

Hans-Joachim Graf

von der Industrie- und Handelskammer Hannover öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke

Sachverständigenbüro Graf Constantinstraße 104 30177 Hannover

Constantinstraße 104
30177 Hannover

Auftraggeber:

Amtsgericht Hildesheim

Telefon: 0177/5714988
eMail: svgraf@t-online.de

Versteigerungsgericht

Kaiserstraße 60

Datum: 07.03.2026

31134 Hildesheim

Az.: 043/2025

Geschäftsnummer des Amtsgerichts Hildesheim:

25 K 25/25

E x p o s é

über den Wert für das mit

einem **Einfamilienhaus und Garagen bebaute Grundstück in 31180 Giesen, OT Ahrbergen, Holzfeldweg 14 und unbebaute Grundstück in 31180 Giesen, OT Ahrbergen, Heinrichstraße**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ahrbergen	821	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Ahrbergen	7	44/5	1.229 qm
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ahrbergen	821	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Ahrbergen	7	44/26	154 qm

***Der Wert der Grundstücke wurde zum Stichtag
05.03.2026 insgesamt mit rd.***

349.700 € geschätzt.

Aufteilung im Sinne des § 63 ZVG:

Lfd. Nr. 1 d. BV bebautes Grundstück Flurstück 44/5: 321.000,00 €

Lfd. Nr. 2 d. BV unbebautes Grundstück Flurstück 44/26: 28.700,00 €

Ausfertigung:

Dieses Exposé besteht aus 26 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
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	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	19
4.1	Grundstücksdaten, Einzelgrundstücke	19
4.2	Wertermittlung für das Grundstück bebautes Flurstück 44/5	20
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	20
4.2.2	Bodenwertermittlung	20
4.2.3	Sachwertermittlung	21
4.2.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.2.3.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.2.3.3	Sachwertberechnung	22
4.2.3.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	23
4.2.4	Wert des Grundstücks bebautes Flurstück 44/5	23
4.3	Wertermittlung für das Grundstück unbebautes Flurstück 44/26	23
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
4.3.2	Bodenwertermittlung	23
4.3.3	Vergleichswertermittlung.....	24
4.3.3.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	
4.3.3.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
4.3.3.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.3.4	Wert des Grundstücks unbebautes Flurstück 44/26	25
4.4	Wert beider Grundstücke	25

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Eingeschossiges teilunterkellertes Einfamilienhaus mit Dachausbau und Wohn- und Windfanganbau mit rd. 189 qm Wohnfläche nebst 3 Garagen in Reihe errichtet auf einem 1.229 qm großen Wohngrundstück und ein unbebautes rückwärtiges Grundstück mit einer Größe von 154 qm in einem Wohngebiet der Gemeinde Giesen, OT Ahrbergen im Landkreis Hildesheim in sehr guter Mikro- und einfacher Makrolage südlich der Stadt Laatzen
Objektadresse:	siehe Deckblatt
Grundbuchangaben:	siehe Deckblatt
Katasterangaben:	siehe Deckblatt

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Hildesheim Versteigerungsgericht Kaiserstraße 60 31134 Hildesheim
	Auftrag vom 22.12.2025
Eigentümer:	x x x x

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Exposéerstellung:	Wertermittlung
Wertermittlungsstichtag:	05.03.2026
Qualitätsstichtag:	05.03.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	05.03.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	lediglich der Sachverständige, die Gläubigerin und ihre Prozessbevollmächtigte teilten zuvor mit, dass sie am Besichtigungstermin nicht teilnehmen werden; der Eigentümer öffnete zum mitgeteilten Termin nicht und bat im Vorfeld auch nicht um Terminverlegung und im Nachhinein auch nicht um einen neuen Besichtigungstermin; dadurch wurde eine Innenbesichtigung aller Gebäude durch den Sachverständigen nicht möglich;

die Bewertung basiert teils hinsichtlich der verwendeten Gebäudemerkmale überwiegend auf den Angaben der Parteien (Angaben zu den Rohbau-/Ausbaumerkmale, noch fertig zu stellenden Rohbau-/Ausbauarbeiten, erfolgten und beabsichtigten Modernisierungen und zu erforderlichen Sanierungen von Bauschäden fernmündlich bei den Parteien erfragt) und teils auf Annahmen des Sachverständigen ohne Gewähr und Haftung;

der Sachverständige versuchte mehrmals, den Eigentümer zu erreichen und eine abschließende Besichtigung zur Überprüfung der Angaben der Parteien durch zu führen; der Eigentümer unterließ es, mit dem Sachverständigen einen Termin zu vereinbaren,

da die Angaben der Parteien nur geringfügig voneinander abwichen und da eine Nachbesichtigung der Gebäude von innen nicht ermöglicht wurde, erfolgte hinsichtlich möglicher tatsächlicher Abweichungen der Grundstücks-/Gebäudemerkmale in der Wertermittlung von den Annahmen und Angaben der Parteien lediglich ein geringer Risikowertabschlag ohne Gewähr und Haftung durch den Sachverständigen;

