

dipl. ing. **josef poll**

ö. b. u. v. Sachverständiger für Bewertungen
von Immobilien und Gebäudeschäden
Mitglied der Ingenieurkammer Niedersachsen
ehrenamtlicher Gutachter des Gutachterausschusses
der Stadt und Region Hannover

Amtsgericht Burgdorf
Postfach 100163
Schloßstraße 4
31303 Burgdorf

Velper Straße 10
31303 Burgdorf
Telefon (05136) 7241
Mobil 0171 47 37 360
E-Mail: josefpoll@t-online.de

Datum: 07.08.2023
Az.: 1248-G-24

KURZGUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem **Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 31303 Burgdorf, OT. Hülptingsen, Elisabeth-Hahne-Straße 37** im Zwangsversteigerungsverfahren betreffend das im Grundbuch von Hülptingsen Blatt 442 unter laufender Nummer 2 eingetragene Grundstück.

Az. des Gerichts: **5 K 1/24**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
20.06.2024 ermittelt mit rd.

413.000 €.

Fazit:

Zu bewerten ist ein Einfamilienhaus mit Garage auf einem 569 m² großen Grundstück im Volleigentum, im Ortsteil Hülptingsen, der Stadt Burgdorf (Region Hannover, Niedersachsen) mit insgesamt rd. 130 m² Wohnfläche. Das nichtunterkellerte Wohngebäude ist als Fertighaus in Holztafelbauweise im Jahr 2011 als Einfamilienhaus im KfW-70 Standard erstellt worden. Das Erd- und Dachgeschoss weisen Wohnflächen von ca. 80 m² und ca. 50 m² mit guter Ausstattung auf. Im Bereich der Dusche im Treppenhaus des Dachgeschosses ist ein Leitungswasser-Durchnässungsschaden erkennbar. Der Unterhaltungszustand der Außenanlagen ist schlecht. Das Wohnhaus war zum Besichtigungszeitpunkt offensichtlich unbewohnt. Kosten für etwaige Aufräumung, Entrümpelung, Entsorgung von Hausrat und Reinigung wurden nicht ermittelt und sind im Verkehrswert nicht enthalten. Die Einzelgarage mit angeschlossenem Geräteraum ist in Stahlblechfertigteilen erstellt.

1. BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	2
1.1 Lagemerkmale	2
1.1.1 Nachbarschaft	2
1.1.2 Verkehrsanbindung	2
1.1.3 Nutzung	3
1.1.4 Erschließungszustand	3
1.1.5 Hauptgebäude	3
1.1.6 Nebengebäude	4
1.1.7 Außenanlagen	5
2. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	5
2.1 Grundlagen	5
2.1.1 Definition des Verkehrswertes	5
2.1.2 Kaufpreissammlung	5
2.2 Bodenwert	5
2.2.1 Vergleichswerte	5
2.2.2 Bodenrichtwerte	5
2.2.3 Gesamtbodenwert	6
2.3 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes	6
2.3.1 Vergleichswert	8
2.4 Sachwertverfahren	9
2.4.2 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	9
2.4.3 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	9
2.4.4 Sachwert des Grundstücks	11
2.5 Verkehrswert	11

1. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

1.1 Lagemerkmale

1.1.1 Nachbarschaft

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Hülptingsen der Stadt 31303 Burgdorf an der Elisabeth-Hahne-Straße 37, einer Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Entfernung zum Zentrum der Stadt Burgdorf beträgt ca. 3 km.

1.1.2 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 1,3 km Entfernung die Bundesstraße B188, welche von Osten nach Norden verläuft. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Lehrte auf die A2) befindet sich in südlicher Richtung in ca. 9,5 km Entfernung.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Burgdorf. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 3,0 km.

1.1.3 Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebaut. Die erforderliche innere Erschließung (Wege) und die Stellplätze sind mit Beton-Verbundsteinen befestigt. Der nicht überbaute und nicht befestigte Bereich des Wertermittlungsobjektes ist als Rasenfläche und Ziergarten angelegt. Der Garten macht einen ungepflegten Eindruck.

