

Kein Original  
Gutachten!

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

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



DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

Rudolf Ahrens | Lindenstraße 13 | 38533 Vordorf

**Amtsgericht Gifhorn**  
Am Schloßgarten 4

**38518 Gifhorn**

18.11.24  
AZ.: **5 K 9/24**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Wohnhaus mit anhängiger Überdachung**, einem Lagergebäude sowie einem Werkstattgebäude bebaute Grundstück in **38533 Vordorf, Hauptstraße 24**

Grundbuch <b>Vordorf</b>	Blatt <b>267</b>	lfd. Nr. <b>8</b>
Gemarkung <b>Vordorf</b>	Flur <b>3</b>	Flurstück <b>55/5</b>
Eigentümer (lt. Grundbuch):	XXX	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 22.10.2024 ermittelt mit rd.

**184.000,00 €**

### Ausfertigung Nr. 1 / anonymisiert

Dieses Gutachten besteht aus 29 Seiten zzgl. 8 Anlagen mit insgesamt 38 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Telefon 05374 1258 | Telefax 05374 911015 | Mobil 0173 399695 | info@dra-architekt.de  
Inhaber: Rudolf Ahrens | www.dra-architekt.de | Steuernummer 17/0178801 | Finanzamt Gifhorn  
Sparkasse Gifhorn Wolfsburg | IBAN DE93 2512 0310 0007 0475 03 | BIC NOLAD33HAN

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
<b>2</b>	<b>Feststellungen des Sachverständigen</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
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
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>9</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	9
4.2	<b>Wohnhaus</b> .....	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
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>14</b>
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 .....	20
5.8	<b>Verkehrswert</b> .....	26
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>27</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, <i>bebaut mit</i> einem <b>Wohnhaus</b> mit <i>anhängiger Überdachung</i> , einem Lagergebäude sowie einem Werkstattgebäude
Objektadresse:	Hauptstraße 24, <b>38533 Vordorf</b>
Grundbuchangaben:	<b>Grundbuch</b> von <b>Vordorf</b> , <b>Blatt 267</b> , lfd. Nr. 8
Katasterangaben:	Gemarkung <b>Vordorf</b> , Flur 3, <b>Flurstück 55/5</b> (1.394 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Eigentümer: **XXX**  
**XXX**  
**XXX**  
**XXX**

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

Wertermittlungstichtag: 22.10.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 18.10.2024 *sowie* **22.10.2024**

Teilnehmer am Ortstermin: **XXX**  
sowie der Sachverständige

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt:  
• Grundbuchausdruck vom 18.04.2024

Vom Sachverständigen wurden beschafft:

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

## 2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem **Wohnhaus mit anhängiger Überdachung**, einem Lagergebäude sowie einem Werkstattgebäude bebautes Grundstück in **38533 Vordorf, Hauptstraße 24**

### Hinweise:

Das **Wohnhaus** unterliegt einem **extremen Unterhaltungsstau**. Alle Bauteile (*Dach, Fassaden, Fenster, etc.*) sowie das gesamte Innere (*Innenausbau*) des Hauses (*Elektroinstallation, Heizungsanlage, sanitäre Anlagen, sämtliche Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen, etc.*) sind komplett überaltert bis abgängig und dementsprechend gesamtheitlich **radikal renovierungsbedürftig**.

Das **Lagergebäude** und das **Werkstattgebäude** befinden sich ebenfalls aufgrund jahrzehntelanger Vernachlässigung in einem **äußerst schlechten baulichen Zustand**.

Der Zustand der westlichen *unbebauten* Grundstücksfläche stellt sich in gleichem Maße als sehr vernachlässigt bis verwahrlost dar.

Das **Wohnhaus** wird von XXX bewohnt und genutzt.

Im März 2021 wurde eine Bauvoranfrage bezüglich der Errichtung von zwei Einfamilienhäusern gestellt (*Anlage 8*). Dies beinhaltet logischerweise den Abriss der bestehenden Aufbauten. Der LK Gifhorn (*Genehmigungsbehörde*) hat dem Vorhaben (*unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen*) die Zulässigkeit bescheinigt. Aufgrund der Drei-Jahres-Pflicht (*zur Erstellung eines Bauantrags*) ist der Vorbescheid *mittlerweile* ungültig.

- 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 *kein* Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen- und Betriebseinrichtungen sind *nicht* vorhanden.
- keine Angaben möglich, ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht (*Sichtbarkeit aller Bauteile nicht möglich*).
- 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 Papenteich
Ort und Einwohnerzahl:	<b>38533 Vordorf</b> (mit Rethen und Eickhorst) ca. 3.170 EW; OT Vordorf ca. 1.495 EW
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächste größere Städte:</u> ca. 13 km südlich der Innenstadt von Gifhorn, ca. 15 km nördlich der Innenstadt von Braunschweig gelegen  <u>Bundesstraßen:</u> B 4, B 214  <u>Autobahnzufahrt:</u> Braunschweig - Nord (A 2)  <u>Bahnhof:</u> Meine, Gifhorn-Süd, Braunschweig (ICE)

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	mittige Ortslage; Geschäfte des täglichen Bedarfs in Meine (ca. 3 km); Kindergarten und Grundschule in Vordorf; weiterführende Schulen in Meine und Gifhorn; Ärzte und Fachärzte in Meine und Gifhorn; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	„ortstypisch“ bis tlw. stark (durch Straßenverkehr auf der Hauptstraße)
Topografie:	annähernd eben; Garten mit Westausrichtung

