

Qualifizierte Wertschätzung

über den Marktwert (nach den Verfahren der ImmoWertV) für

Einfamilienhaus mit ELW

Anton-Grebe-Straße xx, 31139 Hildesheim

Auftragsdatum	29.01.2026
Gebäudeart	Einfamilienhaus mit ELW
Stichtag	29.01.2026

Wesentliche Objektmerkmale am Stichtag

Tatsächliches Baujahr	1983
Modernisierungsgrad	mittlerer Modernisierungsgrad (8,0)
Gebäudestandard	gehoben (3,5)

Ermittelter Marktwert 622.000,00 €

Bearbeiter

Ing.-Büro LUDEWIG+SCHRADER
Dipl.-Ing.(Arch.) Joachim Ludewig
zertifiziert, gem. DIN 17024 TÜV Rheinland
Am Flugplatz 3, 31137 Hildesheim
ing-buero.ludewig@haus-und-grundwert.de

Auftraggeber

Frau Doris K.
Anton-Grebe-Str.
31139 Hildesheim

1. Allgemeine Angaben zum Auftrag

1.1 Auftrag

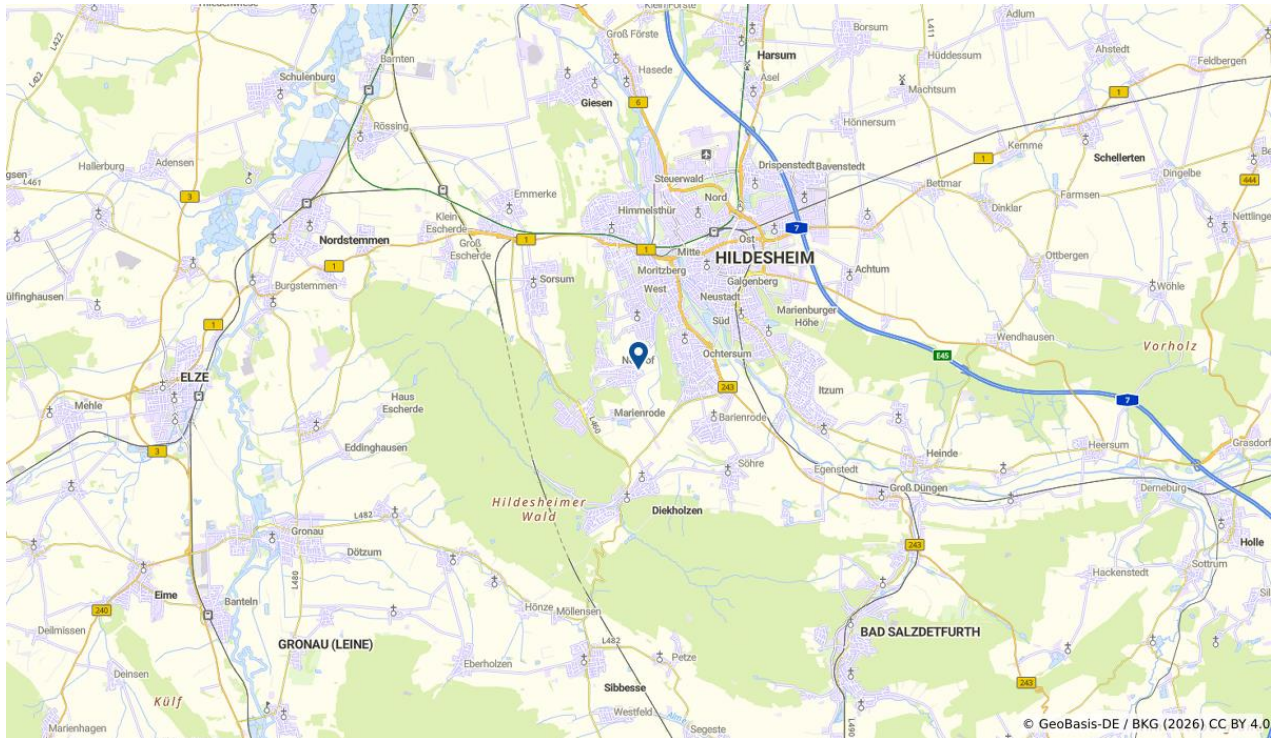
Auftraggeber:	Frau Doris K.
Auftragsdatum:	29.01.2026
Gegenstand der Beauftragung:	Marktwertermittlung Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung Anton-Grebe-Straße , 31139 Hildesheim
Aktenzeichen Auftraggeber:	Frau Doris K.
Sachverständiger:	Dipl.-Ing.(Arch.) Joachim Ludewig zertifiziert. gem. DIN 17024 TÜV Rheinland Am Flugplatz 3, 31137 Hildesheim
Aktenzeichen Auftragnehmer:	keine Angabe
Eigentumsform:	Volleigentum
Bewertungszustand:	im Istzustand
Stichtag:	29.01.2026
Identifikation des Objekts:	keine Angabe

