkonstruktion, tlw. mit vermutlich asbesthaltigen Wellfaserzementplatten, tlw. mit Blechplatten)

Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauszustandes

Keine

Mängel und Schäden:

Im Ortstermin wurden folgende wesentliche Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, festgestellt:

- Der Stall wurde ohne eine hierfür erforderlich Baugenehmigung zu Wohnzwecken umgenutzt. Da die Räume bezüglich der Belichtung nicht den Anforderung für Aufenthaltsräume genügen und sich der Bereich innerhalb der Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze befindet (Baulast erforderlich) sind sie auch nachträglich nicht genehmigungsfähig.

Folgenutzung:

Die Folgenutzung des Gebäudes wird wie folgt differenziert:

- Die Waschküche kann zwar weiter wie bisher genutzt werden, wird aber als Raum mit geringem Nutzwert und auf Grund des Alters zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 als **nicht wertbeeinflussend** beurteilt.
 - Die bisherige Nutzung kann nicht als Folgenutzung unterstellt werden, da sie bauordnungsrechtlich nicht zulässig ist. Da eine Nutzungsuntersagung oder eine Rückbauverfügung möglich sind, die Wahrscheinlichkeit hierfür aber nicht abzuschätzen ist, wird der Bereich zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 als **nicht wertbeeinflussend** beurteilt.
 - Für die Garage wird unterstellt, dass die Nutzung zulässig ist und diese auch weiterhin genutzt werden kann.
- ⇒ Für einen Teil des Gebäudes wird als Folgenutzung „Garage“ unterstellt. Der übrige Teil wird als nicht wertbeeinflussend beurteilt.

Beurteilung der Standardstufe:

Stufe 3	Fertigarage	
Stufe 4	Garagen in Massivbauweise	100 %
Stufe 5	Individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser, Heizung	

Begründung:

Da es sich um eine Garage in Massivbauweise ohne besondere Ausführungen handelt, werden 100 % der Stufe 4 zugeordnet.

Modernisierungen:

Die Garage wurde vermutlich in den 70er Jahren errichtet und seitdem nicht modernisiert.

Gesamt- und Restnutzungsdauer:

Die Gesamtnutzungsdauer der Garage wird gemäß Anlage 1 der ImmoWertV 21 mit 60 Jahren angesetzt. Davon ausgehend, dass das Gebäude noch eine Restnutzungsdauer von 10 Jahren hat, beträgt das fiktive Gebäudealter (60 Jahre – 10 Jahre =) 50 Jahre, so dass sich ein fiktives Baujahr (2025 – 50 Jahre =) 1975 ergibt.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist ausreichend und das Gebäude macht einen normal gepflegten Eindruck.

2.3.2 Schuppen

Gebäudetyp:

Mehrfach angebautes Abstellgebäude (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, flach geneigtes Dach)

Baujahr:

2020 (gemäß anwesendem Antragsgegner teilweise Neubau, teilweise Umnutzung bestehendes Heizöllager)

Nutzung:
(siehe Anlage 6)

Werkstatt	rd. 22,6 m ²
Lager	rd. 7,9 m ²

Beschreibung: Teilweise Massivbauweise (Lager), teilweise Holzkonstruktion (Werkstatt), Außenwände teilweise massiv, teilweise aus Holz, flach geneigtes Dach mit Wellfaserplatten (vermutlich asbesthaltig), Eingangstür aus Holz, Fenster aus Holz mit Einfachverglasung, Strom, Boden aus Betonplatten bzw. Beton)

Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile: Keine

Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauszustandes Keine

Mängel und Schäden: Im Ortstermin wurden folgende wesentliche Mängel und Schäden festgestellt, die über ein altersbedingte Wertminderung hinausgehen:

- Das Gebäude wurde ohne eine hierfür erforderliche Baugenehmigung auf der Grundstücksgrenze errichtet.

Folgenutzung: Die bisherige Nutzung wird auch als Folgenutzung unterstellt, allerdings wird ein geringer Bedarf für eine derartige Nutzung in der Lage des Bewertungsobjektes gesehen.

Gesamt- und Restnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer des Schuppens wird in Anlehnung an eine Garage gemäß Anlage 1 der ImmoWertV 21 mit 60 Jahren angesetzt. Das Gebäudealter beträgt (2025 – 2020 =) 5 Jahre, so dass sich eine Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 5 Jahre =) 55 Jahren ergibt.

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist ausreichend und das Gebäude macht einen normal gepflegten Eindruck. Da es aber ohne eine hierfür erforderliche Baugenehmigung auf der Grundstücksgrenze errichtet wurde und es einen geringen wirtschaftlichen Nutzen hat, wird das Gebäude zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 als nicht wertbeeinflussend beurteilt.

3.3.3 Carport

Gebäudetyp: Einseitig an den Stall angebautes Doppelcarport (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, Dachgeschoss)

Baujahr: 2020 (gemäß anwesendem Antragsgegner)

Nutzung: 2 Pkw-Stellplätze

Beschreibung: Holzkonstruktion, Pultdach mit Trapezblech, Boden aus Betonplatten

Anmerkung: Für ein Carport gibt es keine Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21, so dass auf die Kennwerte für Garagen zurückgegriffen wird.

Beurteilung der Standardstufe:

Stufe 3	Fertigarage	100 %
Stufe 4	Garagen in Massivbauweise	
Stufe 5	Individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o.ä., Wasser, Abwasser, Heizung	

Begründung: Da es sich um eine Garage in Massivbauweise ohne besondere Ausführungen handelt, werden 100 % der Stufe 3 zugeordnet.

Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile: Keine

Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauszustandes Keine

Mängel und Schäden:	Im Ortstermin wurden folgende wesentlichen Mängel und Schäden festgestellt, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen: - Carport wurde ohne eine hierfür erforderliche Baugenehmigung auf der Grundstücksgrenze errichtet.
Folgenutzung:	Die bisherige Nutzung wird auch als Folgenutzung unterstellt.
Modernisierungen:	Das Gebäude wurde nicht modernisiert.
Gesamt- und Restnutzungsdauer:	Die Gesamtnutzungsdauer der Garage wird gemäß Anlage 1 der ImmoWertV 21 mit 60 Jahren angesetzt. Das Gebäudealter beträgt $(2025 - 2020 =) 5$ Jahre, so dass sich eine Restnutzungsdauer von $(60 \text{ Jahre} - 5 \text{ Jahre} =) 55$ Jahren ergibt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist ausreichend und das Gebäude macht einen normal gepflegten Eindruck.

