

Amtsgericht Burgdorf
Postfach 100163
Schloßstraße 4
31303 Burgdorf

Datum: 12.10.2024
Az.: 1253-G-24

KURZGUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für den ½ Miteigentumsanteil an das mit einem kleinen **Einfamilienhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 31311 Uetze, OT. Eltze, Schützenstraße 3** im Zwangsversteigerungsverfahren betreffend das im Grundbuch von Eltze Blatt 1019 unter laufender Nummer 1 eingetragene Grundstück.

Az. des Gerichts: **5 K 16/23**



Der **Verkehrswert des gesamten Grundstücks** wurde zum Stichtag
17.09.2024 ermittelt mit rd.

120.000 €.

Dementsprechend ergibt sich der **Verkehrswert** des hälftigen Anteils mit rd.

60.000 €

Fazit:

Zu bewerten ist ein Einfamilienhaus mit Nebengebäude auf einem 576 m² großen Grundstück im Volleigentum, im Ortsteil Eltze, der Stadt Uetze (Region Hannover, Niedersachsen). Das teilunterkellerte Wohngebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist in massiver Mauerwerksbauweise im Jahr 1959 (Ursprung) als Einfamilienhaus erstellt worden. In den Folgejahren sind das massiv Nebengebäude (1961) sowie Anbauten des Wohnhauses am vorderen Eingangsbereich und das hintere Badezimmer erstellt worden. Das Erdgeschoss weist eine Wohnfläche von ca. 87,5 m² mit knapp befriedigender Ausstattung auf. Am Außenmauerwerk des Teilkellers sind Durchfeuchtungsschäden zu erkennen. Die bereichsweise mit Bitumenplattenpaneel verkleideten Außenwände weisen stellenweise Schadstellen auf. Das Nebengebäude mit Hobbyraum und zwei kleinen Einzelgaragen ist in Mauerwerksbauweise mit flachgeneigtem Holzbalkendach und Wellplatteneindeckung erstellt.

1. Allgemeine Angaben

1.1 Urheberrecht / Verwendungsvorbehalt

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberschutz; alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten wurde entsprechend dem Auftrag erstellt und ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Gutachters gestattet.

1.2 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 17.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) richtet sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

1.3 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (17.09.2024).

2. Beschreibung des Wertermittlungsobjektes

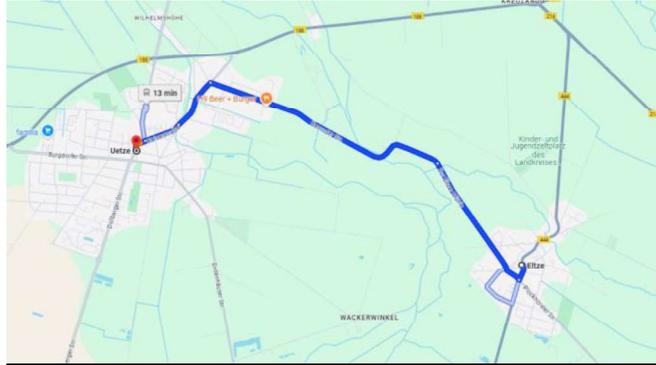
Nachfolgend wird das Wertermittlungsobjekt mit den wesentlichen, für die Wertermittlung bedeutsamen Merkmalen beschrieben.

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Nachbarschaft

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Ortschaft Eitze, der Gemeinde 31311 Uetze, in der Schützenstraße 3, einer Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Entfernung zum Zentrum der Ortschaft Uetze beträgt ca. 5,5 km.

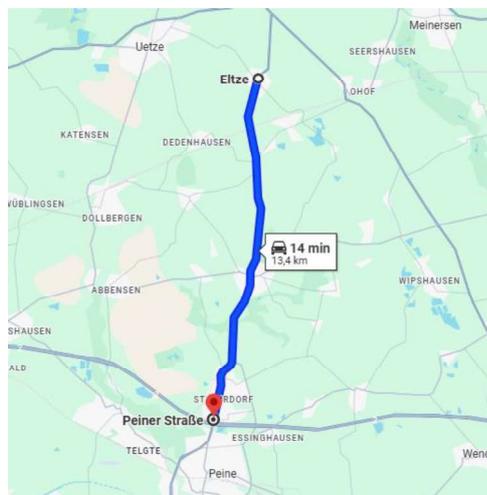
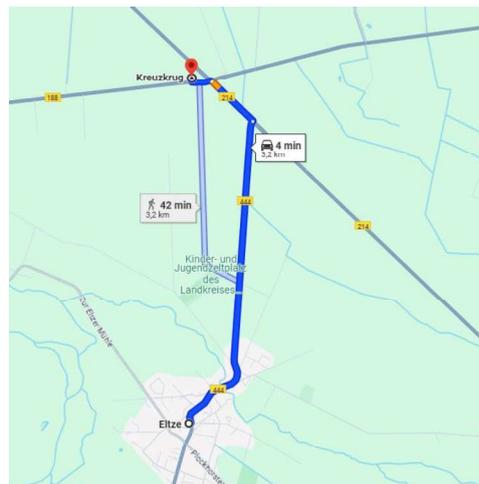
Übersichtskarte



Die genaue Lage in Bezug auf die nähere Umgebung und die Form des Wertermittlungsobjektes sind aus den Auszügen aus der Liegenschaftskarte und der Bodenrichtwertkarte (s. Anlage) zu ersehen.

