

MARKTEINSCHÄTZUNG

Freistehendes Einfamilienhaus in Hannover

Bodenrichtwertzone 04302150 · Objektangaben anonymisiert

Bewertungsstichtag	04.09.2026
Auftraggeber	anonymisiert
Ersteller	Adalbert Immobilien GmbH
Erstellungsdatum	04.09.2026
Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus
Lagebezug	Bodenrichtwertzone 04302150

MUSTERDOKUMENT

Objektdaten und Zahlen sind anonymisiert bzw. beispielhaft.

Art und Zweck der Einschätzung

Die vorliegende Markteinschätzung dient der nachvollziehbaren Einordnung einer möglichen Marktpreisspanne für eine Wohnimmobilie. Sie verbindet einen amtlich abgeleiteten Ausgangswert mit objektspezifischen Anpassungen und einer ergänzenden Sachwertbetrachtung.

Dieses Dokument ist **kein Verkehrswertgutachten im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)**. Für gerichtliche, steuerliche oder bestimmte finanzierungsbezogene Zwecke werden in der Regel Gutachten entsprechend qualifizierter, beispielsweise öffentlich bestellter und vereidigter oder zertifizierter Sachverständiger verlangt.

1. Objekt und Lage

1.1 Objektdaten

Soweit nicht ausdrücklich als amtliche Angabe gekennzeichnet, handelt es sich bei den nachfolgenden Objektdaten um beispielhafte Angaben des Musterobjekts.

Merkmal	Angabe	Einordnung / Herkunft
Objektart	Freistehendes Einfamilienhaus	Beispielhafte Objektangabe
Lage	Bodenrichtwertzone 04302150	Amtliche Angabe aus der Kalkulator-Auskunft
Baujahr	1972	Beispielhafte Objektangabe; zugleich Eingabe der Auskunft
Wohnfläche	ca. 150 m ²	Beispielhafte Objektangabe; zugleich Eingabe der Auskunft
Nutzfläche	ca. 45 m ²	Beispielhafte Objektangabe
Grundstücksfläche	ca. 600 m ²	Beispielhafte Objektangabe; zugleich Eingabe der Auskunft
Zimmer	5 Zimmer zzgl. Küche und Nebenräume	Beispielhafte Objektangabe
Geschosse	Erdgeschoss und Obergeschoss	Beispielhafte Objektangabe
Unterkellerung	Teilunterkellert	Beispielhafte Objektangabe
Bauweise	Massivbauweise	Beispielhafte Objektangabe
Grundstückszuschnitt	Regelmäßig, wohnwirtschaftlich gut nutzbar	Beispielhafte Objektangabe
Grundriss	Überwiegend funktional; teilweise baujahrstypisch	Beispielhafte Objektangabe
Allgemeiner Zustand	Gepflegt, teilmodernisiert	Beispielhafte Objektangabe
Heizung	Gas-Brennwerttechnik, Modernisierung 2016	Beispielhafte Objektangabe
Fenster	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, 2008	Beispielhafte Objektangabe
Dach	Satteldach; Dämmung 2012 teilweise verbessert	Beispielhafte Objektangabe
Sanitär	Bad teilweise modernisiert, 2018	Beispielhafte Objektangabe
Leitungssysteme	Teilweise modernisiert, 2018	Beispielhafte Objektangabe
Außenwanddämmung	Keine umfassende nachträgliche Wärmedämmung	Beispielhafte Objektangabe
Energiekennwert	ca. 145 kWh/(m ² ·a)	Beispielhafter Darstellungswert, kein konkreter Energieausweis
Stellplätze	Garage und Außenstellplatz	Beispielhafte Objektangabe
Außenanlagen	Terrasse, Garten und Einfriedung	Beispielhafte Objektangabe

Quelle: Objektdaten des Musters; amtliche Lage-, Flächen- und Baujahresangaben gemäß Immobilien-Preis-Kalkulator der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Auskunft vom 04.09.2026.

1.2 Mikrolage

Die genaue Mikrolage wird aus Gründen der Anonymisierung nicht bezeichnet. Als räumlicher Bezug wird ausschließlich die Bodenrichtwertzone 04302150 ausgewiesen.

Bei einer realen Markteinschätzung wären innerhalb dieser Zone insbesondere Straßenlage, Verkehrsbelastung, Grundstücksausrichtung, Nachbarbebauung, Immissionen, Erreichbarkeit, Versorgung und die unmittelbare städtebauliche Situation zu prüfen. Der amtliche Immobilien-Preis-Kalkulator berücksichtigt die Lage innerhalb seines Modells, kann objektspezifische Besonderheiten innerhalb einer Bodenrichtwertzone jedoch nicht vollständig erfassen.

