

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  
Schloßstraße 4  
**31303 Burgdorf**

Datum: 07.08.2023  
Az.: 1224-G-23

## **KURZGUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem **Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück**  
**in 31303 Burgdorf, OT. Otze, Röhnweg 22**

im Zwangsversteigerungsverfahren betreffend das im Grundbuch von Otze Blatt 932 unter laufender Nummer 11 eingetragene Grundstück Az. des Gerichts: **5 K 7/21**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
10.01.2023 ermittelt mit rd.  
**283.000 €.**

### **Fazit:**

Zu bewerten ist ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage auf einem 1.455 m<sup>2</sup> großen Grundstück im Volleigentum, im Ortsteil Otze, der Stadt Burgdorf (Region Hannover, Niedersachsen). Das vollunterkellerte Wohngebäude wurde im Jahr 1978 als Einfamilienhaus erstellt. Der Keller (KG) ist in konventioneller Massivbauweise und das Erd- (EG) und Dachgeschoss (DG) als Fertighaus in Holztafelbauweise erstellt worden. Das DG wurde im Jahr 1998 ausgebaut. Der 2013 vorgenommene Ausbau des Kellers zu Wohnzwecken muss zurückgebaut werden. Das Erd- und Dachgeschoss weisen Wohnflächen von ca. 128 m<sup>2</sup> und ca. 62 m<sup>2</sup> mit einfacher Ausstattung auf. Der Unterhaltungszustand des Wohnhauses und der Außenanlagen ist schlecht. Der überdachte Swimmingpool im Garten ist abgängig. Das Wohnhaus war zum Besichtigungszeitpunkt unbewohnt. Kosten für etwaige Aufräumung, Entrümpelung, Entsorgung von Hausrat und Reinigung betragen rd. 12.000,00 € brutto und sind im Verkehrswert nicht enthalten. Doppelgarage in Stahlblechfertigteilen erstellt.

**Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Kurzgutachten besteht aus 44 Seiten inkl. 7 Anlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage .....	4
2.1.1	Großräumige Lage .....	4
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation .....	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	9
3.2	Einfamilienhaus .....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	11
3.2.4	Technische Gebäudeausstattung .....	12
3.2.5	Gebäudeausstattung .....	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen .....	12
3.2.7	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.2.7.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	12
3.2.7.2	Wohnräume .....	12
3.2.8	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	13
3.3	Doppelgaragen .....	13
3.4	Außenanlagen und Nebengebäude .....	13
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>14</b>
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke.....	14
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Bebaute Hauptfläche.....	14
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.2.2	Bodenwertermittlung.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.2.3	Sachwertermittlung.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.2.3.1	Sachwertberechnung.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.3	Vergleichswertermittlung .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.3.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.3.2	Vergleichswert.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.3.3	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung ...	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.3.4	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück Gartenland.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.4.1	Bodenwertermittlung.....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.4.2	Vergleichswertermittlung .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.4.3	Wert des Teilgrundstücks Gartenland .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
4.5	Verkehrswert .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Zu bewerten ist das Volleigentum an einem Grundstück, das mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut ist.
Objektadresse:	Röhnweg 22 31303 Burgdorf OT Otze
Grundbuchangaben:	Grundbuch Bezirk Otze, Blatt 932 lfd. Nr. 11
Katasterangaben:	Grundstück Gemarkung Otze, Flur 5, Flurstücke 123/71 (717 m <sup>2</sup> ), 123/32 (404 m <sup>2</sup> ) und 123/52 (334 m <sup>2</sup> )  Hof- und Gebäudefläche insgesamt 1.455 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Burgdorf Geschäftsnummer 5 K 7/21 Beschluss vom 19.09.2022
Gutachtenauftrag:	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Burgdorf, vom 19.09.2022, soll durch schriftliches Sachverständigen-gutachten Beweis erhoben werden über den Verkehrswert des Grundbesitzes einschließlich seiner Bestandteile sowie des Zubehörs.