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: ca. 39 m;

mittlere Tiefe: ca. 48 m (in Ost-Westrichtung);

Grundstücksgröße: 1.394 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen: *unregelmäßige* Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

innerörtliche Verbindungsstraße;  
Straße mit normalem bis tw. stärkeren Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beidseitig vorhanden (*Betonverbundpflaster*)

Anschlüsse  
an Versorgungsleitungen:

elektrischer Strom, Wasser  
aus öffentlicher Versorgung;

Abwasserbeseitigung:

Schmutz- und Regenwasser in Kanalisation;  
Trennsystem

Grenzverhältnisse,  
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

tw. einseitige Grenzbebauung des **Wohnhauses**;  
eingefriedet durch Maschendrahtzaun

Baugrund, Grundwasser  
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich

gesicherte Belastungen:

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Vordorf, Blatt 267 **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 Bewertungsgrundstück ist, laut Aussage der zuständigen Behörde, bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

### 3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit

einem **Wohnhaus mit anhängiger Überdachung**  
einem Lagergebäude sowie  
einem Gartenschuppen

bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das **Wohnhaus** wird von XXX bewohnt und genutzt.

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

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

### 4.2 Wohnhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	<b>Wohnhaus</b> <i>nicht unterkellert; eingeschossig (EG); tlw. zweigeschossig (OG); nicht ausgebauten Dachgeschoss; einseitig angebaut an Lagergebäude</i>
Baujahr:	Ursprung um <b>1900</b>
Modernisierung:	um 1980: - t/w. Holzfenster - Dachdeckung - Heizungsanlage
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt <i>nicht</i> vor
Außenansicht:	t/w. massiv, t/w. Fachwerkkonstruktion

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die Angaben basieren auf der äußeren & inneren Inaugenscheinnahme.  
Es sind keine Bauunterlagen vorhanden!

##### Erdgeschoss:

Diele,  
Kammer 1,  
Kammer 2,  
Kammer 3,  
Abstellraum 1,  
Gang,  
Abstellraum 2,  
WC,  
Küche

##### Obergeschoss:

Flur,  
Kammer 4,  
Kammer 5,  
Kammer 6,  
Kammer 7,  
Bad,  
Kammer 8,  
Kammer 9

##### Dachgeschoss:

nördlicher Dachbodenraum,  
südlicher Dachbodenraum

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

Konstruktionsart: massiv,  
tlw. Fachwerkkonstruktion

Fundamente: *wahrscheinlich*  
Natursteinfundamente

Umfassungswände: massiv,  
tlw. Fachwerkkonstruktion

Innenwände: Fachwerkkonstruktion,  
*tlw. mit Stroh-Lehmausfachung,*  
*tlw. mit Klinkerausmauerung*

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Treppen: Geschosstreppe:  
*einfache Holzkonstruktion*

Hauseingang(sbereich): „Original“ Holzeingangstür

Dach: Dachkonstruktion:  
Holzkonstruktion

Dachform:  
Krüppelwalmdach

Dacheindeckung:  
Dachstein (*Beton*)

#### 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;  
Rippenheizkörper, Flachheizkörper

Warmwasserversorgung: Durchlauferhitzer *bzw.* Boiler

## 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

### 4.2.5.1 Einfamilienhaus

Bodenbeläge:	Fliesen, Textilbelag, PVC
Wandbekleidungen:	Putz / Tapeten und Anstriche, Fliesen
Deckenbekleidungen:	Profilholzverkleidung, Kunststoffpaneele, Putz / Tapeten und Anstriche
Fenster:	Fenster aus Holz mit Einfachverglasung, Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, 1 Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung
Türen:	<u>Hauseingangstür:</u> „Original“ - Eingangstür aus Holz  <u>Zimmertüren:</u> überwiegend „Original“ - Türen aus Holz / Holzwerkstoffen in Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>WC (EG):</u> 1 WC-Becken  <u>Duschbad (EG):</u> 1 Dusche, 1 Handwaschbecken, 1 Urinal, 1 WC-Becken  <u>Bad (OG):</u> 1 Badewanne, 1 Handwaschbecken, 1 WC-Becken
Küchenausstattung:	Einbauküchenmöbel <i>einfacher</i> Qualität vorhanden; <i>überaltert / ohne Wertansatz</i>
Grundrissgestaltung:	Bautypisch bis individuell

#### 4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	<i>anhängige Überdachung; schlechter baulicher Zustand - ohne Wertansatz</i>
besondere Einrichtungen:	<i>keine vorhanden</i>
Besonnung und Belichtung:	<i>gut bis schlecht</i>

#### **Bauschäden und Baumängel**

*(augenscheinlich und zerstörungsfrei):*

Alle Bauteile (*Dach, Fassaden, Fenster, etc.*) sowie das gesamte Innere (*Innenausbau*) des **Wohnhauses** (*Elektroinstallation, Heizungsanlage, sanitäre Anlagen, sämtliche Boden-, Wand- & Deckenbekleidungen, etc.*) sind komplett überaltert bis abgängig und dementsprechend gesamtheitlich **radikal renovierungsbedürftig**.

