

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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



DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

Rudolf Ahrens Architekt | Friesenstraße 13 | 38518 Gifhorn

Amtsgericht Gifhorn
Am Schloßgarten 4

38518 Gifhorn

09.01.26
AZ: 5 K 29/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (*Marktwert*) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Wohnhaus** mit Flachdachanbau bebaute Grundstück in **38518 Gifhorn OT Kästorf, Drosselstieg 2**

Grundbuch Kästorf	Blatt 518	lfd. Nr. 1
Gemarkung Gamsen	Flur 4	Flurstück 101/13
Eigentümer (lt. Grundbuch):		

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 16.12.2025 ermittelt mit rd.

332.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
2	Feststellungen des Sachverständigen.....	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
3.1	Lage.....	5
3.2	Gestalt und Form.....	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
3.4	Privatrechtliche Situation.....	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
3.5.1	Baulasten.....	7
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	7
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	7
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
4.2	Wohnhaus mit Flachdachanbau.....	9
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	9
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	10
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
4.3	Nebengebäude.....	13
4.4	Außenanlagen.....	13
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
5.1	Grundstücksdaten.....	14
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
5.3	Bodenwertermittlung.....	15
5.4	Sachwertermittlung.....	16
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	16
5.4.2	Sachwertberechnung.....	20
5.5	Verkehrswert.....	27
6	Verzeichnis der Anlagen.....	32

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, <i>bebaut mit</i> einem Wohnhaus mit Flachdachanbau
Objektadresse:	Drosselstieg 2, 38518 Gifhorn OT Kästorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kästorf, Blatt 518, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Gamsen, Flur 4, Flurstück 101/13: 1.720 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Eigentümer:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	16.12.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	16.12.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	<i>nur der Sachverständige</i>

herangezogene Unterlagen,
Erkundungen, Informationen:

Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchabdruck vom 04.08.2025

Vom Sachverständigen wurden beschafft:

- Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
*Liegenschaftskarte 1:1000;
Flurstücks- und Eigentumsnachweis*
- Anschreiben Baulastenverzeichnis Stadt Gifhorn
- Anschreiben Alllastenkataster Landkreis Gifhorn
- Bauunterlagen aus dem Jahr 1953, 1959 & 2011

2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem **Wohnhaus** mit Flachdachanbau bebautes Grundstück in **38518 Gifhorn OT Kästorf, Drosselstieg 2**

Hinweise:

Nur außergebäudliche Besichtigung!

Eine innergebäudliche Inaugenscheinnahme des **Wohnhauses** mit Flachdachanbau konnte **nicht durchgeführt werden!**

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

Das **Wohnhaus** ist augenscheinlich (*und wahrscheinlich seit längerer Zeit*) ungenutzt und unbewohnt.

In den Bauzeichnungen ist der Flachdachanbau als „Garagengebäude“ ausgewiesen. Augenscheinlich sind die Garagentore aber zurückgebaut und durch Fensteröffnungen ersetzt worden (*Bild 4*).

Der hintere, östliche Grundstücksbereich ist laut Aussage der Genehmigungsbehörde (*Landkreis Gifhorn*) nicht bebaubar. Das genehmigungswürdige „Baufenster“ hat eine Tiefe von ca. 40 m.