3.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in §194 BauGB definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Auf der Grundlage des § 199 Abs. 1 BauGB wurde die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) erlassen, die bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) anzuwenden ist, auch wenn der Gegenstand der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekt) nicht marktfähig oder marktgängig ist. Wertermittlungsobjekte sind Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs, grundstücksgleiche Rechte, Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen (siehe § 1 Abs. 1 + 2 ImmoWertV 21). Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren werden nach **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** – hier insbesondere der **Eignung der zur Verfügung stehenden Daten** – zu wählen. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens muss begründet werden (siehe § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

4.1.1.2 Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Ob ein Wertermittlungsverfahren geeignet ist, hängt von folgenden wesentlichen Kriterien ab:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen des Verfahrens für ein Bewertungsobjekt sollen auch den Überlegungen eines potentiellen Erwerbers entsprechen (Preisbildungsmechanismen).
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollen immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kaufall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Objektart

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, einem Stall mit Garage, einem Schuppen und einem Carport bebautes Grundstück. Diese Nutzung wird auch als Folgenutzung unterstellt, allerdings wurden der Stall und der Schuppen als nicht wertbeeinflussend beurteilt, so dass das Objekt wie ein mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, einer Garage und einem Carport bebautes Grundstück bewertet wird.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet, gekauft oder errichtet werden. Das heißt, dass der Sachwert das ausschlaggebende Kriterium für die Preisbildung ist. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück, das mit einer Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung/Zweifamilienhaus bebaut ist, zu und es ist deshalb als Sachwertobjekt anzusehen. Die für die Sachwertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere aus örtlichen Kaufpreisen abgeleitete Sachwertfaktoren und genaue Bodenwerte, stehen zur Verfügung.

Vergleichswertverfahren

Mit dem Vergleichswertverfahren werden üblicherweise solche Objekte bewertet, für die eine Vielzahl von Kaufpreisen zur Verfügung stehen, so dass ein direkter oder indirekter Vergleich möglich ist. Zwar werden Ein- und Zweifamilienhäuser, auch als individueller Wohnungsbau bezeichnet, aber trotzdem ist auch hier ein Vergleich möglich. Außerdem erfolgt die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch bei diesen Objekten häufig über einen Vergleich. Im vorliegenden Fall stehen aus örtlichen Kaufpreisen abgeleitete Vergleichsfaktoren für Grundstücke, die mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebaut sind, mit den entsprechenden Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung der Abweichungen in den wertbeeinflussenden Merkmalen für das Vergleichswertverfahren zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren werden solche Objekte bewertet, bei denen für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund steht. Dies gilt auch für das hier vorliegende Objekt eingeschränkt, da die zweite Wohneinheit in der Regel unter Renditegesichtspunkten mit erworben wird. Die für das Ertragswertverfahren erforderlichen Daten (insbesondere Mieten und Liegenschaftszinssätze) stehen aus eigenen Ableitungen und überörtlichen Erhebungen (inkl. Regionalisierung) ebenfalls zur Verfügung.

Schlussfolgerung

Das Bewertungsobjekt wird vorrangig mit dem Sachwertverfahren bewertet, weil es sich eindeutig um ein Sachwertobjekt handelt und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung stehen. Stützend wird das Objekt mit dem Vergleichswertverfahren bewertet, da die hierfür erforderlichen Daten in besserer Qualität zur Verfügung stehen als für das Ertragswertverfahren, das in dieser Wertermittlung somit nicht zur Anwendung kommt. Aus dem Sachwert und dem Vergleichswert wird dann unter Würdigung der Verfahrensergebnisse der Verkehrswert abgeleitet.

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Die Bodenwertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung

Grundsätzlich geht jeder Wertermittlung eine Bodenwertermittlung voraus. Die Bodenwertermittlung wird im Teil 4 Abschnitt 1 §§ 40 bis 45 ImmoWertV 21 beschrieben. Dabei wird auch bei bebauten Grundstücken der Bodenwert in der Regel so ermittelt, als wäre das Grundstück unbebaut. Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ImmoWertV 21 aus Vergleichspreisen zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ImmoWertV 21 verwendet werden. Die nach den § 13 bis 16 ImmoWertV 21 ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein unbebautes fiktives Grundstück innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Sie sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 ImmoWertV 21 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen (z.B. Entwicklungszustand, Lage, Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung etc.), an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes aber auch an Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse anzupassen.

Für die anzustellende Bewertung hat der Gutachterausschuss einen Bodenrichtwert veröffentlicht, der bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt wurde. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts. Erforderliche Anpassungen auf Grund der Entwicklungen der allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und wegen Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes werden im nachfolgenden Abschnitt „Bodenwertberechnung“ vorgenommen und näher erläutert.

4.2.2 Bodenwertberechnung

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 35,00 €/m ²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	02.12.2025	× 1,000	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,800	E3
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,000	E4
Lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 28,00 €/m ²	E5
Fläche (m ²)	keine Angabe	941	× 1,000	E6
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW			= 28,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
Objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW	= 28,00 €/m ²	E6
Fläche	× 941 m ²	
Beitragsfreier Bodenwert	= 26.348,00 €	
	rd. 26.300,00 €	

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenwertberechnung

E1

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **35,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025** (siehe Anlage 6) und bezieht sich auf ein durchschnittliches abgabefreies Grundstück in der Lage des Bewertungsgrundstücks.

E2

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird nicht vorgenommen, da dadurch das Modell der Sachwertermittlung verlassen wird. Eine Anpassung des Bodenwertes führt zu einer Veränderung des Sachwertes, die nicht dem Marktgeschehen der zu bewertenden Objektart entsprechen muss.

E3

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, so dass es innerhalb einer Bodenrichtwertzone bessere und schlechtere Lagen geben kann. Gemäß § 15 Abs. 1 ImmoWertV 21 sollten lagebedingte Wertunterschiede innerhalb einer Richtwertzone nicht mehr als 30 % betragen. Die Lage an einer privaten Stichstraße mit provisorischem Ausbau wird als einfachere Lage innerhalb der Richtwertzone beurteilt, für die ein pauschaler Abschlag von 20 % (wegen des geringen Bodenwertniveaus) am Bodenrichtwert vorgenommen wird.

E4

Die Art der Nutzung weicht geringfügig ab, wird aber auf Grund des geringen Bodenwertniveaus als nicht signifikant wertbeeinflussend beurteilt, so dass keine Anpassung vorgenommen wird.

E5

Auf diesen an die Lage angepassten abgabefreien Bodenwert = Lagewert sind die für die Wertermittlung erforderlichen Daten abzustellen. Der Lagewert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage. Die danach ggf. noch zu berücksichtigenden

wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe den Verfahrenswert.

E5

In vielen Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Flächengröße einen Einfluss auf den Bodenwert hat. Da in der Bodenrichtwertkarte keine Angaben über die Grundstücksgröße vorhanden ist, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, ist die durchschnittliche Flächengröße innerhalb der Bodenrichtwertzone zu schätzen. Die Größe des Bewertungsgrundstücks entspricht der durchschnittlichen Größe der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone, die somit auf 800 bis 1.000 m² geschätzt wird. Eine Anpassung bezüglich der Fläche ist daher nicht erforderlich.

