

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

Auftragsnummer: **043-2025**

Datum: 06.04.2026

GUTACHTEN **nach dem äußeren Anschein** über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

Auftraggeber: Amtsgericht Uelzen
Geschäftsbuchnummer: **7 K 17/25**
Zweck: Festsetzung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren
Gegenstand der Begutachtung: Ein mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebautes Grundstück
Adresse: 29576 Barum, Zum Dorfteich 5a + 5b
Grundbuch: Barum Blatt: 431 Lfd.-Nr.: 1
Gemarkung: Barum Flur: 5 Flurstück(e): 49/4
Wertermittlungstichtag: 24.03.2026
Verkehrswert: **275.000,00 € (nach dem äußeren Anschein)**



Grundstücksgröße: 1.302 m²
Gebäudeart: Zweifamilienhaus
Gebäudetyp: Teilweise unterkellert, ein Vollgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr: unbekannt
Bauweise: Massivbauweise
Wohnfläche: ca. 197,8 m²
Zustand: Sanierung begonnen
Nebengebäude: Reihengarage mit drei Boxen

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

Ausfertigung Nr. 6 (**NUR ZUR ANSICHT**)

Dieses Gutachten besteht aus 32 Seiten zuzüglich 7 Anlagen mit 18 Seiten. Das Gutachten wurde auftragsgemäß in sechsfacher 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 nach dem äußeren Anschein nicht vermietet und wird vermutlich auch nicht bewohnt.

- 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)?

Nach dem äußeren Anschein wird unterstellt, dass keine diesbezüglichen Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind.

- d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Untersuchungen auf Hausschwamm sind nicht Gegenstand des Gutachtens. Die Gebäude wurden im Ortstermin nur von außen in Augenschein genommen und es wurden keine Anzeichen festgestellt, die einen Verdacht auf Hausschwamm begründen würden.

- e) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

In der Bauakte befinden sich diesbezüglich keine Hinweise.

- f) Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

- g) Besteht Verdacht auf Altlasten?

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

- h) Wurden Eintragungen im Baulastenverzeichnis festgestellt?

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Auftrag.....	4
1.2	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	5
2.	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3.	Beschreibung der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen	10
3.1	Vorbemerkungen.....	10
3.2	Zweifamilienhaus	10
3.3	Garage	17
3.4	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	17
4.	Ermittlung des Verkehrswerts	18
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.2	Bodenwertermittlung	19
4.3	Sachwertermittlung	21
4.4	Vergleichswertermittlung.....	26
4.5	Ableitung des Verkehrswertes	28
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	31
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	31
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	31
5.3	Verwendete fachspezifische Software	31
6.	Verzeichnis der Anlagen	32

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Uelzen Fritz-Röver-Straße 5 29525 Uelzen		
Auftragseingang:	30.10.2025		
Geschäfts-Nr.:	7 K 17/25		
Grund und Zweck der Gutachtenerstellung:	Die Gutachtenerstellung erfolgt zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Die Besonderheit an der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist, dass der Verkehrswert ohne die Berücksichtigung eventuell bestehender grundbuchlicher Rechte und Lasten, also „ lastenfrei “ ermittelt wird. Der Werteinfluss ggf. bestehender Rechte und Lasten wird in diesem Gutachten somit nur nachrichtlich behandelt. Ob diese dann nach dem Zuschlag bestehen bleiben oder untergehen, wird im Versteigerungstermin vor der Versteigerung bekannt gegeben.		
Hinweis:	Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin etc.) wurden dem Auftraggeber gesondert mitgeteilt. Unterlagen, die nicht für die Veröffentlichung geeignet sind (z.B. Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktberichten etc.), sind daher nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Verlangen zur Verfügung gestellt.		
Gegenstand der Begutachtung:	Ein mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebautes Grundstück		
Adresse:	29576 Barum, Zum Dorfteich 5a + 5b		
Grundbuch:	Barum	Blatt: 431	Lfd.-Nr. 1
Gemarkung:	Barum	Flur: 5	Flurstück: 49/4 Fläche: 1.302 m²
Wertermittlungsstichtag:	24.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)		
Qualitätsstichtag:	Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.		
Anmerkung:	Wertermittlungsstichtag müsste eigentlich der Tag der Versteigerung sein. Da dieser Termin jedoch in der Zukunft liegt und dem Sachverständigen nur der Zustand des Bewertungsobjekts am Tag der Ortsbesichtigung bekannt ist, wird als Wertermittlungsstichtag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet.		
Ortsbesichtigung:	24.03.2026		
Anmerkung:	Im Ortstermin war das Objekt nicht zugänglich, obwohl der Termin mit Schreiben vom 03.11.2025 angekündigt wurde. Folglich musste eine Begutachtung nach dem äußeren Anschein vorgenommen werden. Dabei wurde das Grundstück nur soweit betreten, wie es öffentlich zugänglich war. In der Beschreibung werden Vermutungen und Annahmen getroffen, die in der Bewertung so berücksichtigt werden, als wären sie zutreffend. Es obliegt dem Bieter, Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand und der tatsächlichen Ausstattung in seinem Gebot zu berücksichtigen. Auf Grund der Gutachtenerstellung nach dem äußeren Anschein wird kein Abschlag vorgenommen.		

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 27.03.2026
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 03.11.2025
- Einsichtnahme in den NIBIS@Kartenserver, Karteninhalt Altablagerungen, Rüstungsaltslasten, Schlammgrubenverdachtsflächen (Internet am 05.03.2026)
- Grundbuchauszug vom 15.09.2025 (bereitgestellt durch den Auftraggeber)
- Einsichtnahme in das Baulastenverzeichnis des Landkreises Uelzen (über Internetzugang am 05.03.2026)
- Einsichtnahme in den Denkmalatlas Niedersachsen.de (denkmalatlas.niedersachsen.de am 05.03.2026)
- Auskunft des Landkreises Uelzen zum Bauplanungsrecht (E-Mails vom 05.03.2026)
- Auskunft der Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf zur beitragsrechtlichen Situation (Schreiben vom 24.03.2026)
- Bereitstellung der digitalen Bauakten durch den Landkreis Uelzen (E-Mail vom 05.03.2026). Hieraus wurden folgende Unterlagen für die Gutachtenerstellung herangezogen (weitere Unterlagen z.B. zum ursprünglichen Baujahr waren nicht verfügbar):
 - Ansichten, Grundrisse und Schnitte für einen Dachgeschossausbau – Nutzungsänderung vom 22.07.1989
 - Berechnungen (Grundfläche, Wohnfläche etc.) für einen Dachgeschossausbau – Nutzungsänderung vom 31.07.1989
 - Bauantrag für einen Dachgeschossausbau – Nutzungsänderung vom 31.07.1989
 - Baugenehmigung vom 26.09.1989 für einen Dachgeschossausbau – Nutzungsänderung
 - Bauantrag für die Errichtung eines überdachten Freisitzes vom 12.02.1990
 - Baubeschreibung für die Errichtung eines überdachten Freisitzes vom 12.02.1990
 - Baugenehmigung vom 28.03.1990 für den Anbau eines überdachten Freisitzes
 - Bauantrag für den Neubau einer 3er-Reihengarage vom 24.07.1991
 - Ansichten, Grundriss, Schnitt und Baubeschreibung für eine 3er-Reihengarage vom 24.07.1991
 - Baugenehmigung vom 15.08.1991 für die Errichtung einer Reihengarage (3 Boxen)
 - Baubeschreibung und Berechnungen (Grundfläche, Baukosten etc.) für den Anbau eines Balkons vom 03.04.1996
 - Bauantrag für den Anbau eines Balkons am Wohngebäude (Hofseite) vom 04.04.1996
 - Ansichten, Grundrisse und Schnitt für den Anbau eines Balkons vom 02.04.1996
 - Baugenehmigung vom 15.07.1996 für den Anbau eines Balkons am Wohngebäude
- Bodenrichtwerte vom 01.01.2026 für das Land Niedersachsen im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)
- Landesgrundstücksmarktdaten 2026 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (GMD NDS 2026) im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen																		
Landkreis:	Uelzen																		
Ort und Einwohnerzahl:	Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf (ca. 26.000 Einwohner); Gemeinde Barum (ca. 800 m); Ortsteil Barum																		
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>Nächstgelegene größere Orte:</u> Bad Bevensen (ca. 6 km nordöstlich); Uelzen (ca. 10 km südöstlich); Ebstorf (ca. 7 km südwestlich); Lüneburg (ca. 23 km nordwestlich) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 95 km südwestlich) <u>Überörtliche Straßenanbindung:</u> Kreisstraße K11 von Bad Bevensen nach Ebstorf <u>Autobahnzufahrt:</u> Bundesautobahn A39; Anschlussstelle Lüneburg-Nord (ca. 35 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bad Bevensen; Bahnlinie Hannover – Hamburg; Regionalzughalt (ca. 6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hamburg-Fuhlsbüttel (ca. 75 km entfernt)																		
Demografische Struktur:	<u>Jährliche durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung (letzte 10 Jahre, Quelle Statista, Wegweiser Kommune, Urbistat):</u> <table><tr><td>Niedersachsen</td><td>+ 2,7 %</td></tr><tr><td>Landkreis Uelzen</td><td>– 1,9 %</td></tr><tr><td>Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf</td><td>+ 2,3 %</td></tr></table> <u>Arbeitslosenquote (2024, Quelle Bundesagentur für Arbeit):</u> <table><tr><td>Niedersachsen</td><td>5,8 %</td></tr><tr><td>Landkreis Uelzen</td><td>5,3 %</td></tr><tr><td>Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf</td><td>keine Daten</td></tr></table> <u>Durchschnittsalter (2022, Quelle Urbistat, Wegweiser Kommune):</u> <table><tr><td>Niedersachsen</td><td>45,1 Jahre</td></tr><tr><td>Landkreis Uelzen</td><td>47,8 Jahre</td></tr><tr><td>Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf</td><td>48,7 Jahre</td></tr></table>	Niedersachsen	+ 2,7 %	Landkreis Uelzen	– 1,9 %	Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	+ 2,3 %	Niedersachsen	5,8 %	Landkreis Uelzen	5,3 %	Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	keine Daten	Niedersachsen	45,1 Jahre	Landkreis Uelzen	47,8 Jahre	Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	48,7 Jahre
Niedersachsen	+ 2,7 %																		
Landkreis Uelzen	– 1,9 %																		
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	+ 2,3 %																		
Niedersachsen	5,8 %																		
Landkreis Uelzen	5,3 %																		
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	keine Daten																		
Niedersachsen	45,1 Jahre																		
Landkreis Uelzen	47,8 Jahre																		
Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf	48,7 Jahre																		