1.3 Bodenrichtwert und Grundstückswert

Für die Bodenrichtwertzone 04302150 weist die verwendete amtliche Auskunft einen Bodenrichtwert von 800 €/m² aus. Das Richtwertgrundstück hat eine Fläche von 500 m². Für die abweichende Grundstücksgröße des Musterobjekts wird die amtliche Umrechnungstabelle 0430001 verwendet.

Rechenschritt	Wert	Einordnung
Bodenrichtwertzone	04302150	Amtliche Angabe
Bodenrichtwert	800 €/m²	Amtliche Angabe
Fläche Richtwertgrundstück	500 m²	Amtliche Bezugsgröße
Umrechnungskoeffizient 500 m²	1,000	Amtliche Umrechnungstabelle
Grundstücksfläche Bewertungsobjekt	600 m²	Objektangabe
Umrechnungskoeffizient 600 m²	0,984	Amtliche Umrechnungstabelle
Umgerechneter Bodenwert	$800 \times 0,984 \div 1,000 = 787,20 \text{ €/m}^2$	Rechnerisch abgeleitet
Bodenwert Grundstück	$787,20 \times 600 = 472.320 \text{ €}$	Rechnerisch abgeleitet
Gerundeter Bodenwert	472.300 €	Rechnerisch abgeleitet

Quelle: Immobilienmarkt.NI, Umrechnungstabelle 0430001, Stichtag 01.01.2026. Die veröffentlichte Tabelle weist für 500 m² den Koeffizienten 1,000 und für 600 m² den Koeffizienten 0,984 aus.

Größere Grundstücke erzielen je Quadratmeter regelmäßig einen geringeren Wert als kleinere, ansonsten vergleichbare Grundstücke. Die Umrechnungskoeffizienten dienen dazu, diesen Flächeneffekt gegenüber dem Richtwertgrundstück rechnerisch zu berücksichtigen.

Warum die Zonenzuordnung entscheidet

Innerhalb eines hannoverschen Wohnstadtteils können die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen je nach Bodenrichtwertzone deutlich voneinander abweichen. Für die Darstellung der Größenwirkung werden nachfolgend beispielhaft Bodenrichtwerte von 350 €/m², 500 €/m² und der für das Musterobjekt amtlich ausgewiesene Wert von 800 €/m² gegenübergestellt.

Bodenrichtwert	Koeffizient 600 m ²	Angepasster Bodenwert je m ²	Bodenwert bei 600 m ²	Status
350 €/m ²	0,984	344,40 €/m ²	206.640 €	Beispielhafte Sensitivität
500 €/m ²	0,984	492,00 €/m ²	295.200 €	Beispielhafte Sensitivität
800 €/m ²	0,984	787,20 €/m ²	472.320 €	Amtlicher Bodenrichtwert, rechnerisch angepasst
Differenz			265.680 €	Rechnerisch abgeleitet

Quelle: Bodenrichtwertinformationssystem des Landes Niedersachsen / Immobilienmarkt.NI; Umrechnungstabelle 0430001. Die Werte 350 €/m² und 500 €/m² dienen ausschließlich der beispielhaften Sensitivitätsdarstellung.

In guten Wohnlagen kann damit ein erheblicher Teil des Gesamtwertes auf den Grund und Boden entfallen. Beim Musterobjekt entsprechen die gerundeten 472.300 € Bodenwert rechnerisch rund 76 % des amtlichen Ausgangswertes von 620.000 €. Eine Einschätzung, die lediglich mit Stadtteil oder Postleitzahl arbeitet, kann solche Unterschiede zwischen einzelnen Bodenrichtwertzonen nicht präzise abbilden.

Innerhalb desselben Stadtteils können außerdem unterschiedliche Zonen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser bestehen. Bei Mehrfamilienhauszonen kann die Anpassung statt über die Grundstücksfläche insbesondere über die wertrelevante Geschossflächenzahl erfolgen.

2. Herleitung der Markteinschätzung

2.1 Methodischer Ansatz

Die Herleitung beginnt mit einer amtlichen, aus der Kaufpreissammlung abgeleiteten Ausgangsgröße. Im nächsten Schritt ist zu untersuchen, in welchen wertrelevanten Merkmalen das konkrete Musterobjekt vom durchschnittlichen Objekt des statistischen Modells abweicht.