2.1.2 Verkehrsanbindung

Durch Uetze führt die Bundesstraße B 444. Die Entfernung zur nächstgelegenen Fernstraße B 188 beträgt ca. 3,2 km. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Stederdorf auf die A2) befindet sich in südlicher Richtung in ca. 13,5 km Entfernung.



Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Dedenhausen. Die Entfernung dorthin beträgt ca. 3,8 km.

2.1.3 Hauptgebäude (Grundriss siehe Anlage)

Gebäude-
art:

Gebäudetyp: Einfamilienhaus in Massivbauweise

Geschosse: Erdgeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Unterkellerung: teilunterkellert

Dachgeschossausbau: nicht ausgebaut

Baujahr(e): Ursprungsbaujahr gemäß Bauakte im Jahr 1956

Größe: Bruttogrundfläche: rd. 109,43 m²

Wohnfläche: rd. 87,5 m²

Raumaufteilung: siehe auch Grundrisszeichnungen der Anlage

im Erdgeschoss (EG): 3 Zimmer, Küche, Bad mit WC, nachträglich angebauter Vorraum am Eingang

im Dachgeschoss (DG): nicht ausgebaut

Einstufung / Besonderheiten: Die Raumaufteilung ist nicht mehr zeitgemäß.

Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:

Außenwände: Erd- und Dachgeschoss: einschaliges Mauerwerk keine zusätzliche Wärmedämmung erkennbar. Teilweise Bitumenplattenverkleidungen, teilweise schadhaft.

Im Keller: einschaliges Außenmauerwerk mit Durchfeuchtungsschäden und Putzabplatzungen.

Dach: Satteldach mit Tondachziegeln, ungedämmt, mit Rinnen und Fallrohren

Außentüren: Kunststofftür mit Lichtausschnitt

Fenster: Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung; insgesamt mittlere Qualität des Baujahrs.

Innenwände: im EG Massivbauweise

überwiegend Mustertapete ohne Anstrich

Wandfliesen im Bad, jeweils in mittlerer Qualität und zeitgemäßer Optik

Innentüren: überwiegend übliche weiße Holzfüllungstüren

Geschossdecken / Fußböden: Holzbalkendecke über dem Erdgeschoss ohne ausreichende Dämmung, Deckenverkleidung überwiegend mit aufgeklebten Styroporplatten

Geschosstreppe: Kellertreppe mit Betonsetz- und Trittstufen. Defekte Holztreppe auf der Gebäuderückseite zum nicht ausgebauten Dachboden

Fußbodenbelag: überwiegend Laminat, Bodenfliesen in den Nassräumen in mittlerer Qualität und zeitgemäßem Design

Sanitäreinrichtungen: Duschbad im EG mit WC, Waschbecken, Dusche und Waschmaschinenanschluss

Heizung: Gas-Zentralheizung mit Plattenheizkörpern

| | |
|-------------------------|---|
| Technische Ausstattung: | Geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen |
| Einbaumöbel: | Einbauküche nicht mitbewertet |
| Besondere Bauteile: | keine |

Zustandseinstufung:

| | |
|---|---|
| Baumängel / Bauschäden: | Durchfeuchtungsschaden im Kellermauerwerk. Schadhafte Stellen der Außenwandverkleidungen |
| Einstufung des Zustandes: (dem Alter entsprechend) | Entsprechend dem Alter und der geringen Restnutzungsdauer erneuerungsbedürftiger Gesamtzustand. |