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortslage; Entfernungen (Luftlinie): • Ortsmitte ca. 300 m • Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 6 km (Bad Bevensen) • Schulen ca. 6 km (Bad Bevensen) • Kindertagesstätte ca. 200 m • Öffentliche Verkehrsmittel < 50 m (Bus) • Verwaltung ca. 150 m (Gemeindebüro Barum)
--	---

Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene, eingeschossige Bauweise; Einzelhausbebauung
Beeinträchtigungen:	Keine (lageüblich)
Topografie:	Von Südwest nach Nordost leicht ansteigend

2.1.3 Beurteilung der Wohnlage

Barum als Dorf mit stark eingeschränkter örtlicher Versorgungsfunktion und einfacher Verkehrsanbindung wird als "einfache bis mittlere Wohnlage" beurteilt. Die Lage innerhalb von Barum wird auf Grund des ruhigen Wohnumfeldes und den überwiegend wohnbaulichen Nutzungen noch als "mittlere Wohnlage" beurteilt.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 46 m
Tiefe:	ca. 18 – 37 m
Grundstücksgröße:	1.302 m ²
Bemerkungen:	• Fast trapezförmiges Grundstück (siehe Anlage 3) • Flächenangaben gemäß Grundbuch (örtlich nicht überprüft)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Ortsüblich ausgebaut (Fahrbahn aus Bitumen mit Beleuchtung und Entwässerung; einseitiger Gehweg; ausreichend Parkmöglichkeiten)
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Abwasserentsorgung über Kanalananschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine
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. Rüstungsalast 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 15.09.2025 besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Barum, Blatt 431, keine wertbeeinflussende Eintragung (nur Zwangsversteigerungsvermerk).
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Herrschervermerke:	Da im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs kein Herrschervermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass keine dinglich gesicherten Rechte bestehen.
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 folgende Baulast eingetragen: <u>Baulastenblatt Nr. 000007, lfd.-Nr. 1:</u> Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks erklärt, dass eine Teilfläche (blaue Einzeichnung in Anlage 3) dem benachbarten Grundstück Barum, Zum Dorfteich 3 bei der Bemessung des Grenzabstandes gemäß § 9 Abs. 2 NBauO zugerechnet wird. Der Eigentümer des Grundstücks ist verpflichtet, mit seinen baulichen Anlagen von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand einzuhalten. <i>Beurteilung:</i> Die Baulast sorgt dafür, dass ein üblicherweise bebaubarer Bereich des Grundstücks nicht überbaut werden kann und damit die Ausnutzbarkeit des Grundstücks geringer ist. In der Lage des Bewertungsobjektes ist die Ausnutzbarkeit eines Grundstückes auch auf Grund des geringen Bodenwertniveaus jedoch nicht signifikant wertbeeinflussend. In der Folge wird daher auch die Baulast zum Wertermittlungsstichtag 24.03.2026 als nicht wertbeeinflussend beurteilt.
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 Bewertungsobjektes, 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 Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Da es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das

Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Innenbereichssatzung: Für den Bereich des Bewertungsobjektes gibt es keine Innenbereichssatzung.

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

2.5.3 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 und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt, soweit sich keine offensichtlich erkennbaren Widersprüche ergeben, die dann entsprechend berücksichtigt werden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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

Anmerkung: Die Angaben zu dem beitragsrechtlichen Zustand entsprechen dem Kenntnisstand am Wertermittlungsstichtag. 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 Zweifamilienhaus und einer Garage bebaut.
- Auf dem Grundstück sind drei Stellplätze in einer Garage angelegt.
- Nach dem äußeren Anschein ist das Objekt nicht vermietet.

3. Beschreibung der baulichen Anlagen, Außenanlagen und sonstigen Anlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibung der baulichen Anlagen (Gebäude), der baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Da der Sachverständigen die Begutachtung nur nach dem äußeren Anschein vornimmt, hat er vielfach Vermutungen und Annahmen zu treffen. Es wurde versucht, diese Annahmen und Vermutungen weitestgehend kenntlich zu machen, jedoch ist das nicht in jedem Fall möglich. Abweichungen zwischen beschriebener und tatsächlicher Ausstattung wie auch Abweichungen zwischen tatsächlichem und beschriebenem Zustand sind daher möglich.

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.

Es wurde **NICHT** 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. Es wird unterstellt, dass die Anforderungen, sofern sie nicht bei den Mängeln und Schäden aufgeführt worden sind, eingehalten werden.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Grundlegende Angaben zum Gebäude

Gebäudetyp: Freistehendes Zweifamilienhaus (teilweise unterkellert, ein Vollgeschoss, voll ausgebaut-tes Dachgeschoss)

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

Typ 1.01 (KG, EG, DG voll ausgebaut)	rd. 42,8 %
Typ 1.21 (EG, nicht unterkellert, DG voll ausgebaut)	rd. 57,2 %

Baujahr: Gemäß Bauakte wurden am Gebäude folgende bauliche Maßnahmen vorgenommen:

1989	Dachgeschossausbau und Nutzungsänderung
1990	Errichtung eines überdachten Freisitzes
1996	Anbau eines Balkons

Über das ursprüngliche Baujahr liegen dem Sachverständigen keine Angaben vor. Es wird unterstellt, dass 1989 eine so umfangreiche Modernisierung stattgefunden hat, dass nur Dach und Außenwände stehen geblieben sind und die erhalten gebliebene Substanz auf 25 % geschätzt wird, so dass sich ein fiktives Baujahr **1969** nach der Sanierung in 1989 ergibt, das als Ausgangswert für diese Wertermittlung angesetzt wird.

Konstruktionsart: Vermutlich Massivbauweise

3.2.2 Nutzungseinheiten/Raumaufteilung

Vorbemerkungen:

Das Objekt verfügt nach dem äußeren Anschein über zwei Wohneinheiten. Die **Wohnfläche** von **rd. 197,8 m²** wurde auf der Grundlage der vorliegenden Grundrisse, die örtlich nicht überprüft werden konnten, zum Zwecke der Wertermittlung ermittelt. Dabei wurden folgende Besonderheiten berücksichtigt:

- Räume im Keller wurden nicht mit auf die Wohnfläche angerechnet, da sie bezüglich Belichtung und/oder Raumhöhe nicht die Anforderungen an Wohnraum erfüllen.
- Sonstige Räume im Erdgeschoss, die nicht wie Wohnraum ausgebaut sind (in Anlage 5 mit schwarzer Beschriftung als „Abstellraum“ und „Buchte“ bezeichnet), wurden nicht mit auf die Wohnfläche angerechnet.
- Normal nutzbare Außenflächen wie der „überdachte Freisitz“ und der „Balkon“ werden zu 25 % mit auf die Wohnfläche angerechnet.
- Flächen unter Dachschrägen oder Treppen mit einer lichten Höhe von unter 1,0 m wurden gar nicht und mit einer lichten Höhe von 1,0 bis 2,0 m nur zu 50 % berücksichtigt.

