

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

Amtsgericht Gifhorn
Am Schloßgarten 4

38518 Gifhorn

28.03.25
AZ.: 5 K 32/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem z. Zt. als Bürogebäude genutztem **Wohnhaus** mit Flachdachanbau, einem Lagergebäude sowie einer Doppelgarage bebaute Grundstück in **38547 Calberlah OT Edesbüttel, Calberlaher Straße 16**

Grundbuch
Edesbüttel

Blatt
134

lfd. Nr.
1

Gemarkung
Edesbüttel

Flur
1

Flurstück
73/34

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 24.03.2025 ermittelt mit rd.

455.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

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

Telefon 05374 1258 |

Wolfsburg

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Feststellungen des Sachverständigen	4
3	Grund- und Bodenbeschreibung	5
3.1	Lage.....	5
3.2	Gestalt und Form	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
3.4	Privatrechtliche Situation.....	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
3.5.1	Baulasten.....	7
3.5.2	Bauplanungsrecht	7
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
4.2	<i>z. Zt. als Bürogebäude genutztes</i> Wohnhaus	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
5.4.3	Sachwertberechnung	19
5.5	Verkehrswert	31
6	Verzeichnis der Anlagen.....	32

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem z. Zt. als Bürogebäude genutztem Wohnhaus einem Flachdachanbau, einem Lagergebäude sowie einer Doppelgarage
Objektadresse:	Calberlaher Straße 16, 38547 Calberlah OT Edesbüttel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Edesbüttel, Blatt 134 , lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Edesbüttel , Flur 1, Flurstück 73/34 (1.915 m ²)

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: 24.02.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 24.02.2025

Teilnehmer am Ortstermin: (Geschäftsführer der
sowie der Sachverständige

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt:

- Eintragungsbekanntmachung GB II. Abteilung vom 24.09.24

Vom Sachverständigen wurden beschafft:

- Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Liegenschaftskarte 1:1.000;
Flurstücks- und Eigentumsnachweise
- Auskunft Baulastenverzeichnis Landkreis Gifhorn
- Auskunft Altlastenkataster Landkreis Gifhorn

2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem z. Zt. als Bürogebäude genutztem **Wohnhaus** mit Flachdachanbau, einem Lagergebäude sowie einer Doppelgarage bebautes Grundstück in **38547 Calberlah OT Edesbüttel, Calberlaher Straße 16**

Hinweise:

Das **Wohnhaus** befindet sich seit 2023 in Renovierung. Die innergebäudliche Sanierung ist, bis auf ausstehende Abschlussarbeiten der Bäder und Toiletten, annähernd abgeschlossen. Als größter ausstehender Posten steht die Instandsetzung der Fassaden weitestgehend noch aus. Die Fertigstellung wird als **besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal** berücksichtigt.

Die Doppelgarage und vor allem das **Lagergebäude** befinden sich *aufgrund jahrzehntelanger Vernachlässigung* in einem **äußerst schlechten baulichen Zustand**.

Die nordwestliche *unbebaute* Grundstücksfläche stellt sich als Brachfläche dar.

Das **Wohnhaus** ist vermietet und wird von der als
Bürogebäude genutzt.

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

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis:	Gifhorn, Samtgemeinde Isenbüttel
Ort und Einwohnerzahl:	38547 Calberlah insgesamt ca. 5.280 EW; OT Edesbüttel ca. 110 EW
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: ca. 12 km südöstlich der Innenstadt von Gifhorn, ca. 16 km westlich der Innenstadt von Wolfsburg, ca. 24 km nördlich der Innenstadt von Braunschweig gelegen
	Bundesstraßen: B 4, B 188
	Autobahnzufahrt: Wolfsburg - Mörse (A 39), Braunschweig - Ost (A 2)
	Bahnhof: Calberlah, Gifhorn - Süd, Wolfsburg (ICE)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	südliche Ortslage von Edesbüttel; die Entfernung z. Ortszentrum Calberlah beträgt ca. 1,8 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in Calberlah und Isenbüttel (ca. 5,4 km); Kindergarten und Grundschule in Calberlah; weiterführende Schulen in Gifhorn; Ärzte und Fachärzte in Calberlah, Isenbüttel und Gifhorn; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; mittlere bis gute Wohnlage; als Geschäftslage nur bedingt geeignet
--	---

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	„ortstypisch“ bis tlw. stark (durch Straßenverkehr auf der Calberlaher Straße)
Topografie:	ganz leicht hängig (von Nord nach Süd abfallend)

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:
ca. 50 m (Calberlaher Straße)
ca. 46,50 m (An der Badeanstalt)

mittlere Tiefe: ca. 42,50 m (in Ost-Westrichtung);

Grundstücksgröße: 1.915 m²;

Bemerkungen: *unregelmäßige* Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

überörtliche Verbindungsstraße;
Straße mit normalem bis *tlw.* stärkeren Verkehr

Straßenausbau:

überwiegend ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege einseitig vorhanden (Betonverbundpflaster)

Anschlüsse
an Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom und Wasser
aus öffentlicher Versorgung;

Abwasserbeseitigung:

Schmutzwasser in Kanalisation;
Regenwasserversickerung auf dem Grundstück

Grenzverhältnisse,
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung der Aufbauten und Gebäude;
eingefriedet durch Heckenpflanzungen sowie Mauerpfeiler
und -sockel mit Holzzaunelementen

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich
gesicherte Belastungen:

In Abteilung II des **Grundbuchs** von **Edesbüttel, Blatt 134** besteht (außer dem **Zwangsversteigerungsvermerk**) **keine** Eintragung.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten

Eintragungen
im Baulastenverzeichnis:

keine Eintragung

Anlage 3

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen
im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im F-Plan als **Mischgebiet** 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 Bewertungsgru
Geschäftsführers Herrn
und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB
und KAG abgabenfrei. t, laut Aussage des
bezüglich der Beiträge