Der **extreme Unterhaltungstau** und der damit verbundene „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

##### **Lagergebäude:**

Baujahr um 1920, massiv, Satteldach mit Tonziegeldeckung;  
*schlechter baulicher Zustand;*

##### **Werkstattgebäude:**

Baujahr um 1920, massiv, flaches Pultdach mit Bitumenbahndeckung;  
*schlechter baulicher Zustand;*

#### 4.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,  
Einfriedung *Maschendrahtzaun*,  
Stellplatzbefestigung (*Betonverbundpflaster*), u.a.

##### **Gerätehaus:**

massiv, Pultdach mit Welleternitdeckung;  
*ohne Baugenehmigung errichtet - ohne Wertansatz*

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem **Wohnhaus mit anhängiger Überdachung**, einem Lagergebäude sowie einem Werkstattgebäude bebaute Grundstück in **38533 Vordorf, Hauptstraße 24** zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch <b>Vordorf</b>	Blatt <b>267</b>	lfd. Nr. <b>8</b>	
Gemarkung <b>Vordorf</b>	Flur <b>3</b>	Flurstück <b>55/5</b>	Fläche <b>1.394 m<sup>2</sup></b>

### 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 **100,00 €/m<sup>2</sup>** 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	=	22.10.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	<b>1.394 m<sup>2</sup></b>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand</b>		
<b>abgabenfreier Bodenrichtwert</b> <i>(Ausgangswert für weitere Anpassung)</i>	=	<b>100,00 €/m<sup>2</sup></b> <i>Anlage 1</i>

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	22.10.2024	×	1,00

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	100,00 €/m <sup>2</sup>		
Fläche (m <sup>2</sup> )	×	1.394		
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	100,00 €/m <sup>2</sup>		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-	0,00 €/m <sup>2</sup>		
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	<b>rd.</b>	<b>100,00 €/m<sup>2</sup></b>		

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>				
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>	=	<b>100,00 €/m<sup>2</sup></b>		
Fläche	×	1.394,00 m <sup>2</sup>		
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	=	<b>139.400,00 €</b>		
	<b>rd.</b>	<b>139.000,00 €</b>		

#### Der **abgabenfreie Bodenwert**

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 insgesamt **139.000,00 €**.

## 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 Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

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

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

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

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

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

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

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

## 5.4.2 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<sup>2</sup>) 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 „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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

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

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

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

### **Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile**

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

### **Außenanlagen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, 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.

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

### 5.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Lagergebäude	Werkstattgebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	425,00 €/m <sup>2</sup> BGF	413,00 €/m <sup>2</sup> BGF	293,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	605,00 m <sup>2</sup>	111,00 m <sup>2</sup>	132,00 m <sup>2</sup>
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	257.125,00 €	45.843,00 €	38.676,00 €
Baupreisindex (BPI) 22.10.2024 (2010 = 100)	x	179,1/100	179,1/100	179,1/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	460.510,88 €	82.104,81 €	69.268,72 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	460.510,88 €	82.104,81 €	69.268,72 €
Alterswertminderung • Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre	8 Jahre	6 Jahre
• prozentual		87,50 %	86,67 %	90,00 %
• Faktor	x	0,125	0,1333	0,1
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>57.563,86 €</b>	<b>10.944,57 €</b>	<b>6.926,87 €</b>

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>75.435,30 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>4.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>79.435,30 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>139.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>218.435,30 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Abhängigkeit von Lage und Sachwert)</b>	x	<b>0,98</b>
<b>Korrekturfaktor Wohnfläche</b>	x	<b>1,04</b>
<b>Korrekturfaktor Standardstufe</b>	x	<b>0,82</b>
<b>Korrekturfaktor Restnutzungsdauer</b>	x	<b>1,01</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>184.381,55 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>184.381,55 €</b>
	rd.	<b>184.000,00 €</b>

## 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 %	0,4	0,6			
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 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %	1,0				
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	1,0				
insgesamt	100,0 %	66,0 %	34,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 1	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 1	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 1	einfaches Bad mit Stand-WC, ; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FISchalter), Leitungen teilweise auf Putz

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

#### Wohnhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: freistehend

Gebäudetyp: nicht unterkellert, EG, teilausgebautes OG, nicht ausgebautes DG

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestand- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	585,00	66,0	386,10
2	650,00	34,0	221,00
3	745,00	0,0	0,00
4	900,00	0,0	0,00
5	1.125,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			607,10
gewogener Standard = 1,3			

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

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		607,10 €/m <sup>2</sup> BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• Zustand „annähernder Rohbauzustand“	×	0,70
<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	424,97 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	425,00 €/m <sup>2</sup> BGF

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

### 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 <i>Maschendrahtzaun</i> , Stellplatzbefestigung ( <i>Betonverbundpflaster</i> ), u.a.	4.000,00 €
<b>Gerätehaus:</b> massiv, Pultdach mit Welleternitdeckung: <i>ohne Baugenehmigung errichtet - ohne Wertansatz</i>	
Summe	4.000,00 €

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1900 = 124$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 124 \text{ Jahre} =$ ) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Lagergebäude**

Das ca. 1920 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1920 = 104 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 104 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 8 Jahren.

### **Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Werkstattgebäude**

Das ca. 1920 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1920 = 104 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 104 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 6 Jahren.

### **Alterswertminderung**

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

### **Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

## 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. **184.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem **Wohnhaus mit anhängiger Überdachung**, einem Lagergebäude sowie einem Werkstattgebäude bebaute Grundstück in **38533 Vordorf, Hauptstraße 24**

Grundbuch <b>Vordorf</b>	Blatt <b>267</b>	lfd. Nr. <b>8</b>
Gemarkung <b>Vordorf</b>	Flur <b>3</b>	Flurstück <b>55/5</b>

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 mit rd.

