

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

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

Amtsgericht Burgdorf

Postfach 100163

31286 Burgdorf

Datum: 21.09.2023

Az.: 1239-G-23

Az. des Gerichts: 5 K 4/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Wohnungsgrundbuch von Burgdorf, Blatt 4665 eingetragenen $1/12 = 8,330/100$ Miteigen-
tumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 31303 Burgdorf, Vor
dem Celler Tor 62 A , verbunden mit dem Sondereigentum an der 76 m² großen Wohnung im
1. Obergeschoss links Nr. 3, dem Kellerraum und der Garage.



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag
23.08.2023 ermittelt mit rd.

167.000 €.

Fazit:

Zu bewerten ist $1/12$ Miteigentumsanteil an dem 2.066 m² großen Grundstück „Vor dem Celler Tor 62 A + 62B“ in 31303 Burgdorf, das mit einem Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Wohneinheiten und Garagen bebaut ist. Der Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an der 76 m² großen Dreizimmerwohnung mit Bad, Küche, Flur und Balkon im 1. Obergeschoss links, Nr. 3 sowie dem zugehörigen Kellerraum. Ferner ist der Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage Nr. 3 im Hofbereich. Das Miteigentum wurde zum Besichtigungszeitpunkt eigenutzt. Das vollunterkellerte dreigeschossige Mehrfamilienwohnhaus wurde ca. 1970 in massiver konventioneller Bauweise erstellt. Insgesamt sind dort 12 Wohnungen mit je 76 m² Wohnfläche untergebracht.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 48 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum mit Kellerraum und Garage in einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 12 Wohneinheiten
Objektadresse:	Vor dem Celler Tor 62 A 31303 Burgdorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Burgdorf, Blatt 4665
Katasterangaben:	Gemarkung Burgdorf, Flur 1, Flurstück 179/28 (2.066 m ²)

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Burgdorf vom 29.06.2023 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden über den Verkehrswert des im Grundbuch von Burgdorf Blatt 4665 unter laufender Nummer 1 eingetragenen Miteigentumsanteil.
Wertermittlungsstichtag:	23.08.2023 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	23.08.2023
Ortsbesichtigung:	Zum Ortstermin am 23.08.2023 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 09.08.2023 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt konnte am Besichtigungstag vollumfänglich besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümerin und der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Mit Schreiben vom wurden bei dem Auftraggeber die für die Gutachtenerstellung benötigten Objektunterlagen angefordert. Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beim örtlichen Bauamt selbst beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Lageplan• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.06.2023• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen Vom Verwalter der Wohnung wurden folgende Unterlagen angefordert und per Mail am 13.09.2023 erhalten: <ul style="list-style-type: none">• Teilungserklärung WEG „Vor dem Celler Tor 62a und b“• WEG-Gesamtabrechnung 2021 für die Eigentümerin• WEG-Gesamtabrechnung 2022 für die Eigentümerin• Protokoll der Eigentümerversammlung 2021 vom 02.09.2021• Protokoll der Eigentümerversammlung 2022 vom 09.09.2022• Protokoll der Eigentümerversammlung 2023 vom 16.06.2023