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Grundstücksmarktdaten des oberen Gutachterausschusses Oldenburg zum 01.01.2026 (ab 2022 veröffentlicht der GAG Hameln-Hannover mit Verweis auf die Grundstücksmarktdaten keine Grundstücksmarktberichte mehr), es erfolgte auch eine fernmündliche Abstimmung mit dem GAG Hameln-Hannover zum Modellinhalt der Sachwertfaktoren und der zusätzlichen regionalen Auswertungen welche zum 01.01.2026 noch nicht veröffentlicht wurden und zwar hinsichtlich des Regionalfaktors zu den NHK 2010=100, der Gesamtnutzungsdauer von Ein-/Zweifamilienhäusern und des Vergabetableaus der Modernisierungspunkte wegen erfolgter und unterstellter Modernisierungen des Wohnobjektes,

Bodenrichtwerte zum 01.01.2026 des GAG Hameln-Hannover, Bauunterlagen/-pläne aus den Bauakten der Gemeinde Giesen, Baulastenauskunft des Landkreis Hildesheim Bauordnung und Altlastenauskunft des Landkreis Hildesheim, Auskünfte zum Planungsrecht der Gemeinde Giesen, Denkmalschutzauskunft des Landkreises Hildesheim,

Markt- und Lageinformationen der Quelle „on-geo“, Umweltrisikokarten, sonstiges Kartenmaterial und Liegenschaftskarten der Quelle „on-geo“,

Erkenntnisse aus der Ortsbesichtigung von außen; die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt und aufgenommen werden;

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Informationen zu Fragestellungen im Auftragsschreiben:

1.Mieter, Pächter waren lt. Antragstellerin des Verfahrens nicht bekannt; im Zuge der Besichtigung von außen konnte der Sachverständige auch keine weiteren Namenszüge auf dem Briefkasten oder der Klingel außer denen des Eigentümers feststellen,

6.lt. Antragstellerin ist ihr der Bestand eines Energieausweises nicht bekannt, der Eigentümer bestätigte dies

7.Altlasten sollen lt. Landkreis Hildesheim hinsichtlich der zu bewertenden Grundstücke nicht bekannt sein,

8.Baulasteneintragungen sollen lt. Landkreis Hildesheim hinsichtlich der zu bewertenden Grundstücke nicht bestehen,

9.vom Grund-/Flurstück 44/5 könnte eine rückwärtige Teilfläche abgeteilt, mit dem rückwärtigen Grund-/Flurstück 44/26 verbunden und einer gesonderten Vermarktung zur Bebauung zugeführt werden; es besteht im Westen die Erschließung über den „Holzfeldweg“ einerseits und im Osten die Erschließung über die „Heinrichstraße“ andererseits; allerdings sind dabei die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen; in der Wertermittlung wurde die rückwärtige Erholungsgartenfläche daher nicht als sog. „Hinterland“ abgewertet,