**184.000,00 €**

*in Worten: einhundertvierundachtzigtausend 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
- 2 Blatt *skizzierte* Grundrisse
- 1 Blatt Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche
- 24 Blatt Fotoseiten
- 4 Blatt Vorgang Bauvoranfrage



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

**38550 Isenbüttel, Rosenstr. 20, 18.11.24**

Dipl. - Ing. Rudolf Ahrens Architekt

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

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

## Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung

### **BauGB:**

Baugesetzbuch (55. Auflage 2023)

### **ImmoWertV:**

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

### **BauNVO:**

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

### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch (91. Auflage 2023)

### **WEG:**

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

### **Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht (2022)

### **ZVG:**

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

### **WoFlV:**

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

### **WMR:**

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

### **DIN 283:**

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

### **II. BV:**

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

### **BetrKV:**

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

### **WoFG:**

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

### **WoBindG:**

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

**MHG:**

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

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

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

**BelWertV:**

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

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen (*10. Auflage 2023*)

**GEG:**

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

**EnEV:**

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

**BewG:**

Bewertungsgesetz (*5. Auflage 2021*)

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz (*27. Auflage 2021*)

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien (*29. Auflage 2023*)

**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.

**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**  
(Erstellt am 06.11.2024)

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!



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

Gemeinde: Vordorf  
Gemarkung: Vordorf  
Flur: 3 Flurstück: 55/5

**Liegenschaftskarte 1:1000**

Standardpräsentation

Erstellt am 01.08.2024  
Aktualität der Daten 27.07.2024

N = 5802956

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



Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen

Flurstücks- und  
Eigentumsnachweis

Standardpräsentation

Erstellt am:

01.08.2024

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



**LANDKREIS  
GIFHORN**

DER LANDRAT

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



**LANDKREIS  
GIFHORN**

DER LANDRAT

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

HAUPTSTRASSE

ÜBERDACHUNG

Nachbar-Flurstück 55/4

HOFFLÄCHE

Lager

Remise  
~ 50,00 m<sup>2</sup>

Kammer 1

Kammer 2

WC

Abst. 2

Diele

Wohnfläche Erdgeschoss:  
insgesamt ca. 110,00 m<sup>2</sup>

Gang

Kammer 3

Küche

Abst. 1

Dusche

Waschen

WOHNHAUS

WERKSTATTGEBÄUDE

Garage

Werkstatthalle  
~ 95,00 m<sup>2</sup>

Duschbad

Durchgang

Lager- & Gerätehalle  
~ 80,00 m<sup>2</sup>

Bewertungs-Flurstück 55/5

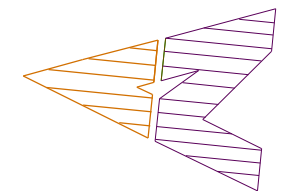
Nachbar-Flurstück 53/11

Heizung

Öllager

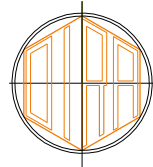
LAGERGEBÄUDE

Grundstücksgrenze



Die Grundrisszeichnung basiert auf der äußeren & inneren Inaugenscheinnahme.  
(Keine Original - Zeichnungen vorhanden!)

AZ: 5 K 9/24



DIPL. - ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT  
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL

Telefon 05374/1258      www.dira-architekt.de      info@dira-architekt.de

PLANINHALT  
SKIZZIRTER GRUNDRISS, ERDGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DER ÖRTLICHKEIT !

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !

MASZSTAB

DATUM  
10.2024

BLATTGRÖSSE  
DIN A 3

GEZEICHNET  
RfA

PLAN - NR .  
5K9/24 EG

OBJEKT:  
HAUPTSTRASSE 24  
38533 VORDORF

ÜBERDACHUNG

HAUPTSTRASSE

Nachbar-Flurstück 55/4

HOFFLÄCHE

nördlicher Dachbodenraum

Kammer 4

Kammer 5

"Wohnfläche" Obergeschoss:  
insgesamt ca. 105,00 m<sup>2</sup>

Kammer 9

Flur

Kammer 6

Kammer 8

Bad

Kammer 7

WOHNHAUS

WERKSTATTGEBÄUDE

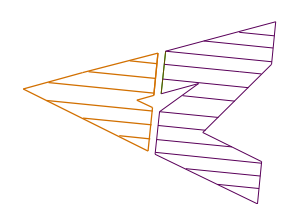
Dachbodenraum

Bewertungs-Flurstück 55/5

Nachbar-Flurstück 53/11

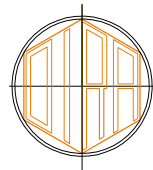
LAGERGEBAUDE

Grundstücksgrenze



Die Grundrisszeichnung basiert auf der äußeren & inneren Inaugenscheinnahme.  
(Keine Original - Zeichnungen vorhanden!)

AZ: 5 K 9/24



DIPL. - ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT  
ROSENSTRASSE 20 38550 ISENBUETTEL  
Telefon 05374/1258 [www.dira-architekt.de](http://www.dira-architekt.de) [info@dira-architekt.de](mailto:info@dira-architekt.de)

PLANINHALT  
SKIZZIRTER GRUNDRISS, OBER- & DACHGESCHOSS

OHNE GEWÄHR FÜR DIE ÜBEREINSTIMMUNG  
MIT DER ÖRTLICHKEIT !