1.1.4 Erschließungszustand

Das Wertermittlungsobjekt wird durch die „Elisabeth-Hahne-Straße “ erschlossen. Dabei handelt es sich um eine ein Anliegerstraße mit beidseitigem Fußweg. Die Straßenfläche ist mit einer Bitumendecke versehen. Die Fußwege sind gepflastert.

Die folgenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in örtlich vorhanden:

- Wasserversorgung
- Stromversorgung
- Kanalisation
- Gasleitung

1.1.5 Hauptgebäude

Gebäudeart: Gebäudety: Einfamilienhaus in Holzständerbauweise

Geschosse: Erdgeschoss, Dachgeschoss

Unterkellerung: nichtunterkellert

Dachgeschossausbau: voll ausgebaut

Baujahr(e): gemäß Bauakte im Jahr 2011

Größe: Bruttogrundfläche: Rd. 167 m²

Wohnfläche: Rd. 130 m² incl. 5%
Terrassenüberdachung

Raumaufteilung: siehe auch Grundrisszeichnungen der Anlage

im Erdgeschoss (EG): 2 Zimmer, Küche, Bad mit WC, Heizungs- und Hauswirtschaftsraum (HWR), Diele, Terrasse

im Dachgeschoss (DG): 3 Zimmer, Bad, Balkon

Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist zweckmäßig und zeitgemäß.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Holzständerwerk mit Mineralwollefüllung, beidseitigen Gipskartonplatten und aussenseitigem Wärmedämmverbundsystem, KfW 70-Haus Wärmedämmung mit Standard 2011

Dach: Satteldach mit beschichteten Betondachsteinen
gedämmt im Standard von 2011, mit Rinnen und Fallrohren

Außentüren: Haupteingang: Kunststoff mit Lichtausschnitt (Isolierverglasung), Qualität des Baujahrs.

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung; überwie-

	gend elektrische Außenrollläden insgesamt mittlere Qualität des Baujahrs.
Innenwände:	im EG und DG in Holzständerbauweise überwiegend Raufasertapete mit Anstrich Wandfliesen im der Dusche/WC, jeweils in mittlerer Qualität und zeitgemäßer Optik
Innentüren:	überwiegend übliche Holzfüllungstüren
Geschossdecken / Fußböden:	Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss mit Estrich Deckenverkleidung überwiegend mit Tapete und Anstrich
Geschosstreppe:	offene Stahlträgertreppe mit Holzstufen in üblicher Art und Ausführung
Fußbodenbelag:	überwiegend, Laminat Bodenfliesen in den Nassräumen in mittlerer Qualität und zeitgemäßem Design
Sanitäreinrichtungen:	Duschbad im EG mit WC, Waschbecken, bodengleiche Dusche Bad im DG mit WC, Waschbecken, bodengleiche Dusche, und Waschmaschinenanschluss jeweils mittlerer Standard
Heizung:	Wärmepumpe mit Luft/Wasser/Strom-Mix als Combigerät der Firma „tecalor“ mit kontrollierter Be- und Entlüftungsanlage und Wärmerückgewinnung Fußbodenheizung
Technische Ausstattung:	übliche Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen
Einbaumöbel:	Einbauküche nicht mitbewertet
Besondere Bauteile:	Außentreppe mit 2 Stufen Satteldachkonstruktion mit 2 Dachflächenfenstern Balkon mit ca. 5,5 m ² Grundfläche, Bodenbelag mit Betonwerksteinen Terrassenüberdachung mit Metalltragprofilen und zwischengelegten Kunststoff-Doppelstegplatten
<u>Zustandseinstufung:</u>	
Baumängel / Bauschäden:	Durchfeuchtungsschaden im Treppenhaus aus dem Bad im DG sichtbar. Annahme: Die Reparaturkosten sind durch die Leitungswasserversicherung gedeckt.
Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend)	mittel / befriedigend (durchschnittlich) /

1.1.6 Nebengebäude

Stahlblechfertigteilgarage (18,25 m²) mit rückseitig angebautem Geräteraum (8,12 m²) Flachdach mit Abklebung und Stahlblech Sektionaltor. Nebentür im Geräteraumteil.

