

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. (Ass.) HEIKO BODE

von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Auftragsnummer: **042-2024**

Datum: 18.04.2025

## GUTACHTEN

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

**Auftraggeber:** Amtsgericht Gifhorn

**Geschäftsbuchnummer:** **5 K 33/24**

**Zweck:** Festsetzung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren

**Gegenstand der Begutachtung:** Ein mit einem Einfamilienhaus, einem Abstellraum und einem Carport bebautes Grundstück

**Adresse:** 29378 Wittingen – Knesebeck, Seebergweg 17

**Grundbuch:** Knesebeck      **Blatt:** 1979      **Lfd.-Nr.:** 1

**Gemarkung:** Knesebeck      **Flur:** 2      **Flurstück(e):** 15/6

**Wertermittlungstichtag:** 10.04.2025

**Verkehrswert:** **160.000,00 €**



**Grundstücksgröße:** 378 m<sup>2</sup>  
**Gebäudeart:** Freistehendes Einfamilienhaus  
**Gebäudetyp:** Nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, flach geneigtes Dach  
**Baujahr:** 1983 / 1997  
**Bauweise:** Massivbauweise  
**Wohnfläche:** ca. 102,6 m<sup>2</sup>  
**Zustand:** Normal gepflegter Eindruck  
**Nebengebäude:** Abstellraum mit Unterstand, Einzelcarport  
**Sonstiges:** Das Objekt ist vermietet

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

Ausfertigung Nr. 5 (**NUR ZUR ANSICHT**)

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten zuzüglich 6 Anlagen mit 14 Seiten. Das Gutachten wurde auftragsgemäß in fünffacher Ausfertigung (davon eine digital als pdf-Datei), sowie einer Ausfertigung für die Unterlagen des Sachverständigen erstellt.

## HINWEIS:

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

## Fragen des Gerichts

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

- a) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

*Das Objekt ist vermietet. Name und Anschrift der Mieter wurden dem Gericht gesondert mitgeteilt.*

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

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

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

*Es sind keine diesbezüglichen Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden.*

- d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

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

- e) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

*In der Bauakte befinden sich diesbezüglich keine Hinweise. Es wurden jedoch folgende Umstände festgestellt, die zu Beanstandungen führen könnten.*

- Ein Carport wurde vermutlich ohne die erforderliche Baugenehmigung (keine Unterlagen in der Bauakte) auf der Grundstücksgrenze und im nicht überbaubaren Bereich des Bewertungsgrundstücks errichtet.
- Ein Unterstand wurde vermutlich ohne die erforderliche Baugenehmigung (keine Unterlagen in der Bauakte) auf der Grundstücksgrenze und im nicht überbaubaren Bereich des Bewertungsgrundstücks errichtet.
- Eine Überdachung wurde vermutlich ohne die erforderliche Baugenehmigung (keine Unterlagen in der Bauakte, ein Teil wurde als Pergola genehmigt) auf der Grundstücksgrenze errichtet.
- Ein auf der Grundstücksgrenze genehmigter überdachter Stellplatz für einen Pkw wurde zu einem Abstellraum umgenutzt.

*Diese Umstände wurden bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend berücksichtigt.*

- f) Liegt ein Energieausweis vor?

*Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.*

- g) Besteht Verdacht auf Altlasten?

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

- h) Wurden Eintragungen im Baulastenverzeichnis festgestellt?

*Auf dem zu bewertenden Grundstück sind keine Baulasten eingetragen.*

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
1.1	Auftrag.....	4
1.2	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen .....	5
<b>2.</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.2	Gestalt und Form .....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
<b>3.</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen .....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen.....	10
3.2	Einfamilienhaus.....	10
3.3	Abstellraum .....	15
3.4	Carport .....	16
3.5	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen .....	16
<b>4.</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>17</b>
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.2	Bodenwertermittlung .....	18
4.3	Sachwertermittlung .....	20
4.4	Vergleichswertermittlung.....	25
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	27
<b>5.</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>29</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	29
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	29
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	29
<b>6.</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>30</b>

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Gifhorn  
Am Schloßgarten 4  
38518 Gifhorn

Auftragseingang: 06.12.2024

Geschäfts-Nr.: **5 K 33/24**

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

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

Gegenstand der Begutachtung: Ein mit einem Einfamilienhaus, einem Abstellraum und einem Carport bebautes Grundstück

Adresse: 29378 Wittingen – Knesebeck, Seebergweg 17

Grundbuch: Knesebeck Blatt: 1979 Lfd.-Nr. 1

Gemarkung: Knesebeck Flur: 2 Flurstück: 15/6 Fläche: 378 m<sup>2</sup>

Wertermittlungsstichtag: 10.02.2025 (Tag der 2. Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

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

Ortsbesichtigung: 11.02.2025 (1. Ortstermin) und 10.04.2025 (2. Ortstermin)

Anmerkung: Im 1. Ortstermin war das Objekt nicht zugänglich, obwohl der Termin mit Schreiben vom 08.12.2024 angekündigt wurde. Nach telefonischer Rücksprache mit dem Gericht wurde ein 2. Ortstermin angesetzt, so dass für die Begutachtung eine Innen- und Außenbesichtigung ohne Bauteilöffnung durchgeführt wurde.

## 1.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Für die Wertermittlung wurden nachfolgende Unterlagen und Erkundigungen herangezogen:

- Lizenzierte Auszüge aus einer Übersichtskarte und einem Stadtplan über den Sprengnetter-Marktdatenshop vom 12.04.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.12.2024
- Einsichtnahme in den NIBIS®Kartenserver, Karteninhalt Altablagerungen, Rüstungsaltlasten, Schlammgrubenverdachtsflächen (Internet am 18.03.2025)
- Grundbuchauszug vom 24.10.2024 (bereitgestellt durch den Auftraggeber)
- Auskunft des Landkreises Gifhorn zum Baulastenverzeichnis (Schreiben vom 14.01.2025)
- Einsichtnahme in den Denkmalatlas Niedersachsen.de (denkmalatlas.niedersachsen.de am 18.03.2025)
- Auskunft der Stadt Wittingen zum Bauplanungsrecht und zur beitragsrechtlichen Situation (E-Mail vom 15.01.2025 zzgl. Internetrecherche am 17.01.2025)
- Bereitstellung von Kopien/Scans aus der Bauakte durch den Landkreis Gifhorn (E-Mail vom 23.01.2025). Hier-von wurden folgende Unterlagen für die Gutachtenerstellung verwendet (keine Unterlagen vom Ursprungs-haus vorhanden):
  - Ansichten, Grundriss und Schnitt für eine Wohnhauserweiterung vom 07.04.1983
  - Baubeschreibung für eine Wohnhauserweiterung vom 07.04.1983
  - Berechnungen (Wohnfläche, umbauter Raum etc.) für eine Wohnhauserweiterung vom 08.04.1983
  - Bauantrag für die Erweiterung eines Wohnhauses vom 14.04.1983
  - Baugenehmigung vom 21.06.1983 für die Erweiterung eines Wohnhauses
- Bodenrichtwerte vom 01.01.2025 für das Land Niedersachsen im Internet (immobilienmarkt.niedersach-sen.de)
- Landesgrundstücksmarktdaten 2025 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (GMD NDS 2025) im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)
- Auskunft der Mieter zum Mietvertrag (mündlich am 10.04.2025; Mietvertrag nicht verfügbar)

## 2. Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Gifhorn
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Wittingen (ca. 12.600 Einwohner); Ortsteil Knesebeck (ca. 2.700 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>Nächstgelegene größere Orte:</u> Wittingen (ca. 6 km nördlich), Gifhorn (ca. 24 km südwestlich), Wolfsburg (ca. 30 km südöstlich)  <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 75 km südwestlich)  <u>Überörtliche Straßenanbindung:</u> Landesstraße L286 von Wittingen über Wesendorf  <u>Autobahnzufahrt:</u> Bundesautobahn A39; Anschlussstelle Sandkamp (ca. 30 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Knesebeck; Bahnlinie Uelzen – Gifhorn; Regionalzughalt  <u>Flughafen:</u> Hannover-Langenhagen (ca. 70 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Nähe nördlicher Ortsrand; Entfernungen (Luftlinie): <ul style="list-style-type: none"><li>• Ortsmitte ca. 900 m</li><li>• Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 900 m</li><li>• Schulen ca. 1,2 km (Grundschule)</li><li>• Kindertagesstätte ca. 900 m</li><li>• Öffentliche Verkehrsmittel ca. 500 m (Bus) bzw. ca. 1,3 km (Bahn)</li><li>• Verwaltung ca. 5 km (Rathaus Wittingen)</li></ul>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen, aber auch Gemeinbedarf; offene, eingeschossige Bauweise; Einzelhausbebauung, Sportanlage
Beeinträchtigungen:	Keine (lageüblich)
Anmerkung:	Eine zeitweise Beeinträchtigung durch den Betrieb auf der Sportanlage kann nicht ausgeschlossen werden, wird aber zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2025 als nicht wertbeeinflussend beurteilt.
Topografie:	Eben

## 2.1.3 Beurteilung der Wohnlage

Knesebeck als Dorf mit örtlicher Versorgungsfunktion (fast Unterzentrum) wird als „gute Wohnlage“ beurteilt. Die Lage des Bewertungsobjektes in Knesebeck wird trotz des überwiegend ruhigen Wohnumfeldes, aber auf Grund der Entfernung zur örtlichen Infrastruktur nur als „mittlere Wohnlage“ beurteilt.

## 2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: ca. 15 m

Tiefe: ca. 26 m

Grundstücksgröße: 378 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

- Rechteckige Grundstücksform (siehe Anlage 3)
- Flächenangaben gemäß Grundbuch (örtlich nicht überprüft)

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart: Anliegerstraße

Straßenausbau: Voll ausgebaut (Fahrbahn aus Bitumen mit Beleuchtung und Entwässerung; einseitiger Gehweg; ausreichende Parkmöglichkeiten auf der Straße)

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Abwasserentsorgung über Kanalananschluss; Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

- Carport auf zwei Grundstücksgrenzen errichtet
- Abstellraum, Unterstand und Überdachung auf einer Grundstücksgrenze errichtet.
- Südliche Grundstücksgrenze örtlich nicht erkennbar (Teile des angrenzenden Flurstücks 15/21 werden mit genutzt, sind aber nicht Gegenstand dieser Wertermittlung)

Baugrund, Grundwasser (soweit offen ersichtlich): Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; kein ungewöhnlicher Grundwasserstand

Altlasten: Die Untersuchung und Bewertung hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Im NIBIS ist keine Altablagerung bzw. Rüstungsaltlast kartiert (<http://nibis.lbeg.de/cardomap3/?TH=ALT>) und es besteht auch kein sonstiger Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück). Unbekannte Altlasten können trotzdem nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt daher ohne weitere Untersuchungen und Nachforschungen als altlastenfrei unterstellt.

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

## 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Gemäß Grundbuchauszug vom 24.10.2024 besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Knesebeck, Blatt 1979, keine Eintragung.

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

Nicht eingetragene  
Rechte und Lasten:

Dem Sachverständigen wurden keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten mitgeteilt. Weitere diesbezügliche Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht angestellt. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im  
Baulastenverzeichnis:

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz:

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

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im  
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 2 Knesebeck "Am Piepenbrink", in Kraft getreten am 09.04.1973, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen:

- WA = allgemeines Wohngebiet
- I = 1 Vollgeschoss (max.)
- GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)
- GFZ = 0,5 (Geschossflächenzahl)
- o = offene Bauweise
- Baugrenzen (20 m tiefes Baufenster, 5 m von der Grenze zur Straße entfernt)
- Stellplätze in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zur Straße
- Einzelhausbebauung mit max. zwei Wohneinheiten

Bodenordnungsverfahren:

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

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt, sofern sich nicht offensichtlich erkennbare Widersprüche ergeben (siehe Gebäudebeschreibung).

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität):

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

Beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Errichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei. Nach Auskunft der zuständigen Behörde sind derzeit auch keine Maßnahmen an den Erschließungsanlagen geplant, die Beiträge oder Abgaben nach sich ziehen würden.

Anmerkung:

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

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

- Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, einem Abstellraum und einem Carport bebaut.
- Das Objekt wird ausschließlich wohnbaulich genutzt. Diese Nutzung wird auch als Folgenutzung unterstellt.
- Für das Grundstück mit seinen baulichen Anlagen besteht ein langjähriger Mietvertrag.