- Es sind *keine* Mieter oder Pächter vorhanden; *siehe Hinweise*
- Eine Verwalterin oder ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz wurde *nicht* bestellt.
- Im Zusammenhang mit dem Grundstück wird *höchstwahrscheinlich kein* Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind *höchstwahrscheinlich nicht* vorhanden.
- *Keine Angaben möglich* ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind *nicht* bekannt.
- Ein Energiepass liegt *nicht* vor.
- Hinweise auf mögliche Altlasten sind *nicht* bekannt (*Anlage 5*).
- Berechnungsergebnisse in Bezug auf die BGF und die Wohn- / Nutzflächen wurden aus den zur Verfügung gestellten Bau- / Katasterunterlagen entnommen bzw. ermittelt. Sie sind nur als Grundlage *dieser* Wertermittlung verwendbar.
- Auftragsgemäß wird eine formelle und materielle Legalität der vorgefundenen Aufbauten / Nutzungen / Eigentumsverhältnisse und der Positionierung sämtlicher Aufbauten auf dem hier in Rede stehenden Flurstück vorausgesetzt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Gifhorn
Ort und Einwohnerzahl:	38518 Gifhorn, insgesamt ca. 43.000 EW
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> ca. 27 km nordwestlich der Innenstadt von Wolfsburg, ca. 34 km nördlich der Innenstadt von Braunschweig gelegen <u>Bundesstraßen:</u> B 4, B 188 <u>Autobahnzufahrt:</u> Gifhorn / Wolfsburg - Sandkamp (A 39), Braunschweig - Nord (A 2) <u>Bahnhof:</u> Gifhorn, Wolfsburg (ICE)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	nordöstliche Ortslage von Kästorf, Die Entfernung zum Stadtzentrum Gifhorn beträgt ca. 5 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs in Gamsen (ca. 2,5 km), im Stadtzentrum Gifhorn und in den anderen Stadtteilen; Kindergarten und Grundschule in Kästorf, weiterführende Schulen in Gifhorn; Ärzte und Zahnärzte in Gamsen, im Stadtzentrum und in den anderen Stadtteilen; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere bis gute Wohnlage; als Geschäftslage nur sehr bedingt geeignet
--	---

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	fast ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	eher gering
Topografie:	annähernd eben; Garten mit Ostausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: ca. 25,00 m;

mittlere Tiefe: ca. 68,80 m (in Westostrichtung);

Grundstücksgröße: 1.720 m²;

Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

innerörtliche Anliegerstraße („Sackgasse“);
Straße mit sehr mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

überwiegend ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
„unbefestigte“ Seitenstreifen vorhanden

Anschlüsse
an Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser,
Gas aus öffentlicher Versorgung
Telefonanschluss

Abwasserbeseitigung:

Schmutzwasser in Kanalisation;
Regenwasserversickerung auf dem Grundstück

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des „Abstellschuppens“;
straßenseitig eingefriedet durch Holzbrettersichtschutzzaun
sowie rückwärtig durch Maschendrahtzaun

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich

gesicherte Belastungen:

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Kästorf, Blatt 518, folgende Eintragungen:

1. Schürf-, Bohr- & Ausbeutungsrecht
7. Zwangsversteigerungsvermerk

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten

Eintragungen

im Baulastenverzeichnis:

keine Eintragungen

Anlage 4

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen

im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen

im Bebauungsplan:

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

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

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

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand

(Grundstücksqualität):

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

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist, laut Aussage der zuständigen Behörde (Stadt Gifhorn), bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit

einem **Wohnhaus** mit Flachdachanbau

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das **Wohnhaus** ist augenscheinlich ungenutzt und unbewohnt.

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

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

4.2 Wohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Wohnhaus;

*evtl. teilunterkellert (in den Zeichnungen nicht dargestellt);
eingeschossig (EG),
ausgebautes Dachgeschoss (DG),
Spitzbodengeschoss (SBG),
einseitig mit Flachdachanbau angebaut*

Baujahr:

Ursprung 1955, Erweiterung 1959; taxiert 1972

Modernisierung:

*ersichtlich ist die
- Erneuerung Dachdeckung (wahrscheinlich nach 2011)
über den innergebäudlichen Zustand bzw. über evtl.
Modernisierungen kann keine Aussage gemacht werden*

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt *nicht* vor

Außenansicht:

(„Alt“-)verputzt und gestrichen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Wohnhaus

Erdgeschoss:

WF
HWS
Flur
Büro
Wohnen
Bad
Abstellraum
WC
Diele
Gast
Waschen
Bad

Dachgeschoss:

Flur
Wohnen II
Bad
Wohnen III
Schlafen
Küche
Essen
Wohnen I
Balkon (kein Geländer vorhanden / stellt sich als Flachdach dar)

Spitzbodengeschoss:

Spitzbodenraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bodenplatte
Umfassungswände:	Mauerwerk (Kalksandstein bzw. Porenbetonplanblock)
Innenwände:	Mauerwerk (Kalksandstein)
Geschossdecken:	massiv (über EG) Holzbalkendecke (über DG)
Treppen:	wahrscheinlich Holzkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Aluminium-Eingangstür mit Glaseinsatz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion <u>Dachform:</u> Satteldach mit Gaubenaufbauten <u>Dacheindeckung:</u> Ziegelstein (Ton)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