E6

Da am vorläufigen objektspezifischen angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert keine Anpassungen mehr vorzunehmen sind, kann der objektspezifische angepasste beitragsfreie Bodenrichtwert unmittelbar aus ihm abgeleitet werden.

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren für die Verkehrswertermittlung ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 gesetzlich geregelt. Demnach wird der Sachwert eines Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Nach diesem Modell ergibt sich der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus der Summe von vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV 21), dem vorläufigen Sachwert des baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV 21) und dem Bodenwert (§ 40 – 43 ImmoWertV 21). Durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV 21) und der Berücksichtigung von marktüblichen Zu- und Abschlägen ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks. Durch die Berücksichtigung von vorhandenen besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes ergibt sich dann der Sachwert des Grundstücks.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar. Bei den Herstellungskosten der Gebäude kann es sich somit nicht um die am Wertermittlungstichtag üblichen Herstellungskosten handeln, sondern um genormte Herstellungskosten (= Normalherstellungskosten), die der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde gelegt worden sind (Grundsatz der Modelltreue).

Da der Sachwertfaktor aus im Wesentlichen schadensfreien/unbelasteten Objekten abgeleitet wurde, muss umgekehrt auch bei der Bewertung der Marktanpassung zunächst auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien/unbelasteten Objektes abgestellt werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21). Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus mit Einliegerwhg.	Garage	Carport
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	596,00 €/m² BGF	485,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	410,40 m²	18,94 m²	30,33 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	-3.500,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	241.098,40 €	9.185,90 €	7.430,85 €
Baupreisindex (BPI) 02.12.2025 (2010 = 100)	x	184,0/100	184,0/100	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	443.621,06 €	16.902,06 €	13.672,76 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	443.621,06 €	16.902,06 €	13.672,76 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		20 Jahre	10 Jahre	55 Jahre
• Faktor	x	0,2857	0,1667	0,9167
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	126.742,54 €	2.817,57 €	12.533,82 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		142.093,93 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.500,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	148.593,93 €
Beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	26.300,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	174.893,93 €
Sachwertfaktor	x	1,01
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	176.642,87 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
Zusätzlich Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	176.642,87 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	42.000,00 €
Sachwert	=	134.642,87 €
	rd.	135.000,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung

Allgemeiner Hinweis

Die ImmoWertV 21 ist am 01.01.2022 in Kraft getreten. Im vorliegenden Bewertungsfall wird jedoch auf Daten zurückgegriffen, die nicht vollständig nach dieser Vorschrift abgeleitet wurden, so dass es zu Abweichungen von den Vorgaben der ImmoWertV 21 auf Grund von § 10 Abs. 2 (Grundsatz der Modelltreue) kommt.

Berechnungsbasis

Die Berechnungsbasis ist abhängig von den gewählten Herstellungskosten, da sich diese aus der Multiplikation der Berechnungsbasis mit den gewählten Normalherstellungskosten ergeben. Weil für den Wertermittlungsstichtag Sachwertfaktoren auf der Grundlage von Normalherstellungskosten (NHK) entsprechend der Sachwertrichtlinien (SW-RL) auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) vorliegen (=NHK 2010) werden diese auch entsprechend verwendet. Die NHK 2010 beziehen sich fast ausschließlich auf die Bruttogrundfläche (BGF; siehe auch Sachwert-Modell der GMD NDS 2024), weshalb diese hier auch als Berechnungsbasis verwendet werden.

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich. Den so ermittelten Herstellungskosten ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen, sofern sie nicht schon durch die Wahl der Berechnungsbasis berücksichtigt worden sind (z.B. Gauben sind durch die Wohnfläche sachgerecht berücksichtigt).

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, OG, nicht unterkellert, nicht ausgebautes DG
Ausstattungsstandardstufe:	2,0 (Stufen von 1,0 bis 5,0)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	Tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	Relativer Gebäudeanteil [%]	Relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	620,00	0,0	0,00
2	690,00	100,0	690,00
3	790,00	0,0	0,00
4	955,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
Gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 690,00
- Zweifamilienhaus			x 1,050
- DG nicht ausgebaut, eingeschränkt nutzbar			x 0,900
- Abweichender Gebäudetyp			x 0,994
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude			= 596,29
			rd. 596,00

- Das Gebäude ist ein Zweifamilienhaus. Gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21 ist für ein Zweifamilienhaus ein Korrekturfaktor von 1,05 anzubringen.
- Das Gebäude hat nur ein eingeschränkt nutzbares Dachgeschoss. Im Fall einer nur eingeschränkten Nutzbarkeit des Dachgeschosses (nicht ausbaufähig) ist in der Regel ein Abschlag vom Kostenkennwert für die Gebäudeart mit nicht ausgebautem Dachgeschoss anzusetzen, weil das Dachgeschoss bei der BGF voll angerechnet wurde. Die Höhe des Abschlags ist zu begründen. Die ursprüngliche Sachwert-Richtlinie, die in die Anlage 4 ImmoWertV 21 eingeflossen ist, hatte für diese sowie weitere Anpassungen in der Entwurfsfassung

vom 11.06.2012 noch „Orientierungswerte“, die jedoch keinen Eingang in die Richtlinie gefunden haben. In [1] sind diese nachrichtlich aufgeführt. Danach ist beim Gebäudetyp 1.32 die BGF des Dachgeschosses voll mit anzurechnen und ein Abschlag von 4 – 12 % vorzunehmen. Da das Bewertungsobjekt einen Kellerraum hat und das Dachgeschoss fast nicht nutzbar ist (nur über eine Einschubtreppe innerhalb der Einliegerwohnung erreichbar), wird ein Abschlag von 10 % vorgenommen, so dass hier ein Korrekturfaktor von 0,90 anzu-
bringen ist.

- Das Gebäude ist teilweise unterkellert und hat zwei eingeschossige Anbauten. Diese Abweichung im Gebäudetyp wurde mit dem Faktor von 0,994 berücksichtigt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen
Ausstattungsstandardstufe: 4,0 (Stufen von 3,0 bis 5,0)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	Tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	Relativer Gebäudeanteil [%]	Relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Carport

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	Tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	Relativer Gebäudeanteil [%]	Relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
3	245,00	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden. Diese werden mittels pauschaler Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Ferner ist zu berücksichtigen, dass durchschnittlich 3 % der Herstellkosten des Normobjektes bereits besondere Bauteile und Einrichtungen berücksichtigen.