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit

einem z. Zt. als Bürogebäude genutztem **Wohnhaus**
einem Flachdachanbau,
einem Lagergebäude sowie
einer Doppelgarage

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das **Wohnhaus** ist vermietet und wird von der
Bürogebäude genutzt.

als

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

4.2 Wohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus (z. Zt. als Bürogebäude genutzt) teilunterkellert; eingeschossig (EG); tlw. zweigeschossig (OG); nicht ausgebautes Dachgeschoss; mit (unterkellerten) Flachdachanbau
Baujahr:	Ursprung um 1902 ; taxiert 1979
Modernisierung:	um 1983: - Dachdeckung - überwiegend Fenster um 1990: - „Schließung“ der Loggia 2014: - Heizungsanlage ab 2023: - Heizleitungen & -körper - Elektroinstallation - Bäder - Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen - Aufarbeitung der Originaltüren & Treppe - u. a. zusätzlich wird die Fassaden-Sanierung unterstellt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt <i>nicht</i> vor
Außenansicht:	Klinkermauerwerk, <i>dreiseitig</i> verputzt und gestrichen, tlw. Fachwerk-Schmuckfassadenelemente, tlw. Holzverkleidungen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Wohnhaus mit Flachdachanbau

Kellergeschoss:

Kellerraum 1,
Kellerraum 2,
Kellerraum 3,
Kellerraum 4,
Kellerraum 5 mit Tür zur Kelleraußentreppe

Erdgeschoss:

Flur mit „Gang“,
Kaminzimmer,
„hinteres“ Wohnzimmer / z. Zt. Büro,
„vorderes“ Wohnzimmer,
Bad,
„offene“ Küche,
Bad II / HWR,
Anbauraum

Erdgeschoss:

Flur,
Vorzimmer,
Toiletten / „westliche“ Abstellkammer,
Besprechungszimmer / „Schlafzimmer“,
Lagerraum / „Ankleide“,
Kinderzimmer,
Kinderzimmer,
Kinderzimmer,
Vorzimmer,
Loggia

Dachgeschoss:

Dachbodenraum

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

Konstruktionsart:	massiv
Fundamente:	Naturstein- & Betonfundamente
Umfassungswände:	massiv
Innenwände:	überwiegend massiv
Geschossdecken:	Kappendecke (über KG), ansonsten Holzbalkendecken
Treppen:	Geschosstreppen: massiv (KG-EG), Holzkonstruktion (EG-OG & OG-DG)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz mit Glaseinsatz
Dach:	Dachkonstruktion: Holzkonstruktion Dachform: Satteldächer Dacheindeckung: Tonziegeldeckung

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	sehr einfache Ausstattung
Heizung:	Öl - Zentralheizung; Flachheizkörper
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Einfamilienhaus

Bodenbeläge:	Fliesenmosaik, Holzdielen, Fliesen
Wandbekleidungen:	Putz und Anstriche, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Putz und Anstriche, Holzbalken & Holzverkleidung, Profilholzverkleidung
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung,
Türen:	Hauseingangstür: Eingangstür aus Holz mit Glaseinsatz Zimmertüren: „Original“ - Massivholztüren in Holzzargen
sanitäre Installation:	Bad (EG): in Fertigstellung 1 Dusche, 1 Handwaschbecken, 1 WC Bad II (EG): in Fertigstellung 1 Dusche, 1 Handwaschbecken, 1 WC Toilette (OG): 1 Handwaschbecken (Vorraum), 1 WC-Raum („Damen“) 1 WC-Raum („Herren“)
Küchenausstattung:	Einbauküche sehr guter Qualität vorhanden; in Fertigstellung / in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	individuell

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	<i>Eingangstreppe</i>
besondere Einrichtungen:	<i>Einbaukamin, Einbauküche</i>
Besonnung und Belichtung:	sehr gut bis schlecht

Bauschäden und Baumängel

(augenscheinlich und zerstörungsfrei):

- Fertigstellung Bäder und Toiletten
- Instandsetzung der Fassaden

Der „zeitliche“ **Zustand** des **Wohnhauses** wird im Ansatz der Herstellungskosten, in den v. H. -Sätzen der technischen Wertminderung, in der Restnutzungsdauer bzw. in dem v. H. -Satz der Bauschäden und -mängel entsprechend ImmoWertV21 berücksichtigt.

wirtschaftliche Wertminderungen:

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

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

Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

4.3 Nebengebäude

Flachdachanbau:

Baujahr 1977, massiv, Flachdach mit Kiesschüttung;

allgemeiner Unterhaltungsstau. Besonderes Bauteil: Eingangstreppe & -vorbau

Lagergebäude:

Baujahr um 1910, massiv, Satteldach mit Tonziegeldeckung;

sehr schlechter baulicher Zustand

Doppelgarage:

Baujahr 1972, Fertiggarage aus Stahlbetonfertigteilen („Selbstbau GmbH“, Göttingen);

schlechter baulicher Zustand

4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
Einfriedung (*Mauerpfeiler & -sockel mit Holzzaunelementen, Heckenpflanzungen*),
Hofbefestigung (*Teerdecke, Waschbetonplatten*),
Gartenhaus (*Baujahr um 1982, Holzfertigkonstruktion*),
Geräteschuppen (*Baujahr um 1982, Holzfertigkonstruktion*),
offener Lagerschuppen (*Baujahr um 1982, Holzfertigkonstruktion*),

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem z. Zt. als Bürogebäude genutztem **Wohnhaus** mit Flachdachanbau, einem Lagergebäude sowie einer Doppelgarage bebaute Grundstück in **38547 Calberlah OT Edesbüttel, Calberlaher Straße 16** zum Wertermittlungstichtag 24.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Edesbüttel	134	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Edesbüttel	1	73/34	1.915 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **70,00 €/m²** zum **Stichtag**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.02.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	1.915 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand				
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	70,00 €/m²	Anlage 1
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	24.02.2025	×	1,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	70,00 €/m²	
Fläche (m²)	1.915	×	1,00	
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert		=	70,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m²	
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		rd.	70,00 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
abgabefreier relativer Bodenwert		=	70,00 €/m²	
Fläche		×	1.915,00 m²	
abgabefreier Bodenwert		=	134.050,00 €	
		rd.	134.000,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert**

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2025 insgesamt **134.000,00 €**.