Die vergleichsorientierte Betrachtung dient der objektspezifischen Anpassung. Eine Sachwertbetrachtung wird anschließend als zusätzliche Plausibilitätskontrolle verwendet.

2.2 Amtlicher Ausgangswert

Als Ausgangspunkt dient der Immobilien-Preis-Kalkulator der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Auskunft vom 04.09.2026, Gutachterausschuss Hameln-Hannover.

Abfrage

Merkmal	Eingabe
Immobilientyp	Ein-/Zweifamilienhaus
Geltungsjahr	2026, 3. Quartal
Baujahr	1972
Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksfläche	600 m ²
Bodenrichtwertzone	04302150
Bodenrichtwert	800 €/m ²

BERECHNETER IMMOBILIENPREIS

620.000 €

Rechnerischer Quotient 4.133,33 €/m² Wohnfläche · Datengrundlage 1.155 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne Erbbaurechte

Quelle: Immobilien-Preis-Kalkulator der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Auskunft vom 04.09.2026, Gutachterausschuss Hameln-Hannover.

Der ausgewiesene Quadratmeterpreis von 4.133,33 €/m² ist lediglich der rechnerische Quotient aus Gesamtpreis und Wohnfläche. Er enthält den wirtschaftlichen Anteil des Grundstücks und ist deshalb kein eigenständiger Vergleichsmaßstab für den Gebäudeanteil.

Modellgrenzen der Stichprobe

Merkmal	Wertebereich der amtlichen Stichprobe	Musterobjekt	Prüfung
Baujahr	1950 bis 2021	1972	innerhalb
Wohnfläche	70 bis 275 m ²	150 m ²	innerhalb
Grundstücksfläche	250 bis 1.650 m ²	600 m ²	innerhalb

Quelle: Immobilien-Preis-Kalkulator der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Auskunft vom 04.09.2026.

Alle drei wesentlichen Objektmerkmale liegen innerhalb der Modellgrenzen der zugrunde liegenden Stichprobe. Der Kalkulator ist damit hinsichtlich dieser Merkmale auf das Musterobjekt anwendbar.

Was das Modell abbildet und was nicht

Der Immobilien-Preis-Kalkulator berücksichtigt landeseinheitlich die Merkmale Lage, Baujahr, Wohnfläche und Grundstücksfläche mittels multipler Regressionsanalyse. Objektspezifische Besonderheiten des Gebäudezustands und der Ausstattung, die konkrete Lage des Grundstücks innerhalb der Zone sowie beispielsweise eingetragene Rechte und Belastungen werden nicht vollständig erfasst.

Der ausgewiesene Preis gilt für ein durchschnittliches Objekt im normalen Unterhaltungszustand auf einem ortsüblichen Grundstück. Das Ergebnis wird bei einem Wert oberhalb von 200.000 € auf 10.000 € gerundet.

Modernisierungsstand als entscheidender objektspezifischer Unterschied

Für die Umrechnung des tatsächlichen Baujahrs auf ein modifiziertes Baujahr arbeitet das amtliche Modell mit **vier Modernisierungspunkten** nach Anlage 2 ImmoWertV als landesweitem Mittelwert und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Das Musterobjekt erreicht nach der in Abschnitt 2.4 dargestellten Punktebewertung **5,5 Modernisierungspunkte** und liegt damit leicht darüber. Der Abstand zwischen beiden Modernisierungsständen bildet einen nachvollziehbaren Ansatzpunkt für eine objektspezifische Abweichung vom amtlichen Ausgangswert, ohne die Aussagekraft des amtlichen Modells als Ausgangsbasis infrage zu stellen.

2.3 Vergleichsorientierte Betrachtung

Eine unmittelbare Gegenüberstellung von Gesamtpreisen je Quadratmeter Wohnfläche wird bei Einfamilienhäusern nicht verwendet. Unterschiedliche Grundstücksgrößen würden dabei unmittelbar in den vermeintlichen Wohnflächenpreis einfließen. Beim Vergleichsfall C beträgt die Grundstücksfläche beispielsweise 680 m² gegenüber 600 m² beim Bewertungsobjekt. Auf Basis der nachfolgend angesetzten Bodenwerte entspricht allein dies einer Differenz der Bodenwertkomponente von rund 59.100 €.

Für das Bewertungsobjekt wird der in Abschnitt 1.3 hergeleitete Bodenwert von 472.300 € verwendet.

