

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



DIPL.-ING. AXEL KRUMWIEDE
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken – einschl. Mieten und Pachten

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg, zuständig für die Stadt Wolfsburg und die Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt

Anschrift: **Im Röthel 26**
29225 Celle
Telefon: **05141 – 48 14 36**
E-Mail: **info@axel-krumwiede.de**
Web: **www.axel-krumwiede.de**

Datum: **05.08.2022**
Gutachten-Nr.: **72/22**

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht: **Amtsgericht Gifhorn**

Geschäftszeichen: **5 K 4/22**

Objekt : **Bebautes Grundstück - Wohnhaus und Nebengebäude**
Dammstraße 10
29367 Steinhorst

Gemarkung: **Steinhorst**

Wertermittlungstichtag: **20.05.2022**

Flur: **4**

Amtsgericht: **Gifhorn**

Flurstück(e): **47/4** **47/5**

Grundbuchbezirk: **Steinhorst**

Grundstücksgröße(n): **750 m²** **7855 m²**

Blatt: **586**

Baulasten: **keine**

Wohnfläche: **ca. 144,3 m²**

Baubehördliche
Beschränkungen /
Beanstandungen: **sind mir nicht bekannt geworden**

Zimmer: **8 Zi. + 2 Kü. + 2 Bäder**
(nach Zeichnung)

Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks:

70.000 €



Kontoverbindung:
Sparkasse Celle Gifhorn Wolfsburg
IBAN: **DE81 2695 1311 0005 0039 26**
BIC-/SWIFT-Code: **NOLADE21GFW**
USt-IDNr.: **DE162 003 446**

Hauptsitz Celle
Im Röthel 26
29225 Celle
Tel.: **05141 - 48 14 36**
mobil: **0170 - 380 99 17**

Zweigniederlassung Hamburg
Stadthausbrücke 12
20355 Hamburg
Tel.: **040 - 298 13 273**
mobil: **0170 - 380 99 17**

Zweigniederlassung Heiligenhafen
Lindenstraße 5
23774 Heiligenhafen
Tel.: **04362 - 50 28 84**
mobil: **0170 - 380 99 17**



1. Inhaltsverzeichnis

1.	Inhaltsverzeichnis	2
2.	Sachverhalt	3
2.1	Gutachtauftrag	3
2.2	Grundlagen des Gutachtens	3
2.3	Wertermittlungstichtag - Qualitätstichtag – Ortsbesichtigung	3
2.4	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
3.	Beschreibungen	5
3.1	Grundstücksbeschreibung	5
3.2	Baubeschreibung	8
3.3	Außenanlagen / Besondere Bauteile	11
4.	Wertermittlung	11
4.1	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	11
4.2	Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.4	Liquidationswertermittlung	17
5.	Verkehrswertermittlung	18
6.	Bewertung der Rechte in Abt. II des Grundbuchs	19
7.	Anlagen	20
7.1	Straßen- und Stadtkarten	20
7.2	Auszug aus der Liegenschaftskarte / Lageplan - Bodenrichtwertkarte	22
7.3	Zeichnungen	26
7.4	Flächenberechnungen	33
7.5	Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung Steinhorst	35
7.6	Fotos	36
7.7	Abkürzungsverzeichnis	49
7.8	Literaturverzeichnis	49
	letzte Seite	50

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz, alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.



2. Sachverhalt

2.1 Gutachtauftrag

Die Erstattung dieses Gutachtens erfolgt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert der Immobilie eingeholt werden. Das Amtsgericht hat mich zum Sachverständigen in dieser Sache bestellt.

2.2 Grundlagen des Gutachtens

Alle in diesem Gutachten verwendeten Maße, Flächenmaße, Volumina u. dgl. sind aus den mir zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Sofern diese Angaben zur Gutachtenerstattung nicht vorlagen, habe ich diese selbst ermittelt oder sachverständig geschätzt. Die jeweiligen Vorlagen bzw. Ermittlungen sind in den Anlagen zu diesem Gutachten dargestellt.

Durch die Gutachtauftraggeberin zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Grundbuchauszug

Von mir eingeholte Unterlagen und Informationen:

- Aufzeichnungen und Fotoaufnahmen von der Ortsbesichtigung
- Kopien aus den Akten der Bauaufsichtsbehörde (Zeichnungen, siehe Anlagen)
- Eintragungsbewilligungen zu Abt. II des Grundbuches
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (siehe Anlagen)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlagen)

Allgemein veröffentlichte Informationen:

- Grundstücksmarktdaten 2022 und Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig - Wolfsburg, zuständig für Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg sowie die Landkreise Celle Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel
- Bodenrichtwerte in Niedersachsen <https://www.boris.niedersachsen.de/boris>
- Immobilienmarktdaten on-geo GmbH, Brienner Straße 12, 80333 München, www.on-geo.de
- Literatur gemäß Literaturverzeichnis, siehe Anlage

2.3 Wertermittlungstichtag - Qualitätsstichtag – Ortsbesichtigung

2.3.1 Wertermittlungstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht. Es werden die Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes zu diesem Zeitpunkt für die Wertermittlungen zugrunde gelegt.



Wertermittlungstichtag: Tag der Ortsbesichtigung

2.3.2 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Es werden die Eigenschaften des Grundstücks und seiner Bebauung in diesem Zeitpunkt für die Wertermittlung zugrunde gelegt.

Qualitätsstichtag: Wertermittlungstichtag

2.3.3 Ortsbesichtigung

Der Ortstermin fand nach schriftlicher Ortsterminnachricht an den Grundstückseigentümer / die Grundstückseigentümerin statt.

Tag der Ortsbesichtigung: 20.05.2022

Teilnehmer: Axel Krumwiede

Der Grundstückseigentümer ist zum Ortstermin nicht erschienen. Der Zutritt zu den Gebäuden wurde mir folglich nicht ermöglicht. Während der Ortsbesichtigung habe ich die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude nur von außen in Augenschein nehmen können. Die Gutachterenerstattung erfolgt nach dem äußeren Anschein.

Beim Ortstermin habe ich Fotos der Immobilie erstellt, soweit mir dieses möglich war. Diese sind als Anlage diesem Gutachten beigelegt.

2.4 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Bebautes Grundstück – Einfamilienhaus und Nebengebäude

Objektadresse

Straße Nr.: Dammstraße 10
PLZ Ort: 29367 Steinhorst

Katasterangaben

Gemarkung:	Steinhorst	
Flur:	4	
Flurstücke:	47/4	47/5
Flurstückgröße:	750 m ²	7.855 m ²
Grundstücksgröße insgesamt:	8.605 m ²	



Grundbuchangaben

Grundbuchamtsgericht: Gifhorn
Grundbuchbezirk: Steinhorst
Grundbuchblatt: 586
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses: 6
Datum des Grundbuchauszugs: 26.04.2022

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen):

Auftragsgemäß ist hier der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundstücks zu ermitteln. Sofern Eintragungen in Abt. II des Grundbuches vorhanden sind, werden diese im Kapitel 6 dieses Gutachtens angegeben und bewertet.

Baulasten

Nach schriftlicher Mitteilung der Bauaufsichtsbehörde sind auf dem Grundstück keine Baulasten eingetragen.

Mir sind keine weiteren Rechte / Belastungen an dem Grundstück bekannt gemacht worden. Ich unterstelle in der nachfolgenden Wertermittlung, dass keinerlei Verträge, Vereinbarungen oder Umstände bestehen, die den Wert des Bewertungsobjektes mindern oder beeinflussen - soweit diese im Gutachten nicht aufgeführt sind.

3. Beschreibungen

3.1 Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Niedersachsen

Kreis / Bezirk: Gifhorn

Gemeinde / Ort / Stadtteil: Steinhorst

Überörtliche Anbindung:	Bundesstraße B4	ca. 5,4 km Entfernung
	Bundesautobahn A2	ca. 45,6 km Entfernung
	Bahnhof Celle	ca. 27,4 km Entfernung
	Bahnhof Gifhorn	ca. 32,5 km Entfernung
	Flughafen	ca. 69,5 km Entfernung
	Stadtmitte Gifhorn	ca. 28,6 km Entfernung

Lagebeurteilung: schlechte Lage im Landkreis Gifhorn, mittlere Lage in Steinhorst



Nahverkehrsmittel:	Bus
Straßenausbau:	asphaltierte Fahrbahn, Gehweg
Kfz-Parkmöglichkeiten:	auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden und auf der öffentlichen Straße möglich
Versorgung:	elektrischer Strom, Wasser, Telekommunikation
Entsorgung:	Abwasser
Erschließungsbeiträge:	In diesem Gutachten unterstelle ich eine Beitrags- und Abgabefreiheit.
Grundstückzuschnitt:	unregelmäßig, siehe Liegenschaftskarte
Straßenfront / mittlere Tiefe:	ca. 30 m / ca. 165 mm
Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Seine Nutzung und Bebauung richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauBG) und steht in Abhängigkeit zur Nutzung und Bebauung der Nachbargrundstücke. Das Grundstück ist von einer Abrenzungs- und Ergänzungssatzung erfasst – siehe nachfolgenden Ausschnitt.