1.1.7 Außenanlagen

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss,
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Plattierungen:</u>	sehr einfache und übliche Plattierung der Auffahrt, des Stellplatzes und der Fußwege mit Betonsteinpflaster /
<u>Terrasse:</u>	Betonsteinpflaster Überdachung mit Stahltragprofilen und Doppelstegplatten
<u>Einfriedung:</u>	übliche Einfriedung Zaun und Bewuchs
<u>Gartenanlage:</u>	Ungepflegter Ziergarten und verkrautete Rasenfläche insgesamt sehr einfache Gartengestaltung
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	üblich

2. Ermittlung des Verkehrswertes

2.1 Grundlagen

2.1.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

2.1.2 Kaufpreissammlung

Nach § 195 des Baugesetzbuches haben die Notare die beurkundeten Grundstückskaufverträge dem Gutachterausschuss in Abschrift zu übersenden. Auf der Grundlage der Kaufverträge wird eine Kaufpreissammlung geführt. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

2.2 Bodenwert

2.2.1 Vergleichswerte

In der Kaufpreissammlung sind keine ausreichende Anzahl von aktuellen Kauffällen für vergleichbare baureife Grundstücke registriert.

2.2.2 Bodenrichtwerte

Der Bodenwert kann auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung oder

Erschließungszustand, übereinstimmen bzw. Unterschiede sachrecht berücksichtigt werden können.

2.2.3 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
marktübliche Fläche		569	178,00	101.282
Bodenwert insgesamt		569		101.282

2.3 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswertes

Für die Bewertung werden im vorliegenden Fall geeignete Kaufpreise vergleichbarer Objekte aus der Kaufpreissammlung herangezogen. Die Auswahlkriterien der Stichprobe aus der Region Hannover lassen sich wie folgt beschreiben:

Merkmal	Bereich
Kaufzeitpunkt	2020 - 2022
Lage (Bodenrichtwert)	50 – 500 €/m ²
Baujahr	1964 – 2020
Wohnfläche	69 – 283 m ²
Grundstücksgröße	234 – 1.717 m ²
Energiebedarf pro Jahr (kWh/m ²)	22 - 418
Standardstufe	1 - 5

Vergleichsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Region Hannover - ohne Landeshauptstadt -
(Baujahre ab 1950)