NUR FÜR BEWERTUNGSZWECKE !

MASZSTAB

DATUM  
10.2024

BLATTGRÖSSE  
DIN A 3

GEZEICHNET  
RfA

PLAN - NR .  
5K9/24 OG/DG

OBJEKT:  
HAUPTSTRASSE 24  
38533 VORDORF

## Wohn- und Nutzflächen / Bruttogrundfläche (BGF)

**OBJEKT:** WOHNHAUS, Lagergebäude, Werkstattgebäude  
HAUPTSTRAÙE 24, 38533 VORDORF

*Die Angaben basieren auf der äußeren & inneren Inaugenscheinnahme sowie der Liegenschaftskarte. Keine Bauunterlagen vorhanden!*

*Ohne Gewähr für die Übereinstimmung mit der Örtlichkeit!  
Nur für Bewertungszwecke!*

### WOHNHAUS

Diele	EG	
Kammer 1	EG	
Kammer 2	EG	keine
Kammer 3	EG	genauen
Abstellraum 1	EG	Angaben
Gang	EG	möglich
Abstellraum 2	EG	
WC	EG	
Küche	EG	

~ 110 m<sup>2</sup>

Flur	OG	
Kammer 4	OG	
Kammer 5	OG	keine
Kammer 6	OG	genauen
Kammer 7	OG	Angaben
Bad	OG	möglich
Kammer 8	OG	
Kammer 9	OG	

~ 105 m<sup>2</sup>

*insgesamt*

~ 215 m<sup>2</sup>

### Bruttogrundfläche (BGF):

<b>WOHNHAUS</b>	EG/OG/DG	~ 605 m <sup>2</sup>
LAGERGEBAUDE mit Öllager	EG	~ 111 m <sup>2</sup>
WERKSTATTGEBÄUDE	EG	~ 132 m <sup>2</sup>



Bild 01: Blick entlang der Hauptstraße in Richtung Süden (links). Mittig (auf der westlichen Straßenseite) ist das Bewertungsobjekt zu sehen.



Bild 02: Blick über die Hauptstraße auf die nördliche Giebelseite mit *anhängiger Überdachung* und die sich links anschließende *straßenbegleitende* östliche Traufseite des **Wohnhauses**. Rechts ist die



Bild 03: Blick vom Nachbarflurstück 55/4 auf die Ostseite und die sich rechts anschließende kurze Nordseite des Werkstattgebäudes.



Bild 04: Blick über die Hoffläche auf die Ostseite des Werkstattgebäudes. Links schließt sich die nördliche Giebelseite des **Wohnhauses** mit der *anhängigen* Überdachung an.



Bild 05: Blick über die Hoffläche auf die Überdachung und die *dahinter liegende* nördliche Giebelseite des **Wohnhauses**. Rechts ist die Ostseite des Werkstattgebäudes zu sehen.



Bild 06: Blick über / durch die Ostseite der Überdachung und entlang der nördlichen Giebelseite des **Wohnhauses**.



Bild 07: Blick über die Hauptstraße auf die südliche Giebelseite und die *straßenbegleitende* östliche Traufseite des **Wohnhauses**.



Bild 08: Blick vom Nachbarflurstück 53/11 über die südliche Grundstücksgrenze des Bewertungsflurstücks 55/5 auf die südliche Giebelseite des **Wohnhauses**.



Bild 09: Blick von und über die südliche Grundstücksfläche auf die westliche Traufseite des **Wohnhauses**. Links ist die südliche Traufseite des Lagergebäudes zu sehen.



Bild 10: Blick auf die südliche Traufseite des Lagergebäudes.



Bild 11: Blick auf das mittig an der südlichen Grundstücksgrenze gelegene Gerätehaus.



Bild 12: Blick von und über die westliche Grundstücksfläche des Bewertungsflurstücks 55/5 in Richtung Westen. Der „kleine“ Grundstücksstreifen (Flurstück 53/7 – Zwangsversteigerungsverfahren 5 K 13/24)



Bild 13: Blick zurück über die *süd-westliche* Grundstücksfläche in Richtung der westlichen Giebelseite (mit Schornstein) des Lagergebäudes. Ganz rechts ist das Gerätehaus zu sehen.



Bild 14: Blick über die *nord-westliche* Grundstücksfläche in Richtung der *teilweise verdeckten* Westseite des Werkstattgebäudes. Rechts ist das Lagergebäude (mit Schornstein) zu sehen.



Bild 15: Blick über die Hauptstraße auf die *straßenbegleitende* östliche Traufseite des **Wohnhauses**. Linksseitig ist die Hauseingangstür, rechts sind die Schiebetore zur „Remise“ zu sehen.



Bild 16: Blick auf die *geschlossene* Hauseingangstür zur *Diele* des **Wohnhauses**.



Bild 17: Ausschnitt – Diele mit Treppe zum Obergeschoss  
(**Wohnhaus EG**).

Rechts ist das halboffene Tür zur Kammer 1 zu sehen.

Bild 18: Ausschnitt – Kammer 1  
(**Wohnhaus EG**).

Bild 19: Ausschnitt – Kammer 2  
(**Wohnhaus EG**).