Vergleichsfälle: Bodenwert und Gebäudeanteil

Die nachfolgenden Fälle sind synthetische, anonymisierte Musterfälle und keine realen Kaufverträge oder Immobilienangebote.

Fall	Wohnfl.	Grundstück	Koeff.	Boden €/m²	Bodenwert	Kaufpreis	Gebäudeanteil	je m² Wohnfl.
A	145 m²	620 m²	0,9822	785,76 €	487.200 €	640.000 €	152.800 €	1.054 €
B	155 m²	590 m²	0,9856	788,48 €	465.200 €	655.000 €	189.800 €	1.225 €
C	160 m²	680 m²	0,9768	781,44 €	531.400 €	660.000 €	128.600 €	804 €
D	148 m²	570 m²	0,9888	791,04 €	450.900 €	615.000 €	164.100 €	1.109 €

Merkmalsprofil: A — Baujahr um 1970, mittlerer Modernisierungsstand. B — Mitte der 1970er-Jahre, stärker modernisiert. C — Ende der 1960er-Jahre, Modernisierungsbedarf. D — Anfang der 1970er-Jahre, teilmodernisiert, höchste Vergleichbarkeit.

Quelle: Synthetische Musterfälle; Bodenwertberechnung auf Basis der Bodenrichtwertzone 04302150 und der Umrechnungstabelle 0430001. Die Vergleichspreise und Objektmerkmale sind beispielhafte Rechenansätze und keine realen Transaktionen.

Anpassung an das Bewertungsobjekt

Fall	Wohnfl.	Differenz	Ausgang	Baujahr / Modernisierung	Größendegression	Summe	Angepasst	Vergleichbarkeit	Gewicht
A	145 m²	–5 m²	1.054		+90	–15	+75	1.129 mittel	25 %
B	155 m²	+5 m²	1.225		–100	+15	–85	1.140 mittel	25 %
C	160 m²	+10 m²	804		+330	+30	+360	1.164 gering	15 %
D	148 m²	–2 m²	1.109		+10	–6	+4	1.113 hoch	35 %

Alle Beträge in €/m² Wohnfläche.

Quelle: Beispielhafte objektspezifische Anpassungsrechnung auf Grundlage eigener Marktbeobachtung. Die Zu- und Abschläge sind keine amtlich veröffentlichten Vergleichsfaktoren.

Die Größendegression wird im Muster einheitlich mit 3 €/m² je Quadratmeter Wohnflächendifferenz angesetzt. Kleinere Häuser erzielen je Quadratmeter Wohnfläche tendenziell höhere Preise, größere Häuser niedrigere. Deshalb wird der Gebäudeanteil kleinerer Vergleichsobjekte bei der Übertragung auf das größere Bewertungsobjekt abwärts und derjenige größerer Vergleichsobjekte aufwärts angepasst.

Gewichteter Gebäudeanteil

Fall	Angepasster Gebäudeanteil	Gewicht	Gewichteter Beitrag
D	1.113 €/m²	35 %	389,55 €/m²
A	1.129 €/m²	25 %	282,25 €/m²
B	1.140 €/m²	25 %	285,00 €/m²
C	1.164 €/m²	15 %	174,60 €/m²
Summe		100 %	1.131,40 €/m²
Gerundet			1.131 €/m²

VERGLEICHSORIENTIERTER WERT

642.000 €

1.131 €/m² × 150 m² = 169.650 € Gebäudeanteil + 472.300 € Bodenwert = 641.950 €, gerundet

Anpassungen dieser Art unterliegen einer Streuung von mehreren Prozent. Der Wert von 642.000 € ist deshalb als zentraler Orientierungswert und nicht als punktgenaue Marktwertfeststellung zu verstehen.

2.4 Sachwertbetrachtung nach dem Modell des Gutachterausschusses

Modernisierungspunkte

Modernisierungselement	Jahr	Alter	Maximal nach Erlasstabelle	Angesetzt
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung, teilweise	2012	14 Jahre	2 (bis ca. 20 Jahre zurück)	1,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2008	18 Jahre	1 (bis ca. 20 Jahre zurück)	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme, teilweise	2018	8 Jahre	2 (bis ca. 10 Jahre zurück)	1,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2016	10 Jahre	1,5 (bis ca. 10 Jahre zurück)	1,5
Verbesserung der Wärmedämmung Außenwände	—	—	—	0
Modernisierung von Bädern, teilweise	2018	8 Jahre	1,5 (bis ca. 10 Jahre zurück)	1,0
Modernisierung des Innenausbaus	—	—	—	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	—	—	—	0
Summe				5,5 Punkte

Bei nur teilweise durchgeführten Maßnahmen sind entsprechend weniger als die maximal möglichen Punkte anzusetzen. Die zeitliche Staffelung führt dazu, dass 2008 erneuerte Fenster deutlich weniger Punkte tragen als eine gleichartige Maßnahme aus dem Vorjahr.