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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

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

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 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 Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

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

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

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

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

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

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

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

5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Flachdachanbau
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	708,00 €/m² BGF	821,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	563,00 m²	66,20 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	9.000,00 €	3.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	407.604,00 €	57.350,20 €
Baupreisindex (BPI) 24.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	752.844,59 €	105.925,82 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	752.844,59 €	105.925,82 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		34 Jahre	32 Jahre
• prozentual		57,50 %	60,00 %
• Faktor	x	0,425	0,4
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	319.958,95 €	42.370,33 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	20.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	339.958,95 €	42.370,33 €

Gebäudebezeichnung		Lagergebäude	Doppelgarage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	535,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	86,50 m²	43,20 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	46.277,50 €	10.584,00 €
Baupreisindex (BPI) 24.02.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	85.474,54 €	19.548,65 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	85.474,54 €	19.548,65 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		30 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		4 Jahre	7 Jahre
• prozentual		86,67 %	88,33 %
• Faktor	x	0,1333	0,1167
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	11.393,76 €	2.281,33 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	11.393,76 €	2.281,33 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		396.004,37 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	406.004,37 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	134.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	540.004,37 €
Sachwertfaktor (Abhängigkeit von Lage und Sachwert)	x	0,79
Korrekturfaktor Wohnfläche	x	1,06
Korrekturfaktor Standardstufe	x	1,05
Korrekturfaktor Restnutzungsdauer	x	1,00
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	474.809,64 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	20.000,00 €
Sachwert	=	454.809,64 €
rd.		455.000,00 €

5.4.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

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 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,7	0,3	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	49,0 %	34,5 %	16,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
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 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	49,0	311,15
3	730,00	34,5	251,85
4	880,00	16,5	145,20
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 2,8			708,20

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 708,20 €/m² BGF
rd. 708,00 €/m² BGF

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

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 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	62,5 %	28,5 %	0,0 %	0,0 %

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Flachdachanbau**

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

KG, EG, FD oder flach geneigtes Dach

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	705,00	0,0	0,00
2	785,00	62,5	490,63
3	900,00	28,5	256,50
4	1.085,00	0,0	0,00
5	1.360,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			821,02
gewogener Standard = 2,3			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 821,02 €/m² BGF
rd. 821,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Lagergebäude

Nutzungsgruppe:

Lagergebäude

Gebäudetyp:

Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager

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	350,00	0,0	0,00
4	490,00	70,0	343,00
5	640,00	30,0	192,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 535,00 gewogener Standard = 4,3			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 535,00 €/m² BGF
rd. 535,00 €/m² BGF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Doppelgarage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/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	100,0	245,00
4	485,00	0,0	0,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 245,00 gewogener Standard = 3,0 (Fertigaragen)			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 245,00 €/m² BGF
rd. 245,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Wohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Eingangstreppe plus Brüstung	4.000,00 €
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) offener Kamin	5.000,00 €
Summe	9.000,00 €

Bezeichnung	Zeitwert pauschale Schätzung
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung) Einbauküche - laut Aussage erfolgt eine zeitnahe Fertigstellung	20.000,00 €
Summe	20.000,00 €

Gebäude: Flachdachanbau

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung) Eingangstreppe plus -vorbau	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

siehe auch Seite 13	Zeitwert pauschale Schätzung
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (Mauerpfeiler & -sockel mit Holzzaunelementen, Heckenpflanzungen), Hofbefestigung (Teerdecke, Waschbetonplatten), Gartenhaus (Baujahr um 1982, Holzfertigkonstruktion), Geräteschuppen (Baujahr um 1982, Holzfertigkonstruktion), offener Lagerschuppen (Baujahr um 1982, Holzfertigkonstruktion)	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 Instandhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das ca. 1902 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 9 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5		
Modernisierung von Bädern	2	2,0		
Modernisierung des Innenausbau z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2,0		
Fassaden - Sanierung	1		1,0	
Summe		8,0	1,0	

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1902 = 123$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 123 \text{ Jahre} =$) 0 Jahre
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 34 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von **1979**.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Flachdachanbau

Das ca. 1977 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1977 = 48$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 48 \text{ Jahre} =$) 32 Jahre
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von **1977**.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Lagergebäude

Das ca. 1910 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1910 = 115$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($30 \text{ Jahre} - 115 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 4 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von **1999**.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Doppelgarage

Das ca. 1972 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1972 = 53$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 53 \text{ Jahre} =$) 7 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 7 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von **1972**.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale siehe auch Seite 13	Wertbeeinflussung pauschale Schätzung
Unterhaltungsbesonderheiten - Fertigstellung Bäder und Toiletten - Instandsetzung der Fassaden	-20.000,00 €
Summe	-20.000,00 €

5.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **455.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem z. Zt. als Bürogebäude genutztem **Wohnhaus** mit Flachdachanbau, einem Lagergebäude sowie einer Doppelgarage bebaute Grundstück in **38547 Calberlah OT Edesbüttel, Calberlaher Straße 16**

Grundbuch Edesbüttel	Blatt 134	lfd. Nr. 1
Gemarkung Edesbüttel	Flur 1	Flurstück 73/34

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.02.2025 mit rd.