Planausschnitt (gesamten plan siehe Anlagen)

Auf der gargestellten Fläche des Bewertungsgrundstücks sind Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 60 cm zu erhalten.



Im Flächennutzungsplan ist der nördliche Teil des Bewertungsgrundstück (nördlich der Schutzpflanzung – siehe obigen Planausschnitt) als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Der südliche Teil ist dem F-Plan zufolge landwirtschaftliche Fläche.

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Überbauungen / Grenzbebauungen: örtlich nicht erkennbar / nach der Liegenschaftskarte ist vom Flurstück 347/49 aus die gemeinsame Grundstücksgrenze überbaut (siehe auch Kapitel Bodenwertermittlung)

Nachbargrundstücke - Bebauung: Ein- und Zweifamilienhäuser

Altlasten: nicht bekannt und hier als nicht existent unterstellt

Untersuchungen über eventuell vorhandene Altlasten und / oder Bodenkontaminationen liegen nicht vor. Hierüber werden keine Feststellungen getroffen. Diese wären, wenn hierdurch die Substanz des Gebäudes gefährdet bzw. der Wert von Grund und Boden beeinflusst werden könnte, durch entsprechende Fachleute in einem separaten Gutachten zu ermitteln.

Eventuell festgestellte Bodenkontaminationen und / oder Altlasten wären in dem Sondergutachten darzustellen und die Kosten der Beseitigung dieser eventuellen Beeinträchtigungen an den baulichen Anlagen bzw. Grund und Boden zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären vom Ergebnis dieses Gutachtens in angemessener Höhe in Abzug zu bringen, um den um die Beseitigungskosten eventueller Schäden durch Bodenkontaminationen und / oder Altlasten geminderten Wert zu ermitteln.

Hier wird lediglich der Vollständigkeit halber auf die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17. März 1998 BGBl. 1998 I Nr. 16) hingewiesen. Beeinträchtigungen dadurch, dass sich Ansprüche aus Gegebenheiten gegen das Grundstück



richten, die sich aus dem BBodSchG ergeben, werden ausdrücklich in diesem Gutachten nicht behandelt und / oder berücksichtigt.

3.2 Baubeschreibung

Die Beschreibung der vorhandenen Bebauung bezieht sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Konstruktionsöffnungen oder zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen daher auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen. Es wird unterstellt, dass bei der Herstellung der baulichen Anlagen die jeweils geltenden, allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik vollumfänglich berücksichtigt wurden und Abweichungen nicht bestehen.

Die vorhandene Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt, anders als bei einem Bauschadensgutachten, keine abschließende Baumängel- und/oder Bauschadensauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein evtl. nicht besonders aufgeführter Baumängel und/oder Bauschäden nicht aus.

Eine spezielle Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel wurde nicht durchgeführt und ist auch nicht Bestandteil des Gutachtens. Die jeweilige Baubeschreibung gilt nicht als zugesicherte Eigenschaft im Sinne des Gesetzes. Evtl. überschlägig geschätzte Kosten für die Beseitigung erkennbarer Schäden sind im Ansatz von Reparatur- und Instandhaltungszustand berücksichtigt. Ich, der unterzeichnende Sachverständige, übernehme demgemäß keine Haftung für das Nichtvorhandensein von Baumängeln und/oder –schäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Ein evtl. angegebener Betrag für Reparaturzustand ist das Ergebnis einer überschlägigen groben Schätzung aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung. Für eine genauere Kostenermittlung sind entsprechende Angebotskalkulationen für die einzelnen Gewerke von Fachbetrieben einzuholen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Hausschwamm, Rohrleitungsfraß, Belastbarkeit, statische Probleme, gesundheitsschädigende Baumaterialien usw. sind nicht durchgeführt worden und nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Ich weise darauf hin, dass ich keine Funktionsprüfungen (z. B. der technischen Einrichtungen wie Heizungs-, Sanitär-, Elektroinstallationen usw.) vorgenommen habe. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen wird unterstellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte Verhältnisse ohne Einflüsse unterstellt.



Bezeichnung / Gebäudeart:

Wohnhaus

Anzahl der Wohnungen und sonstigen Einheiten: 1

Baujahr:

Das genaue Baujahr des Gebäudes ist mir nicht bekannt geworden. Nach der Bauwerkskonzeption und Konstruktion kann das Baujahr mit den 1920/30 Jahren angenommen werden.

Im Jahr 1971 wurde der vollständige Ausbau des Erdgeschosses zu Wohnraum bauaufsichtlich genehmigt.

Im Jahr 1976 wurde der Umbau des Erdgeschosses bauaufsichtlich genehmigt.

Rohbau

Fundamente:

bauzeittypisch waren Steinpacklagen und Stampfbeton-Streifenfundamente und Bodenplatte

Außenwände:

Mauerwerk, Fassade mit Außenputz

Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken:

Balkendecke

Dach:

Satteldach mit einseitigem Krüppelwalmdach Holzkonstruktion, mit Wellasbestzementplatten-Eindeckung und vorgehängten Dachrinnen

Ausbau

Ich konnte das Gebäude nicht von innen besichtigen und den Ausbau nicht feststellen. Nach dem äußeren Anschein ist der Ausbau abgängig, teilweise ausgebaut und im Umbauzustand.

Hinweise

Energetische Eigenschaften:

Ein Energieausweis ist mir nicht vorgelegt worden. Eine qualifizierte Beurteilung der energetischen Gebäudeeigenschaften kann hier nicht abgegeben werden. Das Gebäude entspricht etwa dem üblichen energetischen Standard der Gebäudebauzeit.



Barrierefreiheit:

Das Gebäude ist augenscheinlich nicht barrierefrei im Sinne des „Leitfadens Barrierefreies Bauen“ und der diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Zustand

Bau- und Unterhaltungszustand: sehr schlecht

Die asbesthaltige Dacheindeckung ist abgängig, der Ausbau augenscheinlich zurück gebaut, das Haus in einer Art bauzustand. Das Gebäude ist offensichtlich nicht nutzbar.

Aufgrund seines Alters und seines offensichtlichen Zustandes ist das Gebäude am Ende seiner wirtschaftlichen und zumindest bereichsweise am Ende seiner technischen Nutzungsdauer angelangt.

Baumängel / Bauschäden:

siehe vor

Bezeichnung / Art:

Nebengebäude (ehem. Stall)

Baujahr:

Das genaue Baujahr des Gebäudes ist mir nicht bekannt geworden. Nach der Bauwerkskonzeption und Konstruktion kann das Baujahr mit den 1920/30 Jahren angenommen werden.

Rohbau

Fundamente:

bauzeittypisch waren Steinpacklagen und Stampfbetonfundamente und Bodenplatten

Außenwände:

Mauerwerk, Fassade mit Verblendsteinmauerwerk sowie Fachwerk, ausgemauerte Felder

Innenwände:

nicht bekannt

Decken:

nicht bekannt, vermutlich Balkendecke

Dach:

Satteldach in Holzkonstruktion, mit teilweise asbesthaltiger Eindeckung und vorgehängten Dachrinnen



Ausbau

Ich konnte das Gebäude nicht von innen besichtigen und den Ausbau nicht feststellen. Nach dem äußeren Anschein ist der Ausbau abgängig, teilweise ausgebaut und im Umbauzustand.

Zustand

Bau- und Unterhaltungszustand: **schlecht**

Aufgrund seines Alters und seines offensichtlichen Zustandes ist das Gebäude am Ende seiner wirtschaftlichen und zumindest bereichsweise am Ende seiner technischen Nutzungsdauer angelangt.

Baumängel / Bauschäden: **siehe vor**

3.3 Außenanlagen / Besondere Bauteile

- Erschließungsanlagen auf dem Grundstück
- Wege- und Hofbefestigungen
- einfachste Einfriedung
- verwilderte Gartenanlage
- auf dem Grundstück lagert Müll und Bauschutt (siehe Fotos)

4. Wertermittlung

Die nachfolgenden Wertermittlungen basieren auf der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), welche erstmals im Bundes-Gesetz-Blatt (BGBl. I 2010 Seite 639 ff.) veröffentlicht wurde.

4.1 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

Nach der ImmoWertV stehen zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren zur Verfügung. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagekraft zu ermitteln. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus diesen unter der Würdigung der einzelnen Ergebnisse entsprechend ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren stellt darauf ab, den Verkehrswert aus üblichen Kaufpreisen vergleichbarer Immobilien zu ermitteln. Dazu wird aus den Vergleichskaufpreisen der Mittelwert gebildet. Sind die Eigenschaften des Bewertungsobjekts besser oder schlechter als die



Mittelwerte der Vergleichsobjekte, wird eine Korrektur, eine Anpassung vorgenommen. Diese Methode hat damit den außerordentlichen Vorteil, dass sie - basierend auf tatsächlichen Preisen für weitgehend vergleichbare Objekte - nach einer minimalen Anpassung direkt zum Verkehrswert führt. Voraussetzung ist jedoch eine genügende Anzahl von vergleichbaren Objekten.