### 3. Beschreibung der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen

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

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

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

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

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Grundlegende Angaben zum Gebäude

Gebäudetyp:	Freistehendes Einfamilienhaus (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss; flach geneigtes Dach)
Beurteilung:	Das Gebäude wird gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21 folgendem Gebäudetyp zugeordnet: Typ 1,23 (freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, Flachdach oder flach geneigtes Dach)
Baujahr:	Gemäß Bauakte wurde 1983 die Baugenehmigung für die Erweiterung eines Wohnhauses erteilt. Unterlagen über den Bau des ursprünglichen Gebäudes waren nicht vorhanden. Nach Auskunft der im Ortstermin anwesenden Personen wurde 1997 das ursprüngliche Gebäude (ca. 47 % des jetzigen Gebäude) vollständig abgerissen und neu aufgebaut. Für die Wertermittlung wird daher ein nach den Anteilen gewichtetes <b>Baujahr 1990</b> zu Grunde gelegt.
Konstruktionsart	Massivbauweise

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten/Raumaufteilung

###### Vorbemerkungen:

Das Objekt verfügt über eine Wohneinheit. Die **Wohnfläche** von **rd. 102,6 m<sup>2</sup>** wurde auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes zum Zwecke der Wertermittlung ermittelt.

#### Erdgeschoss:

Flur 1	rd. 7,5 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	rd. 32,3 m <sup>2</sup>
Hauswirtschaftsraum	rd. 12,2 m <sup>2</sup>
WC	rd. 2,2 m <sup>2</sup>
Küche	rd. 14,8 m <sup>2</sup>
Flur 2	rd. 4,7 m <sup>2</sup>
Bad	rd. 7,3 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	rd. 21,6 m <sup>2</sup>

### 3.2.3 Beschreibung zur Ableitung des Gebäudestandards gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21

#### 3.2.3.1 Außenwände

Beschreibung: Massiv, Verblendmauerwerk, Naturholzschalung, baujahrstypische Wärmedämmung

Beurteilung der  
Standardstufe:

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

Begründung:

Die Außenwände wurden in Massivbauweise mit Verblendmauerwerk errichtet. Auf Grund der einfacheren Wärmedämmung werden 50 % der Stufe 2 und 50 % der Stufe 3 zugeordnet.

#### 3.2.3.2 Dach

Beschreibung: Flach geneigtes Satteldach mit Dachziegel über Schalung mit Bitumen; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum offen, oberste Geschossdecke vermutlich teilweise mit Dämmung von vor 1985, teilweise mit Dämmung von nach 1995

Beurteilung der  
Standardstufe:

Stufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Wärmedämmung	
Stufe 2	Einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	50 %
Stufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	50 %
Stufe 4	Glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansardendach, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	
Stufe 5	Hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktion; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	

Begründung:

Auf Grund der Dachform und der Eindeckung sowie der vermutlich unterschiedlichen Wärmedämmung werden 50 % der Stufe 2 und 50 % der Stufe 3 zugeordnet.

#### 3.2.3.3 Fenster und Außentüren

Beschreibung:

##### Fenster:

Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, auch raumhohe Verglasung, Dachflächenfenster; mittlere Beschläge; Dämmwerte 50 % von vor 1985 und 50 % von nach 1995; Roll-läden

#### Außentüren:

- Eingang 1: Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt und Seitenteil, Eingangsüberdachung; Wärmeschutz von vor 1995
- Eingang 2: Einfache Tür aus Holz mit Lichtausschnitt (Terrassentür)

Beurteilung der  
Standardstufe:

Stufe 1	Einfachverglasung; einfache Holzfenster	
Stufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	75 %
Stufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	25 %
Stufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	
Stufe 5	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Wärmeschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	

Begründung:

Fenster und Außentüren sind aus den entsprechenden Bauabschnitten. Da die Eingangstüren und die raumhohen bzw. größeren Fenster aus 1983 sind, werden 75 % der Stufe 2 und 25 % der Stufe 3 zugeordnet.

### 3.2.3.4 Innenwände und -türen

Beschreibung:

#### Innenwände:

Massive Innenwände

#### Innentüren:

Mittlere Füllungstüren aus Holz; mittlere Schlösser und Beschläge mit Dichtung; Holzzargen

Beurteilung der  
Standardstufe:

Stufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen mit einfachen Beschlägen ohne Dichtung	
Stufe 2	Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	
Stufe 3	Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	100 %
Stufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebtürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	
Stufe 5	Gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	

Begründung:

Da die Innenwände und Innentüren der Stufe 3 entsprechen, werden 100 % der Stufe 3 zugeordnet.

### 3.2.3.5 Deckenkonstruktion und Treppen

Beschreibung:

Decken und Treppen sind nicht vorhanden. Die Deckenbekleidung besteht jedoch überwiegend aus einfacher und mittlerer Holzverkleidung

Beurteilung der  
Standardstufe:

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

Begründung:

Auf Grund des vorhandenen Trittschallschutzes durch den schwimmenden Estrich sowie der Art und Ausführung der Deckenbekleidung, werden 100 % der Stufe 3 zugeordnet.

### 3.2.3.6 Fußböden

Beschreibung: Fliesen, Parkett, Teppichboden, mittlerer Art und Ausführung

Beurteilung der  
Standardstufe:

Stufe 1	Ohne Belag	
Stufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	
Stufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	100 %
Stufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	
Stufe 5	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	

Begründung: Die Bodenbeläge entsprechen überwiegend der Stufe 3, so dass 100 % dieser Stufe zugeordnet werden.

### 3.2.3.7 Sanitäreinrichtungen

Beschreibung: Gäste-WC mit WC und Waschbecken (mittlere Ausstattung), mittlere Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest; Bad mit WC, Waschbecken, Dusche und Badewanne (mittlere Ausstattung), mittlere Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest,

Beurteilung der  
Standardstufe:

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

Begründung: Die Sanitäreinrichtung entspricht zu 100 % der Stufe 3.

### 3.2.3.8 Heizung

Beschreibung: Zentralheizung mit Gas als Brennstoff (Wärmeerzeuger aus 2021; Angaben Schuldner); Plattenheizkörper mit Thermostatventilen; Rücklauferwärmung im Fußboden des Bades; Warmwasser über Heizung

Beurteilung der  
Standardstufe:

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

Begründung: Die Heizung entspricht zu 100 % der Stufe 3.