455.000,00 €

in Worten: vierhundertfünfundfünfzigtausend 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 Anschreiben Baulastenverzeichnis
- 1 Blatt Anschreiben Altlasten
- 3 Blatt *skizzierte* Grundrisse
- 1 Blatt Zeichnung Doppelgarage
- 1 Blatt Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche
- 22 Blatt Fotoseiten



38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 28.03.25


Dipl. - Ing. Rudolf Ahrens Architekt

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

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

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

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

BauGB:

Baugesetzbuch (55. Auflage 2023)

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch (91. Auflage 2023)

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht (2022)

ZVG:

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

WoFlV:

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

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

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

WoFG:

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

WoBindG:

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

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

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

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen (10. Auflage 2023)

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz (5. Auflage 2021)

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz (27. Auflage 2021)

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien (29. Auflage 2023)

Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [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, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 26.02.2024) erstellt.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig-Wolfsburg

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 24.02.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Calberlaher Straße 16, 38547 Calberlah - Edesbüttel
Gemarkung: 4054 (Edesbüttel), Flur: 1, Flurstück: 73/34

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

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08403472

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 70 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Dorfgebiet

Veröffentlicht am: 01.03.2024

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:

[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=52.40583948358156&lng=10.623819621539297&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.40583948358156&lng=10.623819621539297&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01)

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



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Calberlah
Gemarkung: Edesbüttel
Flur: 1 Flurstück: 73/34

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 07.01.2025
Aktualität der Daten 04.01.2025

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

N = 5807296

Maßstab 1:1000



Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Gifhorn -
Am Schloßgarten 6
38518 Gifhorn

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Gifhorn -
Am Schloßgarten 6
38518 Gifhorn

Zeichen: 084-A-00011/2025

Bei einer Verwertung für nichteigene 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!

Verantwortlich für den Inhalt:

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

Bereitgestellt durch:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen
- Katasteramt Gifhorn -
Am Schloßgarten 6
38518 Gifhorn

Zeichen: 084-A-00011/2025



**LANDKREIS
GIFHORN**

DER LANDRAT

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

Hausanschrift:

Schlossplatz 1
38518 Gifhorn

Haltestelle:

Rathaus, Linie 100, 102,
170

Sprechzeiten von:

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

Konten der Kreiskasse:

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

Kontakt:

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



**LANDKREIS
GIFHORN**

DER LANDRAT

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

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

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

Hausanschrift:

Schlossplatz 1
38518 Gifhorn

Haltestelle:

Rathaus, Linle 100, 102,
170

Sprechzeiten von:

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

¹ Weitere Sprechzeiten nach
besonderer Vereinbarung.

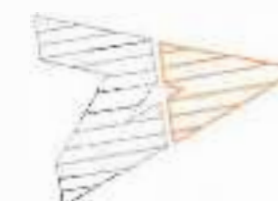
Konten der Kreiskasse:

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

Kontakt:

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

AZ:
5 K 32/24



OBJEKT:

CALBERLAHER STRASSE 16
38547 CALBERLAH OT EDESBUETTEL

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

PLANINHALT

SKIZZIRTER GRUNDRISS
KELLERGECHOSS

OHNE GEWAHR FÜR DIE
ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

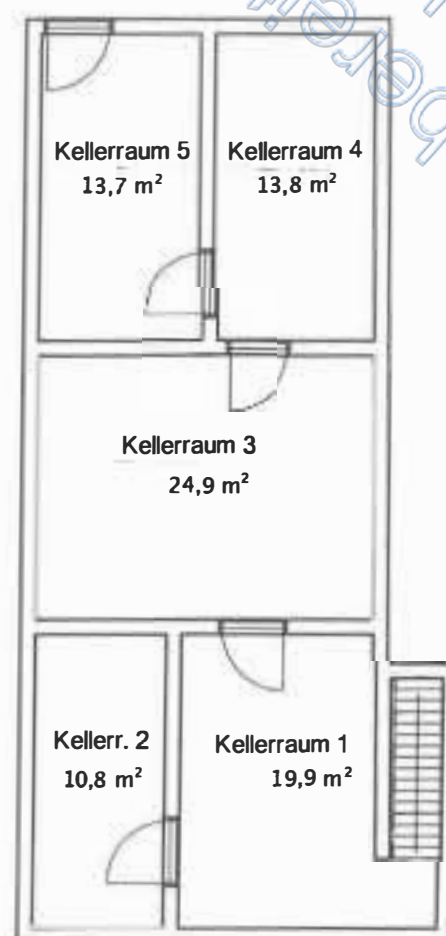
NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MASSSTAB