1.2 Besichtigung

Besichtigungsart: Ortsbesichtigung aller Geschossebenen

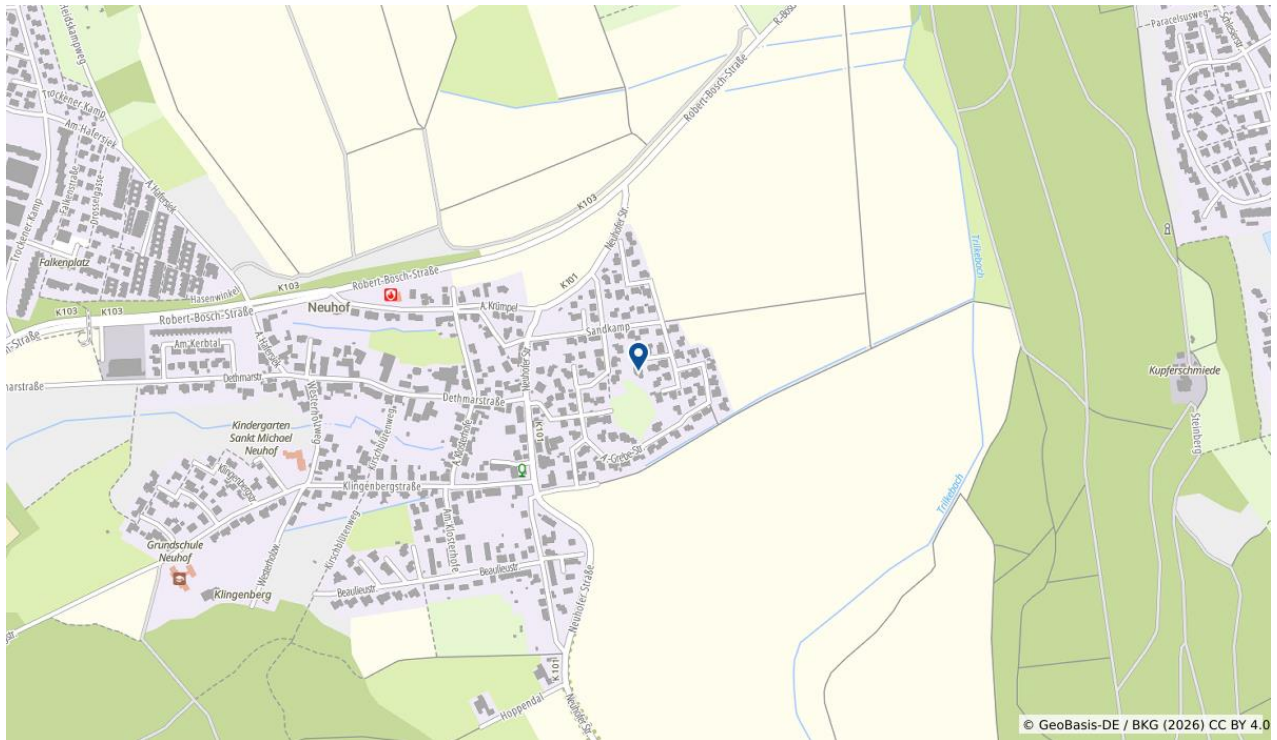
2. Lage

2.1 Makrolage



Stadt/Ort	Hildesheim
Stadt-/Ortsteil	Hildesheim
Einwohnerzahl	98510 (Stand: 29.01.2026)
Kreis/Kreisfreie Stadt	Hildesheim
Bundesland	Niedersachsen
Land	Deutschland