Kellergeschoss:

Keller	rd. 14,9 m ²	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Heizung	rd. 14,1 m ²	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Heizöllager	rd. 11,3 m ²	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)

Erdgeschoss:

Sonstige Räume (kein Wohnräume):

Abstellraum	rd. 43,3 m ²	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Buchte	rd. 6,2 m ²	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)

<u>Wohnung 1</u>	<u>rd. 87,0 m²</u>	
Flur 1	rd. 6,2 m ²	
Zimmer 1	rd. 15,1 m ²	
Zimmer 2	rd. 16,1 m ²	
Zimmer 3	rd. 11,7 m ²	
Küche	rd. 15,7 m ²	
Speisekammer	rd. 3,4 m ²	
Flur 2	rd. 10,7 m ²	
Bad	rd. 4,6 m ²	
Überdachter Freisitz	rd. 14,3 m ²	(davon nur 25 % auf die Wohnfläche angerechnet)

Wohnung 2:

Flur 1	rd. 2,2 m ²
Abstellraum	rd. 2,6 m ²

Dachgeschoss:

<u>Wohnung 2 (EG + DG)</u>	<u>rd. 110,8 m²</u>	
Flur 2	rd. 4,3 m ²	
Zimmer 1	rd. 47,5 m ²	
Flur 3	rd. 5,1 m ²	
Küche	rd. 8,7 m ²	
Flur 4	rd. 7,4 m ²	
Zimmer 2	rd. 12,2 m ²	
Zimmer 3	rd. 12,9 m ²	
Bad	rd. 6,0 m ²	
Balkon	rd. 7,7 m ²	(davon nur 25 % auf die Wohnfläche angerechnet)

3.2.3 Beschreibung zur Ableitung des Gebäudestandards gemäß Anlage 4 ImmoWertV 21

3.2.3.1 Außenwände

Beschreibung: Doppelsteiniges Ziegelmauerwerk, verfugt, Wärmeschutz vermutlich bei der Modernisierung 1989 leicht verbessert

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)	100 %
	Stufe 3	Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	
	Stufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (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: Da es sich um massive Außenwände in Ziegelmauerwerk handelt, deren Wärmedämmung vermutlich von Innen verbessert wurde, wird zu 100 % die Standardstufe 2 angesetzt.

3.2.3.2 Dach

Beschreibung: Krüppelwalmdach; Tondachziegel, vermutlich auf Unterspannbahn; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachraum vermutlich ungedämmt, oberste Geschossdecke vermutlich im Standard von 1989 (Dachgeschossausbau) gedämmt

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)	100 %
	Stufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	
	Stufe 4	Glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansardendach, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	
	Stufe 5	Hochwertige Eindeckung z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktion; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	

Begründung: Das Dach wird zu 100 % der Stufe 2 zugeordnet.

3.2.3.3 Fenster und Außentüren

Beschreibung: Fenster:

- Wohnung 1: Fenster aus Kunststoff (grau) mit Zweifachverglasung; vermutlich guter Wärmeschutz
- Wohnung 2: Fenster aus Holz oder Kunststoff mit Zweifachverglasung, Dachflächenfenster, raumhohe Verglasung (Balkontür); vermutlich Wärmeschutz von 1989 und jünger
- Sonstige Räume: Kleine Fenster aus Kunststoff mit Zweifachverglasung (nicht ausreichende Belichtung für Aufenthaltsräume)

Außentüren:

- Eingang 1: Eingangstür aus Kunststoff mit Oberlicht, vermutlich gute Wärmedämmung; Eingangstreppe
- Eingang 2: Eingangstür aus Kunststoff mit Oberlicht, vermutlich gute Wärmedämmung
- Eingang 3: Metalltür
- Eingang 4: Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, vermutlich gute Wärmedämmung; Eingangstreppe mit Podest

Beurteilung der Standardstufe:	Stufe 1	Einfachverglasung; einfache Holzfenster	
	Stufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	25 %
	Stufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	60 %
	Stufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	15 %
	Stufe 5	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Wärmeschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	

Begründung: Fenster und Eingangstüren sind nicht einheitlich und können daher nicht einer Stufe zugeordnet werden. Während die Eingangstüren (20 %) mit Stufe 3 beurteilt werden, werden die Fenster der Wohnung 1 (30 %) trotz fehlender Rollläden mit 50 % Stufe 3 und 50 % Stufe 4 beurteilt. Die übrigen Fenster (50 %) werden mit 50 % Stufe 2 und 50 % Stufe 3 beurteilt. Insgesamt ergeben sich daher 25 % Stufe 2, 60 % Stufe 3 und 15 % Stufe 4.

3.2.3.4 Innenwände und -türen

Beschreibung: Innenwände:
Vermutlich massive tragende Innenwände, nicht tragende Innenwände in Leichtbauweise; Wandbekleidung vermutlich in mittlerer Art und Ausführung (Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesenspiegel in der Küche)

Innentüren:
Vermutlich: Einfache Füllungstüren oder lackierte Massivholztüren; einfache bis mittlere Schlösser und Beschläge; Holzzargen

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

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

3.2.3.5 Deckenkonstruktion und Treppen

Beschreibung: Decken:
Vermutlich: Holzbalkendecke; ausreichender Tritt- und Schallschutz; mittlere Art und Ausführung der Deckenbekleidung (Raufasertapeten mit Anstrich)

Treppen:

- Kellertreppe: Vermutlich: Einfache Betonkonstruktion, Stufen aus Beton, Handlauf aus Holz
- Treppe im Abstellraum: Vermutlich: Einfache Betonkonstruktion, Stufen aus Beton; Holzgeländer
- Geschosstreppe 1: Vermutlich: Einfache Holzkonstruktion (Nadelholz), geschlossene Stufen aus Holz, Holzgeländer
- Geschosstreppe 2: Vermutlich: Bessere Metallkonstruktion mit offenen Stufen aus Holz (Hartholz), Metallgeländer
- Treppe Zimmer 1, Wohnung 2: Vermutlich: Bessere Metallkonstruktion mit offenen Stufen aus Holz; Metallgeländer
- Dachraum vermutlich über Einschubtreppe aus Holz erreichbar

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	100 %
Stufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	
Stufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	
Stufe 5	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer	

Begründung:

Es wird unterstellt, dass Decken und Treppen insgesamt zu 100 % der Stufe 2 zugeordnet werden können.

3.2.3.6 Fußböden

Beschreibung:

Vermutlich: Fliesen, Laminat, Teppichboden (einfache Art und Ausführung)

Beurteilung der
Standardstufe:

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

Begründung:

Es wird unterstellt, dass die Fußböden insgesamt der Stufe 2 entsprechen.

3.2.3.7 Sanitäreinrichtungen

Beschreibung:

Wohnung 1:

Vermutlich: Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken (einfache Ausstattung), einfache Bodenfliesen; einfache Wandfliesen, ca. 2,0 m hoch gefliest; Waschmaschinenanschluss im Flur 2, Küchenanschlüsse

Wohnung 2:

Vermutlich: Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken (einfache Ausstattung), einfache Bodenfliesen; einfache Wandfliesen, ca. 2,0 m hoch gefliest; Waschmaschinenanschluss im Flur 2, Küchenanschlüsse

Sonstige Räume:

Vermutlich nur ein einfacher Wasseranschluss

Beurteilung der
Standardstufe:

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

Begründung:

Da es je Wohnung nur ein Bad in vermutlich einfacher Ausstattung gibt, werden 100 % der Stufe 2 zugeordnet.

3.2.3.8 Heizung

Beschreibung: Zentralheizung mit Heizöl als Brennstoff mit Heizöllager im Keller, witterungsabhängige Wärmeführung vorhanden, vermutlich Rippen- und Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, Restnutzungsdauer der Heizung von mindestens 5 Jahren wird unterstellt (nicht geprüft!)

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

Begründung: Es wird unterstellt, dass eine Heizung der Stufe 3 vorhanden ist, die aktuell auch noch von einem zukünftigen Eigentümer betrieben werden darf, so dass 100 % der Stufe 3 zugeordnet werden.

3.2.3.9 Sonstige technische Ausstattung

Beschreibung: Vermutlich: Sicherungskasten aus Metall, Unterverteilung für Wohnungen und sonstige Räume, Kippsicherungen, Fehlerstromschutzschalter vorhanden, ein bis zwei Lichtauslässe je Raum, ausreichend Steckdosen, einfache Art und Ausführung; 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 wird zu 100 % der Stufe 3 zugeordnet.

3.2.3.10 Zusammenfassung und Ableitung der Standardstufe

Gebäudeteil	Anteil	Standardstufe					
		1	2	3	4	5	
Außenwände	23,0%		100,0%				0,46
Dach	15,0%		100,0%				0,30
Fenster und Außentüren	11,0%		25,0%	60,0%	15,0%		0,32
Innenwände und -türen	11,0%		100,0%				0,22
Deckenkonst. und Treppen	11,0%		100,0%				0,22
Fußböden	5,0%		100,0%				0,10
Sanitäreinrichtungen	9,0%		100,0%				0,18
Heizung	9,0%			100,0%			0,27
Sonstige technische Ausst.	6,0%			100,0%			0,18
Standardstufe des Gebäudes							2,3

Dem Zweifamilienhaus wird die Standardstufe 2,3 zugeordnet.