Gebäude: Einfamilienhaus		
Bezeichnung	Herstellungskosten	Begründung
Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten		Keine zu berücksichtigen
Nicht erfasste werthaltige Bauteile		
- Eingangstreppe	500,00 €	ohne Nutzwert
- Überdachung	1.500,00 €	
- Balkon	1.000,00 €	
- Brunnen mit Hauswasserwerk	1.000,00 €	
- Schornsteine	0,00 €	
Abzug, weil bereits in NHK enthalten	- 7.500,00 €	rd. 3 % von rd. 245.000,00 €
Summe	- 3.500,00 €	

Baupreisindex (§ 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV 21)

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag soll gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV 21 mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex für Wohngebäude im Basisjahr (2015 = 100) erfolgen (siehe Modellbeschreibung in den GMD NDS 2024). Dieser Ansatz verletzt die Modellkonformität, da hierdurch Einfluss auf den vorläufigen Sachwert für einen zum Stichtag 01.01.2025 abgeleiteten Sachwertfaktor genommen wird, der auf eine Änderung von Baukosten und nicht von Immobilienwerten zurückzuführen ist. Um im Modell zu bleiben, wird auf den am 01.01.2025 verfügbaren Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für das dritte Quartal 2024 zurückgegriffen. Dieser Index hat nunmehr die Basis 2021 = 100 und beträgt 130,3. Für die Anpassung der Normalherstellungskosten ist die Entwicklung dieses Indizes von 2010 bis zum III/2024 zu Grunde zu legen, so dass hier ein Anpassungsfaktor von 1,8400 verwendet wird.

Baukostenregionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet und ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde. Im vorliegenden Fall wurde bei der Datenableitung kein BKRf verwendet, so dass hier der Faktor 1,00 angesetzt wird.

Baunebenkosten (Anlage 4 I. 1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als "Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung" definiert sind. Die Baunebenkosten (BNK) werden in Abhängigkeit von den verwendeten NHK entweder prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7) oder sind unmittelbar in den NHK enthalten. Im vorliegenden Fall sind die Baunebenkosten ebenso wie die Umsatzsteuer von 19 % in den NHK 2010 enthalten.

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV 21)

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der ermittelten Restnutzungsdauer zur modellhaft anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer. Der Faktor ergibt sich aus RND/GND und entspricht der linearen Alterswertminderung.

Vorläufiger Sachwert der bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen (§ 37 ImmoWertV 21)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen). Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Im Modell des verwendeten Sachwertfaktors sind die Außenanlagen pauschal mit 5.000,00 € (sehr einfach / wenig) bis 20.000,00 € (aufwendig / umfangreich) zu berücksichtigen, so dass zusätzlich eine Prüfung stattfindet, ob der gewählte Ansatz in dieser Spanne liegt.

Bauliche Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
- Ver- und Entsorgungsleitungen	2.000,00 €
- Wege- und Hofbefestigungen	3.000,00 €
- Gartenanlage und Bepflanzungen	500,00 €
- Einfriedungen	1.000,00 €
Summe	6.500,00 €

Sachwertfaktor (§21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das Sachwertverfahren nach den §§ 35 bis 39 ImmoWertV 21 führt zunächst (nur) zu einem Rechenergebnis, das als „vorläufiger Sachwert“ bezeichnet wird. Dieses herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen Markterfahrung in aller Regel nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden. Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung sog. „Sachwertfaktoren“ gewährleistet. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

In den GMD NDS 2025 sind Sachwertfaktoren für Grundstücke im Landkreis Gifhorn, die mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaut sind, veröffentlicht. Demnach ergibt sich bei einem vorläufigen Sachwert von 175.000,00 €, einem Lagewert von 28,00 €/m², einer Wohnfläche von rd. 218,5 m², einer Standardstufe von 2,0 und einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren ein Sachwertfaktor von 0,96 mit einer Spanne von +/- 0,19. Auf Grund der Abweichungen zwischen vorläufigem Sach- und Vergleichswert von mehr als 10 %, wird für diese Sachwertermittlung ein Sachwertfaktor von 1,01 verwendet, der sich oberhalb der angegebenen Spanne befindet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV21)

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Durch marktübliche Zu- oder Abschläge kann eine zusätzliche Marktanpassung vorgenommen werden. Während Anfang des Jahres noch Abschläge vorzunehmen waren, wird auf Grund leicht steigender Preise keine weitere Anpassung vorgenommen.

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

Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren werden in der Praxis aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da er nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Es soll im Wesentlichen der Werteeinfluss der Mängel und Schäden

ermittelt werden, der nicht unbedingt den Beseitigungskosten entspricht. Ferner bleiben ggf. in Abteilung II eingetragene Rechte und Lasten, die den Wert des Objektes beeinflussen und an dieser Stelle in die Wertermittlung eingebracht werden müssten, in der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung	
Mängel und Schäden – Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung		- 39.000,00 €	
- Restarbeiten an der Heizung erforderlich	- 5.000,00 €		B1
- Erhöhter Renovierungsbedarf	- 10.000,00 €		B2
- Aufstockung teilweise ohne Baugenehmigung	- 22.000,00 €		B3
- Carport ohne Baugenehmigung errichtet	- 1.000,00 €		B4
Sonstige Besonderheiten		- 3.000,00 €	
- Wertminderung wegen privater Erschließung	- 3.000,00 €		B5
Summe		- 42.000,00 €	

Begründungen für die Ansätze

B1	Es sind noch Restarbeiten für die Heizung erforderlich. Der Sachverständige schätzt die Wertminderung pauschal auf rd. 5.000,00 €.
B2	Die Wertminderung wegen leicht erhöhter Abnutzung wird in Anlehnung von 50,00 €/m ² -Wohnfläche und einer Wohnfläche von rd. 218,5 m ² pauschal auf 10.000,00 € geschätzt.
B3	50 % des Obergeschosses wurden ohne die hierfür erforderliche Baugenehmigung aufgestockt. Bei einer Wohnfläche von 106,4 m ² im Obergeschoss, einem Wohnflächenfaktor von 842,00 €/m ² (gewichtetes Mittel der vorläufigen Verfahrenswerte von rd. 180.000,00 € durch eine Wohnfläche von 218,5 m ²) und einer pauschalen Wertminderung von 50 % ergeben sich hierfür rd. 22.000,00 €.
B4	Die Wertminderung wegen der fehlenden Baugenehmigung für das Carport wird pauschal auf rd. 1.000,00 € geschätzt.
B5	Die Wertminderung wegen der privaten Erschließung wurde entsprechend der Begründung bei der Grund- und Bodenbeschreibung in Ansatz gebracht.

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen von Vergleichsobjekten insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf den erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor. Die Zu-

oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

Da der so ermittelte Vergleichswert aus im Wesentlichen schadensfreien/unbelasteten Objekten abgeleitet wurde (vorläufiger Vergleichswert), müssen bei der Bewertung die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale noch abschließend durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden.

Das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage von Vergleichsfaktoren ist somit ein indirektes Vergleichswertverfahren, da durch Anpassung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale das Vergleichsobjekt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar gemacht wird.