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	10.01.2023
Qualitätstichtag:	10.01.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	10.01.2023 sowie am 10.05.2023 mit dem Umwelt- und Gesundheitsinstitut Dipl.-Ing Elke Tober
Umfang der Besichtigung:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Es konnten das gesamte Wohnhaus und die Doppelgarage augenscheinlich besichtigt werden. Leider war eine vollumfängliche Besichtigung und Beurteilung sämtlicher Gebäudebestandteile nicht möglich, da überwiegend der Einblick in diese Gebäudeteile durch abgestellten Hausrat oder Möbel verdeckt war.
Teilnehmer der Objektbesichtigung:	am 10.01.2023 der Eigentümer sowie dessen Rechtsvertretung Dipl.-Ing. Josef Poll (Sachverständigenbüro Poll)  am 10.05.2023 der Eigentümer und

Dipl.-Ing. Josef Poll (Sachverständigenbüro Poll)  
Frau Dipl.-Ing Elke Tober, der Umwelt- und Gesundheits-  
institut Dipl.-Ing Elke Tober

Unterlagen und Informationen:

Für die Gutachtenerstellung wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen vom Sachverständigen durch Einsicht in der Bauakte beim Bauamt Burgdorf eingeholt:

- Grundbuchauszug Bezirk Otze, Blatt 932 vom 05.08.2022
- Liegenschaftskarte (undatiert)
- Bauzeichnungen (Ersteller unbekannt) ohne Datum
- Bauzeichnungen mit baubehördlichem Genehmigungsstempel Baugenehmigung 413/77 der Stadt Burgdorf
- Bodenrichtwertkarte (Stichtag 31.12.2020)
- Baulastenauskunft der Stadt Burgdorf vom 05.10.2022
- Altlastenauskunft der Region Hannover vom 19.10.2022
- Telefonische Auskunft Abgaben gem. BauGB / KAG der Stadt Burgdorf vom 05.10.2022

#### **1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

Gemäß Beschluss 5 K 7/21 vom 19.09.2022 soll der Verkehrswert des Grundbesitzes einschließlich seiner Bestandteile sowie der Wert des mitzuversteigernden Zubehörs ermittelt werden.

Gemäß Vorgaben des Gerichts soll das Gutachten auch folgende Angaben enthalten:

- ob Mieter oder Pächter vorhanden sind
- ggf. Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters
- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird
- ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind
- ob Verdacht auf Hausschwamm besteht
- ob behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- ob ein Energieausweis vorliegt
- ob Altlasten vorhanden sind

## **2 Grund- und Bodenbeschreibung**

### **2.1 Lage**

#### **2.1.1 Großräumige Lage**

Bundesland: Niedersachsen

Kreis: Region Hannover

Ort und Einwohnerzahl: Ortsteil Otze, ca. 1.800 Einwohner, Stadt Burgdorf, ca. 31.000 Einwohner, ca. 6,5 km vom Ortskern Burgdorf entfernt.

überörtliche Anbindung / Entfernungen: Landeshauptstadt:  
Hannover (ca. 33 km entfernt)

Bundesstraßen:

Bundesstraße B3 (ca. 600 m entfernt)

Autobahnzufahrten:

Bundesautobahn A2 Hannover – Berlin (ca. 16 km entfernt)

Bundesautobahn A7 Hannover – Hamburg (ca. 13 km entfernt)

Bahnhof:

S-Bahnhof Otze (ca. 1 km entfernt)

Flughafen:

Hannover / Langenhagen (ca. 30 km entfernt)

Die Wohnlage wird wegen der dezentralen Lage in Otze als einfach eingestuft.

### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Die Stadt Burgdorf besteht aus den Stadtteilen Kernstadt Burgdorf, Beinhorn, Dachtmissen, Heebel, Hülptingsen, Otze, Ramlingen-Ehlershausen, Schillerslage, Sorgensen und Weferlingsen sowie aus dem weiter entfernt gelegenen Flaar Moor.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Otze, ca. 6,5 km nördlich des Stadtzentrums.

Die Ortsstruktur von Otze ist dörflich. In der Kernstadt Burgdorf gibt es Ärzte, Apotheken, das Verwaltungszentrum und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Otze verfügt über drei kleinere Ladeneinheiten (Fleischerei und Gemüsehandel), eine Grundschule, einen Kindergarten und einen S-Bahnanschluss mit Anschluss nach Hannover und Celle.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Realschule, Gymnasium, diverse Sportvereine und Behörden sind in Burgdorf vorhanden.