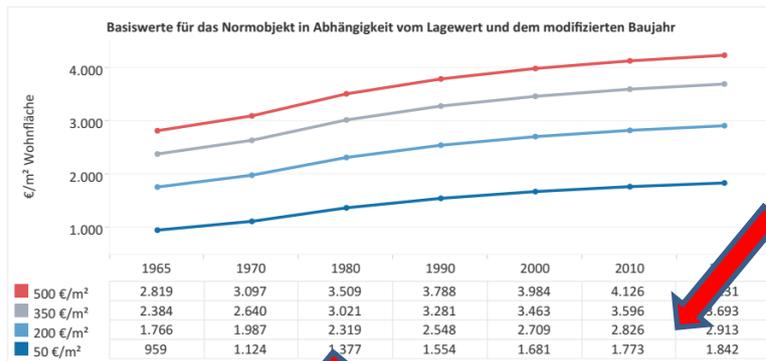
Stichprobenübersicht und Normobjekt

↓ Modellbeschreibung

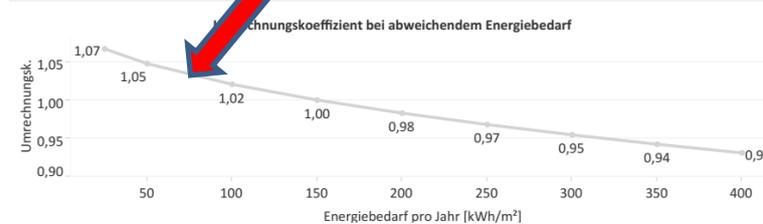
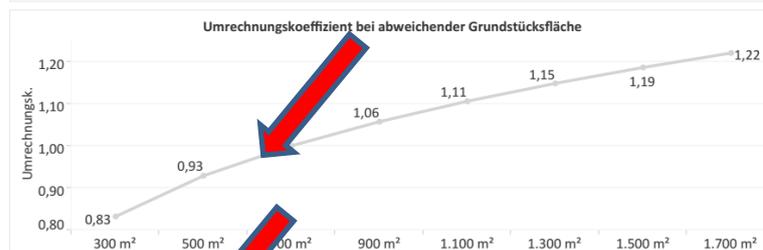
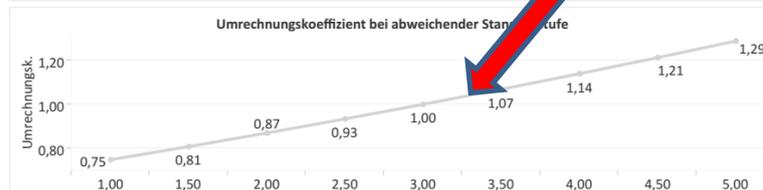
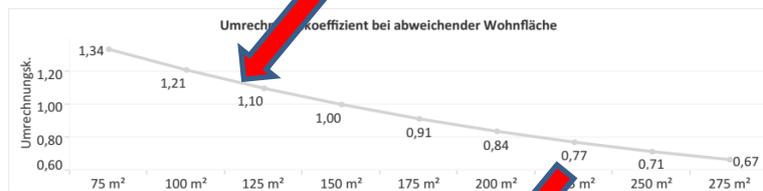
Stichprobe: 840 Kauffälle

Merkmal	Min	Max	Median	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	2020	2023	2022	01.10.2023
Bodenrichtwert [€/m ²]	50	500	245	
Standardstufe	1	5	2.8	3
Modifiziertes Baujahr	1964	2020	1982	
Bauweise				massiv
Garage / Stellplatz				vorhanden (eine)
Unterkellerung				vollständig
Grundstücksgröße [m ²]	234	1717	670	700
Wohnfläche [m ²]	69	283	149	150
Energiebedarf pro Jahr [kWh/m ²]	22	418	141	150

Die Diagramme beziehen sich auf ein Normobjekt.



Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichsfaktoren:



Umrechnungskoeffizienten / Zu- oder Abschläge für weitere wertbeeinflussende Merkmale

Zweifamilienhaus	0,95
Fertighaus in leichter Bauweise (Holzskelett)	0,96
Mit einer zusätzlichen Garage	1,01
ohne Garage	0,99
ohne Keller	0,96

Quelle: Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des GAG Region Hannover

	200	180	50
2010	2826	2685.6	1773
2011	2834.7	2694.06	1779.9
2020	2913	2770.2	1842

Kreuzinterpolation aus obiger Tabelle

Ansatz aus Interpolation der Baujahre und Bodenrichtwertniveaus:

rd. 2.695,00 EUR/m² Wohnfläche

Korrekturfaktor Wohnfläche	1,113
Korrekturfaktor Standardstufe 3,3	1,042
Korrekturfaktor Grundstücksgröße	0,954
Korrekturfaktor Energiebedarf KfW 70	1,043
Korrekturfaktor ohne Keller	0,96
Korrekturfaktor 1 zusätzlicher Stellplatz	1,04