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist eine finanzmathematisch orientierte Methode. Sie umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, wobei der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln ist. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte und sodann unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte, marktüblich erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der üblichen Bewirtschaftungskosten des Grundstücks.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Sollten die tatsächlichen Erträge von den regional marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, so sind nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Der auf diesem Wege ermittelte Ertragswert ist ebenfalls durch Zu- oder Abschläge an die am Wertermittlungstichtag herrschende Marktlage anzupassen. Die Kosten zur Beseitigung der vorhandenen Mängel und Schäden sind, soweit der Immobilienmarkt dieses berücksichtigt, vom Verkehrswert des mängelfreien Objektes in Abzug zu bringen.

Das Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren versucht seinen Beitrag zur Verkehrswertermittlung durch die Berechnung eines substanzorientierten Wertes zu leisten. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudesubstanzwert (inkl. der Baunebenkosten und der Außenanlagen) zusammen. Letzterer basiert auf dem fiktiven Erstellungswert zum Wertermittlungstichtag abzüglich einer Alterswertminderung (technische Wertminderung). Dabei sind nicht die tatsächlichen Herstellungskosten, sondern die Normalherstellungskosten nach Erfahrungssätzen (z.B. auf Basis von €/m² Brutto-Grundfläche) in Ansatz zu bringen. Die Umrechnung auf entsprechende Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mithilfe entsprechender Indexzahlen (Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden, Nichtwohngebäude u. dgl., Statistisches Bundesamt).

Bei dem so ermittelten Sachwert einer Immobilie handelt es sich wiederum nur um einen genäherten Wert. Der Verkehrswert ergibt sich durch Zu- und Abschläge zur Berücksichtigung der Marktlage des Immobilienmarktes am Wertermittlungstichtag. Die Kosten zur Beseitigung der vorhandenen Mängel und Schäden sind, soweit der Immobilienmarkt dieses berücksichtigt, vom Verkehrswert des mängelfreien Objektes in Abzug zu bringen.



Modellkonformität in der Anwendung der Verfahren

Die Anwendung der zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren erfordert die Ansätze verschiedenster Kennzahlen und Daten des Immobilienmarktes. Diese Kennzahlen und Daten sind direkt marktabhängig oder stehen in Bezug zu marktabhängigen Kennzahlen. Die marktabhängigen Kennzahlen sind aus den Daten des jeweiligen Immobilienmarktes abzuleiten. Solche Ableitungen sind aufgrund der vielfältigen Abhängigkeiten nur unter der Annahme von abhängigen Kennzahlen (normierten Kennzahlen) vorzunehmen.

Die Anwendung der veröffentlichten marktabhängigen Kennzahlen bedingt die gleichzeitige Anwendung aller in Abhängigkeit stehender Kennzahlen nach dem Grundsatz der modellkonformen Datenanwendung. Als Beispiele seien hier aus der Ertragswertermittlung Liegenschaftszinssatz / Bewirtschaftungskosten / Nutzungsart und aus der Sachwertermittlung Sachwertfaktor / Gesamtnutzungsdauer / Normalherstellungskosten angeführt.

Es ist Aufgabe der Gutachterausschüsse (GAA) die Immobilienmärkte zu analysieren, die Kennzahlen zu ermitteln und diese zusammen mit den Modellparametern zu veröffentlichen. Die Veröffentlichung der Marktdaten erfolgt zumeist in den Grundstücksmarktberichten (GMB). Sind die erforderlichen Kennzahlen nicht veröffentlicht, so sind diese vom befassten Sachverständigen aus Marktdaten abzuleiten. Stehen Marktdaten nicht zur Verfügung, sind die Kennzahlen durch den Sachverständigen nach seiner Erfahrung anzusetzen. Die Ansätze sind zu begründen.

4.2 Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung

Nach der ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Bei der Wahl sind insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen.

Das Grundstück ist mit Gebäuden bebaut, die am Ende ihrer wirtschaftlichen und technischen Nutzungsdauer sind. Die Gebäude sind nur mit sehr tiefgreifende Baumaßnahmen, hier der vollständigen Entkernung, der Verstärkung und dem teilweise Austausch des Tragwerks, der Ertüchtigung der Außenwände, Erneuerung der Dächer und dem Neuausbau in einen dauerhaft nutzbaren Zustand zu versetzen. Das Wohngrundstück ist daher als sogenanntes Liquidationsobjekt zu bewerten.

Im Liquidationsverfahren werden vom Bodenwert die Abbruchkosten der Gebäude und die Kosten für das Freimachen des Grundstücks abgezogen. Mit dem Abbruch der Gebäude wäre das Grundstück in seiner bisherigen Art nicht wieder zu bebauen (Grenzbebauungen). Der gemeine Teilnehmer am Immobilienmarkt betrachtet derartige Immobilien daher anders. Das Objekt ist als „Handwerkerobjekt“ anzusehen. Solche werden von versierten Handwer-



kern gekauft und saniert. Die Käufer gleichen mangelnde Finanzkraft durch Know-how und Muskelkraft aus. Sie zahlen regelmäßig den Bodenwert des unbebauten Grundstücks als Kaufpreis solcher bebauter Grundstücke.

Die Verkehrswertermittlung von unbebauten Grundstücken erfolgt in der Regel auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ausgewiesenen Bodenrichtwerte. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks zum „Richtwertgrundstück“ sind dann durch entsprechende Zu- und / oder Abschläge und unter Würdigung etwaiger weiterer objektspezifischer Umstände sachverständig zu berücksichtigen.

Der Bodenwert des Grundstücks wird im indirekten Vergleichsverfahren basierend auf den Bodenrichtwerten ermittelt. Zugrunde gelegt werden die vom regionalen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte – siehe nachfolgende Bodenwertermittlung.

4.3 Bodenwertermittlung

Allgemeine Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés u.ä. bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Wert des Bodens ist ohne die Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermitteln regelmäßig aus gezahlten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen. Als Bodenrichtwert bezeichnet man den durchschnittlichen Preis (Lagewert) des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definierten wertbeeinflussenden Merkmalen (Richtwertgrundstück).

In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte so ermittelt als wären die Grundstücke unbebaut. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. D. h., dass es in den einzelnen Richtwertzonen „bessere“ und „schlechtere“ Grundstücke gibt, die mit ihrem Wert vom durchschnittlichen Bodenrichtwert abweichen können.



Die Erschließungskosten der öffentlichen Straße, der Straßenbeleuchtung und des Anschlusses an die öffentliche Kanalisation werden bei der Ermittlung des jeweiligen Bodenrichtwertes durch den Gutachterausschuss im Allgemeinen berücksichtigt. Eine Nichtberücksichtigung wird entsprechend angegeben.

Bodenwertermittlung

Im vorliegenden Bewertungsfall sind hinreichend differenzierte Bodenrichtwerte vorhanden. Die Bodenrichtwerte bilden die Grundlage der folgenden Bodenwertermittlung. Ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte liegt diesem Gutachten in der Anlage bei.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Dieses hat die mittleren Eigenschaften der realen Grundstücke in dieser Bodenrichtwertzone. Der Bodenrichtwert wird aus diesem Grund mittels Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks angepasst. Dazu wird auf die vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Anpassungsfaktoren zurückgegriffen. Das fiktive Bodenrichtwertgrundstück entspricht in seiner Nutzung dem Bewertungsgrundstück. Der Ansatz erfolgt modellkonform entsprechend dem jeweiligen Bewertungsmodell, das der hier zu bewertenden Immobilie zu Grunde liegt.

Ausschnitt Liegenschaftskarte

(rot umrandet das Bewertungsgrundstück, grün der Überbau durch das Flurstück 347/49)



Das Gebäude auf dem Nachbargrundstück, Haus-Nr. 12 Flurstück 347/49, welches über die Flurstücksgrenze und damit die Grundstücksgrenze steht, kann bauaufsichtlich nicht vollständig genehmigt sein. Der östliche Teil ist schon auf dem Lageplan der Baumaßnahme aus 1976 dargestellt. Bei dem Teil kann es sich um Altbestand handeln. Sofern tatsächlich ein Überbau vorhanden ist, bestünde ggf. der Anspruch auf eine Überbaurente. Da sich diese nach dem Bodenwert im Zeitpunkt des Überbaus bemisst, ist sie aufgrund sehr geringer Höhe zu vernachlässigen.

Ausschnitt Lageplan 1976

Das westlich von diesem Gebäudeteil angebaute Gebäude (Carport) kann nicht bauaufsichtlich genehmigt sein. Wäre es genehmigt, wäre auf dem Bewertungsgrundstück eine Baulast eingetragen. Eine Baulast ist auf dem Bewertungsgrundstück aber nicht eingetragen. Folglich kann m.E. der Rückbau dieses Gebäudeteils verlangt werden.