Wohngebiet in dezentraler Ortslage, Lage in einem Sackgassenweg von der Ortsdurchfahrtsstraße „Bruchsweg“ abgehend, Nachbarbebauung durch eingeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser

Beeinträchtigungen:

gering durch Flugverkehr, erhöhte Schallimmissionen durch die nahe gelegene Bahntrasse für das Bewertungsobjekt sind möglich

Topografie:

augenscheinlich eben

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

bebaute Hauptfläche, Flurstück 123/47

Gartenlandfläche, Flurstücke 123/32 und 123852

Zuschnitt:

grob rechteckig

Grundstücksbreite:

ca. i. M. 24 m  
Grundstückstiefe:  
ca. 59 m bis 62 m  
gesamte Grundstücksgröße:  
1.455 m<sup>2</sup>

Das Grundstück gliedert sich in Flurstück 123/47 als bebaubare und bebaute Grundstückfläche (717 m<sup>2</sup>) und in die unbebaubaren Flurstücke 123/32 und 123/52 (738m<sup>2</sup>). Die beiden Flurstücke liegen außerhalb des Bebauungsplanes.

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Der Röhnweg ist eine Anliegerstraße als Sackgasse mit wenig Verkehr.
Straßenausbau:	ausgebaute Straße, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden, mit beidseitigen Grünstreifen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Gas, Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun keine Grenzbebauung durch Nebengebäude
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß der Altlastenauskunft der Region Hannover vom 19.10.2022 liegen für das Bewertungsgrundstück keine Informationen über Altlasten- und Verdachtsflächenkataster vor.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht ange stellt.

### 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Für die Bewertung liegt ein Auszug aus dem Grundbuch Blatt 932 vom 05.08.2022 vor. Demnach sind in Abteilung II die folgenden aktiven Rechte eingetragen:

Lfd. Nr. 1: Bohr- und Schürfrecht für die Gesellschaft Elwerath, vom 08.03.1932.

Die Bewilligungsurkunde liegt nicht vor. Es handelt sich um eine übliche Eintragung bei Grundstücken im Objektfeld. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass etwaige Einschränkungen der Grundstücksnutzung bei Ausübung des Bohr- und Schürfrechts durch

die Begünstigte bzw. deren Rechtsnachfolger entschädigt wird. Insofern wird dieses Recht als nicht wertrelevant eingestuft.

Lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht) für Herrn Werner Leunig, geb. am 29.09.1937. Löschar bei Todesnachweis.

Nach Aussage des Eigentümers ist Herr Werner Leunig im Jahr 2013 verstorben. Das Wohnrecht kann gelöscht werden.

Lfd. Nr. 5: Wohnungsreallast für Werner Leunig, geb. am 29.09.1937.

Nach Aussage des Eigentümers ist Herr Werner Leunig im Jahr 2013 verstorben. Die Wohnungsreallast kann gelöscht werden.

Lfd. Nr. 6: Die Zwangsversteigerung angeordnet (5 K 7/21). Eingetragen am 01.07.2021.

Entsprechend BauGB § 194 wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das zu bewertende Objekt im Bewertungszustand zu erzielen wäre. Insofern ist die Eintragung der Zwangsversteigerung in Abteilung II für die Verkehrswertermittlung entsprechend BauGB § 194 nicht relevant.

Lfd. Nr. 7: Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (5 L 1/21). Eingetragen am 01.07.2021.

Entsprechend BauGB § 194 wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für das zu bewertende Objekt im Bewertungszustand zu erzielen wäre. Insofern ist die Eintragung der Zwangsverwaltung in Abteilung II für die Verkehrswertermittlung entsprechend BauGB § 194 nicht relevant.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einem etwaigen Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen gewesen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten sind entsprechend den vorliegenden Informationen nicht vorhanden.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Entsprechend der schriftlichen Auskunft der Stadt Burgdorf vom 05.10.2022 ist für das Grundstück keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht entsprechend den vorliegenden Informationen nicht.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans B 5-02 „Am Bruchsweg“ vom 15. September 1971. Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet mit einer zul. Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl von 0,2 festgelegt. Eingeschossiges Bauweise, ein Dachgeschossausbau ist zulässig.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die am 05.10.2022 eingesehenen Bauunterlagen weisen Baugenehmigungsstempel auf.