2.2 Mikrolage



- ÖPNV**
- S-Bahn (ca. 4,3 km)
 - Bushaltestelle (ca. 180 m)
 - Straßenbahn (keine Angabe / >10km)
 - Bahn (Regionalverkehr) (ca. 3,6 km)
 - Internationaler Flughafen (keine Angabe / >10km)
 - Regionalflyghafen (keine Angabe / >10km)
 - U-Bahn (keine Angabe / >10km)

Gebietslage	<ul style="list-style-type: none"> ✗ Mischgebiet ✗ Zentrumslage 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ zentrumsnahe Lage ✓ Wohngebiet 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ Gewerbe-/Industriegebiet ✓ periphere Lage 	
Lokale Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <i>Fußläufig (unter 1 km)</i> Kindergarten Grundschule Gemischtwarenhandel Supermarkt Park-/Grünfläche Spiel-/Sportplatz 	<ul style="list-style-type: none"> <i>10 Min mit dem Auto (unter 10 km)</i> weiterführende Schule Apotheke Lebensmittelladen Arzt Bekleidungsgeschäft Drogerie Post Kaufhaus Einkaufszentrum Bäckerei Bank Frisör 		
Lärmemission	<ul style="list-style-type: none"> ✗ Fluglärm 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ Schienenlärm 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ Straßenlärm 	
Besondere Umstände	<ul style="list-style-type: none"> Funkmast (ca. 960 m) Mülldeponie (ca. 8,4 km) landwirtschaftliche Anlage (ca. 940 m) 			

Windkraftanlage (ca. 8,1 km)
Hochspannungsmast (ca. 1,6 km)

3. Grundstück

3.1 Grundstücksfläche

Gesamtfläche 928,00 m²

3.2 Teilflächen

<i>Fläche</i>	<i>selbstständig nutzbar</i>	<i>Gebäude</i>	<i>WGFZ / GFZ</i>
Hauptfläche			
928,00 m ²	nein	Einfamilienhaus mit ELW, Garage	0,30 / 0,20

4. Gebäude

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

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich

vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.1 Einfamilienhaus mit ELW

4.1.1 Allgemeine Angaben

Objektart	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
Gebäudeart	Freistehend
Bauweise	massiv
Baujahr	1983
Baujahr (Quelle)	<ul style="list-style-type: none">• Gemäß Angaben des Eigentümers• Gemäß Bauunterlagen
Wohnfläche	198,23 m ²
Anzahl der Geschosse (ohne Dach und Keller)	1
Dach	voll ausgebaut
Keller	voll unterkellert
Kellerausbau (für Wohnnutzung)	nicht ausgebaut
Aufzug	nein
Denkmalschutz	nein
Allgemeiner baulicher Zustand	gut
Grundriss	zeitgemäß

4.1.2 Erweiterte Gebäudebeschreibung

Heizung

Unterhaltungszustand	neuwertig
Modernisierungsumfang	teilweise

Heizsystem (Typ der Heizung)	Fußbodenheizung (veraltet, vor ca. 1995)
Steuerung & Regelung	einfache Raumthermostate, keine Einzelraumsteuerung
Energieeffizienz & Umweltfreundlichkeit	effiziente Verbrennungstechnologie (z. B. Brennwerttechnik)
Wärmeverteilung & Komfort	flächendeckende Beheizung, teilweise Fußbodenheizung