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen, rd. 8.140.000 Einwohner (Ende 2025)
Kreis:	Landkreis Hildesheim, rd. 278.000 Einwohner
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Giesen, rd. 9.800 Einwohner, OT Ahrbergen, darin enthalten mit rd. 2.240 Einwohnern,
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächster BAB-Anschlusspunkt: Hildesheim-Drissenstedt, ca. 6,8 km, nächster Bahnhof: Hildesheim, ca. 8,3 km, nächster ICE Bahnhof: Hildesheim, ca. 8,3 km, nächster Flughafen: Hannover Airport, Langenhagen, ca. 29,7 km, Entfernung zum Zentrum Hildesheim ca. 8 km, Entfernung zur Landeshauptstadt Hannover ca. 19,2 km nächster Stadtzentrum Luftlinie Sarstedt, Stadt, ca. 2,5 km Makrolageeinschätzung „on-geo“: 7 „einfach“ (10 katastrophal bis 1 exzellent)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Lage in Giesen, OT Ahrbergen, Randlage Ost allgemeines Wohngebiet, ruhige Wohnlage, nächster ÖPNV Bushaltestelle „Ahrbergen Ost“ ca. 0,2 km Mikrolageeinschätzung „on-geo“: 2 „sehr gut“ (10 katastrophal bis 1 exzellent)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Mischbebauung mit überwiegender Wohnnutzung
Beeinträchtigungen:	1.Verkehrs-und andere Immissionen keine festzustellen 2.ZÜRS-Hochwassergefährdung GK 1 sehr geringe Gefährdung 3.DLR Starkregengefährdung gering (siehe Kartenmaterial in den Anlagen zum Gutachten)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Flurstück 44/5: rechteckig, Grundstücksbreite rd. 22 m, Tiefe rd. 56 m Flurstück 44/26: rechteckig, Grundstücksbreite rd. 22 m, Tiefe rd. 7 m
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Erschließungsstraßen; das westlich liegende Flurstück 44/5 grenzt an die Straße „Holzfeldweg“; das östlich liegende Flurstück 44/26 grenzt an die Straße „Heinrichstraße“
Straßenausbau:	abgeschlossen, Verbundpflasterung bzw. Asphaltdecke Straßenzug/Gehsteige
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektro, Trinkwasser, Schmutzwasser, Erdgas, etc. das bebaute Wohngrundstück Flst. 44/5 ist an die vorgenannten Medien angeschlossen;
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	amtlich vermessen, Grenzbebauung liegt im Bereich der Nebengebäude (Garagengruppe) vor, Überbauverdacht besteht beim Sachverständigen nicht, auch wenn der genaue Grenzverlauf nicht genau erkennbar und überprüfbar war
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	lt. Bauanträge in der Bauakte: „normaler mittelschwerer Boden“
Anmerkung:	keine

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Abt. II Lasten und Beschränkungen: Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	ohne bewertungsrechtliche Bedeutung in Zwangsversteigerungsverfahren
Bodenordnungsverfahren:	keines bekannt
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	keine bekannt

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten, Altlasten und Denkmalschutz

Baulastenverzeichnis:	Baulasteneintragungen sollen lt. Schreiben des Landkreises Hildesheim vom 15.01.2026 nicht bestehen;
-----------------------	--

Altlasten:

Altlastenverdachtsflächen und Altlasten sind im Verzeichnis hinsichtlich der zu bewertenden Grundstücke gemäß der bodenschutzrechtlichen Auskunft des Landkreises Hildesheim vom 22.01.2026 nicht erfasst;

Denkmalschutz:

die zu bewertenden Grundstücke werden gemäß denkmalrechtlicher Auskunft des Landkreises Hildesheim vom 15.01.2026 nicht im Verzeichnis der Kulturdenkmale Niedersachsen geführt

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Wohnbauflächen (siehe Karte in der Anlage zum Gutachten) gemäß Gemeinde Giesen

Festsetzungen im Bebauungsplan:

es besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 105 „Großes Meer“ (rechtskräftig durch Veröffentlichung am 08.08.1979
WA Allgemeines Wohngebiet
GRZ Grundflächenzahl 0,4
GFZ Geschossflächenzahl 0,8
II 2-geschossige Bauweise
O offene Bauweise
Baugrenzen vorhanden, Grenzabstände zu den Straßen mindestens 3 m
(siehe Karte in der Anlage zum Gutachten)

vom Grund-/Flurstück 44/5 könnte eine rückwärtige Teilfläche abgeteilt, mit dem rückwärtigen Grund-/Flurstück 44/26 verbunden und einer gesonderten Vermarktung zur Bebauung zugeführt werden; allerdings sind dabei die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen;

Innenbereichssatzung:

besteht nicht lt. Gemeinde Giesen

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

besteht nicht lt. Gemeinde Giesen

Verfügungs- und Veränderungssperre:

besteht nicht lt. Gemeinde Giesen

2.5.3 Bauordnungsrecht

aus den Bauakten waren folgende Informationen zu entnehmen:

1. Wohngebäude Altbau

in den Bauakten war keine Baugenehmigung vorhanden; alternativ wurde der Grundbuchauszug eingesehen:
gemäß Abt. II Lasten und Beschränkungen findet sich unter der gestrichenen lfd. Nr. 1 des Grundstücks lfd. Nr. 1 d. BV die Bewilligung vom 13.02.1952 hinsichtlich des Wiederkaufsrechts für die Hannoversche Siedlungsgesellschaft mbH; der Sachverständige vermutet daher ohne Gewähr und Haftung, dass das eigentliche Ursprungsbaujahr auch u. B. des vorliegenden Baustils des Altbaus durchaus mit 1952 angenommen werden

kann.