Quelle: Punktevergabe nach Anlage 2 ImmoWertV in der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover verwendeten Fassung gemäß niedersächsischem Erlass vom 16.01.2024 (Modellbeschreibung Sachwertfaktoren, Ausgabe 2026).

Restnutzungsdauer

Die modifizierte Restnutzungsdauer wird nach der Formel unter II.2 der Anlage 2 ImmoWertV berechnet:

$$\text{RND} = a \times \text{Alter}^2 \div \text{GND} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

Kennzahl	Rechnung / Wert
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Gebäudealter	2026 – 1972 = 54 Jahre
Relatives Alter	54 ÷ 80 = 67,5 %
Anwendbarkeitsschwelle nach Tabelle 3 der Anlage 2	35 % (5 Punkte) bzw. 30 % (6 Punkte) — Formel anwendbar
Modernisierungspunkte	5,5
Variable a (interpoliert zwischen 5 und 6 Punkten)	0,6438
Variable b (interpoliert)	1,3982
Variable c (interpoliert)	1,0709
Alter ² ÷ GND	54 ² ÷ 80 = 36,45
Rechnung	0,6438 × 36,45 – 1,3982 × 54 + 1,0709 × 80
Zwischenwerte	23,47 – 75,50 + 85,67
Modifizierte Restnutzungsdauer	33,6 Jahre, gerundet 34 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer ohne Modernisierung	80 – 54 = 26 Jahre
Effektives Gebäudealter	80 – 34 = 46 Jahre
Fiktives Baujahr	2026 – 46 = ca. 1980

Da die verwendete Erlasstabelle ausdrücklich halbe Punkte vorsieht, werden die Variablen a, b und c linear zwischen den Zeilen für 5 und 6 Modernisierungspunkte interpoliert. Der Unterschied zwischen 5 und 6 Punkten beträgt in der Restnutzungsdauer lediglich rund zwei Jahre.

Quelle: Anlage 2 ImmoWertV, Tabelle 3 und Formel unter II.2.

Sachwertrechnung

Rechenschritt	Rechnung	Ergebnis
Erdgeschoss	Grundfläche an den Außenmaßen	90 m ²
Obergeschoss	Vollgeschoss, gleiche Grundfläche	90 m ²
Teilkeller	rund 60 % der Gebäudegrundfläche	55 m ²
Bruttogrundfläche	90 + 90 + 55	235 m ²
Verhältnis zur Wohnfläche	235 ÷ 150	1,57
Kostenkennwert nach Anlage 4 ImmoWertV	Freistehendes Einfamilienhaus, Standardstufe 3, unterkellert; Preisstand 2010	835 €/m ²
Herstellungskosten Gebäude, Preisstand 2010	235 × 835	196.225 €
Baupreisindex, Basis 2021 = 100, bezogen auf das Basisjahr der NHK 2010	Statistisches Bundesamt, Fachserie 17 Reihe 4	1,9820
Herstellungskosten Gebäude am Stichtag	196.225 × 1,9820	388.918 €
Lineare Alterswertminderung	(80 – 34) ÷ 80	57,5 %
Verbleibender Anteil	100 % – 57,5 %	42,5 %
Gebäudesachwert	388.918 × 0,425	165.290 €
Gebäudesachwert gerundet		165.300 €
Garage, pauschaler Wertansatz	Modellspanne 3.000 bis 12.000 €; hier oberer Bereich wegen komfortabler Größe und gehobenem Ausführungsstandard	10.000 €
Bauliche Außenanlagen, pauschaler Wertansatz	Modellspanne 5.000 bis 20.000 €; Terrasse, Garten, Einfriedung, Hausanschlüsse	10.000 €
Bodenwert	Herleitung Abschnitt 1.3	472.300 €
Vorläufiger Sachwert	165.300 + 10.000 + 10.000 + 472.300	657.600 €

Die vorstehende Rechnung folgt in allen Parametern der Modellbeschreibung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hameln-Hannover: Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Bruttogrundfläche nach DIN 277-1:2005-02 Bereiche a und b, Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten 2010 nach Anlage 4 ImmoWertV, Indexierung mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes, lineare Alterswertminderung, Restnutzungsdauer nach Anlage 2 ImmoWertV, bauliche Außenanlagen und Garage als pauschale Wertansätze. Nur unter dieser Voraussetzung darf der veröffentlichte Sachwertfaktor angewendet werden.