### 3.2.3.9 Sonstige technische Ausstattung

Beschreibung: Sicherungskasten, Fehlerstromschutzschalter; Kippsicherungen; ausreichend Steckdosen und Lichtauslässe je Raum, Sat-Anlage

Beurteilung der  
Standardstufe:

Stufe 1	Sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	
Stufe 2	Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	
Stufe 3	Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	100 %

Stufe 4	Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	
Stufe 5	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	

Begründung: Die sonstige technische Ausstattung entspricht zu 100 % der Stufe 3.

### 3.2.3.10 Zusammenfassung und Ableitung der Standardstufe

Gebäudeteil	Anteil	Standardstufe					
		1	2	3	4	5	
Außenwände	23,0%		50,0%	50,0%			0,58
Dach	15,0%		50,0%	50,0%			0,38
Fenster und Außentüren	11,0%		75,0%	25,0%			0,25
Innenwände und -türen	11,0%			100,0%			0,33
Deckenkonst. und Treppen	11,0%			100,0%			0,33
Fußböden	5,0%			100,0%			0,15
Sanitäreinrichtungen	9,0%			100,0%			0,27
Heizung	9,0%			100,0%			0,27
Sonstige technische Ausst.	6,0%			100,0%			0,18
<b>Standardstufe des Gebäudes</b>							<b>2,7</b>

Dem Einfamilienhaus wird die Standardstufe 2,7 zugeordnet.

### 3.2.4 Beurteilung des Gebäudes

Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile: Überdachung 1 (Eingangsbereich und Terrasse), Schornstein (Mauerwerk, Abdeckung, ungenutzt), Überdachung 2 (vor Abstellraum), Markise

Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbaustandes: Keine

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

- Rückbau Überdach 2 (wurde ohne die hierfür erforderliche Baugenehmigung innerhalb der Abstandfläche zum Nachbargrundstück errichtet, Standsicherheit nicht nachgewiesen => nachträglich nicht genehmigungsfähig)

Modernisierungen: Es wurden nach 1997 keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt, so dass der Modernisierungsgrad des Gebäudes gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21 mit „kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung = 2 – 5 Modernisierungspunkte“ beurteilt wird. Da der Wärmeerzeuger der Heizung vor weniger als fünf Jahren erneuert wurde und der Grundriss noch zeitgemäß ist, werden für diese Wertermittlung 3,0 Modernisierungspunkte unterstellt.

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

Restnutzungsdauer: Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist die Restnutzungsdauer der Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes. Gemäß § 12 Abs. 5

ImmoWertV 21 ist bei Modernisierungen von Wohngebäuden das in Anlage 2 ImmoWertV 21 beschriebene Modell zu Grunde zu legen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2025 - 1990 = 35$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $70 \text{ Jahre} - 35 \text{ Jahre} =$ ) 35 Jahren. Auf Grund des Modernisierungsgrades „kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ und den unterstellten 3,0 Modernisierungspunkten ergibt sich gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21 eine **modifizierte Restnutzungsdauer von 36 Jahren**. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren, ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $70 \text{ Jahre} - 36 \text{ Jahre} =$ ) 34 Jahren, so dass sich ein **modifiziertes Baujahr** ( $2025 - 34 \text{ Jahre} =$ ) **1991** ergibt.

Barrierefreiheit: Die Untersuchung der Barrierefreiheit ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Augenscheinlich ist das Gebäude nicht barrierefrei und kann nur mit einem mittleren Aufwand barrierefrei gemacht werden.

Energieeffizienz: Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Auf Grund des Baujahrs und dem Ausstattungsstandard wird unterstellt, dass der Endenergiebedarf des Gebäudes unter  $150 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$  liegt.

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

### 3.3 Abstellraum

Gebäudetyp: Einseitig an das Wohnhaus angebauter Abstellraum (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, Flachdach)

Baujahr: Keine Angaben, aber es wird unterstellt, dass das Gebäude 1997 ebenfalls neu errichtet wurde.

Nutzung: Abstellraum

Beschreibung: Massivbauweise; Außenwände teilweise massiv, teilweise Verblendmauerwerk; Flachdach mit bituminöser Abdichtung; Holztüren; Stromanschluss

Anmerkung: Für ein derartiges Gebäude bestehen keine Kostenkennwerte gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21. Da es ursprünglich als offener Stellplatz konzipiert war, wird es wie eine Einzelgarage Typ 14.1 bewertet.

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

Begründung: Da es sich um ein einfaches Gebäude handelt, werden 100 % der Stufe 3 zugeordnet.

Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile: Unterstand (Holzkonstruktion mit einer massiven Außenwand, Flachdach mit Trapezblech)

Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbaustandes: Keine

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

- Rückbau Unterstand (wurde ohne Baugenehmigung im nicht überbaubaren Bereich des Grundstücks errichtet => nachträglich nicht genehmigungsfähig)

Folgenutzung:	Das Gebäude wird als Abstellraum genutzt. Diese Nutzung wird als Folgenutzung unterstellt, allerdings wäre auch eine Nutzung als Stellplatz für einen Pkw möglich.
Modernisierungen:	Das Gebäude wurde augenscheinlich in den letzten 20 Jahren nicht modernisiert.
Gesamt- und Restnutzungsdauer:	Die Gesamtnutzungsdauer dieses Gebäudes wird wie bei einer Garage entsprechend der Anlage 1 der ImmoWertV 21 mit 60 Jahren angesetzt, so dass sich bei einem Gebäudealter von $(2025 - 1997 =) 28$ Jahren, eine Restnutzungsdauer von $(60 \text{ Jahre} - 28 \text{ Jahre} =) 32$ Jahren ergibt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist ausreichend und das Gebäude macht einen normal gepflegten Eindruck.