-Bj 1952-

2. Garagen

Baugenehmigung AZ 3/12/14/1 vom 26.08.1970

(Neubau von Garagen)

-Bj 1971-

3. Wohngebäude Altbau

Baugenehmigung AZ 60-3/12/14/3 vom 28.08.1975

(Schornsteinauskleidung)

4. Wohngebäude Altbau

Baugenehmigung AZ 60-3/12/14/4 vom 26.01.1976

(Heizungsanlage mit Ölfeuerung)

5. Wohngebäude Anbau

Baugenehmigung AZ 302/538/10 vom 18.03.2010

(Umbau Wohngebäude und Anbau)

-Bj 2011-

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksquali- baureifes Wohnbauland;
tät):

Beitragsrechtlicher Zustand:

es wird u. B. des Baualters in dieser Wertermittlung ohne Gewähr und Haftung durch den Sachverständigen unterstellt, dass ehemals erhobene Erschließungslasten etc. beglichen wurden und in absehbarer Zeit keine zu erwarten sind;

Anmerkung:

keine

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Da die Gebäude nur von außen und nicht von innen besichtigt werden konnten.

Hinweis: hinsichtlich der zu erwartenden Kosten der noch durchzuführenden Aufwendungen zur Fertigstellung von Bauteilen/-werken und der Sanierung von Bauschäden liegen dem Sachverständigen keine Kostenvoranschläge vor, wurden von den Parteien dem Sachverständigen keine Kostenvoranschläge übergeben. Der Sachverständige schätzt daher lediglich die Höhe der Wertminderungen aufgrund seiner Annahmen ohne Gewähr und Haftung ein.

3.2 Wohngebäude

eingeschossiges monolithisch errichtetes teilunterkellertes Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach, Windfanganbau und eingeschossigem nicht unterkellerten Wohnanbau

Allgemein

Baujahr IST 1952 Altbau
 1952 Windfanganbau
 2011 rückwärtiger Wohnanbau

Gesamtnutzungsdauer gemäß Anlage 1 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV) und
(GND) zu Anlage 1 ImmoWertA)

Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer:
Ein-/Zweifamilienhäuser - normativ 80 Jahre -

gemäß § 10 ImmoWertV und zu § 10 ImmoWertA ist der Grundsatz der Modellkonformität zu wahren;

d. h. kurz gesagt, dass bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden sind, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen; hier:

Sachwertfaktoren zur Verwendung in der Sachwertermittlung
z. B. der Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer, das Tableau der Ermittlung der Modernisierungspunkte;

das Sachwertfaktormodell und die zusätzlichen regionalen Auswertungen wurden vom GAG Hameln-Hannover noch nicht veröffentlicht;
nach der telefonischen Auskunft des GAG Hannover H. Rausch vom 09.03.2026 sind folgende Bewertungsfaktoren zu berücksichtigen:
-Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre analog der ImmoWertV 2021/
ImmoWertA
-Regionalfaktor 1,0
-Vergabemodell der Modernisierungspunkte der ImmoWertV/ImmoWertA

Wohngebäude Altbau und Windfanganbau:

Modernisierungen

durchgeführte Modernisierungen wirken sich i. d. R. **restnutzungs-
dauerverlängernd** aus;

gemäß Modellbeschreibung Sachwertverfahren/Sachwertfaktoren in der ImmoWertV 2021/ImmoWertA erfolgt die Ermittlung der Modernisierungspunkte nach der „Punktrastermethode“;
danach konnten

**hinsichtlich des Wohngebäudes „Altbau“ und des
Windfanganbaus**

u. B. des Status **„überwiegend modernisiert“**

16,0 Modernisierungspunkte von maximal 20 Punkten ermittelt werden;
bei einem faktisch 74 Jahre (2026-1952) alten Wohngebäude bewirken
16,0 Modernisierungspunkte eine modifizierte Restnutzungsdauer
gemäß ImmoWertV 2021 von

**modifizierte Restnutzungs-
dauer**

52 Jahren

und ein

modifiziertes Alter

von

28 Jahren (80 Jahre – 52 Jahre)

daraus ergibt sich rechnerisch ein

fiktives Baujahr

von **1998 (2026 – 28 Jahre)**

rückwärtiger Wohnanbau:

Alter

15 Jahre (2026 – 2011)

Restnutzungsdauer

65 Jahre (80 Jahre – 15 Jahre)

Energieausweis

liegt dem Sachverständigen nicht vor,

Dachausbau	besteht beim Altbau
Unterkellerung	besteht als Teilkeller beim Altbau

Rohbau

(Annahmen ohne Gewähr und Haftung durch den Sachverständigen und u. B. der Ausführungen in der Baubeschreibung aus der Bauakte und der Angaben der Parteien (Telefonate))