4.1.2 Vergleichswertberechnung

I. Heranziehung eines objektspezifischen Vergleichsfaktors		Erläuterung
Basiswert des objektspezifischen Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.321,00 €/m²	E1

II. Objektspezifische Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	02.12.2025	x 1,000	E2
Lage im Landkreis	Raum GF/WOB	Nordkreis Gifhorn	x 0,920	E1
Wohnfläche [m²]	150	218,5	x 0,765	E3
Grundstücksgröße [m²]	850	941	x 1,028	E3
Standardstufe	2,5	2,0	x 0,860	E3
Vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			= 821,95 €/m²	

III. Ermittlung des Vergleichswerts		
Vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 1.351,82 €/m²	
Wohnfläche [m²]	x 218,5 m²	
Vorläufiger Vergleichswert	= 179.596,08 €	
Zu-/Abschläge absolut	+ 6.500,00 €	E4
Vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 186.096,08 €	
Marktübliche Zu-/Abschläge	- 0,00 €	E5
Zusätzlich marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 186.096,08 €	
Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 42.000,00 €	E6
Vergleichswert	= 144.096,08 €	
	rd. 144.000,00 €	

4.1.3 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

E1

Der Basiswert des objektspezifischen Vergleichsfaktors wurde aus den Angaben in den GMD NDS 2025 abgeleitet. Für den Landkreis Gifhorn ergibt sich bei einem Lagewert von 28,00 €/m² und einem Baujahr 1975 für ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück ein auf die Wohnfläche bezogener Vergleichsfaktor von rd. 1.391,00 €/m². Die Anwendung dieses Faktors führt jedoch dazu, dass die vorläufigen Verfahrenswerte um mehr als 10 % voneinander abweichen, so dass hier ein zusätzlicher Abschlag von 5 % vorgenommen wird, so dass in dieser Wertermittlung als Ausgangswert 1.321,00 €/m² angesetzt werden. Dieses ist möglich, weil auch der Vergleichsfaktor für das Normobjekt von 1.755,00 €/m² mit einer Standardabweichung von +/- 413,9 €/m² angegeben wurde. Für die Lage im Nordkreis ist eine zusätzliche Anpassung von 0,92 vorzunehmen.

E2

Der Basiswert eines objektspezifischen Vergleichsfaktors bezieht sich auf einen Kaufzeitpunkt 01.01.2025. Auf Grund von Veränderungen der Kaufpreise für Eigenheime könnten hier Anpassungen vorgenommen werden. In

dieser Wertermittlung wird die zeitliche Anpassung – wenn erforderlich – aber am vorläufigen Vergleichswert vorgenommen, da so eine analoge Anpassung zum Sachwertverfahren vorgenommen werden kann.

E3

Der so ermittelte Basiswert für den objektspezifischen Vergleichsfaktor ist entsprechend den Angaben in den GMD NDS 2025 an die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes anzupassen. Es werden Anpassungen wegen der Wohnfläche (218,5 m² statt 150,0 m² => 0,765), der Grundstücksfläche (941 m² statt 850 m² => 1,028) und der Standardstufe (2,0 statt 2,5 => 0,860) vorgenommen.

E4

- Das Bewertungsobjekt verfügt über weniger als 3 % der Herstellungskosten des Normgebäudes hinausgehende nicht erfasste werthaltige Bauteile (siehe Sachwertermittlung), so dass - ausgehend von ihrem Wert-einfluss im Sachwertverfahren (abzüglich Balkon, da in Wohnfläche berücksichtigt) - ein Abschlag von 2.500,00 € vorgenommen wird.
 - Das Bewertungsobjekt hat im Gegensatz zum Vergleichsobjekt nur einen teilweisen Keller. Auf Grund des geringen Bodenwerterniveaus wird dieser Umstand aber nicht als wertbeeinflussend beurteilt.
 - Das Standardobjekt hat eine Garage. Das Bewertungsobjekt hat eine Garage und ein Doppelcarport. Für das zusätzliche Carport wird ein pauschaler Zuschlag von 9.000,00 € vorgenommen.
- ⇒ Für eine weitere Bereinigung des vorläufigen Vergleichswerts wird insgesamt ein Zuschlag von 6.500,00 € vorgenommen.

E5

Wie schon im Sachwertverfahren wird auch im Vergleichswertverfahren keine zusätzliche Marktanpassung vorgenommen.

E6

Um den Vergleichswert zu berechnen, werden am marktangepassten vorläufigen Vergleichswert dieselben besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt wie im Sachwertverfahren.

4.5 Ableitung des Verkehrswertes

4.5.1 Würdigung der Verfahrensergebnisse

Folgende Verfahrensergebnisse wurden ermittelt:

Sachwert	rd. 135.000,00 €
Vergleichswert	rd. 144.000,00 €

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit des jeweiligen Verfahrens abzuleiten (siehe § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Würdigung der Aussagefähigkeit erfolgt durch eine entsprechende Gewichtung der Verfahrensergebnisse, die von folgenden zwei Faktoren abhängig ist:

- Objektart (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- Datenqualität (Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten).

Durch die Gewichtung der unterschiedlichen Verfahrensergebnisse kann ein gewogenes Mittel errechnet werden, aus dem dann der Verkehrswert abgeleitet werden kann.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Sachwertobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 beigemessen. Die für die Sachwertermittlung erforderlichen Daten standen in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) zur Verfügung, so dass bezüglich der Qualität der Daten dem Sachwert das Gewicht 1,00 zugeordnet wird. Insgesamt erhält das Sachwertverfahren somit das Gewicht 1,00.

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein bebautes Grundstück handelt, das nicht vorrangig mit dem Vergleichswertverfahren zu bewerten ist, wird bezüglich der Objektart dem Vergleichswert das Gewicht 0,75 gegeben.

Die Qualität der für das Vergleichswertverfahren herangezogenen Daten wird als gut beurteilt (örtliche Vergleichsfaktoren mit Anpassungsfaktoren für alle wertbeeinflussenden Merkmale), so dass das Vergleichswertverfahren bezüglich der Datenqualität das Gewicht 1,00 erhält. Insgesamt wird dem Vergleichswertverfahren somit das Gewicht von rd. 0,75 zugeordnet.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$$[135.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 144.000,00 \text{ €} \times 0,75] \div 1,75 = \underline{\underline{140.727,27 \text{ €}}}$$

4.3.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird aus dem gewogenen Mittel abgeleitet. Dabei erfolgt eine Rundung auf rd. 140.000,00 €, da sonst eine Genauigkeit dargestellt wird, die auf Grund der zu treffenden Annahmen nicht erreicht werden kann.

Der **Verkehrswert** für

Gegenstand der Begutachtung:	Ein mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, einem Stall mit Garage, einem Schuppen und einem Carport bebautes Grundstück				
Adresse:	29379 Wittingen – Knesebeck, Im Winkel 4				
Grundbuch:	Knesebeck	Blatt:	1500	Lfd.-Nr.	1
Gemarkung:	Knesebeck	Flur:	3	Flurstück:	917/313

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.12.2025 mit rd.