BLATTGRÖSSE
DIN A 3

DATUM
03.2025

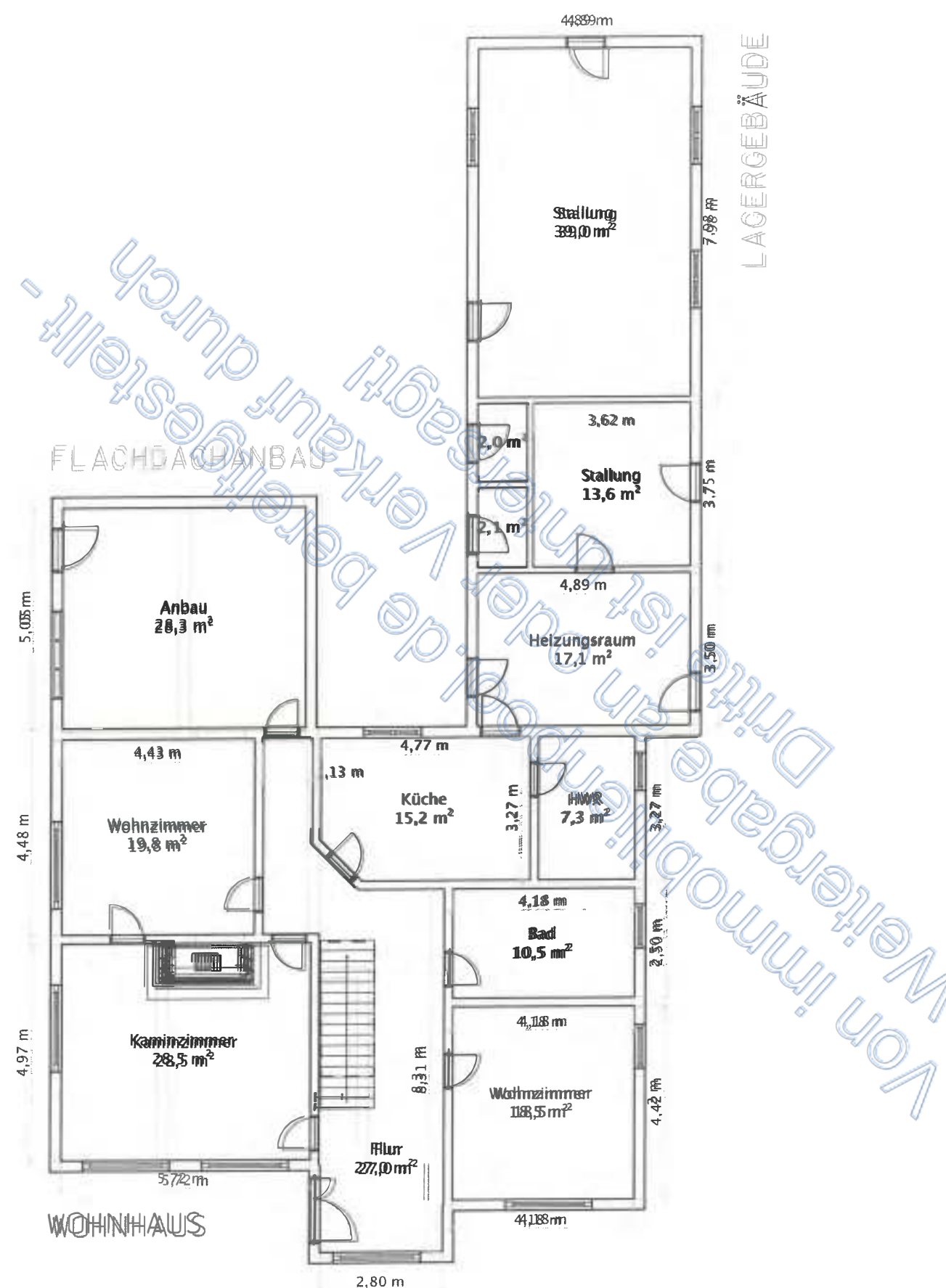
FÜR
FR 32/24 AG



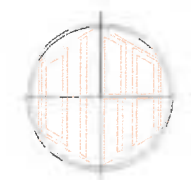
WOHNHAUS

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

FLACHDACHANBAU



AZ:
5 K 32/24



OBJEKT:
CALBERLAHER STRASSE 16
38547 CALBERLAH OT EDESBUETTEL

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

PLANINHALT

SKIZZIERTER GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

OHNE GEWAHR FÜR DIE
ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MASSSTAB

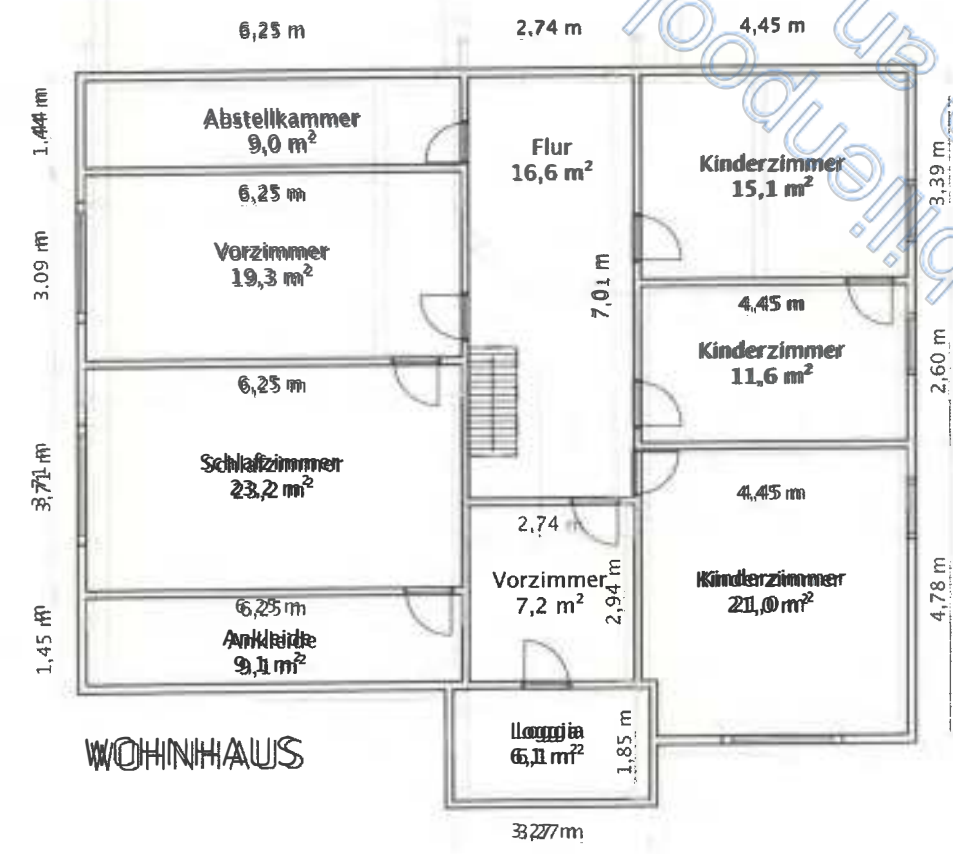
BLATTGRÖSSE
DIN A 3

DATUM
03.2025

PLAN - NR.
5K32/24 EG

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Dritte ist untersagti an oder Verkauf durch

FLACHDACHANBAU

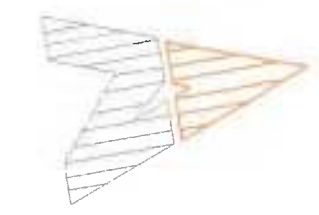
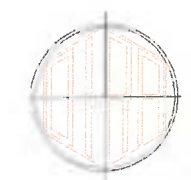


WOHNHAUS

LAGERGEBÄUDE

AZ:

5 K 32/24



OBJEKT:

CALBERLAHER STRASSE 16
38547 CALBERLAH OT EDESBUETTEL

DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL
Telefon 05374/1298 info@dra-architekt.de www.dra-architekt.de

PLANINHALT

SKIZZIRTER GRUNDRISS
DACHGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE
ÜBEREINSTIMMUNG
MIT DER ÖRTLICHKEIT!