Fundamente/Gründung	Stahlbetonstreifen
Außenwände	Altbau mit Windfang Mauerwerk, Putz, Anstriche; in dieser Wertermittlung wurde die Errichtung einer Außenwandwärmedämmung in zweierlei Hinsicht berücksichtigt: Wärmedämmung der Außenwände Putz, Anstriche, Anschlussarbeiten werden vom Ersteigerer auf dessen Kosten in 2026/2027 durchgeführt; hinsichtlich der zu erwartenden Aufwendungen wurde vom Sachverständigen ohne Gewähr und Haftung eine Wertminderung eingeschätzt; andererseits ist die Restnutzungsdauer hinsichtlich der unterstellten Modernisierung zu verlängern (Kompensation) Rückwärtiger Anbau Mauerwerk Hochlochziegel Vollwärmeschutz Putz, Anstriche
Trennwände	Mauerwerk, teils ggf. auch Trockenbauwände
Decken	Altbau KG/EG Hohlraumziegelsteindecke/Stahlträger, sonst Holzbalkendecke rückwärtiger Anbau Stahlbetonspanndecke, Flachdachausbildung, Warmdach, Abdichtung
Dach	Altbau Satteldach als Holzkonstruktion, zwei Dachgauben, Satteldach ausgebaut zu Wohnzwecken, Wärmedämmung im ausgebauten Bereich, Abdichtungen Dachentwässerung (2010 – 2025)

Rückwärtiger Anbau

Flachdachausbildung Stahlbeton, Abdichtungen, Warmdach, Entwässerung, Dachterrasse vorgesehen,

in dieser Wertermittlung wurde berücksichtigt:

die Fertigstellung der Dachterrasse mit Brüstung, Regenentwässerung und Bodenbelag wird vom Ersteigerer auf dessen Kosten angenommen in 2026/2027 durchgeführt;

hinsichtlich der zu erwartenden Aufwendungen wurde vom Sachverständigen ohne Gewähr und Haftung eine Wertminderung eingeschätzt; andererseits wird in den besonderen Bauteilen der Zeitwert der Dachterrasse berücksichtigt; (Kompensation); ein Modernisierungseffekt besteht nicht;

Treppen/Flure

Außentreppe zum Windfang/Hauseingang (Altbau):

Betonguss roh belassen (2010 bis 2025);

lackiertes Stahlgeländer (Annahme 1952);

in dieser Wertermittlung wurde berücksichtigt:

die Fertigstellung des Stufen- und Podestbelages nebst VA-Stahlgeländer wird vom Ersteigerer auf dessen Kosten angenommen in 2026/2027 durchgeführt;

hinsichtlich der zu erwartenden Aufwendungen wurde vom Sachverständigen ohne Gewähr und Haftung eine Wertminderung eingeschätzt; andererseits wird in den besonderen Bauteilen der Zeitwert der fertiggestellten Treppe nebst VA-Geländer berücksichtigt; (Kompensation); ein Modernisierungseffekt besteht nicht;

Altbau innen

Geschosstreppe KG/EG Beton (2010 – 2025)

Geschosstreppe EG/DG Holzwangentreppe (2010 – 2025)

Anbau innen

ggf. Stufenkonstruktionen mit Belägen zum Raumhöhenausgleich Altbau/ rückwärtiger Anbau

Terrasse

rückwärtiger Anbau

Dachterrasse über rückwärtigem Anbau; vorhanden Abdichtungen auf Stahlbetonspanndecke vorhanden;
rd. 31,50 qm Grundfläche x $\frac{1}{4}$ Anteil gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV) =
rd. 7,88 qm Wohnfläche

in dieser Wertermittlung wurde berücksichtigt:
die Fertigstellung der Dachterrasse mit Bodenbelag, ggf. neuer oder angepasster Regenentwässerung, umlaufender Brüstung;

die Maßnahmen werden vom Ersteigerer auf dessen Kosten angenommen in 2026/2027 durchgeführt;
hinsichtlich der zu erwartenden Aufwendungen wurde vom Sachverständigen ohne Gewähr und Haftung eine Wertminderung eingeschätzt;
andererseits wird in den besonderen Bauteilen der Zeitwert der fertiggestellten Treppe nebst VA-Geländer berücksichtigt; (Kompensation);
ein Modernisierungseffekt besteht nicht;

Terrassenkonstruktion in Anschluss an den rückwärtigen Wohnanbau
Unterbau, Bodenbelag, Zugangstreppe
rd. 56,98 qm Grundfläche x $\frac{1}{4}$ Anteil gemäß WoFIV =
rd. 14,25 qm Wohnfläche