140.000,00 €

in Worten: einhundertvierzigtausend Euro

geschätzt.

Wieren, den 16.01.2026

Dipl.-Ing. (Ass.) Heiko Bode
von der Ingenieurkammer Niedersachsen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. **Für nicht genehmigte Vervielfältigungen und/oder nicht dem Zweck dienende Verwendungen ist die Haftung ausgeschlossen.**

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:	Baugesetzbuch
BauNVO:	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch
GEG:	Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden
GG:	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland
ImmoWertV 21:	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, anzuwenden ab 01.01.2022
ImmoWertA:	ImmoWertV-Anwendungshinweise – Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung
NBauO:	Niedersächsische Bauordnung
NKAG	Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz
WoFlV:	Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
II. BV:	Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen Nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Rosenbaum, Oliver: Fachwörterbuch für Grundstückswertermittler, Luchterhand, Berlin 1999
- [5] Bischoff, Bernhard: ImmoWertV21 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 21.12.2025) erstellt.

6. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus einer Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus einem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Fotoübersichtsplan und Fotos
- Anlage 5: Grundrisse des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung
- Anlage 6: Grundrisse der Nebengebäude
- Anlage 7: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland

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

Auszug aus einer Übersichtskarte (Maßstab ca. 1 : 250.000)



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

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

Aktualität: 02.12.2025

Erworben: Sprengnetter, Transaktionsnummer 20251202-28856-081900

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



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

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

Aktualität: 02.12.2025

Erworben: Sprengnetter, Transaktionsnummer 20251202-28856-081900

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

Fotoübersichtsplan und Fotos

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

Quelle: Siehe Anlage 3

Anmerkung: Die Bildnummer und der Pfeil zeigen nur die ungefähre Position, von der aus das Foto gemacht wurde.