Beschreibung

EG- Fussbodenheizung

DG- Heizkörper

KG- Heizkörper

Sonstige technische Ausstattung

Unterhaltungszustand	üblich instand gehalten
Modernisierungsumfang	nicht modernisiert
Elektroinstallation (Steckdosen, Schalter, Sicherungen)	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
Netzwerk- & Kommunikationsanschlüsse	einzelne TV- oder Telefonanschlüsse
Lüftung & Klimatisierung	freie Lüftung

Außenwände

Unterhaltungszustand	üblich instand gehalten
Modernisierungsumfang	nicht modernisiert
Bauweise	ein-/zweischaliges Mauerwerk (z. B. Leichtziegel, Kalksandsteine, Gasbetonsteine)
Fassadenverkleidung & Oberflächen	Holzverkleidung, Putz (einfacher)
Wärmeschutz & Dämmung	nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Dach

Unterhaltungszustand	üblich instand gehalten
Modernisierungsumfang	nicht modernisiert
Dachdeckung & Eindeckungsmaterialien	Tondachziegel (einfache Ausführung)
Dachkonstruktion & Sonderformen	Satteldach
Dachentwässerung (Rinnen & Fallrohre)	Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Dachdämmung & Wärmeschutz	nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

Fenster und Außentüren

Unterhaltungszustand	üblich instand gehalten
Modernisierungsumfang	nicht modernisiert
Verglasung der Fenster	Zweifachverglasung (vor ca. 1995)
Rahmen & Ausstattung der Fenster	einfache Holzrahmen
Rollläden & Sonnenschutz	keine Rollläden oder Sonnenschutz
Haustüren & Außentüren	Haustüren mit Mehrfachverriegelung, aber ohne Wärmeschutz (vor 1995)

Innenwände und -türen

Unterhaltungszustand	üblich instand gehalten
Modernisierungsumfang	nicht modernisiert
Wandkonstruktion & Tragfähigkeit	einfache tragende Innenwände
Materialien & Oberflächen	standardverputzte und tapezierte (hochwertige Tape-te) Wände
Türen & Türzargen	Massivholztüren

Deckenkonstruktion und Treppen

Unterhaltungszustand	üblich instand gehalten
-----------------------------	-------------------------

Modernisierungsumfang	nicht modernisiert
Deckenkonstruktion	Beton- oder Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich)
Deckenverkleidung und Gestaltung	standardmäßige Deckenverkleidung mit Anstrich oder Putzstruktur
Treppenkonstruktion	gewendelte Treppen aus Holz
Trittschall- und Schallschutz	grundlegender Trittschallschutz

Fußböden

Unterhaltungszustand	üblich instand gehalten
Modernisierungsumfang	nicht modernisiert
Bodenbelagstyp	Fliesen Fertigparkett

Beschreibung

in EG komplett mit Fliesen

in DG Teppichboden

in Einliegerwohnung mit Parkett

Sanitäreinrichtungen

Unterhaltungszustand	üblich instand gehalten
Modernisierungsumfang	nicht modernisiert
Ausstattung (Anzahl & Typen)	mehrere großzügige, hochwertige Bäder mit Gäste-WC
Wand- & Bodenbeläge	raumhoch gefliest, Wand- und Bodenfliesen (Standardqualität) Wand- und Bodenfliesen in gehobener Qualität
Installationen & Leitungen	vollständig unter Putz installierte Wasser- und Abwasserleitungen

4.1.3 Einheiten

<i>Anzahl</i>	<i>Fläche</i>	<i>Nutzung</i>
Hauptwohnung		
1	170,44 m ²	W
Einliegerwohnung		
1	27,79 m ²	W
Außenstellplatz 1		
2	–	W
Außenstellplatz 2		
1	–	W

4.1.4 Gebäudestandard

Gebäudestandard (klassifiziert) gehoben (3,5)

4.1.5 Relevante Modernisierungen

Modernisierungsgrad (klassifiziert) mittlerer Modernisierungsgrad (8,0)

4.1.6 Energieeffizienz

Energieeffizienzklasse (Energieausweis) E

Energieausweisart Keine Angabe

Erläuterungen

Die zugrundeliegenden energetischen Eigenschaften des Gebäudes wurden bei der Bestimmung des Modernisierungsgrads und der Gebäudestandardermittlung berücksichtigt.