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

Bild 20: Ausschnitt – Kammer 3  
(**Wohnhaus EG**).



Bild 21: Ausschnitt – Diele Richtung *offener Tür zur Küche und geschlossener Tür zum Gang*  
(**Wohnhaus EG**).

*Links ist die geschlossene Tür zur Abstellkammer 1 zu sehen.*

Bild 22: Ausschnitt – Küche Richtung *geschlossener Tür zur „Remise“*  
(**Wohnhaus EG**).



Bild 23: Ausschnitt – Gang Richtung geschlossener Tür zur „Remise“  
(Wohnhaus EG).

Rechts sind die geschlossenen Türen zur Abstellkammer 2 und zum WC zu sehen.



Bild 24: Ausschnitt – WC  
(Wohnhaus EG).



Bild 25: Ausschnitt – Treppe Richtung Flur im Obergeschoss  
(**Wohnhaus EG** Richtung OG).



Bild 26: Ausschnitt – Flur Richtung Fenster zur Hauptstraße und Kammer 4 & 5  
(**Wohnhaus OG**).

Bild 27: Ausschnitt – Kammer 4  
(**Wohnhaus OG**).

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

Bild 28: Ausschnitt – Kammer 5  
(**Wohnhaus OG**).



Bild 29: Ausschnitt – Flur Richtung geschlossener Tür zum Bad  
(**Wohnhaus OG**).

*Links davon rechts sind die Türen zu Kammer 6 & 7, rechts zu Kammer 8 & 9 zu sehen.*

Bild 30: Ausschnitt – Kammer 6  
(**Wohnhaus OG**).

Bild 31: Ausschnitt – Kammer 7  
(**Wohnhaus OG**).



Bild 32: Ausschnitt – Bad  
(**Wohnhaus OG**).

Bild 33: Ausschnitt – Kammer 8  
(**Wohnhaus OG**).

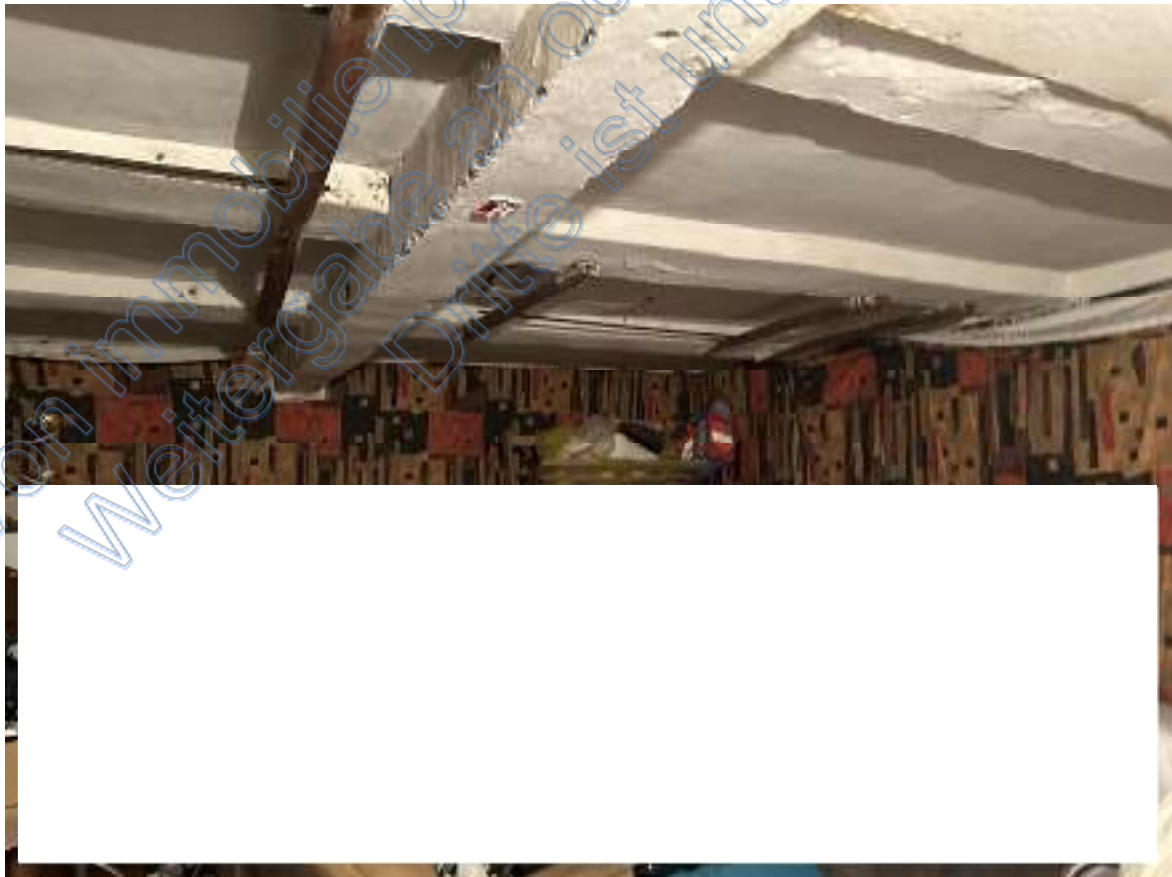


Bild 34: Ausschnitt – Kammer 9  
(**Wohnhaus OG**).

Bild 35: Ausschnitt – „Remise“ Richtung *geschlossener Schiebetore* zur Hauptstraße  
(**Wohnhaus EG**).