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich somit:

$$2695 \text{ EUR/m}^2 \times 1,113 \times 1,042 \times 0,954 \times 1,043 \times 0,96 \times 1,04 = \text{rd. } 3.100 \text{ EUR/m}^2$$

$$\text{Zuschlag für den Geräteraum} = \text{rd. } 3.000 \text{ EUR}$$

$$\text{Zuschlag für die Terrassenüberdachung} = \text{rd. } 7.000 \text{ EUR}$$

2.3.1 Vergleichswert

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Objektart		
Wohn-/Nutzfläche	m ²	130
x objektspez. angepasster Vergleichsfaktor *)	€/m ²	3.100
(marktangep.) vorläufiger Vergleichswert	€	403.000
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale		
Zu- oder Abschläge in €**)		
	€	10.000
Vergleichswert des Objektes	€	413.000
Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren	€	413.000

2.4 Sachwertverfahren

2.4.1.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt wie folgt:

Gebäudeart		Wohnhaus	Garage
Angaben zum Gebäude			
Bruttogrundfläche	m ²	167	27
NHK 2010	€/m ²	1.076	245
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten	€	0	0
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	179.789	6.615
Baupreisindex am WE-Stichtag		181,20	181,20
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	325.778	11.986
Regionalfaktor		1,00	1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	70	50
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	13	13
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	57	37
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,8143	0,7400
Gebäudesachwert	€	265.281	8.870
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	274.151	

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen ergibt sich wie folgt:

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Anschlüsse):	€	4.000
Elektrizität, Wasser, Gas; Anschluss an Kanalisation		
Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage	€	7.000
Sonstiges	€	10.000
Terrassenüberdachung + Zuschlag Geräteraum		
vorl. Sachwert der baul. Außenanl. u. sonst. Anl.	€	21.000

2.4.2 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bodenwert (der marktüblichen Fläche)	€	101.282
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	274.151
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl.	€	21.000
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	396.433

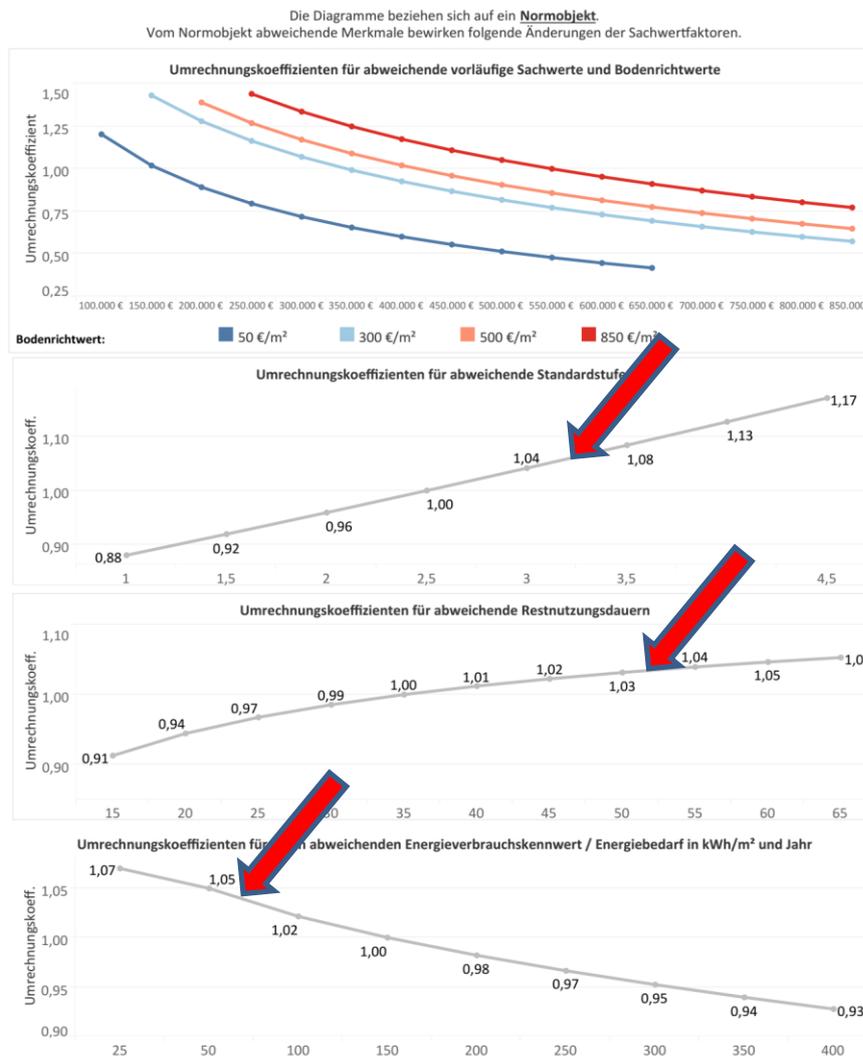
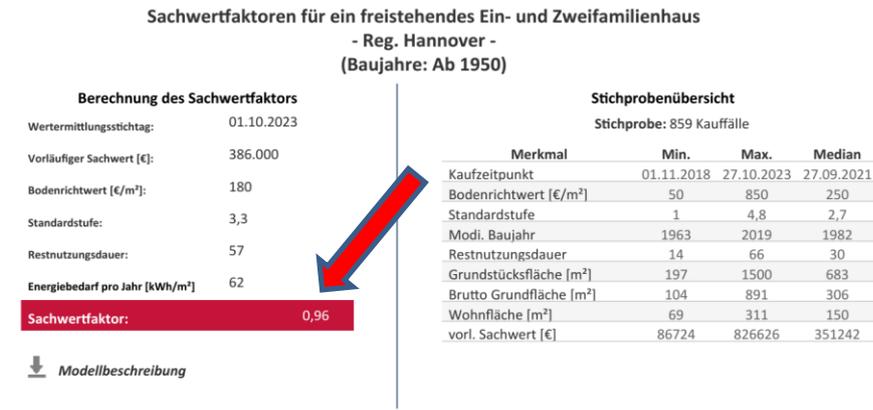
2.4.3 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ist ein Zwischenwert, der im Wesentlichen nach kostenorientierten Gesichtspunkten ermittelt worden ist. Somit ist noch die Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt (Marktanpassung)