In den Unterlagen sind keine Angaben über einen Dachgeschossausbau gemacht worden. Lediglich ist eine Treppenanlage im Erdgeschoss eingetragen. Da gemäß Bebauungsplan ein Dachgeschossausbau möglich ist, wird im Rahmen der Wertermittlung von der baurechtlichen Legalität der aufstehenden Bebauung ausgegangen.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV) für Flurstück 123/47

abgabenrechtlicher Zustand: Für das Bewertungsgrundstück stehen gemäß der telefonischer Auskunft vom 05.10.2022 der Stadt Burgdorf für das Bewertungsgrundstück augenblicklich keine offenen Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG aus. Ob zukünftig noch Kosten erhoben werden, steht zurzeit nicht fest.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem vollunterkellerten Einfamilienhaus und einer Doppelgarage bebaut. Das Wohnhaus ist augenscheinlich zum Bewertungsstichtag nicht bewohnt.

Eine Vermietung liegt nach Aussage des Eigentümers nicht vor.



Ein Gewerbebetrieb wird auf dem Grundstück nicht geführt.

### **3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

#### **3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen.

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge wurden nicht durchgeführt.

Eine Untersuchung über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurde durch das Umwelt- und Gesundheitsinstitut Dipl.-Ing. Elke Bruns-Tober durchgeführt.

#### **3.2 Einfamilienhaus**

##### **3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht**

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit massivem Kellergeschoss. Darauf gebaut ein Fertighaus in Holztafelbauweise der Firma „Nordhaus“.
Baujahr:	Ursprungsbaujahr 1978 Ausbau des Dachgeschosses 1998 Anbau der zwei Fertigaragen 1997 Kellerausbau zu Wohnzwecken 2013 Außenverkleidung des Wohnhauses mit „Klinkerriemchen“ auf Wärmedämmung ca. 1998
Sanierungen und Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Außenwände mit Wärmedämmung und Riemchenverkleidung im Jahr 1998</li><li>• Dachgeschossausbau zu Wohnräumen im Jahr 1998</li><li>• Ausbau der Kellerräume zu Wohnräumen im Jahr 2013</li><li>• Neue Gasheizung im Jahr 2013</li><li>• Neue Kellerfenster im Jahr 2013</li></ul>
Energieeffizienz:	Für die Bewertung wurde kein Energieausweis vorgelegt. Der energetische Standard des Einfamilienhauses wird augenscheinlich als nicht zeitgemäß eingestuft.
Fassade:	Klinkerfassade mit Klinkerriemchenverkleidung
Schadstoffbelastungen:	In den 1960er-, 1970er und 1980er-Jahren wurden in Fertighäusern aus Holz- oder Holzrahmenbauweise teils

gesundheitsschädliche Holzschutzmittel wie Formaldehyd, Lindan, PCP (Pentachlorphenol) und TeCP (Tetrachlorphenol), Chlornaphthalin, Essigsäure und Ameisensäure verwendet.

Um für die Erstellung des Verkehrswertgutachtens eine unverträgliche Schadstoffbelastung der Innenräume auszuschließen, führte der Unterzeichner nach Absprache mit dem Auftraggeber, gemeinsam mit der Co-Sachverständigen Frau Dipl.-Ing. Elke Bruns-Tober (Umwelt- und Gesundheitsinstitut Bruns-Tober), am 10.05.2023 eine Raumluftmessung durch.

Gemäß dem Gutachten 430320 zur beauftragten Untersuchung wurde die Raumluft im Erdgeschoss auf die folgenden Schadstoffe untersucht:

Formaldehyd: Keine Überschreitung des Richtwertes

Acetaldehyd: Deutliche Unterschreitung des Richtwertes

PCB und Lindan: Deutliche Unterschreitung des Richtwertes

Chlornaphthalin: Unterhalb der Bestimmungsgrenze, keine Maßnahmen erforderlich

Chloranisole: Keine Überschreitung des Geruchsrichtwertes

Essig- und Ameisensäure: Keine Überschreitung der Richtwerte

Bewertung des Gesamtergebnisses: Die zulässigen Richtwerte der untersuchten Schadstoffe werden unterschritten. Es werden keine Maßnahmen zur Schadstoffreduzierung erforderlich.

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

#### Kellergeschoss:

Das Kellergeschoss ist im Jahr 2013 teilweise zu Wohnzwecken ausgebaut worden.