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE!

MAßSTAB

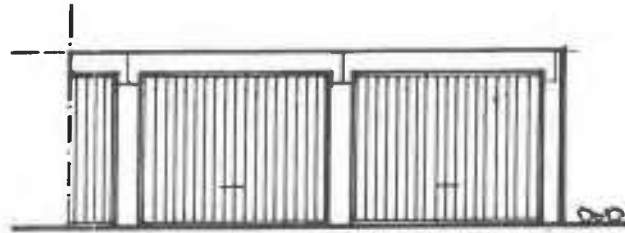
BLATTGRÖßE
DIN A 3

DATUM
03.2025

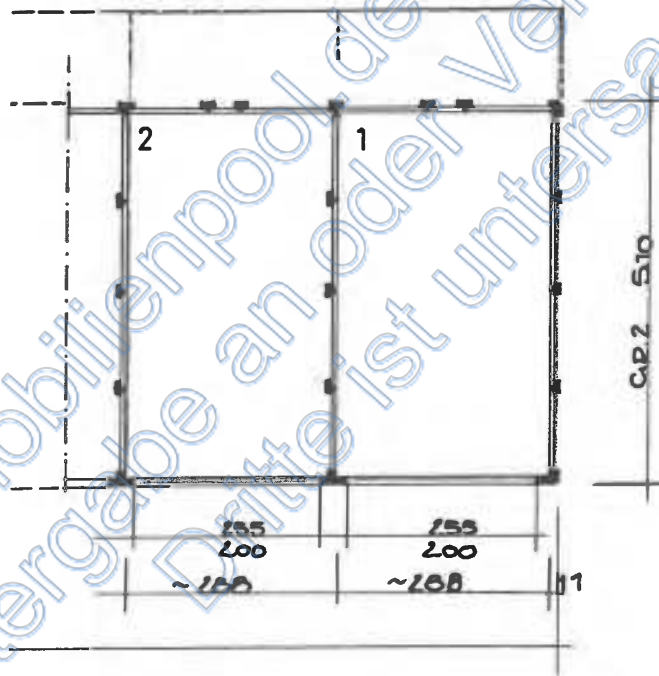
PLAN-NR.
5K32/24 DG

DOPPELGARAGE

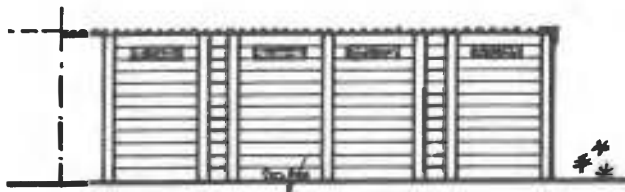
OBJEKT: **Wohnhaus, Lagergebäude, Doppelgarage, Gartenhaus, Lagerschuppen**
Calberlaher Straße 16, 38547 Calberlah OT Edesbüttel



VORDERANSICHT 1/100



GRUNDRISS 1/100



RÜCKANSICHT 1/100

Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

OBJEKT: Wohnhaus, Lagergebäude, Doppelgarage, Gartenhaus, Lagerschuppen
Calberlaher Straße 16, 38547 Calberlah OT Edesbüttel

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

WOHNHAUS mit Wohnhausanbau

Flur mit "Gang"	EG	~ 27,00 m ²
Kaminzimmer	EG	~ 28,50 m ²
"hinteres" Wohnzimmer / z. Zt. Büro	EG	~ 19,80 m ²
"vorderes" Wohnzimmer	EG	~ 18,50 m ²
Bad	EG	~ 10,50 m ²
"offene" Küche	EG	~ 15,20 m ²
Bad II / HWR	EG	~ 7,30 m ²
Anbauraum	EG	~ 28,30 m ²

~ 155,10 m²

Flur	OG	~ 16,60 m ²
Vorzimmer	OG	~ 21,30 m ²
Toiletten / "westliche" Abstellkammer	OG	~ 4,00 m ²
Besprechungszimmer / "Schlafzimmer"	OG	~ 23,20 m ²
Lagerraum / "Ankleide"	OG	~ 6,00 m ²
Kinderzimmer	OG	~ 15,10 m ²
Kinderzimmer	OG	~ 11,60 m ²
Kinderzimmer	OG	~ 21,10 m ²
Vorzimmer	OG	~ 7,20 m ²
Loggia	OG	~ 6,10 m ²

~ 132,20 m²

insgesamt

~ 287,30 m²

Kellerräume

KG

~ 83,10 m²

Bruttogrundfläche (BGF):

WOHNHAUS

KG/EG/OG/DG

~ 563 m²

Flachdachanbau

KG/EG

~ 66,20 m²

Lagergebäude

nur EG

~ 86,50 m²

Doppelgarage

EG

~ 43,20 m²

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



Bild 01: Blick entlang der Calberlaher Straße in Richtung Süden. Rechts, auf der westlichen Straßenseite, ist das Bewertungsobjekt zu sehen.



Bild 02: Blick über die nordöstliche Grundstücksgrenze auf den offenen Lagerschuppen (rechts), die Doppelgarage sowie das z.Zt. als Bürogebäude genutzte **Wohnhaus** des Bewertungsobjektes.



Bild 03: Blick über die Calberlaher Straße durch die östliche Grundstückszufahrt des Bewertungsflurstücks 73/34 auf das z.Zt. als Bürogebäude genutzte **Wohnhaus** sowie die Doppelgarage des Bewertungsobjektes.