### 3.4 Carport

Gebäudetyp:	Freistehendes Einzelcarport (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, Flachdach)
Baujahr:	? (Vermutlich nach 1997)
Nutzung:	Pkw-Stellplatz
Beschreibung:	Holzkonstruktion, eine Außenwand massiv, sonst offen, Flachdach mit Abdichtung, Schwingtor aus Metall, Boden aus Betonverbundsteinpflaster
Beurteilung der Standardstufe:	Für ein derartiges Gebäude liegen in Anlage 4 ImmoWertV 21 keine Kostenkennwerte vor. Hilfsweise könnte es wie eine Garage der Standardstufe 3 bewertet werden.
Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:	Keine
Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbaustandes	Keine
Mängel und Schäden:	Im Ortstermin wurden folgende wesentliche Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, festgestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>- Rückbau Carport erforderlich (wurde ohne Baugenehmigung im nicht überbaubaren Bereich des Grundstücks errichtet =&gt; nachträglich nicht genehmigungsfähig)</li></ul>
Folgenutzung:	Da eine nachträgliche Baugenehmigung unwahrscheinlich ist, ein Rückbau aber bisher nicht angeordnet wurde, wird das Gebäude am Wertermittlungsstichtag 10.04.2024 als <b>nicht wertbeeinflussend</b> beurteilt.

### 3.5 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Umfang:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz</li><li>- Wegebefestigungen und Terrasse</li><li>- Gartenanlage und Bepflanzungen</li><li>- Einfriedungen</li></ul>
Allgemeinbeurteilung:	Die Außenanlagen machen einen normal gepflegten Eindruck. Allerdings fehlt die rückwärtige Einfriedung.

## 4. Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 4.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

##### 4.1.1.2 Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

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

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

### 4.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

#### Objektart

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus, einem Abstellraum und einem Carport bebautes Grundstück. Diese Nutzung wird auch als Folgenutzung unterstellt, allerdings wurde das Carport als nicht wertbeeinflussend beurteilt, so dass das Bewertungsobjekt wie ein mit einem Einfamilienhaus und einem Abstellraum bebautes Grundstück bewertet wird. Die Vermietung wird dabei als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

## **Sachwertverfahren**

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

## **Vergleichswertverfahren**

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

## **Ertragswertverfahren**

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

## **Schlussfolgerung**

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

## **4.2 Bodenwertermittlung**

### **4.2.1 Die Bodenwertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung**

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

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

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

#### 4.2.2 Bodenwertberechnung

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
<b>Beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>43,00 €/m²</b>	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2025	10.04.2025	× 1,000	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,950	E3
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	E4
Lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 40,85 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angaben	378	× 1,200	E5
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
<b>Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW</b>			= <b>49,02 €/m²</b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
<b>Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW</b>	= <b>49,02 €/m²</b>	
Fläche	× 378 m²	
<b>Beitragsfreier Bodenwert</b>	= 18.529,56 €	
	<b>rd. 18.500,00 €</b>	

#### 4.2.3 Erläuterungen zur Bodenwertberechnung

##### E1

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **45,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2025** (siehe Anlage 6) und bezieht sich auf ein durchschnittliches abgabefreies Grundstück in der Lage des Bewertungsgrundstücks.

##### E2

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

##### E3

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, so dass es innerhalb einer Bodenrichtwertzone bessere und schlechtere Lagen geben kann. Gemäß § 15 Abs. 1 ImmoWertV 21 sollten lagebedingte Wertunterschiede innerhalb einer Richtwertzone nicht mehr als 30 % betragen. Die Lage in der Nähe des Sportplatzes (-10 %) und die Orientierung nach Südwesten (+ 5 %) werden als geringfügig einfachere Lage innerhalb der Richtwertzone beurteilt, für die ein Abschlag von 5 % (= Korrekturfaktor von 0,95) am Bodenrichtwert vorgenommen wird.

##### E4

Ein allgemeines Wohngebiet (WA) ist eine Festsetzung in einem Bebauungsplan, die aus einem als Wohnbaufläche (W) dargestellten Bereich in einem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

##### E5

In vielen Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Flächengröße einen Einfluss auf den Bodenwert hat (siehe u.a. Bodenrichtwert für den Landkreis Uelzen). Da in der Bodenrichtwertkarte keine Angaben über die

Grundstücksgröße vorhanden ist, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, ist die durchschnittliche Flächengröße innerhalb der Bodenrichtwertzone zu schätzen. Diese durchschnittlichen Größe wird auf der Grundlage der Bodenrichtwertkarte (siehe Anlage 3) auf rd. 800 m<sup>2</sup> geschätzt. Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses haben zwar nicht ergeben, dass für kleinere Grundstücke höhere Preise pro Quadratmeter gezahlt werden. Das Bewertungsobjekt hat jedoch eine so deutlich geringere Fläche, dass hier nach sachverständigem Ermessen (und in Anlehnung an die Anpassung nach der nicht mehr gültigen Vergleichswertrichtlinie) ein Zuschlag von 20 % vorgenommen wird.

### 4.3 Sachwertermittlung

#### 4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

## 1.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Abstellraum
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.134,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	131,60 m²	21,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.000,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	159.234,40 €	5.145,00 €
Baupreisindex (BPI) 10.04.2025 (2010 = 100)	x	184,0/100	184,0/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	292.991,30 €	9.466,80 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	292.991,30 €	9.466,80 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		36 Jahre	32 Jahre
• Faktor	x	0,5143	0,5333
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	150.685,43 €	5.048,64 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		155.734,07 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.000,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	161.734,07 €
Beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	18.500,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	180.234,07 €
Sachwertfaktor	+	0,99
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	178.431,73 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
(Zusätzlich) marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	178.431,73 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	20.000,00 €
Sachwert	=	158.431,73 €
	rd.	158.000,00 €

## 1.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Allgemeiner Hinweis

Die ImmoWertV 21 ist am 01.01.2022 in Kraft getreten. Im vorliegenden Bewertungsfall wird jedoch auf Daten zurückgegriffen, die nicht vollständig nach dieser Vorschrift abgeleitet wurden, so dass es zu Abweichungen von

den Vorgaben der ImmoWertV 21 auf Grund von § 10 Abs. 2 (Grundsatz der Modelltreue) kommt.

### Berechnungsbasis

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

### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
Anbauweise: freistehend  
Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach  
Ausstattungsstandardstufe: 2,7 (Stufen von 1,0 bis 5,0)

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	Tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	Relativer Gebäudeanteil [%]	Relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	920,00	0,0	0,00
2	1.025,00	30,0	307,50
3	1.180,00	70,0	826,00
4	1.420,00	0,0	0,00
5	1.775,00	0,0	0,00
Gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 1.133,50
			rd. 1.134,00

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Abstellraum

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

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

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

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch

marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden. Diese werden mittels pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Ferner ist zu berücksichtigen, dass durchschnittlich 3 % der Herstellkosten des Normobjektes bereits besondere Bauteile und Einrichtungen berücksichtigen.