Die Zulässigkeit von Wohnräumen in Kellergeschossen ist in § 45 NBauO geregelt. Demnach sind in Kellergeschossen Aufenthaltsräume und Wohnungen nur zulässig, wenn das Gelände vor Außenwänden mit notwendigen Fenstern in einer für die Beleuchtung mit Tageslicht ausreichenden Entfernung und Breite nicht mehr als 0,70 m über dem Fußboden der Aufenthaltsräume liegt. Dies gilt auch für unterste Geschosse über der Geländeoberfläche. Diese Vorgaben werden in diesem Bewertungsfall eindeutig nicht eingehalten. Deshalb ist der Keller in seinen ursprünglichen Zustand zurückzubauen. Die Kosten für den Rückbau und die Instandsetzung des Kellergeschosses werden wertmindernd berücksichtigt.

Geschätzter Kostenanteil: ca.  $90 \text{ m}^2 \times 160,00 \text{ EUR/m}^2 = \text{rd. } 15.000,00 \text{ EUR}$

#### Erdgeschoss:

Wohnraumangaben entsprechend der Baugenehmigungsunterlage:

Wohnzimmer	= 39,84 m <sup>2</sup>
Diele	= 11,40 m <sup>2</sup>
Küche	= 9,31 m <sup>2</sup>
Eltern	= 16,27 m <sup>2</sup>
Kind	= 14,16 m <sup>2</sup>

Gäste	= 7,78 m <sup>2</sup>
Bad	= 7,54 m <sup>2</sup>
Gäste-WC	= 2,00 m <sup>2</sup>
Diele	= 18,85 m <sup>2</sup>
Garderobe	= 0,86 m <sup>2</sup>

Wohnfläche Erdgeschoss insgesamt = 128,01 m<sup>2</sup> rd. 128 m<sup>2</sup>

#### Dachgeschoss:

Ein örtliches Aufmaß der Wohnfläche im Dachgeschoss konnte nicht durchgeführt werden. Der Wohnraum war mit Möbeln und Hausrat verstellt und unsauber, so dass ein örtliches Aufmaß nicht möglich bzw. nicht zumutbar war. Die Größe der Wohnfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse mit ca. 62m<sup>2</sup> geschätzt.

Badezimmer, Schlafzimmer, Flur, Wohnküche, Terrasse, Wohnfläche geschätzt bzw. überschlägig errechnet ca. 62 m<sup>2</sup>

#### Wohnfläche:

Gesamtwohnfläche ca. 190 m<sup>2</sup>

### **3.2.3 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen, Dach)**

Konstruktionsart:	<u>Keller</u> in konventioneller Massivbauweise. Die in den genehmigten Planungsunterlagen eingetragene Kellergarage wurde nicht gebaut. Kellerdecke als Stahlbetondecke.
	<u>Erd- und Dachgeschoss</u> in Holztafelbauweise mit Holzbalkendecke. Fertighaushersteller „Nordhaus“. Nachträgliche Wärmedämmung der Außenwände mit Riemchenverkleidung im Jahr 1998.
Fundamente:	Streifenfundamente, tragende Bodenplatte
Keller:	Massivbauweise
Umfassungswände Erdgeschoss:	Nordhaus Fertigwände aus Holzständerwänden in Tafelbauweise
Innenwände Erd- und Dachgeschoss:	Holztafelbauweise, Holzrahmenkonstruktion
Erdgeschoßdecke:	Holzbalken
Treppen:	Kellertreppe: Beton  Geschosstreppe: Stahlkonstruktion mit Stufen aus Kunststein; Handlauf mit Kunststoffüberzug
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, Lichtausschnitte
Dach:	Dachkonstruktion: Holzdach ohne Aufbauten  Dachform: Walmdach  Dacheindeckung: Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachflächen gedämmt

### 3.2.4 Technische Gebäudeausstattung

Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit gasförmigen Brennstoffe, Baujahr 2013; Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Elektro-Ausstattung:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, Klingelanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter

### 3.2.5 Gebäudeausstattung

Fenster:	Holzfenster mit Doppelverglasung und bereichsweise Rollläden
Haustür:	Holztüren mit Glasausschnitten
Innentüren:	Holztüren und -zargen
Sanitär-Ausstattung:	noch zeitgemäß bis gut
Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen, Teppichfußböden (abgängig),