Nordöstlich grenzen die Flurstücke 283/29 und 283/27 an das Bewertungsgrundstück an. Diese sind mit Wohnhäusern bebaut. Da ein Bebauungsplan nicht besteht und die Bebauung des Bewertungsgrundstücks sich gemäß § 34 Baugesetzbuch nach der Nutzung und Bebauung der Nachbargrundstücke regelt, ist davon auszugehen, dass auch das Bewertungsgrundstück in gleicher Grundstückstiefe von der Straße gesehen bebaut werden kann. Eine bauliche Nutzung dieser Art ist nur möglich, wenn das Grundstück bis in diese Tiefe verkehrlich erschlossen ist. Das ist mit der vorhandenen Bebauung nicht möglich. Während das Wohnhaus ggf. revitalisiert werden kann, ist solches für das Nebengebäude m.E. nicht anzunehmen. Daher berücksichtige ich für das Nebengebäude und den Zwischentrakt (Überdachung zwischen Haupt- und Nebengebäude) den Abbruch. Die Berücksichtigung erfolgt in der Ermittlung des bedingten Liquidationswertes.

Bodenwertermittlung

Grundbuchangaben

Amtsgericht:	Gifhorn
Grundbuch:	Steinhorst
Blatt:	586
lfd. Nr. d. Bestandsverzeichnisses:	6

Katasterangaben

Gemarkung:	Steinhorst			
Flur:	4	4		
Flurstück:	47/5	47/5		
Teilstück:		2	2	
Nutzung:	Wohnen	Wohnen	Garten	Summen
Grundstücksgröße:	750 m ²	3.455 m ²	4.400 m ²	8.605 m ²



Nutzung:	Wohnen	Wohnen	Garten	Summen
Grundstücksgröße:	750 m ²	3.455 m ²	4.400 m ²	8.605 m ²
Bodenrichtwert (BORIW):	22,00 €/m ²	22,00 €/m ²	2,20 €/m ²	
Anpassungsfaktoren				
Lage:	1,00	1,00	1,00	
Grundstücksnutzung:	1,00	1,00	1,00	
Anpassungsfaktor:	1,00	1,00	1,00	
angepasster BORIW:	22,00 €/m ²	22,00 €/m ²	2,20 €/m ²	
Bodenwerte:	16.500 €	76.010 €	9.680 €	102.190 €
<u>Bodenwert insgesamt:</u>			(gerundet)	<u>102.000 €</u>

4.4 Liquidationswertermittlung

Allgemeine Erläuterungen zur Liquidationswertermittlung

Das Liquidationswertverfahren ist anzuwenden, wenn die Bebauung eines Grundstücks wirtschaftlich nicht mehr nutzbar ist. Die Ursache der nicht wirtschaftlichen Nutzbarkeit kann verschiedene Ursachen haben. Neben Schäden am Gebäude können auch weitgehend unterlassene Instandhaltung und Modernisierung, sowie Veralterungen von Bauwerkskonstruktion (Gebäudehülle, Gebäudeausbau, Gebäudetechnik), überholte Gebäudekonzeption (Kubatur, Raumaufteilung und Raumanordnung) und bei gewerblich nutzbaren Grundstücken die Lage des Grundstücks die Wirtschaftlichkeit der Nutzung verhindern.

Ist die Bebauung eines Grundstücks wirtschaftlich nicht nutzbar, so ist der Wert des Grundstücks unter Berücksichtigung der Freilegungsmöglichkeiten (Abbruchmöglichkeiten der Bebauung – Liquidation der Bebauung) zu ermitteln. Dabei sind insbesondere die Freilegungsmöglichkeiten zu betrachten, welche in drei Fallkonstellationen zu unterscheiden sind.

Im ersten Fall kann die Bebauung umgehen (jederzeit) abgebrochen werden. Hier sind dem Bodenwert des unbebauten Grundstücks die Abbruchkosten der auf dem Grundstück stehenden Gebäude gegenüberzustellen. Im zweiten Fall kann die Bebauung erst nach einem Zeitablauf abgebrochen werden. Hier sind dem Bodenwert des unbebauten Grundstücks die Abbruchkosten und die Verzinsungskosten infolge des Zeitablaufes, sowie etwaige gegenzurechnende Erträge in diesem Zeitablauf gegenüberzustellen. Im dritten Fall kann die Bebauung längerfristig oder gar nicht abgebrochen werden. Hier ist der Bodenwert in entsprechender, den Markt und die Verhältnisse berücksichtigender Weise zu mindern.

Liquidationswertermittlung

Nachfolgend werden dem Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks die Abbruchkosten eines Teils der Bebauung und die Grundstücksfreilegungskosten gegenübergestellt. Die Schätzung dieser Kosten erfolgt über den umbauten Raum der Bebauung (Bauwerksvolumen) und entsprechende Kostenfaktoren. Da nicht der Abbruch sämtlicher Bebauung berücksichtigt wird, nenne ich den ermittelten Wert „bedingten Liquidationswert“.



Bedingter Liquidationswert

Bodenwert:			102.000 €
Umbauterraum Nebengebäude:	1.107 m ³		
Abbruch- u. Freimachkosten-Faktor:	30 €/m ³		
Summe Abbruch- u. Freimachkosten:	33.222 €	33.222 €	
Umbauterraum Überdachung:	52 m ³		
Abbruch- u. Freimachkosten-Faktor:	20 €/m ³		
Summe Abbruch- u. Freimachkosten:	1.034 €	1.034 €	
		34.256 €	-34.000 €
Liquidationswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag:			68.000 €
<u>Bedingter Liquidationswert</u> des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag:			<u>68.000 €</u>

5. Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) von Immobilien (Grundstücken, Eigentumswohnungen und Teileigentum) wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Wertermittlungsstichtag ist auf dem Gutachtendeckblatt angeführt. Die rechtlichen Gegebenheiten und die tatsächlichen Eigenschaften sind in diesem Gutachten beschrieben.

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert:	102.000 €
Bedingter Liquidationswert:	68.000 €

In den obigen Wertermittlungen sind die tatsächlichen und die rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes berücksichtigt. Auch die Verhältnisse des Immobilienmarktes haben in diesen Bewertungen Berücksichtigung gefunden.

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile schätze ich nach den vorstehenden Berechnungen und Beschreibungen den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung einer Rundung:

Verkehrswert des unbelasteten bebauten Grundstücks 70.000 €



6. Bewertung der Rechte in Abt. II des Grundbuchs

Lfd.-Nr.5: „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (5 K 4/22). Eingetragen am 31.01.2022.“

Der Zwangsversteigerungsvermerk beeinflusst den Verkehrswert einer Immobilie regelmäßig nicht.