2.1.4 Nebengebäude (2 kleine Garagen und ein Hobbyraum, Grundriss siehe Anlage)

| | | |
|---|--------------------|---|
| <u>Gebäudeart:</u> | Gebäudetyp: | Nebengebäude mit Hobbyraum und zwei Garagen in Mauerwerks-Massivbauweise. Garagen mit geringen Einfahrtbreiten nur für Kleinwagen |
| | Geschosse: | Erdgeschoss |
| | Unterkellerung: | Keine Unterkellerung |
| <u>Baujahr(e):</u> | | Ursprungsbaujahr gemäß Bauakte im Jahr 1961 |
| <u>Größe:</u> | Bruttogrundfläche: | rd. 50,3 m ² |
| <u>Raumaufteilung:</u> | | siehe auch Grundrisszeichnungen der Anlage |
| <u>Bauweise, Baugestaltung, Ausstattung und Qualität:</u> | | |
| Außenwände: | | Erdgeschoss: einschaliges Mauerwerk. |
| Dach: | | Flachgeneigtes Holzbalkendach, offensichtlich mit Wellasbestplattendeckung |
| Außentüren: | | Doppelflügelige Holzklaspentüren vor den Garagentoren sowie Kunststofftür mit Lichtausschnitt vor dem Hobbyraum |
| Fenster: | | Kunststoffrahmenfenster im Abstellraum. |
| Innenwände: | | Massivbauweise mit Anstrich |
| Geschossdecken / Fußböden: | | Decke = Dach, im Hobbyraum mit aufgeklebten Styroporplatten |
| Fußbodenbelag: | | Im Hobbyraum Fliesen überwiegend Laminat, Bodenfliesen in den Nassräumen in mittlerer Qualität und zeitgemäßem Design |
| Sanitäreinrichtungen: | | Keine |
| Technische Ausstattung: | | Geringe Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen |
| Besondere Bauteile: | | keine |

2.1.5 Außenanlagen

Der Erläuterungen zur Gebäudebeschreibung des Kapitels 2.3.5 treffen analog auch auf die nachfolgende Beschreibung der Außenanlagen zu.

| | |
|------------------------------------|--|
| <u>Versorgungseinrichtungen:</u> | Gas-, Elektrizitäts- und Wasseranschluss, |
| <u>Entsorgungseinrichtungen:</u> | Anschluss an die Kanalisation |
| <u>Plattierungen:</u> | sehr einfache und übliche Plattierung der Auffahrt |
| <u>Terrasse:</u> | Betonsteinplatten |
| <u>Einfriedung:</u> | Zaun mit Holzlatten und waagerechten Riegeln auf Mauerwerksockel, ansonsten Zäune und Hecken |
| <u>Gartenanlage:</u> | Leicht vernachlässigter Zustand des Gartens. sehr einfache Gartengestaltung |
| <u>Einstufung der Außenanlage:</u> | üblich |

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Bodenwert

Der Gutachter hat zum Stichtag 01.01.2024 für die das Wertermittlungsobjekt einschließende Zone einen Bodenrichtwert von 92 €/m² ermittelt. Dieser Wert gilt für ein Baugrundstück, bei dem Beiträge für die vorhandenen Erschließungsanlagen nicht mehr anfallen. Die wertbeeinflussenden Eigenschaften sind:

- allgemeines Wohngebiet

3.1.1 Objektspezifisch angepasster Bodenwert

Bei der Ableitung des Bodenwertes aus dem Bodenrichtwert bzw. dem mittleren Vergleichswert sind Abweichungen zwischen den individuellen Merkmalen des Wertermittlungsobjektes und denen des typischen Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bzw. der mittlere Vergleichswert bezieht, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Derartige Abweichungen sind in diesem Fall aufgrund der geringeren Grundstücksgröße gegeben.

Diese Besonderheiten des zu bewertenden Grundstücks werden aufgrund der veröffentlichten Analyseergebnisse der Grundstücksmarktdaten und der sachverständigen Einschätzung des Gutachters mit einem Zu / Abschlag von 1 % berücksichtigt.

Der objektspezifisch angepasste Bodenwert ergibt sich somit zu

$$92 \text{ €/m}^2 \times 0,99 = \text{rd. } 91 \text{ €/m}^2.$$

3.1.2 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

| Fläche | Nutzung | Größe | BW-Ansatz | Bodenwert |
|---------------------|---------|----------------|------------------|-----------|
| | | m ² | €/m ² | € |
| marktübliche Fläche | | 576 | 91,00 | 52.416 |
| Bodenwert insgesamt | | 576 | | 52.416 |

3.2 Vergleichswertverfahren

| Merkmal | Bereich |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Kaufzeitpunkt | 2020 - 2023 |
| Lage (Bodenrichtwert) | 50 – 500 €/m ² |
| Baujahr | 1964 – 2020 |
| Wohnfläche | 69 – 283 m ² |
| Grundstücksgröße | 500 – 1.500 m ² |
| Ernegiebedarf (kWh/m ²) | 22 - 418 |
| Stadardstufe | 1 - 5 |

Die wertrelevanten Abweichungen in den Grundstücksmerkmalen der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt sind zu berücksichtigen. Dafür werden die vom Gutachterschuss ermittelten und im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten benutzt.