Bild 36: Ausschnitt – „Remise“ Richtung *Durchgang* zum Lagergebäude  
(**Wohnhaus EG**).



Bild 37: Ausschnitt – Durchgang Richtung geschlossener Tür zum Duschbad (**Wohnhaus EG**).  
Rechts ist die offene Tür zur „Remise“, links ist die Tür zur Lager- & Gerätehalle im Lagergebäude zu sehen.



Bild 38: Ausschnitt – Duschbad Richtung Handwaschbecken und WC (**Wohnhaus EG**).



Bild 39: Ausschnitt – Duschbad Richtung Dusche  
(Wohnhaus EG).



Bild 40: Ausschnitt – Lager- & Gerätehalle Richtung geschlossener Tür zur Werkstatthalle im Werkstattgebäude  
(Lagergebäude EG).



Bild 41: Ausschnitt – Heizungsraum  
(Lagergebäude EG).



Bild 42: Ausschnitt – Öllager  
(Lagergebäude EG).



Bild 43: Ausschnitt – Werkstatthalle  
(Werkstattgebäude EG).



Bild 44: Ausschnitt – Werkstatthalle Richtung *offener Tür* zur Lager- & Gerätehalle im Lagergebäude  
(Werkstattgebäude EG).



Bild 45: Ausschnitt – Dachbodenraum  
(Lagergebäude DG).



Bild 46: Ausschnitt – Dachbodenraum Richtung Stiege zur „Remise“  
(Lagergebäude DG).



Bild 47: Ausschnitt – nördlicher Dachbodenraum  
(Wohnhaus DG).



Bild 48: Ausschnitt – höher „über dem Obergeschoss“ liegender südlicher Dachbodenraum  
(Wohnhaus DG).

**Bauvoranfrage I**

**OBJEKT:** WOHNHAUS, Lagergebäude, Werkstattgebäude  
HAUPTSTRAÙE 24, 38533 VORDORF

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

## Bauvoranfrage II

**OBJEKT:** WOHNHAUS, Lagergebäude, Werkstattgebäude  
HAUPTSTRASSE 24, 38533 VORDORF

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

## Bauvoranfrage III

**OBJEKT:** WOHNHAUS, Lagergebäude, Werkstattgebäude  
HAUPTSTRASSE 24, 38533 VORDORF

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

Bauvoranfrage IV

**OBJEKT:** WOHNHAUS, Lagergebäude, Werkstattgebäude  
HAUPTSTRAÙE 24, 38533 VORDORF

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



DIPL.-ING. RUDOLF AHRENS ARCHITEKT

SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON IMMOBILIEN

Rudolf Ahrens Architekt | Am Schloßgarten 4 | 38518 Gifhorn

**Amtsgericht Gifhorn**  
Am Schloßgarten 4

**38518 Gifhorn**

19.11.24  
AZ.: **5 K 13/24**

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für den **unbebauten Grundstücksstreifen in 38533 Vordorf, Hauptstraße 24**

Grundbuch <b>Vordorf</b>	Blatt <b>267</b>	lfd. Nr. <b>7</b>
Gemarkung <b>Vordorf</b>	Flur <b>3</b>	Flurstück <b>53/7</b>
Eigentümer (lt. Grundbuch):	XXX	

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag 22.10.2024 ermittelt mit rd.

**1.600,00 €**

### Ausfertigung Nr. 1 / anonymisiert

Dieses Gutachten besteht aus 14 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
<b>2</b>	<b>Feststellungen des Sachverständigen</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
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
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>9</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	9
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	9
4.3	Bodenwertermittlung .....	10
4.4	Vergleichswertermittlung .....	11
5.8	<b>Verkehrswert</b> .....	11
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>12</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	<b>unbebauter Grundstücksstreifen</b>
Objektadresse:	Hauptstraße 24, <b>38533 Vordorf</b>
Grundbuchangaben:	<b>Grundbuch von Vordorf, Blatt 267</b> , lfd. Nr. 7
Katasterangaben:	Gemarkung <b>Vordorf</b> , Flur 3, <b>Flurstück 53/7</b> (16 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	<b>Amtsgericht Gifhorn</b> Am Schloßgarten 4  <b>38518 Gifhorn</b>
Eigentümer:	<b>XXX</b> <b>XXX</b> <b>XXX</b>  <b>XXX</b>

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der <b>Zwangsversteigerung</b>
Wertermittlungstichtag:	22.10.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	18.10.2024 <i>sowie</i> <b>22.10.2024</b>
Teilnehmer am Ortstermin:	<b>XXX</b> sowie der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Folgende Unterlagen wurden zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchausdruck vom 18.04.2024</li></ul> Vom Sachverständigen wurden beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Aktueller Auszug aus der Bodenrichtwertkarte</li><li>• Auszug aus dem Liegenschaftskataster <i>Liegenschaftskarte 1:1.000;</i> <i>Flurstücks- und Eigentumsnachweise</i></li><li>• Auskunft Baulastenverzeichnis Landkreis Gifhorn</li><li>• Altlastenauskunft Landkreis Gifhorn</li></ul>

## 2 Feststellungen des Sachverständigen

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen **unbebauten Grundstückstreifen** in **38533 Vordorf, Hauptstraße 24**

### Hinweise:

---

Der **unbebaute Grundstückstreifen** / das **Bewertungsflurstück 53/7** liegt in der südwestlichen Grundstücksecke des Flurstücks 55/5 (Zwangsversteigerungsverfahren 5 K 9/24).