3.2.4 Beurteilung des Gebäudes

Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:	Eingangstreppe 1; Eingangstreppe 4 mit Podest, überdachter Freisitz (Holzkonstruktion, Welllichtplatten aus Kunststoff), Balkon (aufgeständerte Holzkonstruktion, Holzfußboden; Brüstung aus Holz/Metall mit Doppelstegplatten aus Kunststoff), Schleppdachgaube über Zugang zum Balkon, Flachdachgaube, Schornstein (Mauerwerk, mehrzügig, über Dach verklankert), Kaminofen
Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauszustandes	Das Gebäude hat unterschiedliche Höhen. Daraus ergibt sich, dass ca. 2/3 des Dachgeschosses keinen Drempeel hat.
Sonstige Besonderheiten:	- Der Keller ist vermutlich üblich ausgestattet (Boden aus Beton, Wände verputzt mit Anstrich, Holz- und/oder Metalltüren, übliche Feuchtigkeit => normal nutzbar). - Im Erdgeschoss gibt es einen Bereich (sonstige Räume), der nicht wie Aufenthaltsraum ausgestattet ist und auch nicht mit auf die Wohnfläche angerechnet wurde.
Mängel und Schäden:	Im Ortstermin wurden folgende Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, festgestellt bzw. nach dem äußeren Anschein unterstellt: - Unsicherheit bezüglich der Heizung (Funktion und Zulässigkeit der Wärmerzeugung fraglich, Funktion der Wärmeverteilung fraglich) - Erhöhter Renovierungs- und Instandsetzungsbedarf (insbesondere Wasserschäden auf Grund von Leerstand über den Winter kann nicht ausgeschlossen werden)
Modernisierungen:	Nach dem äußeren Anschein wurde mit Modernisierungen begonnen (Fenster, Türen), die aber nicht vollständig durchgeführt wurden. Es wird unterstellt, dass der Modernisierungsgrad gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21 mit „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung = 2 bis 5 Modernisierungspunkte“ beurteilt werden kann. Für diese Wertermittlung werden 4,0 Modernisierungspunkte zu Grunde gelegt.
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.
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 (80 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1969 = 57 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 57 Jahre =) 23 Jahren. Auf Grund des Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung mit 4 Modernisierungspunkten“ ergibt sich gemäß Anlage 2 ImmoWertV 21 eine modifizierte Restnutzungsdauer von 29 Jahren . Bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 29 Jahre = 51 Jahren), so dass sich am Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2026 – 51 Jahre =) 1975 ergibt.
Barrierefreiheit:	Die Untersuchung der Barrierefreiheit ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Augenscheinlich ist das Gebäude nicht barrierefrei und kann vermutlich nur mit erheblichem Aufwand barrierefrei gemacht werden.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Der Endenergiebedarf des Gebäudes wird auf Grund des Baujahres und der Ausstattung auf 150 kWh/(m²a) geschätzt.
Wirtschaftliche Besonderheiten:	Keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist nach dem äußeren Anschein noch ausreichend, jedoch macht das Objekt einen leicht vernachlässigten Eindruck.

3.3 Garage

Gebäudetyp: Freistehende dreifache Reihengarage (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, Flachdach)

Baujahr: 1991 (gemäß Bauakte)

Nutzung: Drei Pkw-Stellplätze

Beschreibung: Fertigbauweise aus Metall, Flachdach mit Abdichtung, Schwingtore aus Metall, vermutlich Strom

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

Begründung: Da es sich um eine einfache Fertiggarage handelt, werden 100 % der Stufe 3 zugeordnet.

Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile: Keine

Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauszustandes: Keine

Mängel und Schäden: Nach dem äußeren Anschein wurden keine wesentlichen Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, festgestellt, so dass auch keine unterstellt werden.

Folgenutzung: Die bisherige Nutzung wird auch als Folgenutzung unterstellt.

Modernisierungen: Das Gebäude wurde bis zum Wertermittlungsstichtag augenscheinlich nicht modernisiert.

Gesamt- und Restnutzungsdauer: Die Gesamtnutzungsdauer der Garage wird gemäß Anlage 1 der ImmoWertV 21 mit 60 Jahren angesetzt. Das Gebäudealter beträgt (2026 – 1991 =) 35 Jahre, so dass sich eine Restnutzungsdauer von (60 Jahre – 35 Jahre =) 25 Jahren ergibt.

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

3.4 Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Umfang:

- Ver- und Entsorgungsleitungen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Wege- und Hofbefestigungen
- Gartenanlage und Bepflanzungen
- Gewächshaus
- Einfriedungen

Allgemeinbeurteilung: Die Außenanlagen machen einen vernachlässigten Eindruck, der aber noch nicht als wertbeeinflussend beurteilt wird.

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

4.1.1.2 Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

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

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen des Verfahrens für ein Bewertungsobjekt sollen auch den Überlegungen eines potentiellen Erwerbers entsprechen (Preisbildungsmechanismen).
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollen immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV21). 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 Zweifamilienhaus und einer Garage bebautes Grundstück. Diese Nutzung wird auch als Folgenutzung unterstellt.

Sachwertverfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

Ertragswertverfahren

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

Schlussfolgerung

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

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Die Bodenwertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung

Grundsätzlich geht jeder Wertermittlung eine Bodenwertermittlung voraus. Die Bodenwertermittlung wird im Teil 4 Abschnitt 1 §§ 40 bis 45 ImmoWertV 21 beschrieben. Dabei wird auch bei bebauten Grundstücken der Bodenwert in der Regel so ermittelt, als wäre das Grundstück unbebaut. Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ImmoWertV21 aus Vergleichspreisen zu ermitteln.

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

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

4.2.2 Bodenwertberechnung

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
Beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	52,00 €/m ²	E1
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	24.03.2026	x 1,000	E2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,000	E3
Art der baulichen Nutzung	W Wohnbaufläche)	M (gemischte Baufläche)	x 1,000	E4
Lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 52,00 €/m ²	E5
Fläche (m ²)	900	1.302	x 0,960	E6
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,000	
Vollgeschosse	I	I	x 1,000	
Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW			= 49,92 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
Objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW		=	49,92 €/m ²	E7
Fläche		x	1.302 m ²	
Beitragsfreier Bodenwert		=	64.995,84 €	
		rd.	65.000,00 €	

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **52,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026** (siehe Anlage 6) und bezieht sich auf ein durchschnittliches abgabenfreies 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 des Bewertungsobjektes wird trotz der Darstellung "gemischten Baufläche (M)" im F-Plan, aber wegen der umgebenden überwiegenden wohnbaulichen Nutzung als durchschnittlich beurteilt, so dass keine Anpassung vorzunehmen ist.

E4

Der Unterschied zwischen einer gemischten und einer wohnbaulichen Nutzung auf Dörfern ist schon in der Lage berücksichtigt, so dass für die abweichende Art der baulichen Nutzung keine Anpassung vorgenommen wird.

E5

Auf diesen an die Lage angepassten abgabenfreien Bodenwert ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens, ein möglicher Vergleichsfaktor oder auch die Miete abzustellen. Der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage. Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den

Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe den Verfahrenswert. Für den Sachwertfaktor und auch für den Vergleichswertfaktor ist dieser Bodenwert zusätzlich auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m² abzustellen (siehe GMD NDS 2026), so dass hierfür (nicht für die Bodenwertermittlung) ein Lagewert von rd. 51,50 €/m² zu Grunde zu legen ist (Modelltreue).

E6

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück mit einer bestimmten Grundstücksfläche. Untersuchungen des örtlichen Gutachterausschusses haben ergeben, dass für größere Grundstücke geringere Preise pro Quadratmeter gezahlt werden. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind als Umrechnungskoeffizienten mit den Bodenrichtwerten veröffentlicht (siehe Anlage 7), die als Grundlage für die hier vorgenommene Anpassung dienen.

E7

Da keine weiteren Anpassungen vorzunehmen sind, entspricht der vorläufige objektspezifisch angepasste beitragsfreie Bodenrichtwert dem objektspezifisch angepassten beitragsfreien Bodenrichtwert.

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

4.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Zweifamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	836,00 €/m² BGF	245,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	400,87 m²	42,12 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	-	17.500,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	317.627,32 €	10.319,40 €
Baupreisindex (BPI) 24.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	605.397,67 €	19.668,78 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	605.397,67 €	19.668,78 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		29 Jahre	25 Jahre
• Faktor	x	0,3625	0,4167
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	219.456,66 €	8.195,98 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		227.652,64 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.500,00 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	235.152,64 €
Beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	65.000,00 €
Vorläufiger Sachwert	=	300.152,64 €
Sachwertfaktor	x	1,22
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	366.186,22 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	366.186,22 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	90.000,00 €
Sachwert	=	276.186,22 €
	rd.	276.000,00 €

4.3.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG
Ausstattungsstandardstufe:	2,3 (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	790,00	0,0	0,00
2	875,00	70,0	612,50
3	1.005,00	30,0	301,50
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
Gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 914,00
- Zweifamilienhaus			x 1,050
- Teilweise fehlender Drempel			x 0,940
- Abweichender Gebäudetyp			x 0,927
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude			= 836,26
			rd. 836,00