Bild 04: Blick von und über die Einmündung der Straße „An der Badeanstalt“ in die Calberlaher Straße auf und durch die südliche Grundstückszufahrt in die Hoffläche und auf das z.Zt. als Bürogebäude



Bild 05: Blick von der Straße „An der Badeanstalt“ auf die südliche Giebelseite des z.Zt. als Bürogebäude genutzten **Wohnhauses**. Links (mit Eingangstreppe und -vorbau) ist der Flachdachanbau zu sehen.



Bild 06: Blick über die Südostecke des Nachbarflurstücks 73/33 (unten links) auf die westliche Giebel- und die südliche Traufseite des Lagergebäudes. Rechts ist der Flachdachanbau (an der westlichen Seite) zu sehen.



Bild 07: Blick über die nordwestliche Grundstücksfläche auf die Eingangsseite des Gartenhauses (*links*) und die Rückseite (*Westseite*) der Doppelgarage.



Bild 08: Blick über die nordwestliche Grundstücksfläche auf die nördliche Traufseite des Lagergebäudes und die sich links anschließende nördliche Traufseite des z.Zt. als Bürogebäude genutzten **Wohnhauses**.



Bild 09: Blick von der Hoffläche auf die südliche Giebelseite (*links*) und die östliche Traufseite (*Eingangsseite*) des z.Zt. als Bürogebäude genutzten **Wohnhauses**. Oberhalb des schwarzen PKWs ist die Hauseingangstür zu sehen.

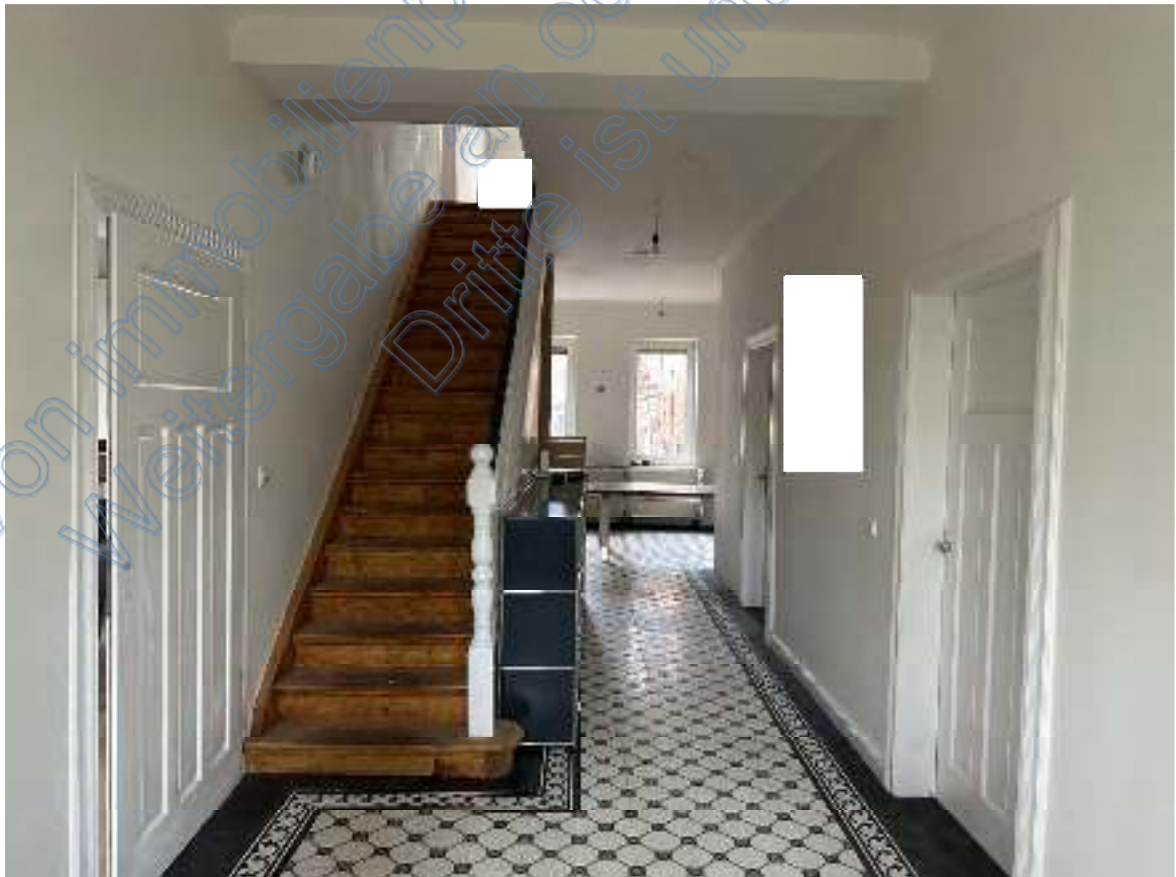


Bild 10: Ausschnitt – Flur Richtung „offener“ Küche (Wohnhaus EG).

Bild 11: Ausschnitt – Kaminzimmer Richtung *offener Tür* zum Büro bzw. zum „*hinteren*“ Wohnzimmer (Wohnhaus EG).

Bild 12: Ausschnitt – Büro / „*hinteres*“ Wohnzimmer (Wohnhaus EG).

Bild 13: Ausschnitt – „vorderes“ Wohnzimmer
(Wohnhaus EG).



Bild 14: Ausschnitt – Bad
(Wohnhaus EG).



Bild 15: Ausschnitt – Gang Richtung Anbauraum
(Wohnhaus Richtung Flachdachanbau EG).

Bild 16: Ausschnitt – Anbauraum
(Flachdachanbau am Wohnhaus EG).



Bild 17: Ausschnitt – „offene“ Küche Richtung geschlossener Türen zum Bad II (HWR) und zum Lagergebäude (Wohnhaus EG).



Bild 18: Ausschnitt – Bad II im Aufbau (Wohnhaus EG).

Bild 19: Ausschnitt – Heizungsraum Richtung Heizungsanlage
(Lagergebäude EG).

Links ist die geschlossene Tür zur Stallung I zu sehen.