Gebäude: Einfamilienhaus		
Bezeichnung	Herstellungskosten	Begründung
Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten		Keine zu berücksichtigen
Nicht erfasste werthaltige Bauteile		
- Überdachung 1	8.500,00 €	Illegal => nicht wertbeeinflussend
- Markise	2.000,00 €	
- Überdachung 2	0,00 €	
- Schornstein (mit zusätzlichem Zug)	4.000,00 €	
Besondere Einrichtungen		Keine zu berücksichtigen
Abzug, weil bereits in NHK enthalten	-4.500,00 €	rd. 3 % von rd. 149.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>10.000,00 €</b>	

### Baupreisindex

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

### Baukostenregionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

### Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver-

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

Bauliche Außenanlagen und Sonstige Anlagen	Sachwert (inkl. BNK)
- Ver- und Entsorgungsleitungen	2.000,00 €
- Wegebefestigungen und Terrasse	3.000,00 €
- Gartenanlage und Bepflanzungen	500,00 €
- Einfriedungen	2.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>7.500,00 €</b>

### **Sachwertfaktor (§21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

In den GMD NDS 2025 sind Sachwertfaktoren für Grundstücke im Landkreis Gifhorn, die mit einem Einfamilienhaus baut sind, zum Stichtag 01.10.2024 veröffentlicht. Demnach ergibt sich bei einem Bodenrichtwert von 43,00 €/m², einem vorläufigen Sachwert von rd. 180.000,00 €, einer Wohnfläche von 102,6 m², einer Restnutzungsdauer von 36 Jahren und einer Standardstufe von 2,7 ein Sachwertfaktor von 0,99. Dieser Sachwertfaktor wird für diese Sachwertermittlung als geeignet beurteilt.

### **Markttübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV21)**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Gemäß NIPIX sind die Kaufpreise für Eigenheime im Landkreis Gifhorn zwar um rd. 7,5 % gesunken. Es wird unterstellt, dass in der Lage des Bewertungsobjektes diese Entwicklung nicht fort-schreitet, so dass keine Anpassung vom 01.01.2025 bis zum Wertermittlungsstichtag vorgenommen wird.

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

Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren werden in der Praxis aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher

Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da er nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind. Es soll im Wesentlichen der Werteinfluss der Mängel und Schäden ermittelt werden, der nicht unbedingt den Beseitigungskosten entspricht. Ferner bleiben ggf. in Abteilung II eingetragene Rechte und Lasten, die den Wert des Objektes beeinflussen und an dieser Stelle in die Wertermittlung eingebracht werden müssten, in der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Mängel und Schäden		- 2.000,00 €
• Rückbau Überdachung 2 und Unterstand	0,00 €	
• Fehlende rückwärtige Einfriedung	- 2.000,00 €	
Sonstige Besonderheiten		- 18.000,00 €
• Vermietungsabschlag	- 18.000,00 €	
<b>Summe</b>		<b>- 20.000,00 €</b>

- Überdachung 2, Unterstand und Carport wurden wahrscheinlich illegal errichtet (keine Unterlagen in der Bauakte). Da eine nachträgliche Baugenehmigung unwahrscheinlich ist, ein Rückbau aber bisher nicht angeordnet wurde, werden die Gebäudeteile zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2024 als **nicht wertbeeinflussend** beurteilt.
- Die Wertminderung für die fehlende Einfriedung wurde pauschal angesetzt. Dabei wurde auch die notwendige einfache Ermittlung der Grenze (örtlich noch geringfügig zu erkennen) berücksichtigt.
- Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten beziehen sich auf ein unvermietetes Einfamilienhausgrundstück. Derartige Grundstücke werden üblicherweise zur Eigennutzung erworben. Eine Vermietung – und in diesem Fall eine langjährige – behindert diese Eigennutzung. Üblicherweise wird ein Abschlag von 10 % vorgenommen, an dem sich dieser Wert orientiert.

#### 4.4 Vergleichswertermittlung

##### 4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor. Die Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

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

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

#### 4.4.2 Vergleichswertberechnung

I. Heranziehung eines objektspezifischen Vergleichsfaktors		Erläuterung
<b>Basiswert für einen Vergleichsfaktor</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.738,00 €/m <sup>2</sup>	E1

II. Objektspezifische Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsobjekt	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
Lagewert	Raum GF-WOB	Nordkreis GF	x 0,92	E1
Stichtag	01.01.2025	10.04.2025	x 1,00	E2
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	150	102,6	x 1,22	E3
Standardstufe	2,5	2,7	x 1,05	E3
Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	850	378	x 0,83	E3
<b>Vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor</b>			= 1.700,06 €/m <sup>2</sup>	

III. Ermittlung des Vergleichswerts		
Vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	2.060,09 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	x 102,6 m <sup>2</sup>	
Vorläufiger Vergleichswert	= 174.426,16 €	
Zu-/Abschläge absolut	+ 9.500,00 €	E4
Vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 183.926,16 €	
Marktübliche Zu-/Abschläge	- 0,00 €	E5
Zusätzlich marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 183.926,16 €	
Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 20.000,00 €	E6
<b>Vergleichswert</b>	= 163.926,16 €	
	rd. <u>164.000,00 €</u>	

#### 4.4.3 Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

##### E1

Der Basiswert des objektspezifischen Vergleichsfaktors wurde aus den Angaben in den GMD NDS 2025 abgeleitet. Für den Landkreis Gifhorn ergibt sich bei einem Bodenrichtwert von 43,00 €/m<sup>2</sup> und einem (modifizierten) Baujahr 1991 ein Basiswert für ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück von rd. 1.738,00 €/m<sup>2</sup>. Für die Lage im nördlichen Bereich des Landkreises Gifhorn ist ein zusätzlicher Faktor von 0,92 anzubringen

##### E2

Der Basiswert eines objektspezifischen Vergleichsfaktors bezieht sich auf einen Kaufzeitpunkt 01.01.2025. Auf Grund von Veränderungen der Kaufpreise für Eigenheime könnte hier eine Anpassung vorgenommen werden. In dieser Wertermittlung wird eine mögliche zeitliche Anpassung aber am vorläufigen Vergleichswert vorgenommen, da so eine analoge Anpassung zum Sachwertverfahren vorgenommen werden kann.