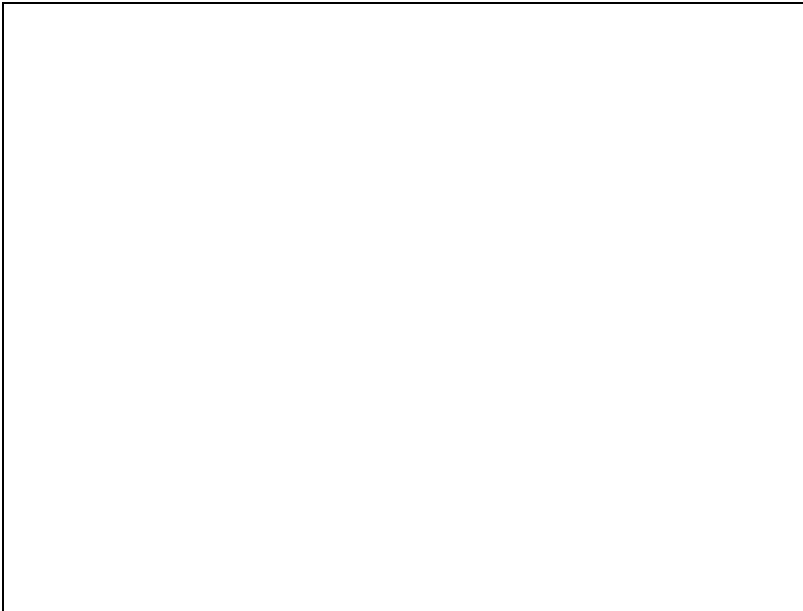


Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5



Bild 6



Bild 7



Bild 8



Bild 9



Bild 10



Bild 11



Bild 12



Bild 13



Bild 14



Bild 15



Bild 16



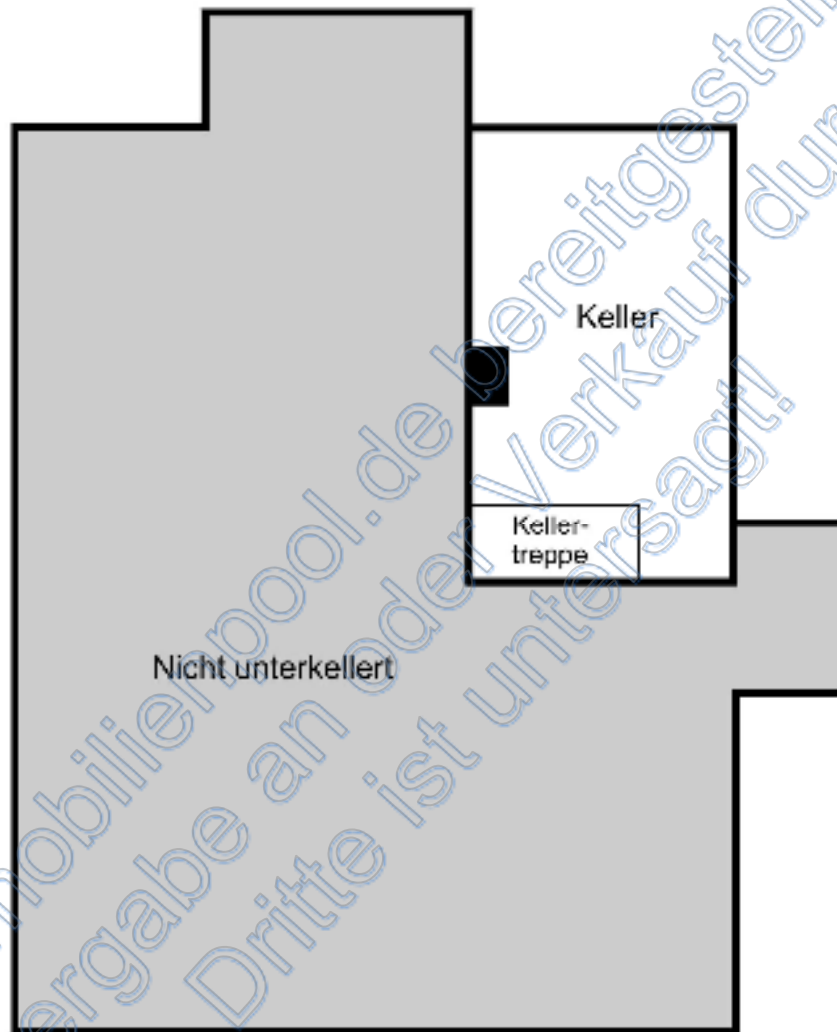
Bild 17



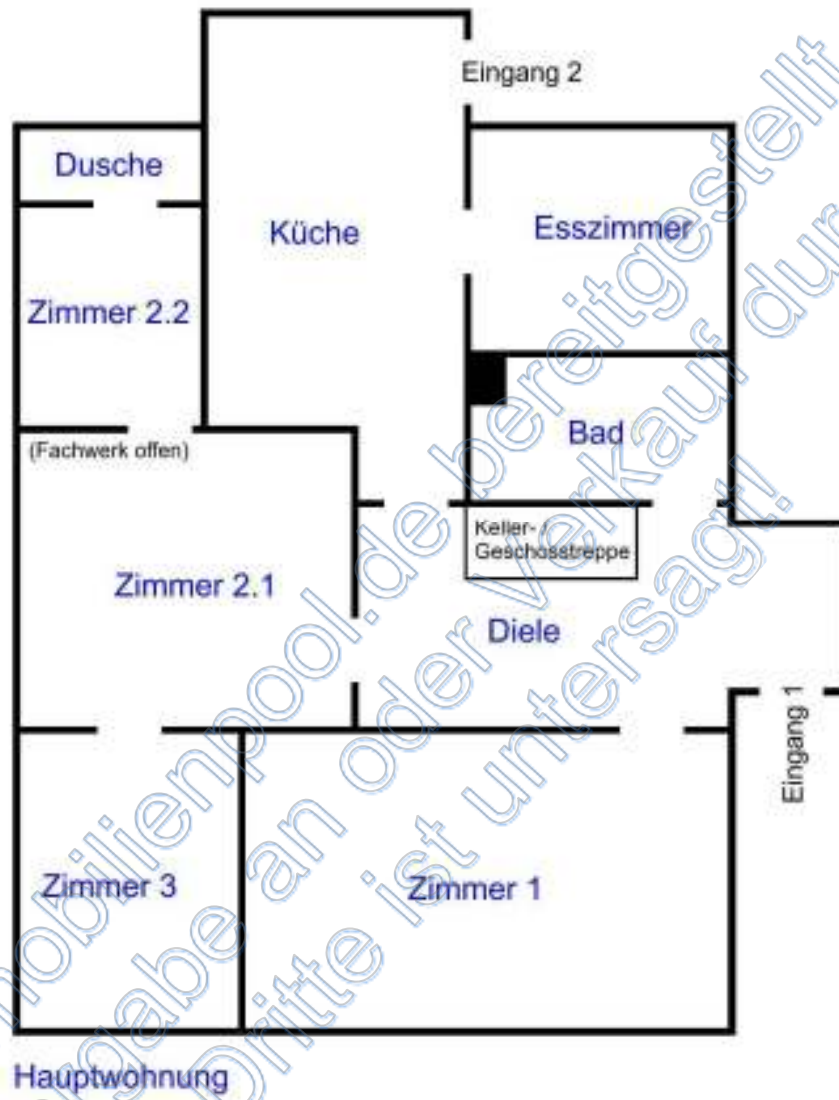
Bild 18

Grundrisse des Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung (Skizzen ohne Maßstab)