Celle, den 05.08.2022



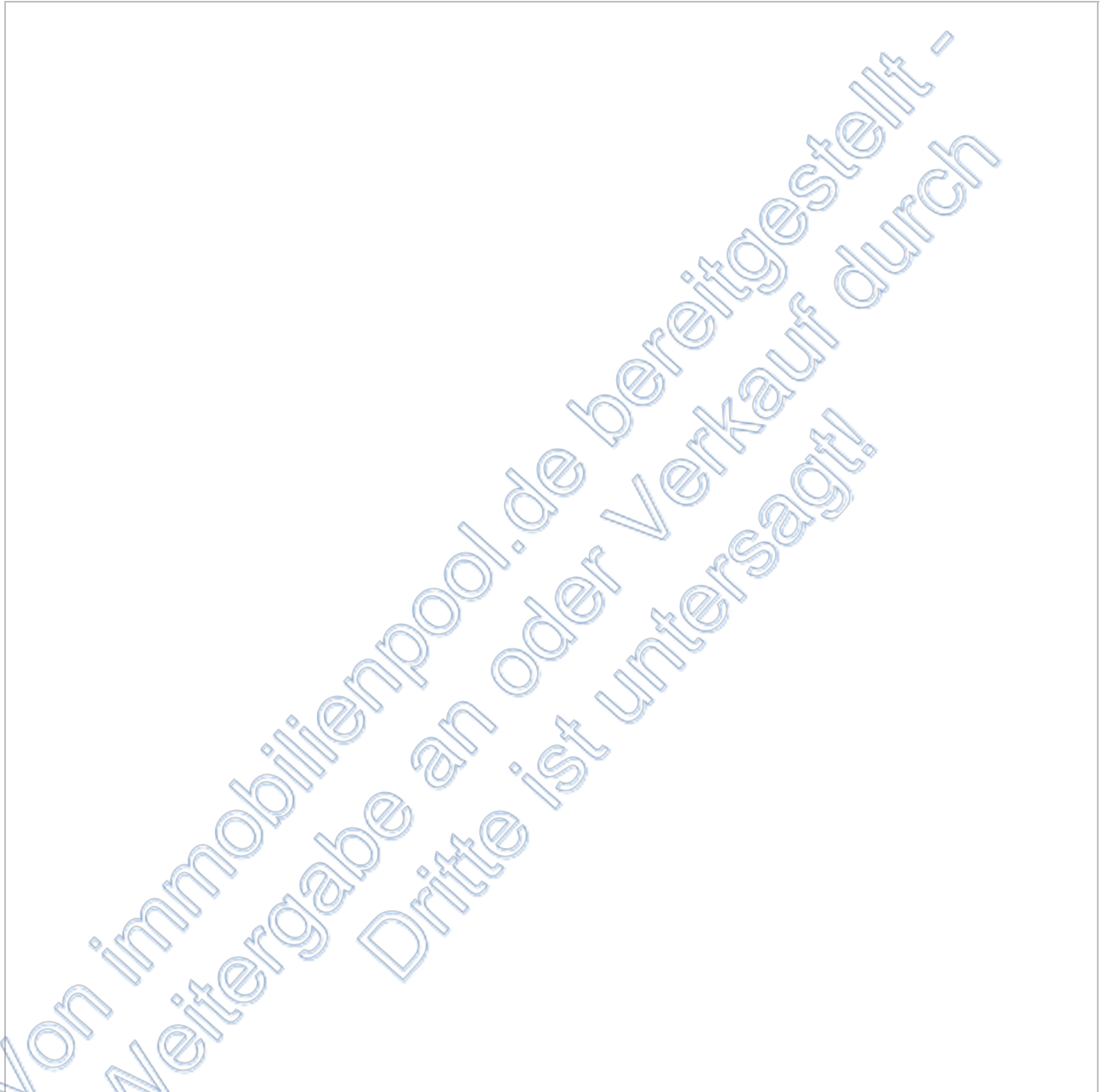
Axel Krumwiede

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



7. Anlagen

7.1 Straßen- und Stadtkarten



Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m



0



5.000 m

Übersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.).
Die Übersichtskarte wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:50.000 - 1:3.000.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

Datenquelle
Übersichtskarte, GeoContent GmbH Stand: 2022



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000

Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0



1.000 m

Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.)

Der Stadtplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:10.000 - 1:50.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2022



7.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte / Lageplan - Bodenrichtwertkarte

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

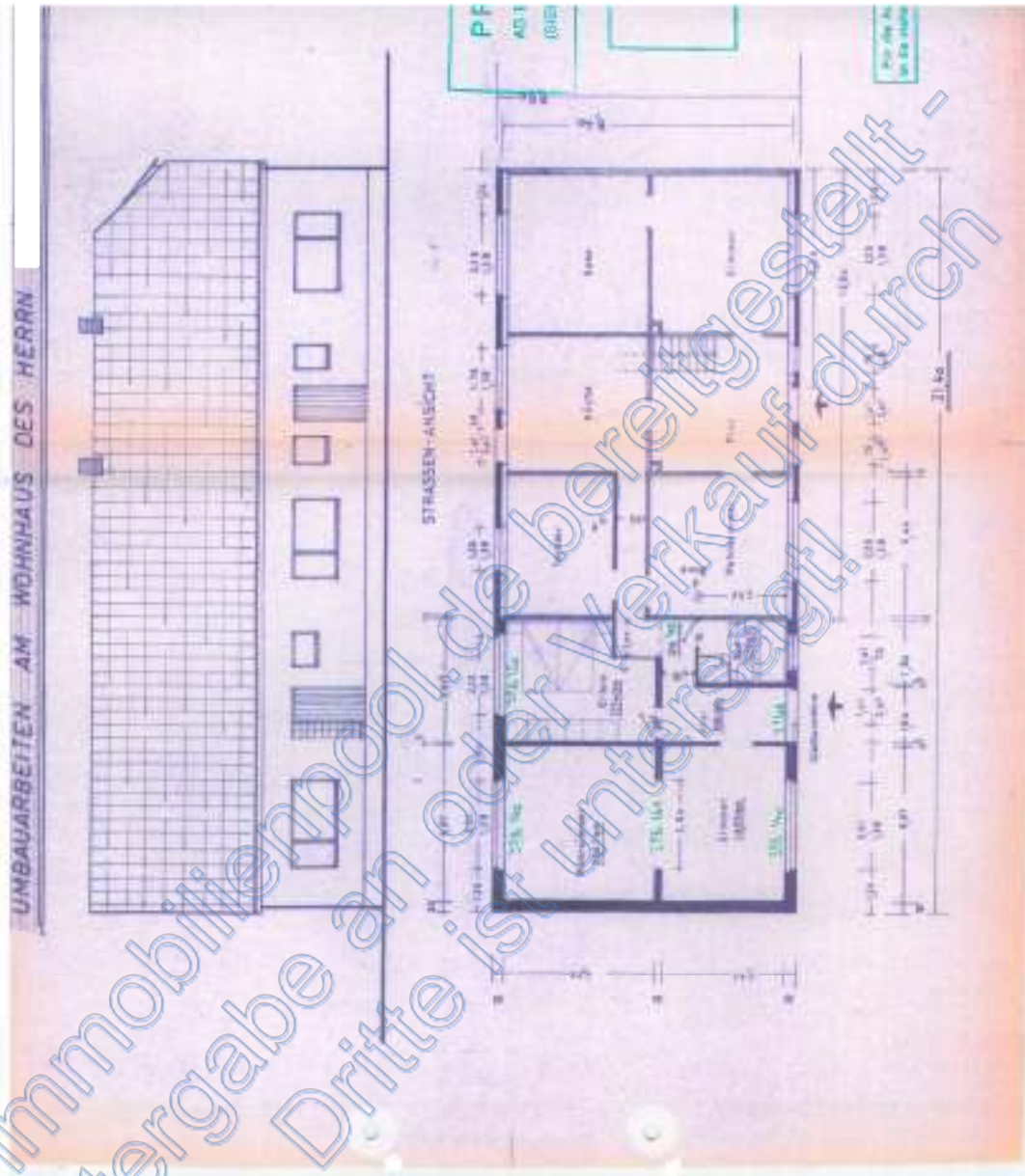


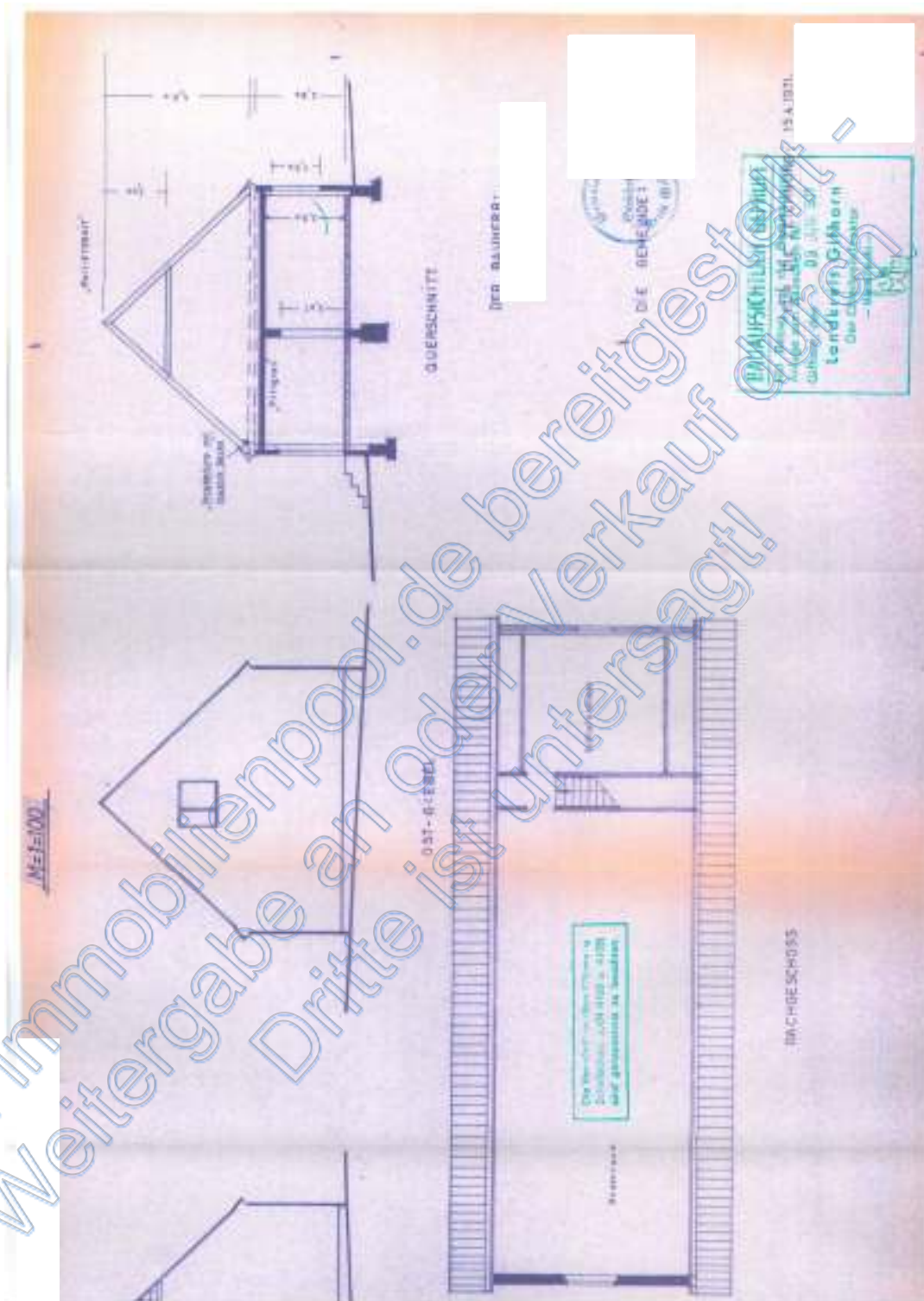
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