Ausbau

(Annahmen ohne Gewähr und Haftung durch den Sachverständigen und u. B. der Ausführungen in der Baubeschreibung aus der Bauakte und der Angaben der Parteien (Telefonate); die Ausbauten und Modernisierungen sollen in den Jahren 2010 – 2025 erfolgt sein)

Deckenbekleidungen	Putz, Anstriche, teils Rigipsplatten, Wärmedämmung, Putz, Anstriche
Fußbodenbekleidungen	teils großformatige Fliesen, Laminat, Dielenboden abgezogen,
Fenster	Kunststofffenster isolierverglast
Jalousien	elektrische Jalousien vorhanden, in Bädern und Gauben keine Jalousien,
Haustüren außen	Metall Isolierverglast, Terrassentüre Kunststoff isolierverglast, Raumtüren Holztüren,
Heizung/Warmwasserbereitung	Solarthermie - Paneele Dachmontage, Erdgaszentralheizung/Warmwasser, Brennwerttechnik, Vaillant VKK, Fußbodenheizung, jedoch nicht unter Dielenboden, teils Flachheizkörper, teils Handtuchheizkörper, EG Kamin mit Kassette, gesonderter Kaminzug an rückwärtigem Giebel Altbau montiert, Kaminzugbekleidung noch anzubringen
Sanitär	EG Bad, WC, Waschbecken, Dusche

	DG Bad mit WC, Waschbecken, Wanne, Dusche Trennwand noch zu montieren
Elektronetz etc.	3-adrige Installationen, Kippsicherungsschalter, Fi-Schutzschalter ausreichende auch gute Ausstattung mit Schaltern, Steckdosen, Brand-rauch-melder
Wandbekleidungen	großformatige Fliesen Sanitär, Putz, Anstriche,
Außenansichten	Altbau Altputz Altanstriche auf Mauerwerk,

in dieser Wertermittlung wurde die Errichtung einer Außenwandwärmedämmung in zweierlei Hinsicht berücksichtigt:

Wärmedämmung der Außenwände Putz, Anstriche, Anschlussarbeiten werden vom Ersteigerer auf dessen Kosten in 2026/2027 durchgeführt; hinsichtlich der zu erwartenden Aufwendungen wurde vom Sachverständigen ohne Gewähr und Haftung eine Wertminderung eingeschätzt; andererseits ist die Restnutzungsdauer hinsichtlich der unterstellten Modernisierung zu verlängern (Kompensation)

Rückwärtiger Anbau Wärmedämmung und Fassadenanstriche auf Mauerwerk

Wohnflächen da in den Bauakten keine Wohnflächenberechnung vorlag und der Sachverständige dieses Gutachtens keinen Zugang zum Gebäudeinneren erhielt, führte er ein Aufmaß aus den Grundrissen aus den Bauakten durch; es wurde so eine Gesamtwohnfläche von 193,98 qm auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung ermittelt;

nach Eingang des Gutachtens des Sachverständigen zum Verfahren des AG Hildesheim Geschäfts.-Nr. x vom x, übermittelt von der Kanzlei der RAin x Mail x, wurde bei Durchsicht festgestellt, dass der Sachverständige ein örtliches Aufmaß durchführte; allerdings wurde die Wohnfläche des Wohngebäudes nicht u. B. der Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt und in der Wohnflächenberechnung dargestellt; es fehlte z. B. die ¼-anteilige Berücksichtigung der Dachterrasse über dem rückwärtigen Anbau und der Terrassenkonstruktion im Anschluss an den rückwärtigen Wohnanbau;

es kann allgemein davon ausgegangen werden, dass in der Bauausführung häufig auch geringfügige Abweichungen der tatsächlich realisierten Wohnflächen in den fertig gestellten Gebäuden zu denen in den Plänen ent-

stehen können; deshalb werden hier die Wohnflächen aus den Berechnungen des Sachverständigen bezogen auf die Räume im Gebäudeinneren aus dessen Gutachten dargestellt und um die Anrechenbaren Grundflächen der 2 Terrassen gemäß WoFIV ergänzt;

EG:

Windfang	3,60 qm	
Diele	7,90 qm	
Abstellraum	1,98 qm	
Duschbad	5,22 qm	
Essbereich	20,80 qm	
Küche	12,20 qm	
Gastzimmer	8,00 qm	
Wohnraum Altbau	16,90 qm	
Wohnraum Anbau	<u>26,00 qm</u>	102,60 qm
Terrasse außen	<u>14,25 qm</u>	116,85 qm

DG:

Flur	10,60 qm	
Bad	7,70 qm	
Wohnraum	11,70 qm	
Wohnraum	15,10 qm	
Wohnraum	<u>19,40 qm</u>	64,50 qm
Dachterrasse	<u>7,88 qm</u>	72,38 qm

Wohnflächen:

EG	116,85 qm
DG	<u>72,38 qm</u>
Gesamtwohnfläche	189,23 qm

Bruttogrundfläche
 (BGF)

lt. Berechnungen aus den Grundrissen aus den Bauakten
 und u. B. der Vorschriften der ImmoWertV 2021
 und ImmoWertA zur ImmoWertV 2021:

Einfamilienhaus Altbau unterkellert:

KG/EG/DG: 202,41 qm

Einfamilienhaus Altbau nicht unterkellert:

EG/DG: 63,84 qm

Windfang Altbau unterkellert (Unterbau mit Zugang zum KG):

KG/EG: 12,00 qm

Einfamilienhaus-Anbau nicht unterkellert:

EG: 32,34 qm

Zustand In Teilbereichen liegen augenscheinlich Schäden vor bzw. sollen solche nach den Ausführungen der Parteien vorliegen;
 darüber hinaus bestehen in der Wertermittlung zu berücksichtigende Fertigstellungserfordernisse bei einzelnen Bauteilen bzw. Baugewerken:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	- 21.000,00 €
Weitere Besonderheiten	<u>-116.000,00 €</u>
Summe der Wertbeeinflussungen	-137.000,00 €

3.3 Nebengebäude

3 eingeschossige Garagengebäude in Reihe errichtet

Baujahr	1971
Gesamtnutzungsdauer	lt. ImmoWertV 2021/ImmoWertA zur ImmoWertV 2021 60 Jahre
tatsächliches Alter	55 Jahre (2026 – 1971)
rechnerische Restnutzungsdauer	5 Jahre (60 Jahre – 55 Jahre)
modifizierte Restnutzungsdauer	u. B. des Erhaltungszustandes 15 Jahre
modifiziertes Alter	45 Jahre (60 Jahre – 15 Jahre)
modifiziertes Baujahr	1981 (2026 – 45 Jahre)
Konstruktion in Kürze	Mauerwerksbau auf Stahlbetonstreifenfundamenten mit Flachdach, Abdichtung, Entwässerung, Metallschwenktoren, Stahltüre

BGF lt. Berechnungen aus der Liegenschaftskarte:
EG 50,17 qm

Zustand von außen waren gravierende Schäden nicht sichtbar geworden

3.4 Außenanlagen

Einfriedungen Mauerwerkssockel, Pfosten, bzw. Maschendraht an Pfosten, etc.,
„Heinrichstraße“ Metalltor

Bodenbefestigungen Verbundpflasterungen, Waschbetonplatten, etc.

Begrünung schlichte Grünanlagen

Sonstiges
-Metalltor zwischen Sichtschutz Terrasse und Garagen,
-Sichtschutztrockenmauer
-Bauwagen
-Kinderspielgestelle
-Gartenspielhaus
-Holzkonstruktionen (Überdachung, Schuppen) vor Garagenrückwand

Zustand von außen waren gravierende Schäden nicht sichtbar geworden

4 Ermittlung des Werts

4.1 Grundstücksdaten, Grundstücke

Nachfolgend wird der Wert für die mit einem Einfamilienhaus und Garagen bebauten *)1 bzw. unbebauten *)2 Grundstück in 31180 Giesen, Holzfeldweg 14 zum Wertermittlungstichtag 05.03.2026 geschätzt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ahrbergen	821	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ahrbergen	7	44/5 *)1	1.229 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ahrbergen	821	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ahrbergen	7	44/26 *)2	154 m ²

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
bebautes Flurstück 44/5	Einfamilienhaus und Garagen	1.229 m ²
unbebautes Flurstück 44/26	Unbebaut Erholungsgarten	154 m ²
Summe der Grundstücksflächen:		1.383 m ²

4.2 Wertermittlung für das Grundstück bebautes Flurstück 44/5

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **180,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.229 m²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	180,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	05.03.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	180,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	1.229	× 1,000	

Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	180,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 180,00 €/m²	
Fläche	× 1.229 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 221.220,00 € <u>rd. 221.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 05.03.2026 insgesamt **221.000,00 €**.