Der **unbebaute Grundstückstreifen** wird *dementsprechend* auch von den **Bewohnern (XXX)** des auf dem Flurstück 55/5 bestehenden **Wohnhauses** genutzt.

- Es sind Mieter oder Pächter vorhanden; *siehe Hinweise*
- -
- Im Zusammenhang mit dem zu bewertenden Grundstück wird *kein* Gewerbebetrieb geführt.
- -
- -
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind *nicht* bekannt.
- -
- 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 Papenteich
Ort und Einwohnerzahl:	<b>38533 Vordorf</b> (mit Rethen und Eickhorst) ca. 3.170 EW; OT Vordorf ca. 1.495 EW
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> ca. 13 km südlich der Innenstadt von Gifhorn, ca. 15 km nördlich der Innenstadt von Braunschweig gelegen  <u>Bundesstraßen:</u> B 4, B 214  <u>Autobahnzufahrt:</u> Braunschweig - Nord (A 2)  <u>Bahnhof:</u> Meine, Gifhorn-Süd, Braunschweig (ICE)

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	mittige Ortslage; Geschäfte des täglichen Bedarfs in Meine (ca. 3 km); Kindergarten und Grundschule in Vordorf; weiterführende Schulen in Meine und Gifhorn; Ärzte und Fachärzte in Meine und Gifhorn; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene Bauweise
Beeinträchtigungen:	-
Topografie:	annähernd eben;

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront: -

mittlere Tiefe: ca. 1,30 m (in Nord-Südrichtung);

Grundstücksgröße: 16 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen: dreieckige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

innerörtliche Verbindungsstraße;  
Straße mit normalem bis tlw. stärkeren Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beidseitig vorhanden (Betonverbundpflaster)

Anschlüsse  
an Versorgungsleitungen:

-

Abwasserbeseitigung:

Regenwasserversickerung

Grenzverhältnisse,  
nachbarliche Gemeinsamkeiten:

eingefriedet durch Maschendrahtzaun

Baugrund, Grundwasser  
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich

gesicherte Belastungen:

Hiernach besteht in Abteilung II des **Grundbuchs** von **Vordorf, Blatt 267 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 Bewertungsgrundstück ist, laut Aussage der zuständigen Behörde, bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

### 3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut.

Der **unbebaute Grundstückstreifen** wird von den **Bewohnern** (XXX) des auf dem Flurstück 55/5 bestehenden **Wohnhauses** genutzt.

### 3.8 Außenanlagen

veralterter Maschendrahtzaun  
Gartenanlagen;

ohne Wertansatz

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **unbebauten Grundstückstreifen** in **38533 Vordorf, Hauptstraße 24** zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch <b>Vordorf</b>	Blatt <b>267</b>	lfd. Nr. <b>7</b>	
Gemarkung <b>Vordorf</b>	Flur <b>3</b>	Flurstück <b>53/75</b>	Fläche <b>16 m<sup>2</sup></b>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

*Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.*

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **100,00 €/m<sup>2</sup>** 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	=	22.10.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	<b>16 m<sup>2</sup></b>

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

<b>I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabefreien Zustand</b>			
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	100,00 €/m <sup>2</sup>	Anlage 1
<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	22.10.2024	× 1,00
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>			
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	100,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )		16	× 1,00
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	rd.	100,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			
abgabefreier relativer Bodenwert	=	100,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	16,00 m <sup>2</sup>	
abgabefreier Bodenwert	=	1.600,00 €	
	rd.	<b>1.600,00 €</b>	

#### Der abgabefreie Bodenwert

beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.10.2024 insgesamt **1.600,00 €**.

#### 4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	1.600,00 €
Wert der Außenanlagen (ohne Wertansatz)	+ 0,00 €
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>= 1.600,00 €</b>
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	<b>= 1.600,00 €</b>
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 1.600,00 €</b>
rd.	<b>1.600,00 €</b>

#### 4.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **1.600,00 €** ermittelt.

Der **Vergleichswert** für den **unbebauten Grundstücksstreifen** in **38533 Vordorf, Hauptstraße 24**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<b>Vordorf</b>	<b>267</b>	<b>8</b>
Gemarkung	Flur	Flurstück
<b>Vordorf</b>	<b>3</b>	<b>53/7</b>

wird zum Wertermittlungstichtag 22.10.2024 mit rd.

**1.600,00 €**

in Worten: eintausendsechshundert Euro

geschätzt.



## 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.

**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**  
(Erstellt am 06.11.2024)

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!



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

Gemeinde: Vordorf  
Gemarkung: Vordorf  
Flur: 3 Flurstück: 55/5

**Liegenschaftskarte 1:1000**

Standardpräsentation

Erstellt am 01.08.2024  
Aktualität der Daten 27.07.2024

N = 5802956

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



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-00521/2024



**LANDKREIS  
GIFHORN**

DER LANDRAT

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



**LANDKREIS  
GIFHORN**

DER LANDRAT

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



Bild 01: Blick auf und über das Bewertungsflurstück 53/7 („Grundstückstreifen“) in Richtung Westen.



Bild 02: Blick auf und über das Bewertungsflurstück 53/7 („Grundstückstreifen“) in Richtung Süden.