4.1.7 Wertrelevante Merkmale

Bruttogrundfläche (BGF) 458,00 m² (automatisch berechnet)

Gesamtnutzungsdauer (GND) 73 Jahre (automatisch berechnet)

Restnutzungsdauer (RND)

42 Jahre (automatisch berechnet)

4.1.8 Bauschäden und -mängel

Bezeichnung

Wertrelevant

nein

B_{BSM1} am Tage der Ortsbesichtigung keine erkennbar

Beschreibungen

4.2 Garage

4.2.1 Allgemeine Angaben

Objektart

Garage

Garagenart

Einzel-/Mehrfachgarage

Baujahr

1983

Anzahl Garagenstellplätze

2 (Doppelgarage)

4.2.2 Einheiten

Anzahl

Fläche

Nutzung

Garagenstellplatz

2

15,00 m²

W

4.2.3 Gebäudestandard

Gebäudestandard (klassifiziert)

Garagen in Massivbauweise (3,5)

4.2.4 Wertrelevante Merkmale

Bruttogrundfläche (BGF)

30,00 m² (automatisch berechnet)

Gesamtnutzungsdauer (GND) 55 Jahre (automatisch berechnet)

Restnutzungsdauer (RND) 27 Jahre (automatisch berechnet)

5. Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.1 Ermittlung des Bodenwerts

Hauptfläche

<i>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</i>	<i>Fläche</i>	<i>zuschlagsfreier Bodenwert</i>
220,00 €/m ²	× 928,00 m ²	204.160 €
Zu-/Abschläge		0 €
Bodenwert der Teilfläche		204.160 €

Gesamt

Bodenwert (Hauptfläche) nicht selbstständig nutzbar	204.160 €
--	-----------

Bodenwert insgesamt	204.160 €
----------------------------	------------------

5.2 Wertansätze

In der Bodenwertermittlung wurden folgende Wertansätze gewählt

5.2.1 Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert

Hauptfläche

Bodenrichtwert	220,00 €/m ² Q _{BRW1}
----------------	--

5.3 Quellen

5.3.1 Bodenrichtwert (Q_{BRW1})

<i>Bodenrichtwert</i>	<i>Stichtag</i>	<i>Bodenwertklasse</i>	<i>Quelle</i>
220,00 €/m ²	01.01.2025	Bodenrichtwert	© Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover

Weitere Merkmale

Beitragsrechtlicher Zustand	frei (beitragsfrei)
------------------------------------	---------------------

Entwicklungszustand nach §3 ImmoWertV	Baureifes Land (B)
--	--------------------

Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
------------------------	-----------------------------

6. Sachwertverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.1 Ermittlung des Sachwerts

	<i>ImmoWertV</i>
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	433.056 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 5,00 % (üblich)	+ 21.653 €
Bodenwert (nicht selbstständig nutzbar)	+ 204.160 €
vorläufiger Sachwert	658.868 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse Sachwertfaktor	× 0,914
angepasster vorläufiger Sachwert nach Sachwertfaktor	602.206 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge § 7 Absatz 2 ImmoWertV	0 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	602.206 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	19.720,€
Sachwert	621.926 €
gerundet	622.000 €

6.2 Wertansätze

In der Sachwertermittlung wurden folgende Wertansätze gewählt

6.2.1 Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen

<i>Brutto- Grundfläche (BGF)</i>	<i>NHK-Wert inkl. BNK</i>	<i>Bes. Bauteile u. Einrichtun- gen</i>	<i>Baupreisindex</i>	<i>Durchschnittliche Normalherstel- lungskosten</i>	<i>Regional- faktor</i>	<i>Alters- wertmin- derungsfa- ktor</i>	<i>vorläufiger Sachwert des Ge- bäudes</i>
Einfamilienhaus mit ELW							
458,00 m ²	× 843 €/m ²	+ 0 €	× 1,906	736.209 €	× 1,000	× 0,575	423.320 €