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

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Wohnhaus

Bodenbeläge,
Wandbekleidungen,
Deckenbekleidungen:

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

Fenster:

*überwiegend („Alt“-)Fenster aus Aluminium (Isolierverglasung)
neuere Fenster aus Kunststoff im Flachdachanbau*

Türen:

Hauseingangstür:
Eingangstür aus Aluminium mit Glaseinsatz

Zimmertüren:
wahrscheinlich
Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Holzzargen

sanitäre Installation:

Bad:
keine genauen Angaben möglich

Küchenausstattung:

*keine genauen Angaben möglich;
nicht in Wertermittlung enthalten*

Grundrissgestaltung:

bautypisch bis individuell

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: nördliche Überdachungen,
Nordgaube,
Südgaube

besondere Einrichtungen: keine Angaben möglich

Besonnung und Belichtung: befriedigend

Bauschäden und Baumängel

(augenscheinlich und zerstörungsfrei):

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

Der ersichtliche **allgemeine Zustand** des Wohnhauses wird im Ansatz der Herstellungskosten, in den v. H. -Sätzen der technischen Wertminderung, in der Restnutzungsdauer bzw. in dem v. H. -Satz der Bauschäden und -mängel entsprechend ImmoWertV 2021 berücksichtigt.

Abschließend wird ein pauschaler Sicherheitsabschlag von 10 % in Abzug gebracht.

wirtschaftliche Wertminderungen:

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

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

Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

4.3 Nebengebäude

Flachdachbau:

Baujahr nicht bekannt, lt. Bauzeichnung „Garagegebäude“, massiv, *wahrscheinlich* Holzbalkendach

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,

Einfriedung (*Holzbrettersichtschutzzaun, Maschendrahtzaun*),

Hofbefestigung (*Betonverbundpflaster*),

Schuppen (*Baujahr nicht bekannt, lt. Bauzeichnung „Abstellraum“, massiv, Pultdach*),

Gartenanlagen und Pflanzungen,

u. a.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Wohnhaus** mit Flachdachanbau bebaute Grundstück in **38518 Gifhorn OT Kästorf, Drosselstieg 2** zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Kästorf	Blatt 518	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Gamsen	Flur 4	Flurstück 101/13	Fläche 1.720 m²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bewertungsteilbereichsflächen	Nutzung/Bebauung	Fläche
A. vorderer (westlicher) Grundstücksbereich	Wohnhaus mit Flachdachanbau	1.000 m ²
B. hinterer (östlicher) Grundstücksbereich	unbebaut („Garten“)	720 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen:		1.720 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

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

5.3 Bodenwertermittlung A. vorderer (westlicher) Grundstücksbereich

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **150,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 16.12.2025
 Entwicklungszustand = baureifes Land
 Grundstücksfläche (f) = Gesamtgrundstück = 1.720 m²
 Bewertungsteilbereich = 1.000 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	150,00 €/m ² siehe Anlage 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	16.12.2025	x 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen		
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	150,00 €/m ²
Fläche (m ²)	x	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	150,00 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 150,00 €/m ²
Fläche	x 1.000,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 150.000,00 € <i>rd. 150.000,00 €</i>

Der abgabenfreie Bodenwert

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2025 insgesamt **150.000,00 €**.

5.4 Sachwertermittlung A. vorderer (westlicher) Grundstücksbereich

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs-) Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

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

5.4.1.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

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

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

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

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

Von Immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt!

5.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Flächdachanbau
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	945,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	305,00 m ²	90,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bautelle	+	32.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	320.225,00 €	43.650,00 €
Baupreisindex (BPI) 16.12.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	607.146,60 €	82.760,40 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	607.146,60 €	82.760,40 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		27 Jahre	12 Jahre
• prozentual		66,25 %	80,00 %
• Faktor	x	0,3375	0,2
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	204.911,98 €	16.552,08 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		221.464,06 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	231.464,06 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	150.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	381.464,06 €
Sachwertfaktor (Abhängigkeit von Lage und Sachwert)	x	0,80
Korrekturfaktor Wohnfläche	x	1,02
Korrekturfaktor Standardstufe	x	1,00
Korrekturfaktor Restnutzungsdauer	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich A. vorderer, westlicher Grundstücksbereich	=	311.274,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	22.146,41 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich A. vorderer, westlicher Grundstücksbereich	=	289.128,22 €
	rd.	289.000,00 €