- Gemäß Anlagen 4 zu § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21 ist für den Umstand „Zweifamilienhaus“ ein Korrekturfaktor von 1,05 anzubringen, der hier angebracht wird.
- Die Kostenkennwerte beziehen sich auf ein Gebäude mit einem Drempel von 1,0 m. Das Bewertungsobjekt hat keinen Drempel. Ein fehlender Drempel ist gemäß Anlage 4 I.3 Abs. 4 ImmoWertV 21 mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Die ImmoWertV 21 macht aber keine Angaben zum Abschlag. Die SW-RL – aus denen die Kostenkennwerte übernommen wurden – hatte für diese sowie weitere Anpassungen in der Entwurfsfassung vom 11.01.2012 noch "Orientierungswerte" beinhaltet, die jedoch keinen Eingang in die Richtlinie und damit auch in die ImmoWertV 21 gefunden haben. Aus diesen Angaben wurde ein Abschlag von 6,0 % ermittelt, was einem Korrekturfaktor 0,940 entspricht.
- Das Gebäude entspricht zwar überwiegend dem angesetzten Typ 1.21, teilweise aber auch Typ 1.01 (mit Keller). Diese Abweichung im Gebäudetyp wurde mit dem Faktor von 0,927 berücksichtigt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

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. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden. Diese werden mittels pauschaler Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. 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		
- Sonstige Räume (kein Wohnraum)	-40.000,00 €	keine Wohnfläche
Nicht erfasste werthaltige Bauteile		
- Eingangstreppe 1	1.500,00 €	
- Eingangsbereich 4	3.000,00 €	
- Überdachter Freisitz	3.000,00 €	
- Balkon	1.500,00 €	
- Gaube 1 (Whg 2, Zimmer 2)	7.000,00 €	
- Gaube 2 (Whg 2, Zugang Balkon)	6.500,00 €	
- Schornstein	10.000,00 €	
Abzug, weil bereits in NHK enthalten	- 10.000,00 €	rd. 3 % von rd. 322.000,00 €
Summe	-17.500,00 €	

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

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 01.01.2026 verfügbaren Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes für das dritte Quartal 2025 zurückgegriffen. Dieser Index hat nunmehr die Basis 2021 = 100 und beträgt 135,0. Für die Anpassung der Normalherstellungskosten ist die Entwicklung dieses Indizes von 2010 bis zum III/2025 zu Grunde zu legen, so dass hier ein Anpassungsfaktor von 1,906 verwendet wird.

Baukostenregionalfaktor (§ 36 Abs. 3 ImmoWertV21)

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

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

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

Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen). Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Im Modell des verwendeten Sachwertfaktors sind die Außenanlagen pauschal mit 2 % (sehr einfach / wenig) bis 5 % (aufwendig / umfangreich) zzgl. pauschaler Hausanschlussgebühren zu berücksichtigen, so dass zusätzlich eine Prüfung stattfindet, ob der gewählte Ansatz in dieser Spanne liegt.

Bauliche Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
- Ver- und Entsorgungsleitungen	2.000,00 €
- Wege- und Hofbefestigungen	4.000,00 €
- Gartenanlage und Bepflanzungen	1.000,00 €
- Einfriedungen	500,00 €
Summe	7.500,00 €

Sachwertfaktor (§21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

In den GMD NDS 2026 sind Sachwertfaktoren für Grundstücke im Landkreis Uelzen, die mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebaut sind, veröffentlicht. Demnach ergibt bei einem vorläufigen Sachwert von 300.000,00 €, einem Lagewert von 51,50 €/m² im Landkreis Uelzen (52,00 €/m² normiert auf 1.000 m²), einer Restnutzungsdauer von 29 Jahren, einer Standardstufe von 2,3, einer Wohnfläche von 210,2 m² (197,8 m² + 25 % von 49,5 m² der sonstigen Räume) und einer Grundstücksfläche von 1.302 m² ein Sachwertfaktor von 1,22. Dieser Sachwertfaktor wird für diese Sachwertermittlung als geeignet beurteilt.

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

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Durch marktübliche Zu- oder Abschläge kann eine zusätzliche Marktanpassung vorgenommen werden. Im vorliegenden Fall wird auf Grund der Nähe zum Stichtag und der Beruhigung des Marktes keine Anpassung erforderlich.

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	
Mängel und Schäden		- 90.000,00 €	
- Unsicherheit bezüglich der Heizung	- 20.000,00 €		B1
- Erhöhter Renovierungs- und Instandsetzungsbedarf	- 70.000,00 €		B1
Summe		- 90.000,00 €	

Begründungen für die Ansätze

B1	Die entsprechende Wertminderung wurde pauschal geschätzt.
B2	Der Ansatz wird pauschal mit 20 % des unbelasteten Wertes geschätzt und entsprechend gerundet.

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 Wertermittlungstichtag 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. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
Beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)		2.180,00 €/m²		E1
II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	24.03.2026	x 1,000	E2
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m²]	120	197,8	x 0,823	E3
Grundstücksgröße [m²]	1.000	1.302	x 1,015	E3
Bodenwert [€/m²]	40,00	51,50	x 1,063	E3
Baujahr	1986	1975	x 0,935	E3
Standardstufe	2,5	2,3	x 0,944	E3
Vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			= 1.708,60 €/m²	
IV. Ermittlung des Vergleichswerts				Erläuterung
Vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			1.708,60 €/m²	
Wohnfläche			x 197,80 m²	
Vorläufiger Vergleichswert			= 337.961,08 €	
Zu-/Abschläge absolut			+ 20.000,00 €	E4
Vorläufiger bereinigter Vergleichswert			= 357.961,08 €	
Marktübliche Zu- /Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)			- 0,00 €	E5
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			= 357.961,08 €	
Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale			- 90.000,00 €	E6
Vergleichswert			= 267.961,08 €	
			rd. 268.000,00 €	

4.4.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

E1

Der beitragsfreie Vergleichsfaktor, der sich auf die Wohnfläche bezieht, wurde den Angaben in den GMD NDS 2026 entnommen und beträgt für den Landkreis Uelzen 2.180,00 €/m².

E2

Der beitragsfreie Vergleichsfaktor bezieht sich auf einen Kaufzeitpunkt 01.01.2026. Auf Grund von Veränderungen der Werte von Immobilien könnten hier Anpassungen vorgenommen werden. In dieser Wertermittlung wird die zeitliche Anpassung – wenn erforderlich – aber am vorläufigen Vergleichswert vorgenommen, da so eine analoge Anpassung zum Sachwertverfahren erfolgt.

E3

Der beitragsfreie Vergleichswertfaktor bezieht sich auf ein Normobjekt und ist entsprechend den Angaben in den GMD NDS 2026 an die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes anzupassen. Es werden Anpassungen wegen der Wohnfläche (197,8 m² statt 120,0 m² => 0,823), dem Baujahr (1975 statt 1986 => 0,935), dem Lagewert (normiert auf 1.000 m²; 51,50 €/m² statt 40,00 €/m² => 1,063), der Grundstücksfläche (1.302 m² statt 1.000 m² => 1,015) und der Standardstufe (2,3 statt 2,5 => 0,944) vorgenommen. Für die Lage in Barum ist keine zusätzliche Anpassung erforderlich.

E4

- Das Bewertungsobjekt verfügt über mehr als 3 % der Herstellungskosten des Normgebäudes hinausgehende nicht erfasste werthaltige Bauteile (siehe Sachwertermittlung), so dass - ausgehend von ihrem Werteinfluss im Sachwertverfahren (abzüglich Gauben, Freisitz und Balkon, weil in Wohnfläche) - ein Zuschlag von 4.000,00 € vorgenommen wird.
 - Das Normobjekt hat eine Garage. Das Bewertungsobjekt hat zwar eine Dreifachgarage, aber auf Grund der Größe des Wohnhauses und der einfachen Garage wird kein Zuschlag vorgenommen.
 - Die sonstigen Räume, die nicht auf die Wohnfläche angerechnet wurden, wurden bisher noch nicht berücksichtigt, so dass hier ein Zuschlag von 16.000,00 € vorgenommen wird (Zuschlag ergibt sich bei Wohnflächenfaktor x 25 % der Fläche von 49,5 m²; abweichender Korrekturfaktor für die Fläche berücksichtigt).
- ⇒ Für eine weitere Bereinigung des vorläufigen Vergleichswerts wird insgesamt ein Zuschlag von 20.000,00 € vorgenommen.

E5

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

E6

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

4.5 Ableitung des Verkehrswertes

4.5.1 Würdigung der Verfahrensergebnisse

Folgende Verfahrensergebnisse wurden ermittelt:

Sachwert	rd. 276.000,00 €
Vergleichswert	rd. 268.000,00 €

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

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

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

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

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

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

$$[276.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 268.000,00 \text{ €} \times 0,75] \div 1,75 = \underline{\underline{272.571,43 \text{ €}}}$$

4.5.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird aus dem gewogenen Mittel abgeleitet. Dabei erfolgt eine Rundung auf rd. 275.000,00 €, da sonst eine Genauigkeit dargestellt wird, die auf Grund der zu treffenden Annahmen nicht erreicht werden kann.

Der **Verkehrswert nach dem äußeren Anschein** für

Gegenstand der Begutachtung:	Ein mit einem Zweifamilienhaus und einer Garage bebautes Grundstück				
Adresse:	29576 Barum, Zum Dorfteich 5a + 5b				
Grundbuch:	Barum	Blatt:	431	Lfd.-Nr.	1
Gemarkung:	Barum	Flur:	5	Flurstück:	49/4

wird zum Wertermittlungstichtag 24.03.2026 mit rd.