Bild 20: Ausschnitt – Heizungsanlage
(Lagergebäude EG).



Bild 21: Ausschnitt – Stallung I
(Lagergebäude EG).

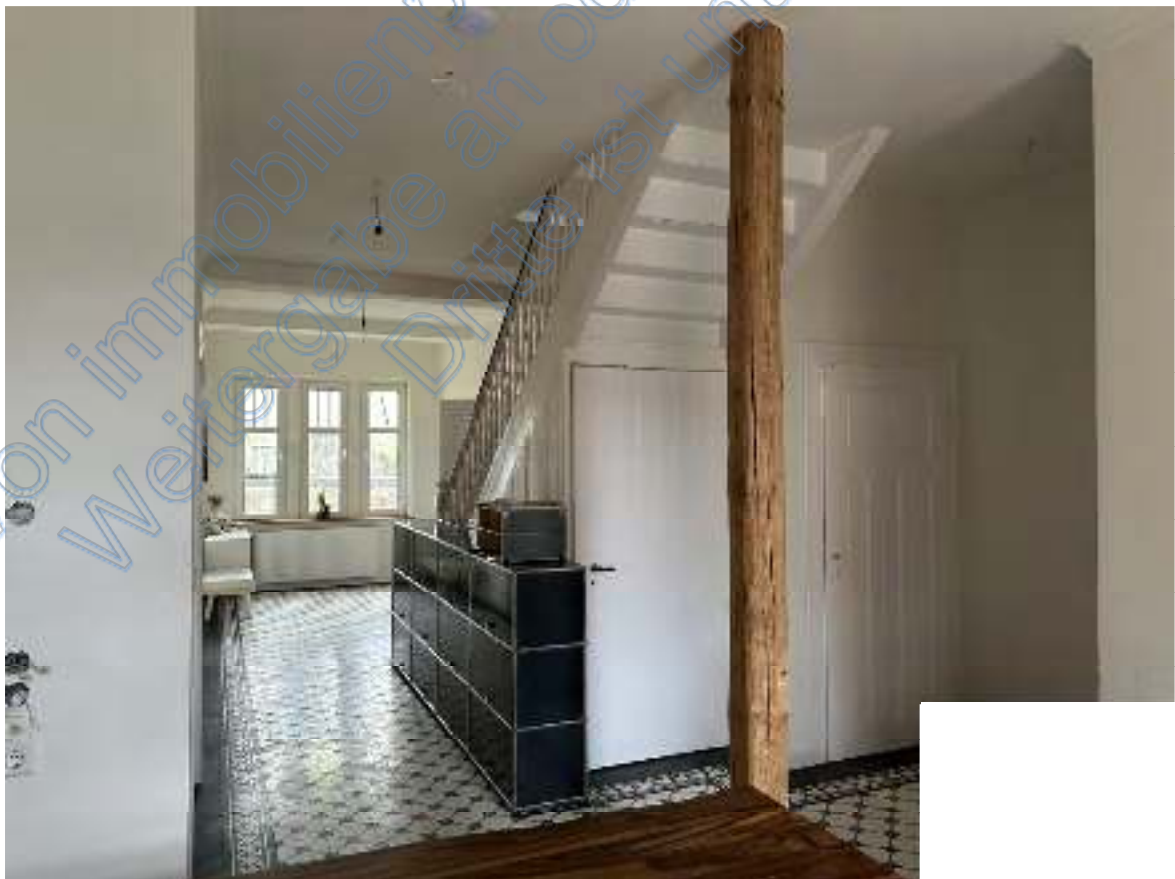


Bild 22: Ausschnitt – „offene“ Küche Richtung geschlossener Türen zur Kellertreppe und zum Kaminzimmer
(Wohnhaus EG).



Bild 23: Ausschnitt – Treppe Richtung Kellerraum 1
(Wohnhaus EG Richtung KG).



Bild 24: Ausschnitt – Kellerraum 1 Richtung Durchgang zum Kellerraum 3
(Wohnhaus KG).

Bild 25: Ausschnitt – Kellerraum 2
(Wohnhaus KG).

Bild 26: Ausschnitt – Kellerraum 3 Richtung Durchgang zum Kellerraum 1
(Wohnhaus KG).

Bild 27: Ausschnitt – Kellerraum 4
(*Flachdachanbau am Wohnhaus KG*).

Bild 28: Ausschnitt – Kellerraum 5 Richtung *geschlossener Tür zur Kelleraußentreppe*
(*Flachdachanbau am Wohnhaus KG*).



Bild 29: Ausschnitt – Treppe Richtung Flur im Obergeschoss
(Wohnhaus EG Richtung OG).



Bild 30: Ausschnitt – Flur Richtung Teeküchezeile
(Wohnhaus OG).

Bild 31: Ausschnitt – Vorzimmer
(Wohnhaus OG).



Bild 32: Ausschnitt – Toiletten in der westlichen Abstellkammer im Aufbau
(Wohnhaus OG).

Bild 33: Ausschnitt – Besprechungszimmer / „Schlafzimmer“
(Wohnhaus OG).

Bild 34: Ausschnitt – Lagerraum / „Ankleide“
(Wohnhaus OG).

Bild 35: Ausschnitt – Kinderzimmer
(Wohnhaus OG).

Bild 36: Ausschnitt – Kinderzimmer
(Wohnhaus OG).



Bild 37: Ausschnitt – Vorzimmer Richtung geschlossener Tür zur Loggia (Wohnhaus OG).



Bild 38: Ausschnitt – Loggia (Wohnhaus OG).



Bild 39: Ausschnitt – Treppenstiege Richtung Dachgeschoss
(Wohnhaus OG Richtung DG).



Bild 40: Ausschnitt – Dachbodenraum
(Wohnhaus DG).



Bild 41: Blick auf das Gartenhaus.

Bild 42: Ausschnitt – Innenraum
(Gartenhaus).



Bild 43: Blick auf den Geräteschuppen.



Bild 44: Blick auf und in den offenen Lagerschuppen.