Hinweis:

Es erfolgt bezogen auf den Baulandwert keine Abwertung des Hintergartenlandes, denn vom Grund-/Flurstück 44/5 könnte eine rückwärtige Teilfläche abgeteilt, mit dem rückwärtigen Grund-/Flurstück 44/26 verbunden und einer gesonderten Vermarktung zur Bebauung zugeführt werden; allerdings sind dabei die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen;

4.2.3 Sachwertermittlung

4.2.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

4.2.3.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

keine

4.2.3.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus KG EG DG	Einfamilienhaus Anbau	Einfamilienhaus Windfang mit Unterbau
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	868,00 €/m² BGF	1.264,0 0 €/m² BGF	724,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	202,41 m²	32,34 m²	12,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	175.691,88 €	40.877,76 €	8.688,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100	190,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	334.868,72 €	77.913,01 €	16.559,33 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	334.868,72 €	77.913,01 €	16.559,33 €
Alterswertminderung				
• Modell		Linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		52 Jahre	65 Jahre	52 Jahre
• prozentual		35,00 %	18,75 %	35,00 %
• Faktor	x	0,65	0,8125	0,65
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	217.664,67 €	63.304,32 €	10.763,56 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	51.500,00 €	28.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	269.164,67 €	91.304,32 €	10.763,56 €

Gebäudebezeichnung		3 Garagen	Einfamilienhaus EG DG	
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	245,00 €/m² BGF	1.047,0 0 €/qm BGF	
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	50,17 m²	63,84 qm	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	12.291,65 €	66.840,48 €	
Baupreisindex (BPI) 05.03.2026 (2010 = 100)	x	190,6/100	190,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	23.427,88 €	127.397,95 €	
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	23.427,88 €	127.397,95 €	
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		15 Jahre	52 Jahre	
• prozentual		75,00 %	35,00 %	
• Faktor	x	0,25	0,65	

Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	5.856,97 €	82.808,67 €	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €	0,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	5.856,97 €	82.808,67 €	

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		459.898,19 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	22.994,91 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	482.893,10 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	221.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	703.893,10 €
Sachwertfaktor	×	0,65
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	457.530,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	137.000,00 €
Sachwert	=	320.530,51 €
	rd.	321.000,00 €

4.2.3.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

keine

4.2.4 Wert des Grundstücks bebautes Flurstück 44/5

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **321.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück bebautes Flurstück 44/5 wird zum Wertermittlungstichtag 05.03.2026 mit rd.

321.000,00 €

geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Grundstück unbebautes Flurstück 44/26

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV).

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **180,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie

folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Grundstücks

Wertermittlungstichtag	=	05.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	154 m ²

Bodenwertermittlung des Grundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 05.03.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	180,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	05.03.2026	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	180,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	154	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	180,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	180,00 €/m²	
Fläche	×	154 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	27.720,00 € <u>rd. 27.700,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 05.03.2026 insgesamt **27.700,00 €**.

4.3.3 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks „unbebautes Flurstück 44/26“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		27.700,00 €
Wert der Außenanlagen pauschal	+	1.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	28.700,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	28.700,00 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	28.700,00 €
	rd.	28.700,00 €

4.3.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

4.3.3.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

keine

4.3.4 Wert des Grundstücks unbebautes Flurstück 44/26

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **28.700,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Grundstück unbebautes Flurstück 44/26 wird zum Wertermittlungstichtag 05.03.2026 mit rd.

28.700,00 €

geschätzt.

4.4 Wert beider Grundstücke

Die Einzelwerte der Grundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Grundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
bebautes Flurstück 44/5	Einfamilienhaus und Garagen	1.229,00 m²	321.000,00 €
unbebautes Flurstück 44/26	unbebaut Erholungs-garten	154,00 m²	28.700,00 €
Summe		1.383,00 m²	349.700,00 €

**Der Wert der Grundstücke wurde zum Stichtag
05.03.2026 insgesamt mit rd.**

349.700 € geschätzt.

Aufteilung im Sinne des § 63 ZVG:

Lfd. Nr. 1 d. BV bebautes Grundstück Flurstück 44/5: 321.000,00 €

Lfd. Nr. 2 d. BV unbebautes Grundstück Flurstück 44/26: 28.700,00 €

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

Die Verwendung des Exposés unterliegt der Durchführung des Zwangsversteigerungsverfahrens durch den Auftraggeber.

Eine Verwendung zu Beleihungs- und Kreditierungszwecken ist unzulässig.

Die Herstellung von Kopien, Ausdrucken, Photographien Weitergabe an Dritte, Herstellung von Screenshots
Ist unzulässig.

Die Haftung gegenüber Interessenten und Dritten wird hiermit grundsätzlich ausgeschlossen.

gez.

Hans-Joachim Graf

Von der Industrie- und Handelskammer Hannover öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Hannover, den 07.03.2026