5.4.2.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	46,5 %	53,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	nicht unterkellert, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	0,0	0,00
2	875,00	46,5	406,88
3	1.005,00	53,5	537,68
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			944,56
gewogener Standard =			2,5

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 944,56 €/m² BGF
rd. 945,00 €/m² BGF

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Flachdachanbau

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

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

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: **Wohnhaus**

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten <i>Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)</i>	
nördliche Überdachungen	10.000,00 €
Nordgaube	10.000,00 €
Südgaube	12.000,00 €
Summe	32.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

siehe auch Seite 13

	Zeitwert pauschale Schätzung
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (Holzbrettersichtschutzzaun, Maschendrahtzaun), Hofbefestigung (Betonverbundpflaster), Schuppen („Abstellraum“, Baujahr unbekannt, massiv, Pultdach), Gartenanlagen und Pflanzungen, u. a.	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das ca. 1953 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

- Dacherneuerung *inklusive Verbesserung der Wärmedämmung*

unterstellt wird zusätzlich die:

- Teilmodernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)
- Teilmodernisierung der Bäder
- Teilmodernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen

Ausgehend von den 5,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1953 = 72$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 72 \text{ Jahre} =$) 8 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1972.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Flachdachanbau

Das ca. 1959 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 2,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

- Teilmodernisierung der Fenster

unterstellt wird zusätzlich die:

- Teilmodernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen

Ausgehend von den 2,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1959 = 66$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 66 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 12 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1977.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

	Wertbeeinflussung <i>pauschale Schätzung</i>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale <i>siehe auch Seite 13</i>	10 % von 221.464,06 €
<i>keine innergebäudliche Inaugenscheinnahme</i> pauschaler Sicherheitsabschlag	- 22.146,41 €
Summe	- 22.146,41 €

5.5 Bodenwertermittlung B. hinterer (östlicher) Grundstücksbereich

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt 150,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

abgabenrechtlicher Zustand = frei

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 16.12.2025
 Entwicklungszustand = baureifes Land
 Grundstücksfläche (f) = Gesamtgrundstück = 1.720 m²
 Bewertungsteilbereich = 720 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	150,00 €/m ² siehe Anlage 1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	16.12.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	150,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	720	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	unbebaubares „Hinterland“ in unmittelbarer Nähe zum Wohnhaus	×	0,40
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	60,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	60,00 €/m ²
Fläche	×	720,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	43.200,00 €
	rd.	43.200,00 €

Der abgabenfreie Bodenwert

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.12.2025 insgesamt **43.200,00 €**.

5.5.1 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des Bewertungsteilbereichs B. **hinterer (östlicher) Grundstücksbereich** sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		43.200,00 €
Wert der Außenanlagen (keine nennenswerten vorhanden)	+	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	43.200,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	43.200,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	43.200,00 €
	rd.	43.200,00 €

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

5.6 Verkehrswert

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bewertungsteilbereich	Sachwert / Vergleichswert
A. vorderer (westlicher) Grundstücksbereich	289.000,00 €
B. hinterer (östlicher) Grundstücksbereich	43.200,00 €
Summe	332.200,00 €

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **334.200,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohnhaus** mit Flachdachanbau bebaute Grundstück in **38518 Gifhorn OT Kästorf, Drosselstieg 2**

Grundbuch Kästorf	Blatt 518	lfd. Nr. 1
Gemarkung Gamsen	Flur 4	Flurstück 101/13

wird zum Wertermittlungstichtag 16.12.2025 mit rd.

332.000,00 €

in Worten: dreihundertzweiunddreißigtausend Euro

geschätzt.

6 Verzeichnis der Anlagen

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



38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 09.01.26

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'R. Ahrens', written over a horizontal line.