Ansatz aus Interpolation der Baujahre und Bodenrichtwertniveaus:

rd. 1.360,00 €/m² Wohnfläche

Korrekturfaktor Wohnfläche: 1,275
 Korrekturfaktor Standardstufe 2,0: 0,87
 Korrekturfaktor Grundstücksgröße 0,95
 Korrekturfaktor Energiebedarf: 0,93
 Korrekturfaktor Teilkeller 0,98
 Korrekturfaktor 1 zusätzlicher Stellplatz 1,01

Der vorläufige Vergleichswert berechnet sich somit:

$$1.360,00 \text{ €/m}^2 \times 1,275 \times 0,87 \times 0,95 \times 0,93 \times 0,98 \times 1,01 = \text{rd. } 1.319,24 \text{ €/m}^2$$

Ansatz = 1.400,00 €/m²

Abschlag für sofort notwendige Reparaturen an den Gebäuden: rd. 6.000,00 €

3.2.1 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 | 87,5 |
| x objektspez. angepasster Vergleichsfaktor *) | €/m ² | 1.400 |
| (marktangep.) vorläufiger Vergleichswert | € | 122.500 |
| | | |
| Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale | | |
| Zu- oder Abschläge in €**) | € | -6.000 |
| Vergleichswert des Objektes | € | 116.500 |
| Bodenwert zusätzlicher Flächen (als boG) | € | 0 |
| Summe der Vergleichswerte | | 116.500 |
| Verkehrswert des Grundstücks nach dem Vergleichswertverfahren | € | 117.000 |

3.3 Sachwertverfahren

3.3.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

| Gebäudeart | | Wohnhaus | Nebengebäude |
|--|------------------|-------------|--------------|
| Angaben zum Gebäude | | individuell | individuell |
| Bruttogrundfläche | m ² | 189 | 50 |
| NHK 2010 | €/m ² | 698 | 485 |
| Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten | € | 5.000 | 0 |
| durchschnittliche Herstellungskosten 2010 | € | 136.782 | 24.250 |
| Baupreisindex am WE-Stichtag | | 182,80 | 182,80 |
| durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag | € | 250.037 | 44.329 |
| Regionalfaktor | | 1,00 | 1,00 |
| Gesamtnutzungsdauer | Jahre | 70 | 50 |
| tatsächliches Alter am WE-Stichtag | Jahre | 68 | 63 |
| ermittelte Restnutzungsdauer | Jahre | 16 | 16 |
| Alterswertminderungsfaktor | (lineare Fkt.) | 0,2286 | 0,3200 |
| Gebäudesachwert | € | 57.159 | 14.185 |
| vorl. Sachwert der baulichen Anlagen | € | 71.344 | |

3.3.2 Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

| | | |
|--|---|--------|
| Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Anschlüsse): | € | 6.000 |
| Elektrizität, Wasser, Gas; Anschluss an Kanalisation | | |
| Plattierungen, Einfriedungen und Gartenanlage | € | 4.000 |
| vorl. Sachwert der baul. Außenanl. u. sonst. Anl. | € | 10.000 |

3.3.3 Vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks (§ 35 (2) ImmoWertV) ergibt sich als Summe von

1. vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen,
2. vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und
3. Bodenwert (der marktüblichen Grundstücksgröße).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks errechnet sich im vorliegenden Fall somit wie folgt:

| | | |
|--|---|---------|
| Bodenwert (der marktüblichen Fläche) | € | 52.416 |
| vorl. Sachwert der baulichen Anlagen | € | 71.344 |
| vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl. | € | 10.000 |
| vorläufiger Sachwert des Grundstücks | € | 133.760 |

3.3.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks

Bei dem Wertermittlungsobjekt des vorliegenden Teilmarktes unter Berücksichtigung des ermittelten Sachwertes und der weiteren Merkmale des Wertermittlungsobjekts liegt der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor bei 0,97, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie rd. 3% unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

| | | |
|--|------|---------|
| vorläufiger Sachwert des Grundstücks | € | 133.760 |
| objektspez. angepasster Sachwertfaktor | 0,97 | |
| Marktanpassung | in € | -4.013 |
| marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks | € | 129.747 |

3.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im vorliegenden Fall sind die nachfolgend aufgeführten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- Für sofort notwendige Reparaturen der Außenwandverkleidungen und der Holzterrasse an der Gebäuderückseite pauschal insgesamt 6.000,00 € Wertbeeinflussung

| Angaben zum Gebäude | | individuell | individuell |
|-------------------------|---|-------------|-------------|
| Ansatz boG Gebäude in € | € | -5.000 | -1.000 |
| Wertansatz der boG's | € | -6.000 | |

3.3.6 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 | € | 129.747 |
| Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale | € | -6.000 |
| Sachwert des Grundstück | € | 123.747 |
| Verkehrswert des Grundstücks | | |
| nach dem Sachwertverfahren | gerundet € | 124.000 |

3.4 Verkehrswert

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen Marktsituation wird der Verkehrswert, gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, zu

120.000€

(in Worten: einhundertzwanzigtausend Euro)

abgeleitet.