durchzuführen.

Die Marktanpassung erfolgt, indem der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor multipliziert wird. Sachwertfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV).

Folgende Sachwertfaktoren und Umrechnungskoeffizienten werden verwendet:



Quelle: 2024 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Datenbasis: 01.01.2024, Tag der Veröffentlichung: 29.02.2024

Quelle: Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2024 des GAG Region Hannover

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten Sachwertes und der weiteren Merkmale des Wertermittlungsobjekts liegt der objektspezifisch rechnerisch angepasste Sachwertfaktor bei **0,96**. Wegen der KfW 70 Einstufung erfolgt ein Ansatz des Sachwertfaktors in diesem Gutachten mit **1,0**.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit wie folgt:

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	396.433
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	1,00	
Marktanpassung	in €	0
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	396.433

2.4.4 Sachwert des Grundstücks

Der Sachwert des Grundstücks (§ 35 (4) ImmoWertV) ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	396.433
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	0
Sachwert des Grundstück	€	396.433
Verkehrswert des Grundstücks		
nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	396.000

2.5 Verkehrswert

Nach § 6 der ImmoWertV ist der Verkehrswert nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Marktlage ist beim Vergleichswert (=413.000 €) durch zeitnah zum Wertermittlungsstichtag angefallene Vergleichspreise berücksichtigt.

Die Marktlage ist beim Sachwert (=396.000€) durch die Marktanpassung mittels objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor berücksichtigt.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und führen nach Einschätzung des Gutachters hinreichend genau zum Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes. Dem Vergleichswertverfahren ist gegenüber dem Sachwertverfahren aufgrund der stärker gesicherten Marktdaten und des unmittelbaren Marktbezuges ein höheres Gewicht beizumessen. Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zu

413.000 €

(in Worten: vierhundertunddreizehntausend Euro)

abgeleitet.