Dipl. - Ing. Rudolf Ahrens Architekt

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

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

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung *in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung*

BauGB:

Baugesetzbuch (55. Auflage 2023)

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch (91. Auflage 2023)

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht (2022)

ZVG:

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

WoFlV:

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

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

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

WoFG:

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

WoBindG:

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

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

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

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen (10. Auflage 2023)

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz (5. Auflage 2021)

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz (27. Auflage 2021)

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien (29. Auflage 2023)

6.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

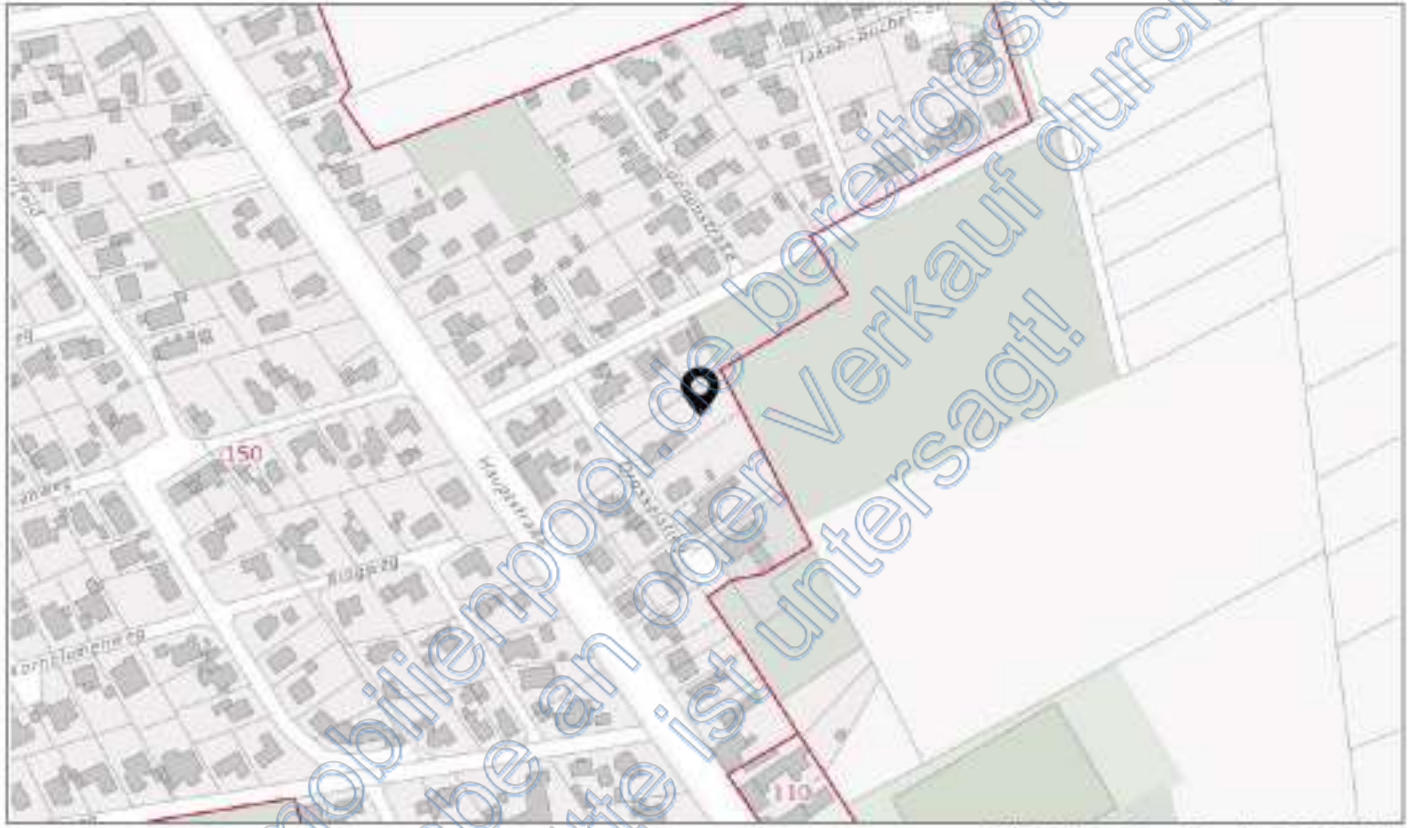
6.2 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 07.01.2026) erstellt.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 30.12.2025)

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

Adresse: Drosselstieg 2, 38518 Gifhorn - Kästorf
Gemarkung: 4026 (Gamsen), Flur: 4, Flurstück: 101/13



50 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

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



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>



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Gifhorn, Stadt:
Gemarkung: Gamsen
Flur: 4 Flurstück: 101/13

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 17.11.2025
Aktualität der Daten 12.11.2025