Der Kostenkennwert von 835 €/m² bezieht sich auf ein unterkellertes Gebäude. Das Musterobjekt ist teilunterkellert; der Ansatz liegt insoweit geringfügig zu hoch. Bei einer realen Bewertung wäre dies zu prüfen.

Die Bruttogrundfläche ist beim Musterobjekt aus den angenommenen Geschossflächen abgeleitet. Bei einer realen Bewertung ist sie aus den Bauzeichnungen zu ermitteln. Das Verhältnis von 1,57 zur Wohnfläche liegt unterhalb des Medians der Vergleichsstichprobe von rund 2,1, was der Teilunterkellerung und dem nicht ausgebauten Dachgeschoss entspricht.

Marktanpassung

Der Sachwertfaktor bildet ab, wie der vorläufige Sachwert am Markt tatsächlich honoriert wird. Er wird vom Gutachterausschuss nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV aus Kauffalluntersuchungen mittels multipler Regressionsanalyse abgeleitet.

Merkmal	Eingabe / Ergebnis
Teilmarkt	Freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus, Region Hannover, Baujahre ab 1950
Wertermittlungsstichtag	01.10.2025
Vorläufiger Sachwert	657.600 €
Bodenrichtwert	800 €/m ²
Standardstufe	3
Restnutzungsdauer	34 Jahre
Sachwertfaktor	0,91 ± 0,15
Stichprobe	1.005 Kauffälle

Die Stichprobe von 1.005 Kauffällen ist nicht identisch mit der des Preiskalkulators. Beide Modelle werten dieselbe Kaufpreissammlung aus, verwenden aber unterschiedliche Selektionskriterien; für die Sachwertfaktoren werden unter anderem Objekte mit überdurchschnittlichen Baumängeln ausgeschlossen und ein vorhandener Sachwert nach den Normalherstellungskosten 2010 vorausgesetzt.

Rechnung	Marktangepasster Sachwert
657.600 × 0,91	598.400 €
657.600 × 0,76 (untere Standardabweichung)	499.800 €
657.600 × 1,06 (obere Standardabweichung)	697.100 €

Der Bodenrichtwert des Musterobjekts von 800 €/m² liegt nahe am Maximum der Stichprobe von 850 €/m² und deutlich über deren Median von 260 €/m². Auch der vorläufige Sachwert liegt oberhalb des Stichprobenmedians von rund 429.000 €. Die Modellbeschreibung weist darauf hin, dass die Sachwertfaktoren für Objekte am Rand des Wertebereichs nur bedingt geeignet sind und eine besondere Prüfung der Anwendbarkeit erfordern. Das Ergebnis der Sachwertbetrachtung wird deshalb hier ausschließlich als Plausibilitätskontrolle und nicht als führender Wert verwendet.

Die angegebene Standardabweichung von $\pm 0,15$ entspricht rund 16 % des Faktors. Sie zeigt, dass auch ein methodisch korrekt abgeleiteter Sachwert eine erhebliche Bandbreite aufweist.

Quelle: Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hameln-Hannover, Region Hannover, Baujahre ab 1950, Wertermittlungsstichtag 01.10.2025, Stichprobe 1.005 Kauffälle; Modell nach § 21 Abs. 3 ImmoWertV.

2.5 Zusammenführung

Betrachtung	Ergebnis	Abweichung zum führenden Wert	Funktion
Amtlicher Preiskalkulator	620.000 €	–3,4 %	Durchschnittsobjekt des Regressionsmodells
Vergleichsorientierter Wert	642.000 €	—	Objektspezifisch angepasster Hauptwert
Marktangepasster Sachwert	598.400 €	–6,8 %	Plausibilitätskontrolle

Erste Beobachtung — Übereinstimmung der Größenordnung

Drei methodisch voneinander unabhängige Wege spannen einen Korridor von 598.400 € bis 642.000 € auf, also rund sieben Prozent. Der vergleichsorientierte Wert von 642.000 € entspräche einem Sachwertfaktor von 0,98 und liegt damit innerhalb der ausgewiesenen Standardabweichung des amtlichen Faktors. Für drei unabhängige Verfahren ist das eine enge Übereinstimmung.