Garage

30,00 m² × 347 €/m² + 0 € × 1,906 19.827 € × 1,000 × 0,491 **9.735 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen 433.056 €

6.2.2 Normalherstellungskosten (NHK)

Einfamilienhaus mit ELW

NHK-2010-Grundwert (gilt für 300,00 m² BGF) 920,00 €/m²
 NHK 2010-Typ 1.01

<i>Merkmal</i>	<i>Anpassungsfaktor</i>
Gebäudetyp (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)	× 1,03 E _{NHK1}
Objektgröße (458,00 m ²)	× 0,89 E _{NHK2}
NHK-Wert (inkl. 17,00 % BNK)	843,36 €/m²

Garage

NHK-2010-Grundwert 365,00 €/m²
 NHK 2010-Typ 14.1

<i>Merkmal</i>	<i>Anpassungsfaktor</i>
Anbauweise	× 0,95 E _{NHK3}
NHK-Wert (inkl. 12,00 % BNK)	346,75 €/m²

Erläuterungen

E_{NHK1}

Die herangezogenen Normalherstellungskosten (NHK 2010) gelten für massive und freistehende Einfamilienhäuser. Die abweichende Gebäudeart wird an dieser Stelle mit einem marktgerechten Anpassungsfaktor aus Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdata und Praxishilfen, Seite 3.01.1/1/5 Tab. 3-4 berücksichtigt.

E_{NHK2}

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) gelten je nach Objektart und Objekttyp für eine normierte Objektgröße. Bei einer Abweichung erfolgt eine Umrechnung unter Verwendung der in Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Seiten 3.01.2/2-3 abgedruckten Umrechnungskoeffizienten (Tab. 2-1 und 2-2).

E_{NHK3}

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) für Garagen gelten für freistehende Einzelgaragen. Die vorliegende abweichende Anbauweise wird marktgerecht mittels Anpassungsfaktor nach Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Seite 3.01.1/5/2 Tab. 3-16 berücksichtigt.

6.2.3 Alterswertminderungsfaktor

Einfamilienhaus mit ELW

Methode	linear
(Modifizierte) Restnutzungsdauer (RND)	42 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND)	÷ 73 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,575

Garage

Methode	linear
(Modifizierte) Restnutzungsdauer (RND)	27 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND)	÷ 55 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,491

6.2.4 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Methode	Klassifiziert
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	433.056 €
Ansatz (üblich)	× 5,00 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	21.653 €

0,914 01.10.2025 Sprengnetter

Modellbeschreibung

Der Sachwertfaktor wurde im Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem (vgl. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.03) in Abhängigkeit von Objektart, Bodenwertniveau, Region und vorläufigem Sachwert adress- und stichtagsbezogen ermittelt.

Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 415.406 Kaufpreisen abgeleitet, davon 225.850 Kaufpreise für die Objektart Ein- und Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 954 Kaufpreisen. Marktdaten-Stichtag 01.10.2025 veröffentlicht am 15.01.2026.

Der Sachwertfaktor bezieht sich auf das Bewertungsobjekt als Standardobjekt (Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung (Freistehend), vorläufiger Sachwert: 658.868,34 €, beitragsfreier Bodenwert: 220,00 €/m²); (weitere) objektspezifische Besonderheiten sind sachverständig zu berücksichtigen.