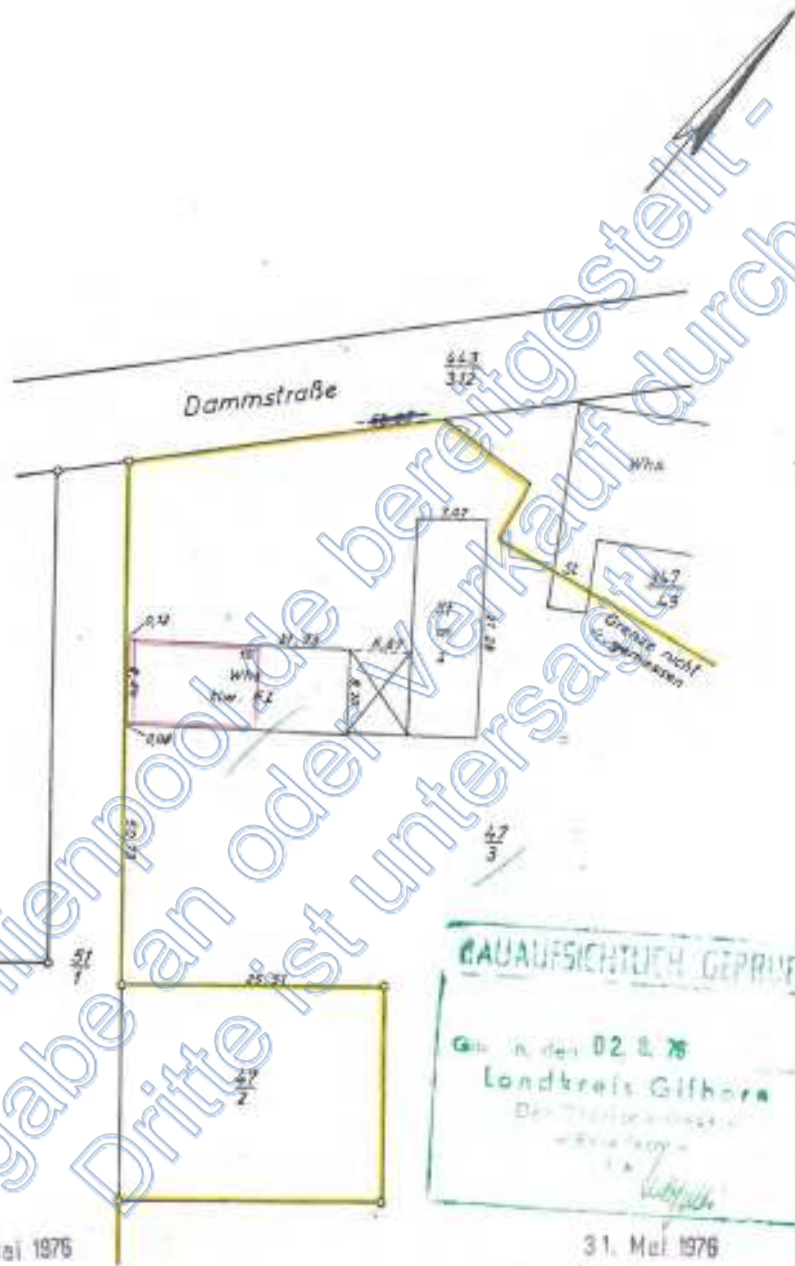


Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

7.3 Zeichnungen



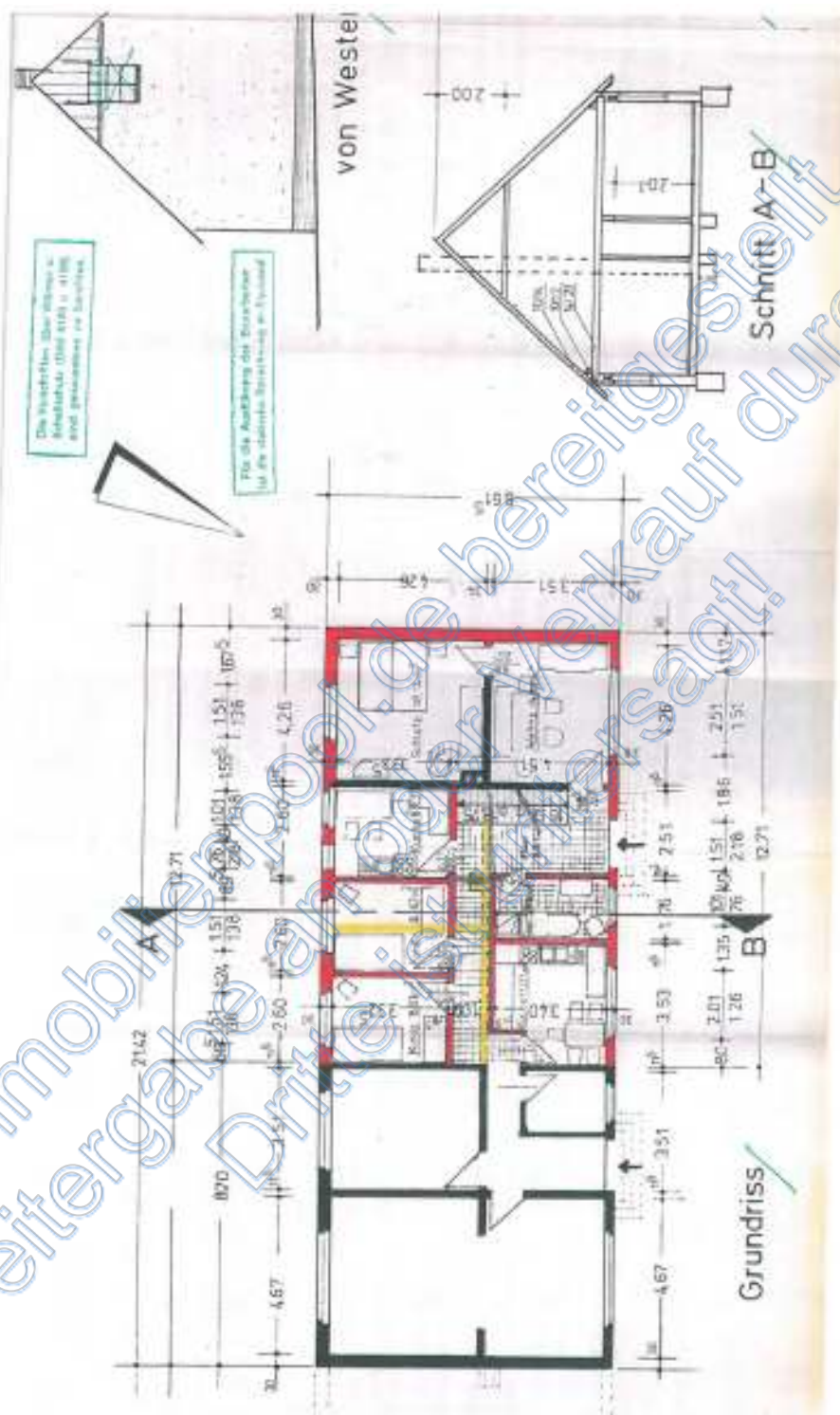


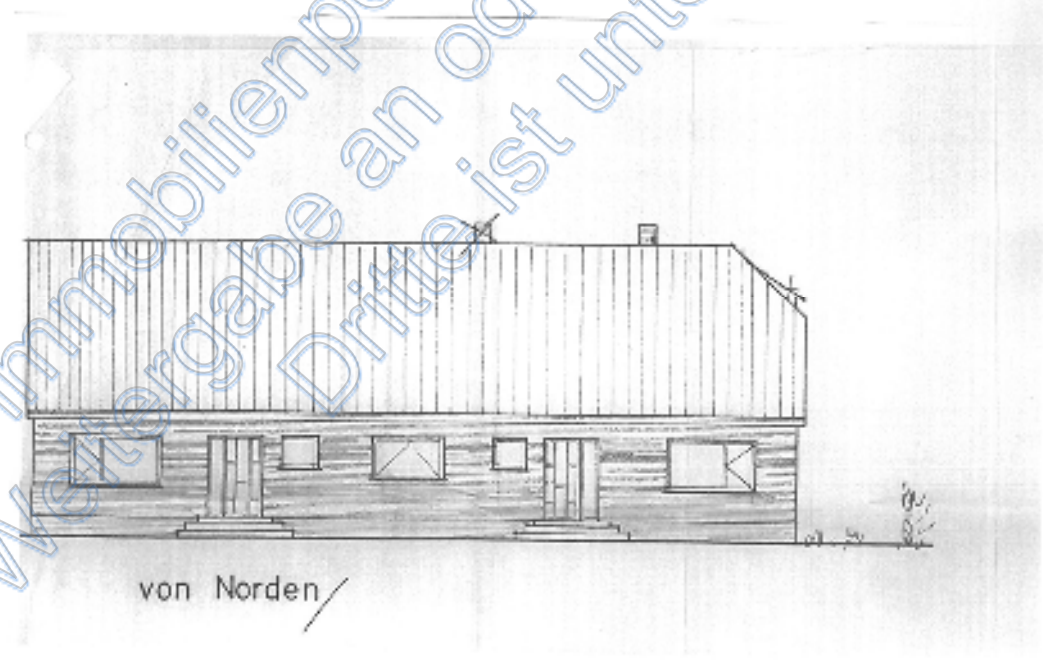
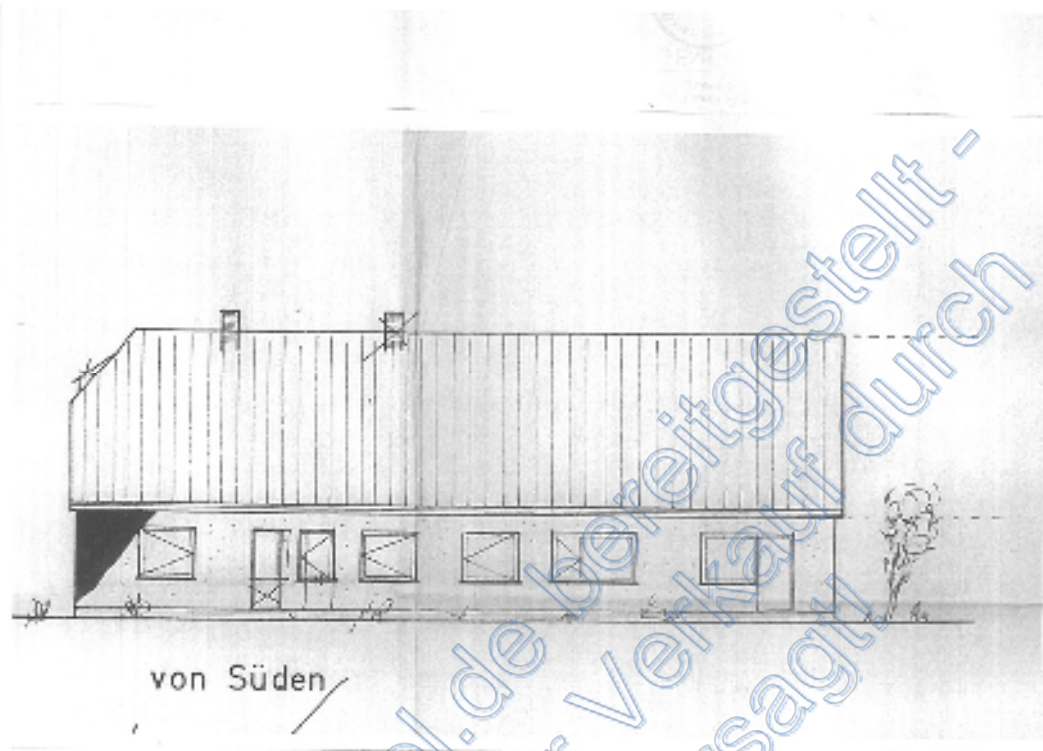


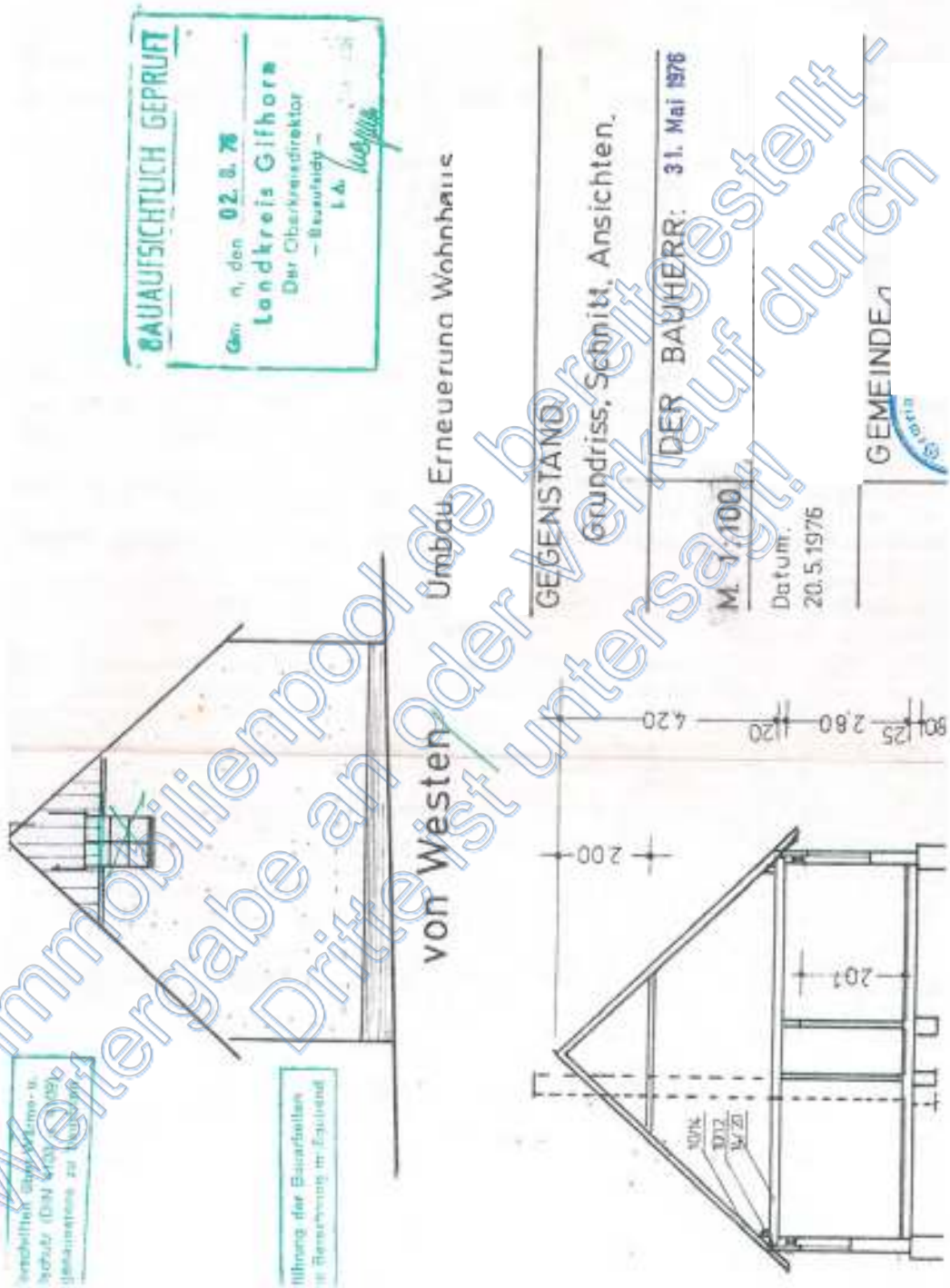
31. Mai 1976

31. May 1976

Заче, Акт:









7.4 Flächenberechnungen

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, vom 25. November 2003, BGBl. 2003 I Nr. 56.

Die Berechnung der Flächen erfolgt nach den vorliegenden Zeichnungen des Gebäudes. In den Zeichnungen nicht angegebene Maße werden errechnet. Sofern ein Errechnen nicht möglich ist, werden die Maße abgegriffen.

In den Vorgängervorschriften zur Ermittlung der Wohnfläche war ein Abzug von drei Prozent für die Berücksichtigung des Ausbaus (Wandputz) in Bezug auf zugrunde gelegte Rohbaumaße nach den Zeichnungen vorgesehen. Das/die Gebäude des Bewertungsobjektes wurden vor 2003 errichtet. Daher wird der Abzug hier beibehalten, um Modelkonform zu den Ableitungen der Bewertungskennzahlen durch den regionalen Gutachterausschuss zu verfahren. Der Gutachterausschuss legt regelmäßig die ihm durch Käufer / Verkäufer zur Verfügung gestellten Informationen zugrunde. Käufer und Verkäufer entnehmen ihre Informationen regelmäßig aus den Bauakten, welche regelmäßig den Regelungen der Bauantragszeit entsprechen.