Zweite Beobachtung — Rangfolge der Verfahren

Führend ist die vergleichsorientierte Betrachtung, gestützt durch den amtlichen Preiskalkulator. Die Sachwertbetrachtung liegt am unteren Rand, was bei Bestandsobjekten in nachgefragten Lagen mit hohem Bodenwertanteil der Regelfall ist: Der Bodenwert erhöht den vorläufigen Sachwert stärker, als der Markt dies honoriert, weshalb der Sachwertfaktor unter 1,0 liegt. Hinzu kommt die Randlage des Objekts innerhalb der Stichprobe.

Dritte Beobachtung — Modernisierungsstand

Der amtliche Preiskalkulator rechnet mit vier Modernisierungspunkten als landesweitem Mittelwert. Das Musterobjekt erreicht 5,5 Punkte und liegt damit leicht darüber. Der vergleichsorientierte Wert von 642.000 € liegt entsprechend 3,5 % über dem Kalkulatorwert. Die Vergleichsfälle wurden in diesem Musterdokument bewusst so angesetzt, dass dieser Effekt sichtbar wird; bei einer realen Bewertung ergäbe sich die Differenz aus tatsächlichen Marktdaten und könnte auch anders ausfallen.

3. Ergebnis und Empfehlung

3.1 Marktpreisspanne

Als führender Wert wird die objektspezifisch angepasste vergleichsorientierte Betrachtung mit 642.000 € herangezogen. Für das Musterdokument wird eine Bandbreite von rund ± 3 % angesetzt.

MARKTPREISSPANNE

623.000 € – 661.000 €

Zentraler Orientierungswert 642.000 €

Quelle: Eigene beispielhafte Zusammenführung der in Kapitel 2 dargestellten Bewertungsansätze.

Die vergleichsweise enge Bandbreite ist dadurch begründet, dass mit dem amtlichen Preiskalkulator ein aus 1.155 Kauffällen abgeleiteter Ausgangswert vorliegt und die nach dem Modell des Gutachterausschusses durchgeführte Sachwertbetrachtung mit 598.400 € in derselben Größenordnung liegt. Ohne diese Anker wäre eine breitere Bandbreite sachgerechter.

3.2 Wertbeeinflussende Merkmale

Wertsteigernd	Wertmindernd
Freistehendes Einfamilienhaus mit eigenem Grundstück	Baujahr 1972
5,5 Modernisierungspunkte gegenüber 4 Punkten des Modelldurchschnitts	Keine umfassende nachträgliche Außenwanddämmung
Modernisierungen unter anderem an Heizung, Fenstern und Bad	Teile von Innenausbau und Leitungssystemen entsprechen älteren Standards
Garage und zusätzlicher Außenstellplatz	Dach nur teilweise energetisch verbessert

Quelle: Beispielhafte Objektanalyse; Modernisierungspunkte gemäß der in Abschnitt 2.4 dargestellten Musterzuordnung und eigene Marktbeobachtung.

3.3 Empfehlung zum Angebotspreis

Preisschwellen in Immobilienportalen

Kaufinteressenten arbeiten bei der Suche in Immobilienportalen häufig mit runden Preisobergrenzen. Ein Angebot, das knapp oberhalb einer solchen Grenze eingestellt wird, kann deshalb bei Suchenden entfallen, die exakt bis zu dieser Obergrenze filtern.

Variante	Angebotspreis	Vorteile	Nachteile
1	649.000 €	Unterhalb der Suchschwelle von 650.000 €; wird dadurch auch bei einer entsprechenden Preisobergrenze angezeigt; nur rund 1 % über dem zentralen Orientierungswert	Begrenzter Verhandlungsspielraum
2	665.000 €	Größerer nomineller Verhandlungsspielraum; kann bei hoher Nachfrage sinnvoll sein	Liegt oberhalb der Schwelle von 650.000 € und kann dadurch einen Teil der Suchtreffer verlieren

Quelle: Beispielhafte Vermarktungsstrategie auf Grundlage eigener Marktbeobachtung.

Welche Variante im konkreten Verkaufsfall vorzugswürdig ist, hängt insbesondere von der aktuellen Nachfragelage, der Objektgängigkeit, dem Zeitdruck des Eigentümers und der Zahl sowie Preisstellung konkurrierender Angebote im relevanten Teilmarkt ab.