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen

besondere Bauteile:	überdachter Freisitz im rückwärtigen Terrassenbereich.
---------------------	--

### 3.2.7 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.7.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

#### 3.2.7.2 Wohnräume

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Teppichboden, PVC, Laminat, Fliesen; Betonplatten
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, einfache Tapeten und Raufasertapeten
Deckenbekleidungen:	Deckenputz und Holzvertäfelungen
Hausschwamm:	Verdacht auf Hausschwamm besteht augenscheinlich nicht
Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung

Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztürelement mit Lichtausschnitt
	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Sperrholz)
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation
	<u>Bäder:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 eingebaute Dusche, 2 WC, 2 Handwaschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell, für das Baujahr zeittypisch

### 3.2.8 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, überdachte Terrasse
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung/Besonderheiten:	<p>Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein starker Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf. Die Ausstattung sämtlicher Räume ist stark sanierungs- und modernisierungsbedürftig. Es erfolgt eine Wertabschlag von 300,00 EUR/m<sup>2</sup> WFL x 190 m<sup>2</sup> = 57.000,00 €.</p> <p>Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren alle Räumlichkeiten mit Möbel und Hausrat zugestellt und verschmutzt. Der ermittelte Verkehrswert berücksichtigt <u>keine</u> Kosten für Aufräumung, Entrümpelung, Entsorgung und Reinigung. Die Kosten für die oben genannten Positionen hat der Unterzeichner mit rd. 12.000,00 € brutto ermittelt.</p>

### 3.3 Doppelgaragen

Fertig-Doppelgarage; Baujahr 1998 mit Außenwänden in verzinktem Stahlblech auf Streifenfundamenten. Pultdachkonstruktion mit Abklebung auf verzinktem Stahlblech. Außenwände mit rotbraunem Außendekorputz auf Stahlblech. 2 Stahlschwingtore mit automatischer Verriegelung.

### 3.4 Außenanlagen und Nebengebäude

Schuppen und Nebengebäude wegen Geringfügigkeit ohne eigenen Wertansatz. Kosten sind in den Außenanlagen enthalten.

Auf dem Gartengrundstück ist ein überdachter Außenschwimmingpool errichtet worden. Eine diesbezügliche Baugenehmigung lag in der Bauakte nicht vor. Der Pool ist nicht mehr in Betrieb und als abgängig zu bewerten. Es werden Abbruch- und Entsorgungskosten in Höhe von 10.000,00 EUR incl. Wiederverfüllung und Bodenangleichung wertmindernd berücksichtigt.

Die gesamte Außen- und Gartenanlage macht einen vernachlässigten und ungepflegten Eindruck. Für die Instandsetzung der Außen- und Gartenanlage incl. Einzäunung wird ein weiterer Wertabschlag von 10.000,00 EUR in Ansatz gebracht.

Wertabschlag für Abbruch- und Entsorgung und Instandsetzung der Garten- und Außenanlagen insgesamt 20.000,00 EUR

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Doppelgarage bebaute Grundstück in 31303 Burgdorf, OT. Otze, Röhnweg 22 zum Wertermittlungsstichtag 10.01.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt		
Otze	932		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Otze	5	123/47	717 m <sup>2</sup>
Otze	5	123,/32	404 m <sup>2</sup>
Otze	5	123/52	334 m <sup>2</sup>

Fläche insgesamt:

**1.455 m<sup>2</sup>**

Für das bebaute Hauptgrundstück und für das Restgrundstück werden nachfolgend zunächst getrennte Verkehrswertermittlungen durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus den Verfahrenswerten abgeleitet. Abschließend wird dann der Verkehrswert der abzutrennenden Teilfläche (Bewertungsobjekt) als Summe/Differenz dieser beiden Verkehrswerte bestimmt.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Bebaute Hauptfläche	Einfamilienhaus, Doppelgarage	717 m <sup>2</sup>
Gartenland	unbebaut	738 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.455 m <sup>2</sup>
<b>Wertermittlung für das Teilgrundstück Bebaute Hauptfläche Bodenwerter</b>		

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Otze	5	123/47, 123,/32, 123/52

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.01.2023 mit rd.

**283.000 €**

**in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro**

geschätzt.