275.000,00 €

in Worten: zweihundertfünfundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Wieren, den 06.04.2026

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

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

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [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 09.03.2026) 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
- Anlage 7: Umrechnungstabelle – Bodenrichtwert mit Flächenbezug

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



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

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

Aktualität: 27.03.2026

Erworben: Sprengnetter, Transaktionsnummer 20260327-28856-081301

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



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

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

Aktualität: 27.03.2026

Erworben: Sprengnetter, Transaktionsnummer 20260327-28856-081301



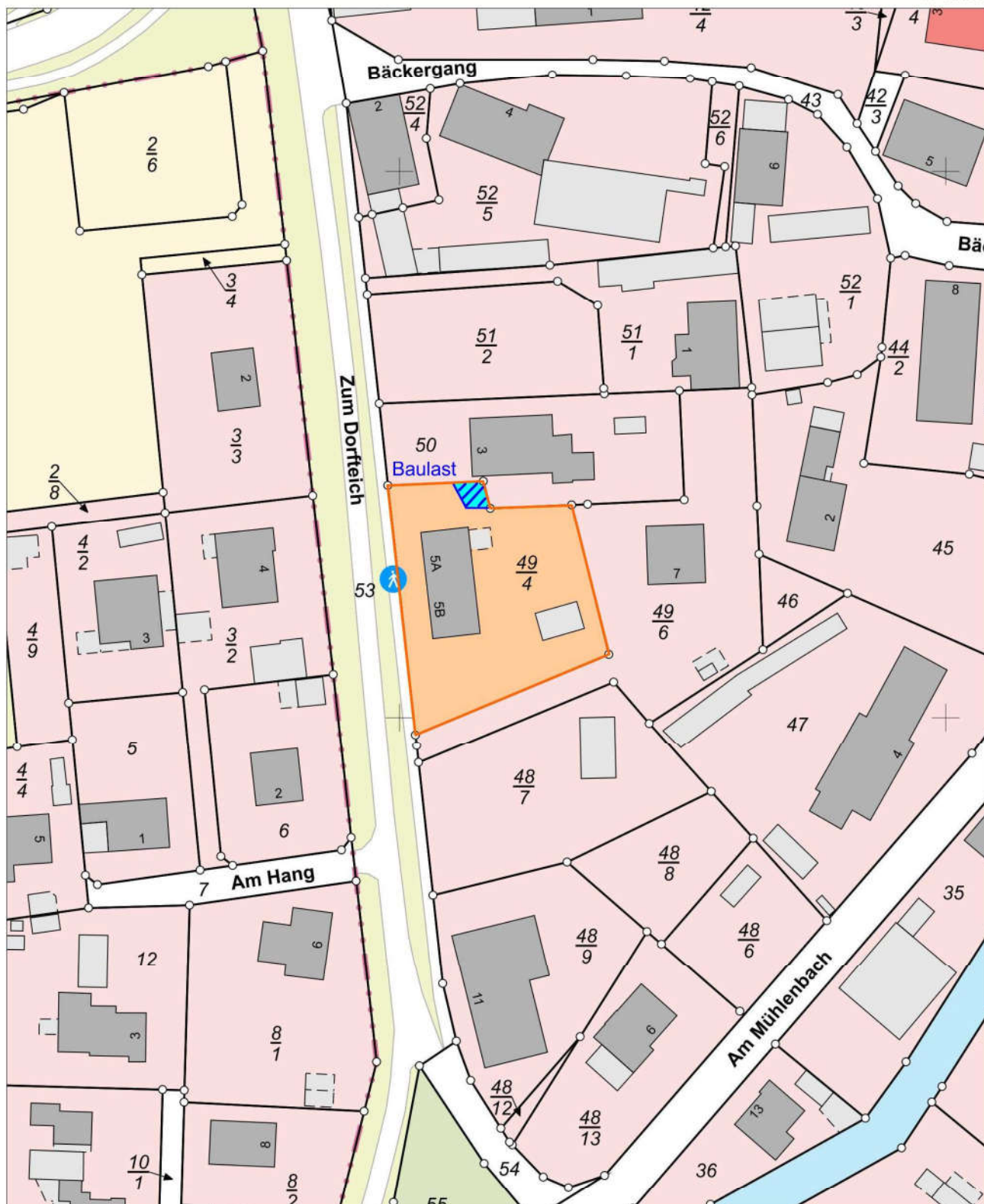
Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Barum
Gemarkung: Barum
Flur: 5 Flurstück: 49/4

Liegenschaftskarte 1:1000 Standardpräsentation (ohne Maßstab)

Erstellt am 03.11.2025
Aktualität der Daten 29.10.2025

N = 5878930



N = 5878710

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg - Katasteramt Uelzen -
Schillerstraße 30a
29525 Uelzen

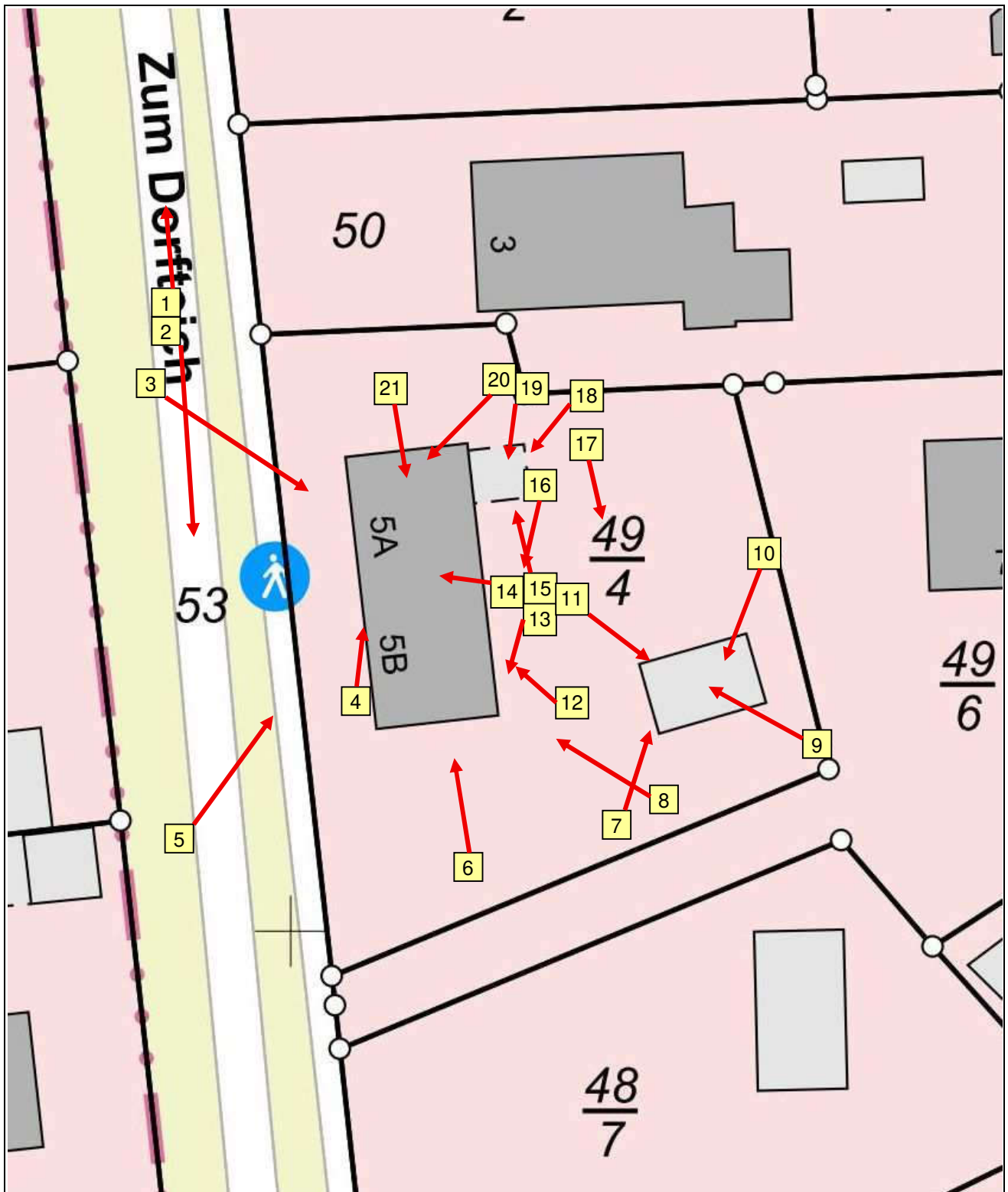
Bereitgestellt durch:

ÖbVI Carsten Bruns
Rathausstraße 3
27711 Osterholz-Scharmbeck

Zeichen: 250299

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

Fotoübersichtsplan und Fotos



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

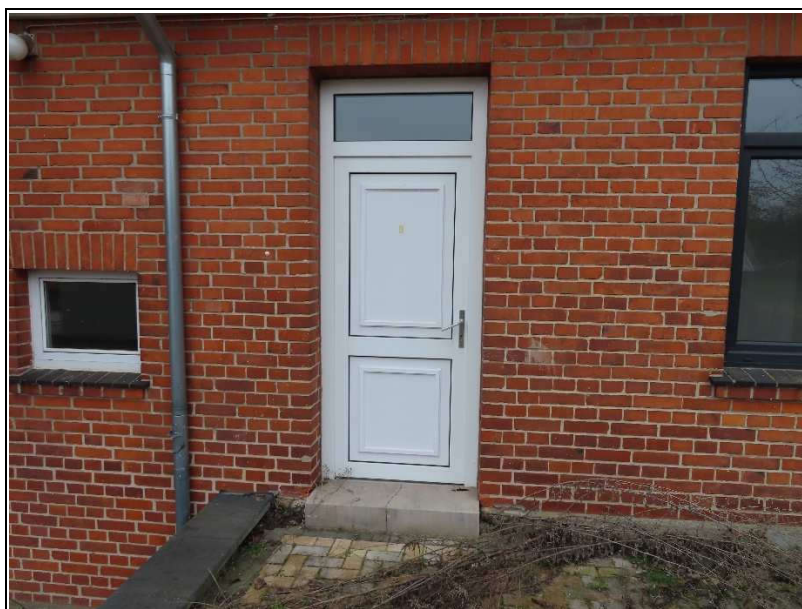


Bild 14



Bild 15



Bild 16



Bild 17



Bild 18



Bild 19



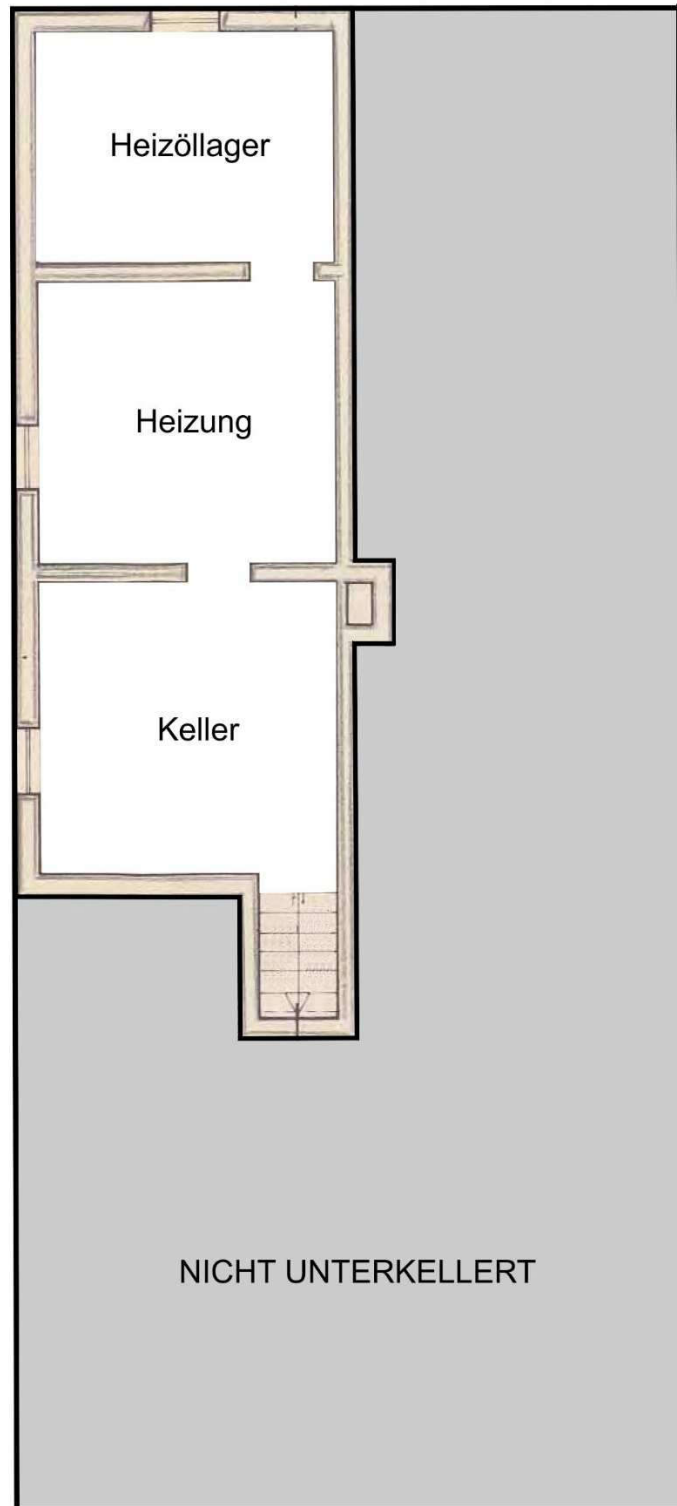
Bild 20



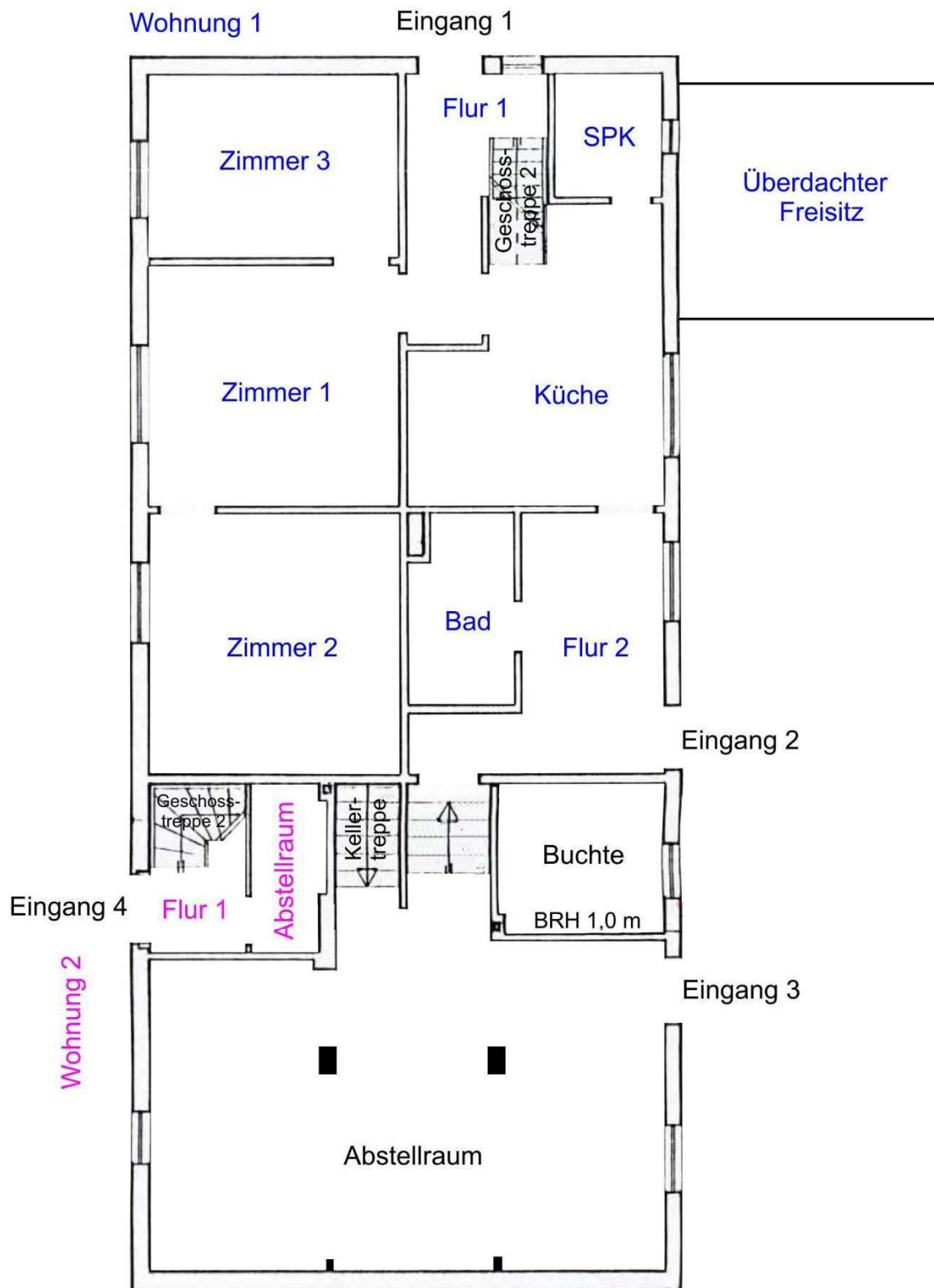
Bild 21

Grundrisse (Skizzen ohne Maßstab)