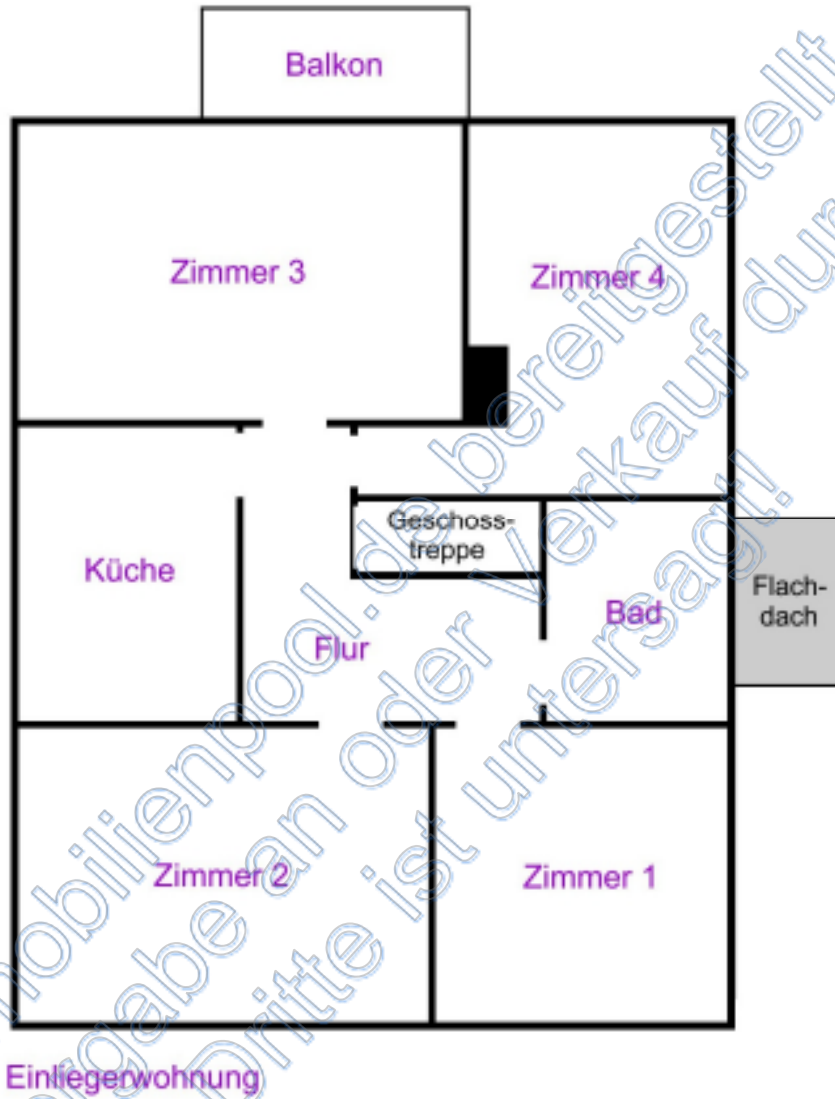
Kellergeschoss



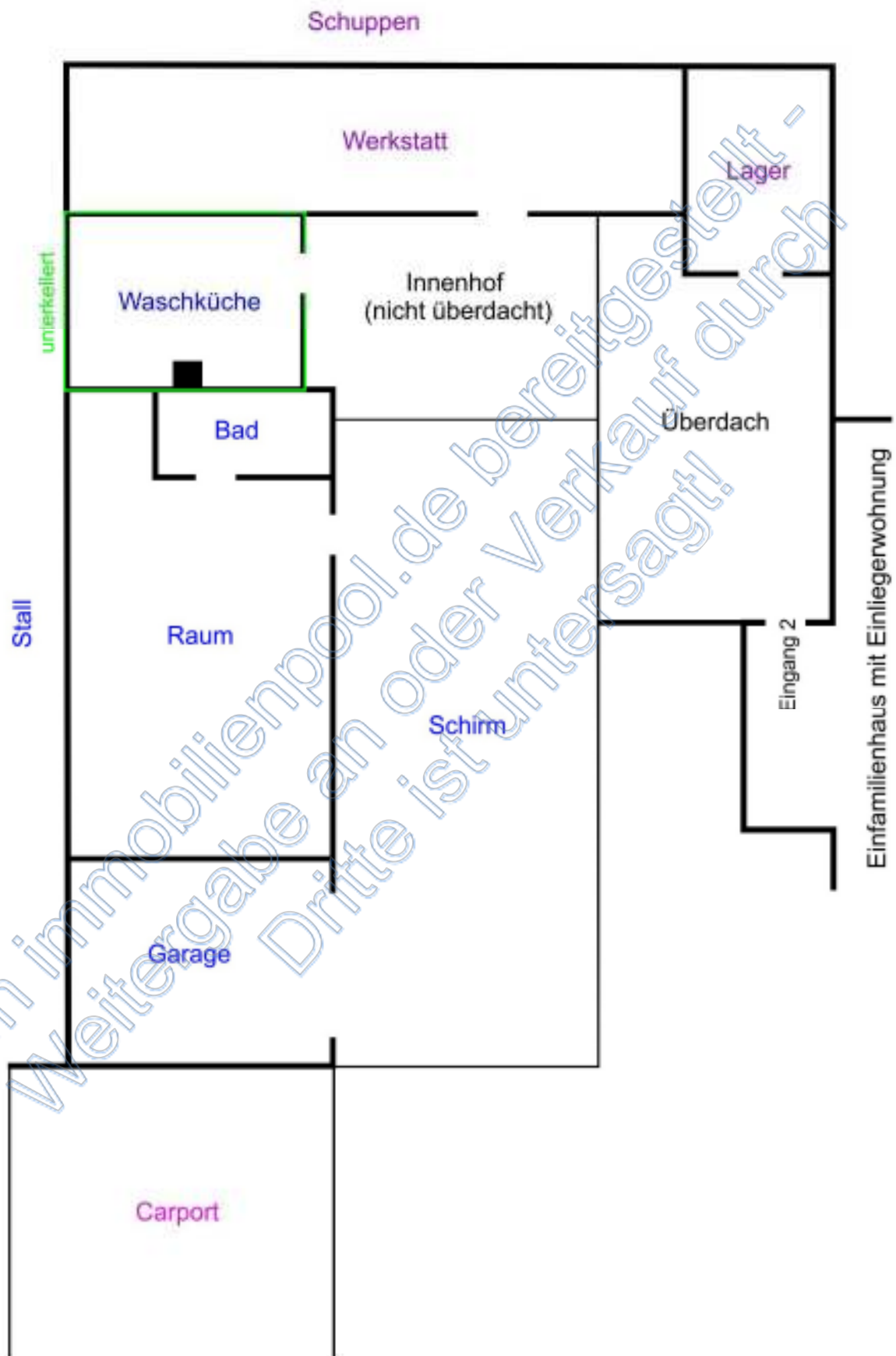
Erdgeschoss



Obergeschoss



Grundrisse der Nebengebäude (Skizze ohne Maßstab)





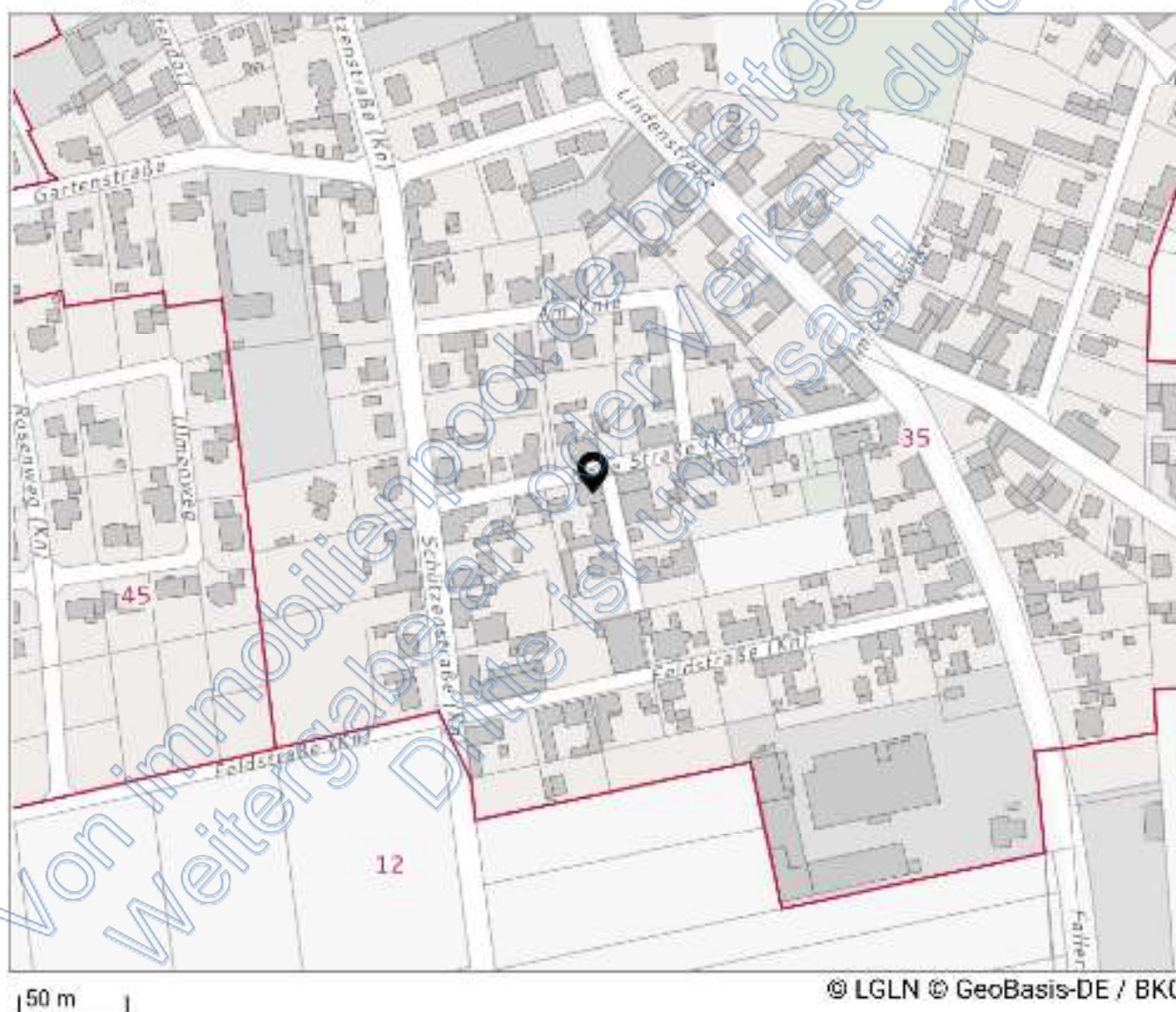
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig-Wolfsburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 14.08.2025)

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

Adresse: Im Winkel 2, 29379 Wittingen, Niedersachs - Knesebeck
Gemarkung: 4117 (Knesebeck), Flur: 3, Flurstück: 1113/310



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>