Empfehlung für das Musterobjekt

EMPFOHLENER ANGEBOTSPREIS

649.000 €

Aufschlag 7.000 € beziehungsweise rund 1,1 % · Orientierender Verhandlungskorridor 635.000 € bis 649.000 €

Der Preis liegt nur moderat oberhalb des zentralen Orientierungswertes von 642.000 € und bleibt gleichzeitig unter der häufig verwendeten Suchgrenze von 650.000 €. Dadurch kann die Sichtbarkeit gegenüber einer höheren Ausgangsforderung unterstützt werden, während weiterhin ein begrenzter Verhandlungsspielraum besteht.

Ein tatsächlicher Verkaufspreis kann innerhalb oder außerhalb dieses Korridors liegen. Insbesondere eine veränderte Nachfragesituation, mehrere konkurrierende Kaufinteressenten oder bislang nicht berücksichtigte Objektmerkmale können das Ergebnis beeinflussen.

3.4 Nächste Schritte

Für eine reale Markteinschätzung sollte die vorläufige Bewertung durch eine persönliche Besichtigung und die Prüfung der wesentlichen Objektunterlagen konkretisiert werden.

Prüfbereich	Erforderliche Unterlagen / Maßnahmen
Eigentum und Rechte	Aktueller Grundbuchauszug
Grundstück	Flurkarte, Grundstücksangaben, gegebenenfalls Baulastenauskunft
Gebäude	Bauzeichnungen, Baubeschreibung und Genehmigungsunterlagen
Flächen	Wohn- und Nutzflächenberechnung
Energie	Gültiger Energieausweis
Modernisierungen	Rechnungen, Nachweise und technische Unterlagen
Technischer Zustand	Besichtigung der wesentlichen Bauteile und Anlagen
Lage	Konkrete Mikrolage innerhalb der Bodenrichtwertzone
Markt	Aktuelles Konkurrenzangebot und Nachfragesituation
Bewertung	Aktualisierung von Vergleichs-, Sachwert- und Marktdaten

Erst nach der objektbezogenen Prüfung sollte eine endgültige Angebotspreisstrategie festgelegt werden. Je nach Marktlage kann anschließend entschieden werden, ob eine stärker auf Reichweite oder stärker auf Verhandlungsspielraum ausgerichtete Preispositionierung sinnvoll ist.

3.5 Quellenverzeichnis

Quelle	Verwendung
Immobilien-Preis-Kalkulator der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Auskunft vom 04.09.2026, Gutachterausschuss Hameln-Hannover, Geltungsjahr 2026, 3. Quartal	Amtlicher Ausgangswert, Modellparameter und Stichprobengröße in Abschnitt 2.2
Bodenrichtwertinformationssystem des Landes Niedersachsen / Immobilienmarkt.NI	Bodenrichtwertzone und Bodenrichtwert
Immobilienmarkt.NI, Umrechnungstabelle 0430001, Stichtag 01.01.2026	Grundstücksgrößenanpassung und Bodenwertberechnung
Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hameln-Hannover, Region Hannover, Baujahre ab 1950, Stichtag 01.10.2025	Marktanpassung in Abschnitt 2.4
Modellbeschreibung Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hameln-Hannover, Ausgabe 2026	Modellparameter der Sachwertrechnung, pauschale Wertansätze für Außenanlagen und Garage, Modernisierungspunkte nach niedersächsischem Erlass vom 16.01.2024
Anlage 2 ImmoWertV	Systematik der Modernisierungspunkte und modifizierten Restnutzungsdauer
Anlage 4 ImmoWertV (Normalherstellungskosten 2010)	Kostenkennwerte für Gebäude in Abschnitt 2.4
Baupreisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude, Statistisches Bundesamt, Fachserie 17 Reihe 4, Basis 2021 = 100	Indexierung der Kostenkennwerte auf den Bewertungsstichtag
Eigene Marktbeobachtung	Beispielhafte Vergleichsanpassungen, Gewichtung und Vermarktungsstrategie

3.6 Hinweise zur Verwendung

Dieses Dokument ist ein **Musterdokument**; Objektdaten, synthetische Vergleichsfälle, Anpassungen und nicht ausdrücklich als amtlich gekennzeichnete Werte sind beispielhaft. Die Markteinschätzung ersetzt kein Verkehrswertgutachten und ist nicht für Zwecke bestimmt, für die ein förmliches Sachverständigengutachten erforderlich ist. Eine reale Einschätzung setzt die Besichtigung, Unterlagenprüfung und Verwendung der zum Bewertungsstichtag maßgeblichen Marktdaten voraus.