Folgendes Auswertemodell liegt dem Sachwertfaktor zu Grunde:

- Normalherstellungskosten: NHK 2010 inkl. Baunebenkosten mit Objektgrößenanpassung (vgl. Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Kapitel 3.01.2, Abschnitte 2 und 3)
- (Baukosten-)Regionalfaktor: 1,00
- Bezugsmaßstab: Brutto-Grundfläche gemäß Anl. 4 Nr. I.2 ImmoWertV bzw. Wohnfläche gemäß WoFIV / WMR i.V.m. den von Sprengnetter entwickelten wohnflächenbezogenen NHK 2010 und der Nutzflächenfaktoren
- Baupreisindex: Deutschland, Neubau von Wohngebäuden insgesamt, umgerechnet auf das Basisjahr der NHK
- Gesamtnutzungsdauer: nach Anlage 3 SW-RL i.V.m. § 53 Abs. 2 ImmoWertV, in Abhängigkeit von Gebäudeart und Gebäudestandard
- Restnutzungsdauer: GND abzüglich Alter; ggf. aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen modifizierte RND nach Sprengnetter (entspricht im Wesentlichen Anlage 2 ImmoWertV)
- Alterswertminderung: linear
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen, sonstige Anlagen: pauschaler Ansatz in Höhe von 1 % bis 5 % des Gebäudezeitwerts (vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen))
- Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile: pauschaler Ansatz in €
- Bodenwert: lagebezogenes Bodenwertniveau (ohne/vor der ggf. beim Einzelobjekt erforderlichen Anpassung an die Grundstücksfläche, GFZ, etc.); beitragsfrei; ungedämpft
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: bei Vorliegen von boG Kaufpreisbereinigung

Anmerkungen

Bei dem vorliegenden Sachwertfaktor handelt es sich um einen Sachwertfaktor, der aus den aus Kaufpreisanalysen gewonnenen Funktionen extrapoliert wurde. Ein extrapoliertes Sachwertfaktor kann nach sachverständiger Würdigung mit hinreichender Sicherheit in Wertermittlungen angesetzt werden.

7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Einzelauflistung

Komplette Kellererhöhung auf 2,50m	Zeitwerte	1.825,00 €
Beheizbarkeit der gesamten Kellerfläche		1.880,00 €
Komplette Bodenverfließung des Kellers		2.895,00 €
Sauna mit Dusche im KG, einschl. Entwässerung		1.560,00 €
Zusätzlicher Schornsteinzug für Festbrennstoffe		780,00 €
Kachelofen und Kamin im Wohnzimmer		1.600,00 €
Fussbodenheizung im EG (in Ausstattungsstufe mit berücksichtigt)		0,00 €
Separate Hauseingangstür zur Einliegerwohnung		980,00 €
Doppelgarage mit elektr. Schwingtor, Licht und Steckdosen vorhanden (eine Garage in Ausstattungsstufe enthalten)		<u>8.200,00 €</u>
	Summe	19.720,00 €

8. Ergebnis

<i>Verfahren</i>	<i>Ergebnis</i>	<i>Kennzahlen</i>	<i>Gewicht</i>
Bodenwert	204.000 €	219,83 €/m ²	
Sachwertverfahren (vorrangig)	602.000 € (ohne BOGs)	3.036,88 €/m ²	100,0 %
Marktwert	622.000 €	3.036,88 €/m²	

geschätzter Marktwert zum Stichtag 29.01.2026

622.000,- €

sechshundertzweiundzwanzigtausend Euro

Hildesheim, den 03-02-2026

9. Begriffserläuterung

Normalherstellungskosten

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

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

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

Baunebenkosten

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK nach Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

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

Baukostenregionalfaktor

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

Alterswertminderung

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor

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

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Sub-

stanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV. 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 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.

Marktwert

Als Marktwert wurde der bei einem anstehenden Immobilienverkauf (Zweiterwerbspreis bzw. Wiederverkaufswert) am wahrscheinlichsten zu erzielende Kaufpreis ermittelt. Es wurde der Wert ermittelt, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zu Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aus-handeln würden (Wert für jedermann).

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungs-

dauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,

grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

Nutzungsarten

In der folgenden Tabelle sind die gängigen Abkürzungen für verschiedene Nutzungsarten von Immobilien aufgeführt:

<i>Abkürzung</i>	<i>Bedeutung</i>
G	Gewerbe
W	Wohnen