Raum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Einzel- fläche (m²)	Grund- fläche (m²)	Faktor WF/NF	Einzel- fläche (m²)	Summe (m²)	Faktor	WF (m²)	NF (m²)
EG											
Flur	1,600	3,510	1,00	5,62		1,00	5,62				
	1,915	0,900	1,00	1,72		1,00	1,72				
	0,900	0,900	1,00	0,81		1,00	0,81				
	8,030	1,000	1,00	8,03		1,00	8,03				
	2,510	3,515	1,00	8,82		1,00	8,82				
(Treppe)	1,000	3,200	-1,00	-3,20	21,80	1,00	-3,20	21,80	0,97	21,15	
Zimmer	4,670	3,510	1,00	16,39	16,39	1,00	16,39	16,39	0,97	15,90	
Wohnzimmer	4,670	4,250	1,00	19,85	19,85	1,00	19,85	19,85	0,97	19,25	
Eltern	3,510	4,250	1,00	14,92	14,92	1,00	14,92	14,92	0,97	14,47	
Kindz.	2,600	3,325	1,00	8,65	8,65	1,00	8,65	8,65	0,97	8,39	
Kindz.	2,600	3,325	1,00	8,65	8,65	1,00	8,65	8,65	0,97	8,39	
Küche	2,600	3,325	1,00	8,65	8,65	1,00	8,65	8,65	0,97	8,39	
Schlafz.	4,260	4,260	1,00	18,15	18,15	1,00	18,15	18,15	0,97	17,60	
(Schornstein)	0,320	0,630	-1,00	-0,20	-0,20	1,00	-0,20	-0,20	0,97	-0,20	
Wohnzi.	4,260	3,510	1,00	14,95	14,95	1,00	14,95	14,95	0,97	14,50	
Bad	1,760	3,400	1,00	5,98	5,98	1,00	5,98	5,98	0,97	5,80	
Küche	3,530	3,400	1,00	12,00		1,00	12,00				
	1,015	1,015	-1,00	-1,03	10,97	1,00	-1,03	10,97	0,97	10,64	
										144,29	0,00



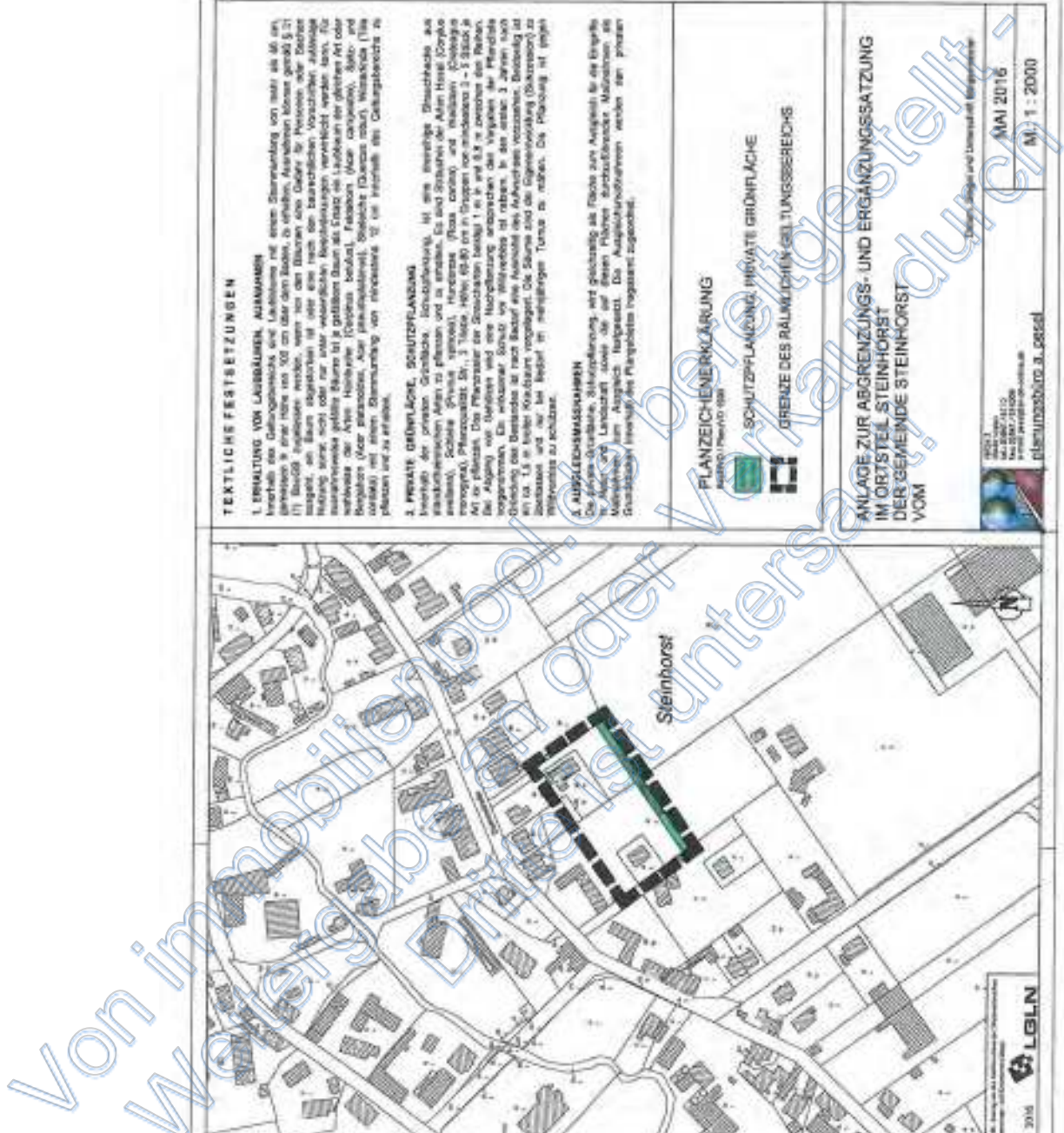
Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

(nach DIN 277, Juni 1987, Deutscher Normenausschuss Berlin)

	Länge	Breite	Faktor	Einzel- fläche	Grund- fläche	Höhe	Volumen
	(m)	(m)		(m²)	(m²)	(m)	(m³)
Wohnhaus							
Gebäude(-teil)	A						
EG	21,42	8,62	1,00	184,53	184,53	3,20	591
DG	21,42	8,62	1,00	184,53	184,53	1,50	277
Summe					369,07		867
Zwischentrakt							
Gebäude(-teil)	B						
EG	6,00	8,62	1,00	51,72		3,40	176
Summe					51,72		176
Nebengebäude							
Gebäude(-teil)	C						
EG	7,00	21,00	1,00	147,00		3,00	441
DG	7,00	21,00	1,00	147,00		2,20	323
						2,33	343
Summe					294,00		1.107

7.5

Abgrenzungs- und Ergänzungssatzung Steinhorst





7.6 Fotos



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Grundstück



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26 Südlicher Grundstücksteil



7.7 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BORIW	Bodenrichtwert
BWR-RL	Bodenwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsches Institut für Normung
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
GAA	Gutachterausschuss
GFZ	Geschossflächenzahl
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
GUG	Grundstückswert und Grundstücksmarkt
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KG	Kellergeschoss
OG	Obergeschoss
RND	Restnutzungsdauer
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WDV-System	Wärmedämmverbundsystem
WE	Wohneigentum
WertV	Wertermittlungsverordnung
WF	Wohnfläche

7.8 Literaturverzeichnis

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 7. Auflage Köln : Bundesanzeiger Verlag 2014

Kleiber, Wolfgang; Simon, Jürgen: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 5. Auflage Köln : Bundesanzeiger Verlag 2007

Petersen, Hauke: Verkehrswertermittlung von Immobilien : Praxisorientierte Bewertung. Stuttgart : Richard Boorberg Verlag 2005

Ross, Wilhelm; Brachmann, Rolf; Holzner, Peter: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken. 27. Auflage Hannover : Theodor Oppermann Verlag 1993

Sander, Siegfried; Weber, Ulrich (Herausgeber): Lexikon der Immobilienwertermittlung. Köln : Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft 2003



Simon, Jürgen; Cors, Klaus; Halaczinsky, Raymond; Teß, Wolfgang: Handbuch der Grundstückswertermittlung. 5. neubearbeitete Auflage München : Verlag Vahlen, 2003

Simon, Jürgen; Kleiber, Wolfgang: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 7. überarbeitete und erweiterte Auflage : Neuwied : Luchterhand Verlag, 1996

Sprengnetter, Hans Otto : Grundstücksbewertung : Lehrbuch und Kommentar. Sinzig : Wertermittlungsforum, Lose Blattsammlung 2007

Zimmermann, Peter; Heller, Robert: Der Verkehrswert von Grundstücken. 2. neubearbeitete und erweiterte Auflage München : Verlag Vahlen 1999

Gesetze und Bekanntmachungen

BGB in der Fassung vom 02.01.2002

Normalherstellungskosten 2010, Bundesministerium der Justiz, BAnz AT 18.10.2012 B1 vom 18.10.2012

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 91/98 WertR 91/98), Bundesministerium Bau, RS I 630504-1 vom 01.08.1997

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL), Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 12.11.2015

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL), Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 05.09.2012

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL), Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 20.03.2014

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsrichtlinie – ImmoWertV) 19.05.20210 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert am 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794)