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

117 000004

Maßstab 1:1000



Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

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

Bereitgestellt durch:

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

Zeichen: 084-A-00885/2025

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



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

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



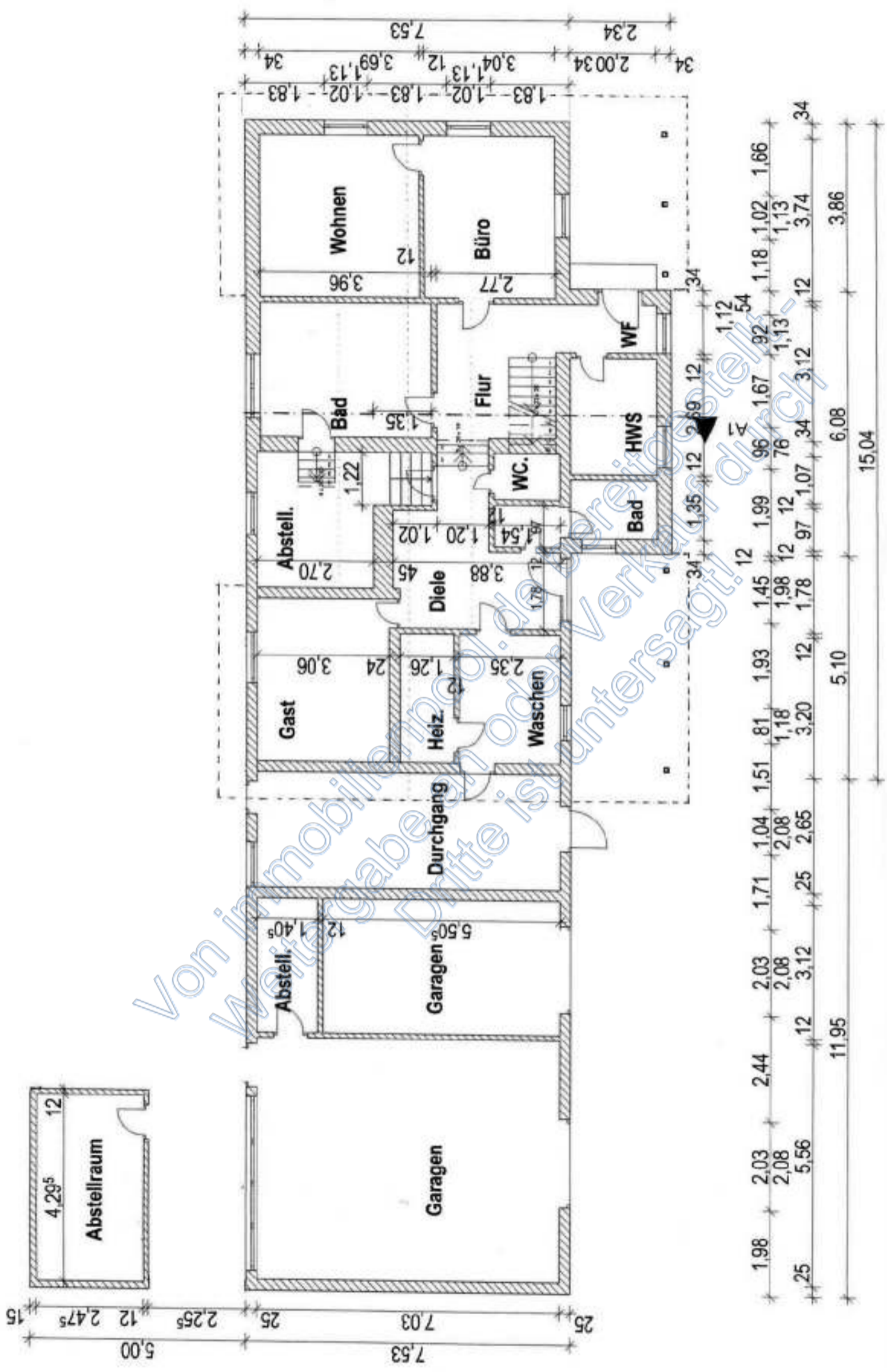
Stadt Gifhorn
DER BÜRGERMEISTER

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

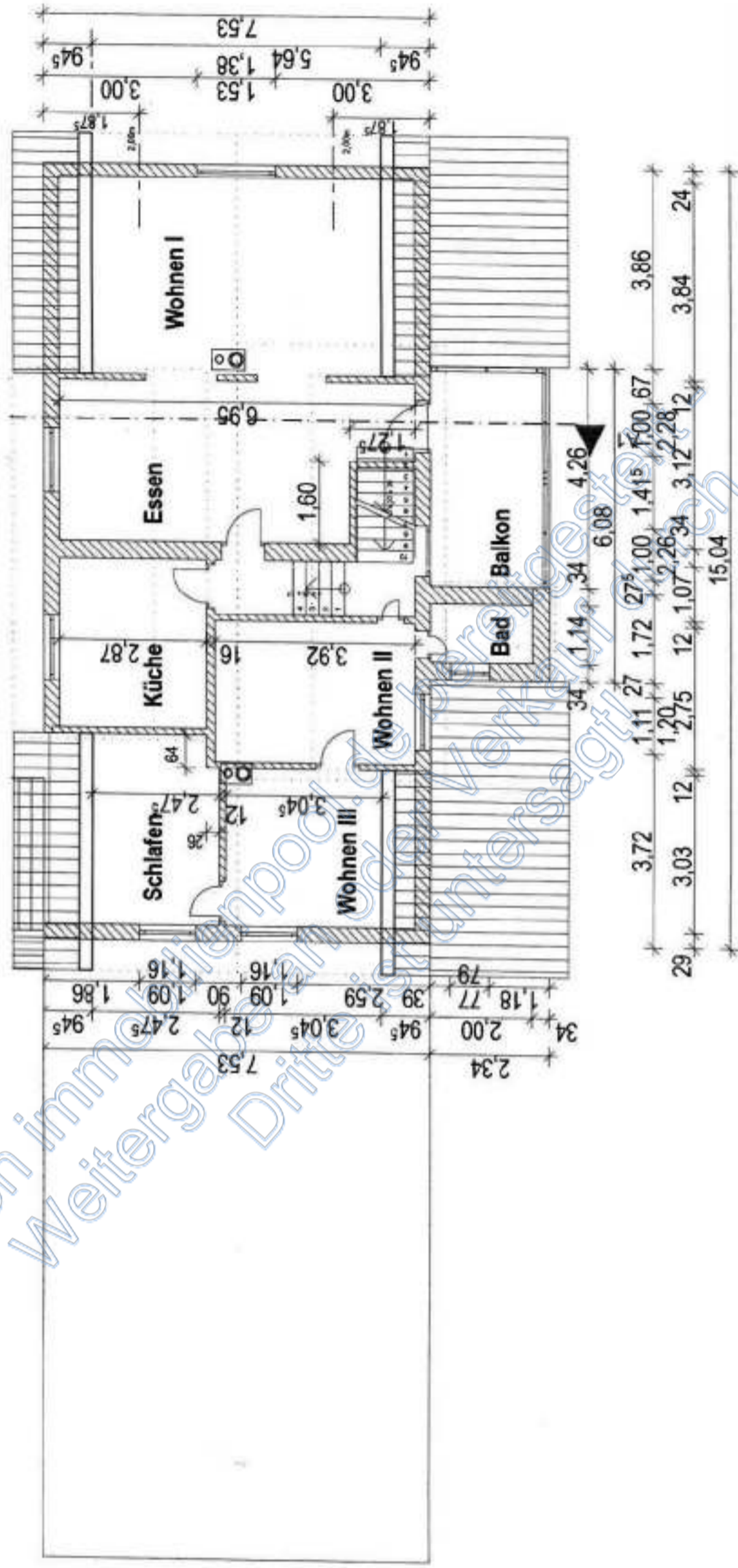


Landkreis
Gifhorn
DER LANDRAT

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



AZ: 5 K 29/24	DIPLO.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL Telefon: 05374/251 mazzuoli@architekt.de	OHNE GEWAHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ÖRTLICHKEIT I	MASZSTAB DATUM: 12.2025 REVISIONEN: RFA
OBJEKT: DROSSELSTIEG 2 38518 GIFHORN OT KÄSTORF	PUNZHAUT ERDEGESCHOSS WOHNHAUS mit Flachdachanbau	NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE I	BAUZEICHEN: DIN A 3 PUNKT-ZEICHEN: 5K29/24 EG



AZ: 5 K 29/24	MASZSTAB	
	DATUM: 12.2025	BRIT. ADRESSE: DIN A 3
OBJEKT: DROSSELSTIEG 2 38518 GIFHORN OT KÄSTORF	GEZEICHNET: RFA	P.N. - NR.: 5K29/24 DG
	OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG MIT DER ÖRTLICHKEIT !	
DIPLOM.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL Tel: 0514226 www.ahrens.de FLURHAI: DACHGESCHOSS WOHNHAUS mit Flachdachanbau		NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !

Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

OBJEKT: WOHNHAUS mit Flachdachbau (*Garagengebäude*), Schuppen (*Abstellraum*)
DROSSELSTIEG 2, 38518 GIFHORN OT KÄSTORF

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

WOHNHAUS

WF	EG	~ 2,25 m ²
HWS	EG	~ 5,35 m ²
Flur	EG	~ 8,65 m ²
Büro	EG	~ 11,35 m ²
Wohnen	EG	~ 13,80 m ²
Bad	EG	~ 12,35 m ²
Abstellraum	EG	~ 8,35 m ²
WC	EG	~ 1,65 m ²
Diele	EG	~ 10,95 m ²
Gast	EG	~ 11,10 m ²
Waschen	EG	~ 6,75 m ²
Bad	EG	~ 2,70 m ²

~ 95,25 m²

Flur	DG	~ 3,00 m ²
Wohnen II	DG	~ 10,78 m ²
Bad	DG	~ 2,28 m ²
Wohnen III	DG	~ 7,82 m ²
Schlafen	DG	~ 7,21 m ²
Küche	DG	~ 9,47 m ²
Essen	DG	~ 19,34 m ²
Wohnen I	DG	~ 18,09 m ²
Balkon (<i>ohne Anrechnung - Geländer fehlt</i>)	DG	

~ 77,99 m²

~ 173,24 m²

Durchgang	Flachdachbau	~ 18,63 m ²
<i>kleiner</i> Garagenraum (?)	Flachdachbau	~ 17,16 m ²
<i>großer</i> Garagenraum (?)	Flachdachbau	~ 39,09 m ²
Abstellraum	Flachdachbau	~ 4,38 m ²
Abstellraum	Schuppen	~ 10,63 m ²

Bruttogrundfläche (BGF):

WOHNHAUS	EG/DG/SBG	~ 305 m ²
Flachdachbau	EG	~ 90 m ²
Schuppen (Abstellraum)	EG	~ 12,45 m ²

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

Bild 01: Blick entlang des Drosselstiegs in Richtung Nordwesten. Das Bewertungsobjekt befindet sich *rechts* auf der östlichen Straßenseite.



Bild 02: Blick über den Drosselstieg auf die straßenseitige, westliche Grundstückseinfriedung (Holzbrettersichtschutzzaun). Dahinter ist der obere Teil der westlichen Giebelseite des **Wohnhauses**



Bild 03: Blick vom Drosselstieg auf und über die Nordwestecke (ganz links) der straßenseitigen, westlichen Grundstückseinfriedung auf die nördliche Dachfläche und einen Teil der westlichen Giebelseite des Wohnhauses.



Bild 04: Blick über die Nordwestecke der straßenseitigen, westlichen Grundstückseinfriedung auf das Wohnhaus. Links ist die Nordseite des östlichen Flachdachanbaus zu sehen.



Bild 05: Blick über die straßenseitige, westliche Grundstückseinfriedung auf die westliche Giebelseite und die sich links anschließende nördliche Traufseite des **Wohnhauses**.



Bild 06: Blick über die straßenseitige, westliche Grundstückseinfriedung auf die westliche Giebelseite des **Wohnhauses** und entlang der Hoffläche (*links*) in Richtung Osten.



Bild 07: Blick vom *östlich verlaufenden* Waldweg über die östliche, unbebaute Grundstücksfläche auf die Ostseite des *östlichen* Flachdachanbaus. Dahinter ist der obere Teil der östlichen Giebelseite des **Wohnhauses** zu sehen.

*Eine Besichtigung der Grundstücksfläche sowie eine
innergebäudliche Besichtigung / „Inaugenscheinnahme“ des
Wohnhauses konnte nicht durchgeführt werden!*