Kellergeschoss

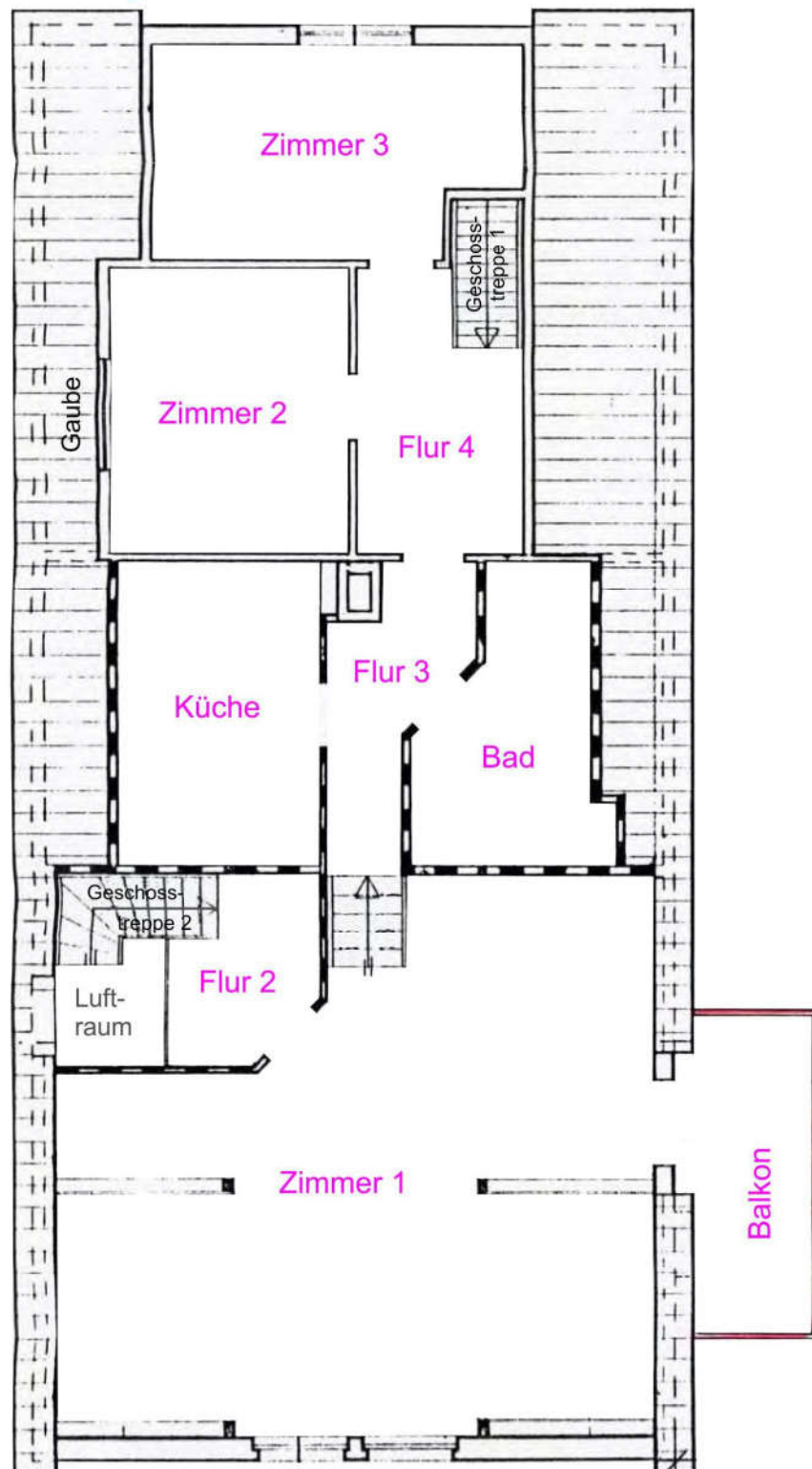


Grundriss gemäß Bauakte - Örtlich nicht überprüft!



Grundriss gemäß Bauakte - Örtlich nicht überprüft!

Wohnung 2



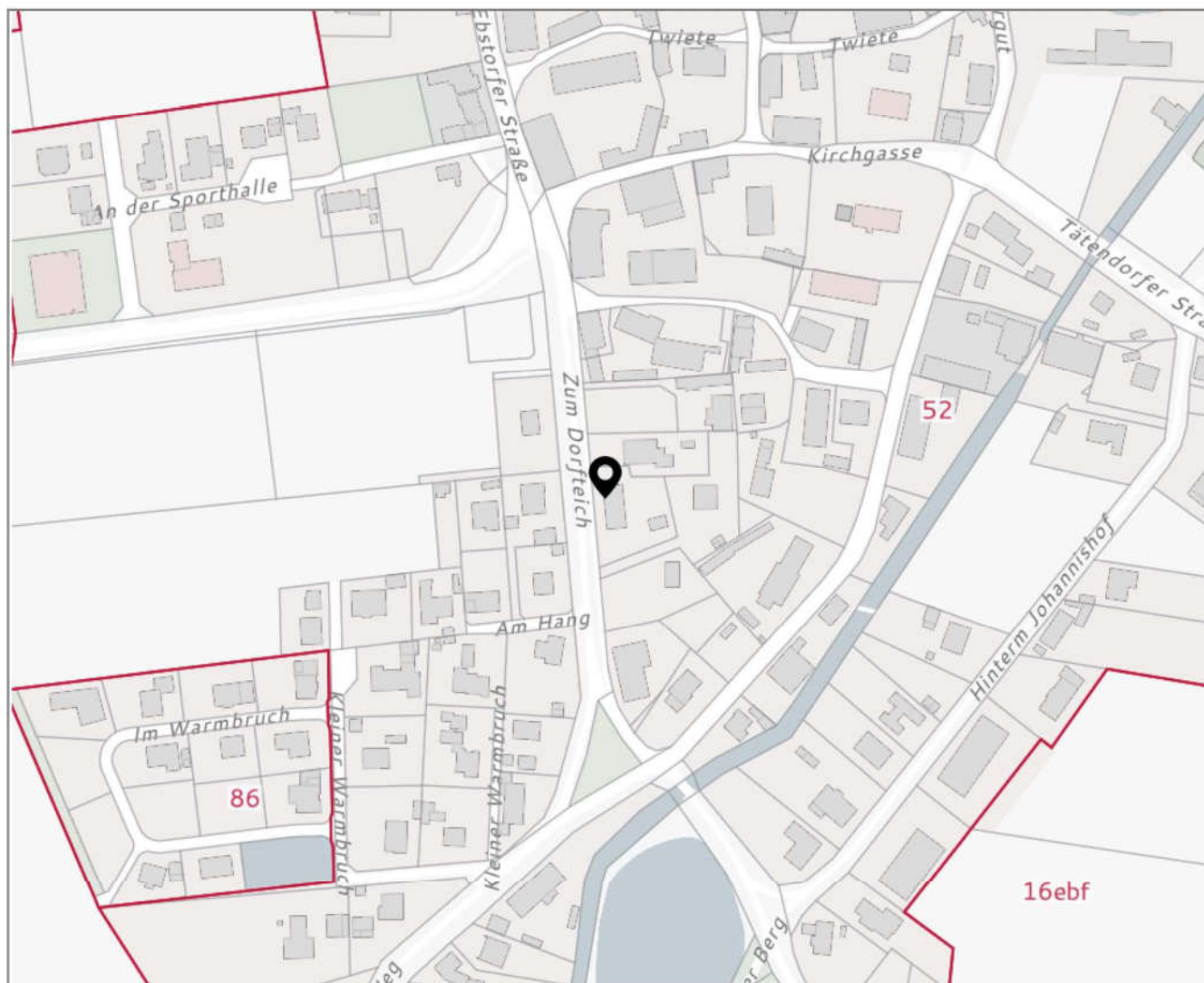
Grundriss gemäß Bauakte - Örtlich nicht überprüft!



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 05.03.2026)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2026

Gemarkung: 2527 (Barum), Flur: 5, Flurstück: 49/4



50 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08900356

Teilmarkt: Bauland

Bodenrichtwert: 52 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Geschosszahl: I

Grundstücksfläche: 900 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2026/0876002_grundstucksflache.pdf

Veröffentlicht am: 01.03.2026

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



<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=53.049312&lng=10.514309&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2026-01-01>

Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum oben angegebenen Stichtag ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen genannt.

Verwendung der Daten

Die Bodenrichtwerte^[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter govdata.de^[2] eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>

2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug

Landkreis Uelzen

Umrechnungstabelle: 0890002

Bodenrichtwerte mit Flächenbezug (z.B. W f1000,00)

Der Bodenwert von Grundstücken wird neben der Lage auch von der Größe des Baugrundstücks beeinflusst. Die nachfolgende Tabelle enthält Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die eine nicht teilbare Einheit bilden, bei unterschiedlichen Grundstücksflächen:

Fläche in m² Umrechnungskoeffizient

200,00	1,17
300,00	1,13
400,00	1,10
500,00	1,08
600,00	1,06
700,00	1,04
800,00	1,03
900,00	1,01
1000,00	1,00
1100,00	0,99
1200,00	0,98
1300,00	0,97
1400,00	0,96
1500,00	0,95
1600,00	0,94
1700,00	0,94
1800,00	0,93
1900,00	0,92
2000,00	0,92
2100,00	0,91
2200,00	0,91
2300,00	0,90
2400,00	0,90
2500,00	0,89

Beispiel:

	120
Bodenrichtwert	-----
	W f1000,00

Fläche des Richtwertgrundstücks 1000,00 m²individuelle Grundstücksfläche 1200,00 m²

	120 €/m ² * 0,98
Bodenrichtwert (1200,00 m ²)	-----
	--
	1,00
	= rd. 118 €/m ²