### E3

Der so ermittelte Basiswert für den objektspezifischen Vergleichsfaktor ist entsprechend den Angaben in den GMD NDS 2025 an die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes anzupassen. Es werden Anpassungen wegen der Wohnfläche (102,6 m<sup>2</sup> statt 150 m<sup>2</sup> => 1,22), der Ausstattungsstandardstufe (2,7 statt 2,5 => 1,05) und der Grundstücksfläche (378 m<sup>2</sup> statt 850 m<sup>2</sup> => 0,83) vorgenommen.

### E4

Das Bewertungsobjekt verfügt über mehr als 3 % der Herstellungskosten des Normgebäudes hinausgehende nicht erfasste werthaltige Bauteile (siehe Sachwertermittlung), für die hier - ausgehend von ihrem Wertereinfluss im Sachwertverfahren - ein Zuschlag von 9.500,00 € vorgenommen wird.

### E5

Wie im Sachwertverfahren wird auch im Vergleichswertverfahren die zeitliche Entwicklung der Immobilienpreise vom 01.01.2025 bis zum Wertermittlungstichtag 10.04.2025 nicht weiter berücksichtigt (keine Anpassung)

### E6

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

## 4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.5.i Würdigung der Verfahrensergebnisse

Folgende Verfahrensergebnisse wurden ermittelt:

<b>Sachwert</b>	<b>rd. 158.000,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	<b>rd. 164.000,00 €</b>

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

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

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

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

Da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein bebautes Grundstück handelt, das nicht vorrangig mit dem Vergleichswertverfahren zu bewerten ist, wird bezüglich der Objektart dem Vergleichswert das Gewicht 0,75 gegeben. Die Qualität der für das Vergleichswertverfahren herangezogenen Daten wird als gut beurteilt (örtliche Vergleichsfaktoren mit Anpassungsfaktoren für alle wertbeeinflussenden Merkmale), so dass das Vergleichswertverfahren bezüglich der Datenqualität das Gewicht 1,00 erhält. Insgesamt wird dem Vergleichswertverfahren somit das Gewicht von rd. 0,75 zugeordnet.

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

$$[158.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 164.000,00 \text{ €} \times 0,75] \div 1,75 = \underline{\underline{160.571,43 \text{ €}}}$$

## 4.5.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird aus dem gewogenen Mittel abgeleitet. Dabei erfolgt eine Rundung auf rd. 165.000,00 €, da sonst eine Genauigkeit dargestellt wird, die auf Grund der zu treffenden Annahmen nicht erreicht werden kann.

Der **Verkehrswert** für

Gegenstand der Begutachtung:	Ein mit einem Einfamilienhaus, einem Abstellraum und einem Carport bebautes Grundstück				
Adresse:	29378 Wittingen – Knesebeck, Am Seebergweg 17				
Grundbuch:	Knesebeck	Blatt:	1979	Lfd.-Nr.	1
Gemarkung:	Knesebeck	Flur:	2	Flurstück:	15/6

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.04.2025 mit rd.

**160.000,00 €**  
in Worten: einhundertsechzigtausend Euro

geschätzt.

Wieren, den 18.04.2025

---

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

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

## 5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

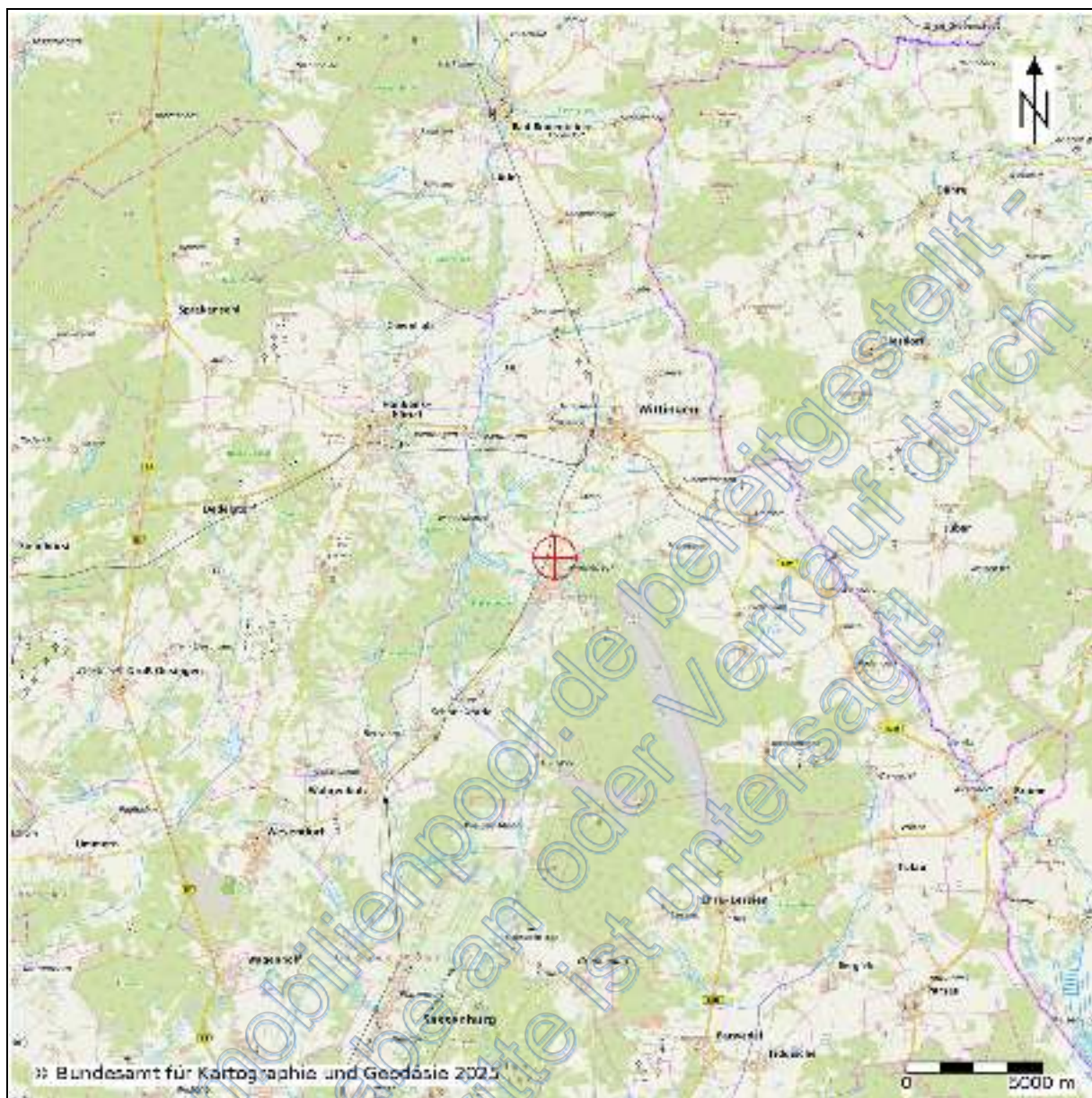
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 10.04.2025) erstellt.

## 6. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus einer Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus einem Stadtplan
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Fotoübersichtsplan und Fotos
- Anlage 5: Grundrisse
- Anlage 6: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland

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

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



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

**Datenquelle:** [sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)  
[www.bkg.bund.de](https://www.bkg.bund.de)

**Aktualität:** 12.04.2025

**Erworben:** Sprengnetter, Transaktionsnummer 20250412-28856-174500

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



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

**Datenquelle:** [sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)  
[www.bkg.bund.de](https://www.bkg.bund.de)

**Aktualität:** 12.04.2025

**Erworben:** Sprengnetter, Transaktionsnummer 20250412-28856-174500

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

N: 0688-112		Mastab 1:1000		Meter	
<b>Verantwortlich für den Inhalt:</b> Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Reg. und direktion Braunschweig-Verlburg - Katasteramt Githorn - Am Schloßgarten 8 38516 Githorn			<b>Bereitgestellt durch:</b> ObvI Carsten Druns Rathausstraße 3 27711 Osterholz Scharmbeck Zeichen: 240296		
Bei der Verwendung für rechtliche oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Widmung sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNE) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsgenehmigungen über einen Antrag mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde schriftlich bei der Nutzungsgenehmigung zu erwirken.					

## Fotoübersichtsplan und Fotos

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

**Quelle:** Siehe Anlage 3

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



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5



Bild 6



Bild 7



Bild 8



Bild 9



Bild 10



Bild 11



Bild 12



Bild 13



Bild 14



Bild 15



Bild 16



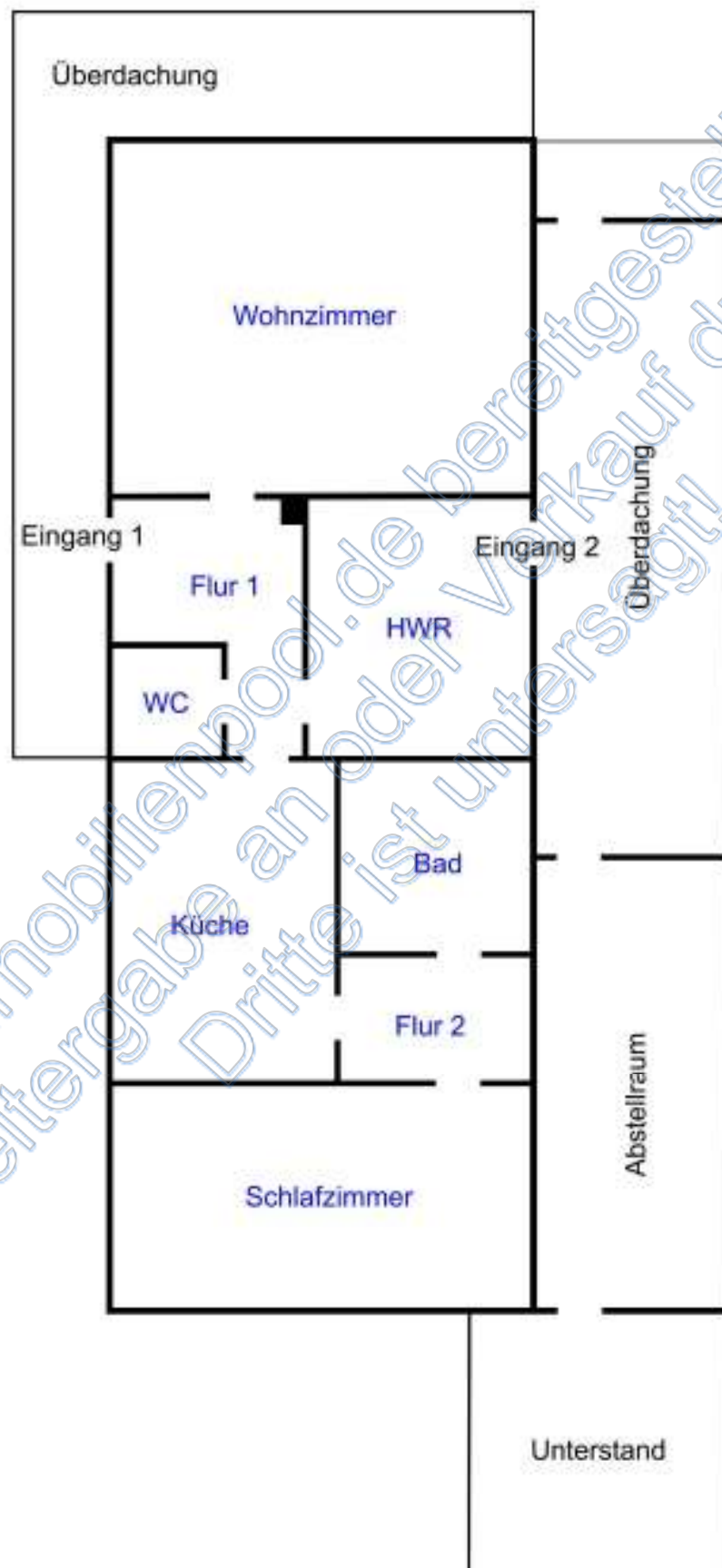
Bild 17



Bild 18

**Grundriss** (Skizze ohne Maßstab)

Erdgeschoss



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

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

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