

Amtsgericht Burgdorf
Postfach 100163
Schloßstraße 4
31303 Burgdorf

Datum: 24.02.2025
Az.: 1255-G-24

KURZGUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit zwei **Einfamilienhäuser mit Doppelgarage** bebaute **Grundstück**
in 31303 Burgdorf, OT. Sorgensen, Tweegden 1 + 1A im Zwangsversteige-
rungsverfahren betreffend das im Grundbuch von Sorgensen Blatt 150 unter
laufender Nummer 2 eingetragene Grundstück Az. des Gerichts: **5 K 2/23**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
09.10.2024 ermittelt mit rd.
225.000 €.

Fazit:

Zu bewerten ist ein mit zwei Einfamilienhäusern mit Doppelgarage bebautes 1.013 m² großen Grundstück im Volleigentum, im Ortsteil Sorgensen, der Stadt Burgdorf (Region Hannover, Niedersachsen). Das vordere straßenseitige Wohnhaus hat die Hausnummer 1 während das rückseitig angebaute Wohnhaus die Hausnummer 1A trägt.

Das vordere vollunterkellerte Wohngebäude -**Tweegden 1**- wurde im Jahr 1972 als Einfamilienhaus erstellt. Der Keller (KG) ist in konventioneller Massivbauweise und das Erd- (EG) und Dachgeschoss (DG) als Fertighaus in Holztafelbauweise (Fa. ROLU-Normenbau AG) erstellt worden. Das DG wurde zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut. Das Wohnhaus ist unbewohnt und leerstehend. Gemäß beauftragtem Schadstoffgutachten ist das Gebäude umfassend von Schadstoffen (Schimmel etc.) befallen. Für dieses Gutachten wird deshalb aus gutachterlicher Sicht ein Abriss des Gebäudes unterstellt. Die notwendigen Abriss- und Entsorgungskosten werden mit ca. **68.000,00 EUR** wertmindernd berücksichtigt.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Kurzugutachten besteht aus 12 Seiten.

1.1	Wertermittlungstichtag	3
1.2	Qualitätstichtag	3
2.	BESCHREIBUNG DES WERTERMITTLUNGSOBJEKTES	4
2.1	Lagemerkmale	4
2.1.1	Nachbarschaft	4
2.1.2	Verkehrsanbindung	4
2.1.3	Öffentliche Einrichtungen	4
2.1.4	Umwelteinflüsse	4
2.1.5	Wohn- und Geschäftslage	4
2.2	Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit	5
2.2.1	Grundstücksgröße und -zuschnitt	5
	Grundrisse beider Häuser und aller Geschosse	5
2.2.2	Doppelgarage Tweegden Nr. 1 + 1 A	7
3.	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES	7
3.1	Bodenwert	7
3.1.1	Gesamtbodenwert	8
3.2	Sachwertverfahren	8
3.2.2	Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	9
3.2.3	Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	9
3.2.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	9
3.2.5	Sachwert des Grundstücks	10
3.3	Vergleichswertverfahren	10
3.3.1	Vergleichswert	10
3.4	Verkehrswert	10

1.1 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist auftragsgemäß der 09.10.2024 (Tag der 1. 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.

1.2 Qualitätstichtag

Der Qualitätstichtag 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 Qualitätstichtag dem Wertermittlungstichtag (09.10.2024).

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 im Ortsteil Sorgensen der Stadt Burgdorf an der Straße **Tweegden**, einer Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen. Die Entfernung zum Zentrum von Burgdorf beträgt 3 km.

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. Anlagen) zu ersehen.

2.1.2 Verkehrsanbindung

Die nächstgelegene Fernstraße ist in ca. 1 km Entfernung die Bundesstraße B188. Der nächste Autobahnanschluss (Anschlussstelle Kreuz Hannover/Kirchhorst/Altwarmbüchen auf die A7) befindet sich in südwestlicher Richtung in ca. 12 km Entfernung.

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

2.1.3 Öffentliche Einrichtungen

Bei der Stadt Burgdorf handelt es sich um ein Mittelzentrum mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Kindergärten, allgemein- und weiterbildende Schulen sind in näherer Umgebung vorhanden. Im Ort gibt es verschiedene Allgemeinmediziner und Fachärzte. Das nächstgelegene Krankenhaus befindet sich ca. 17 km entfernt in Großburgwedel.

2.1.4 Umwelteinflüsse

Aufgrund der Lage an der Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen ist mit keinem erhöhtem Verkehrslärm zu rechnen.

Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

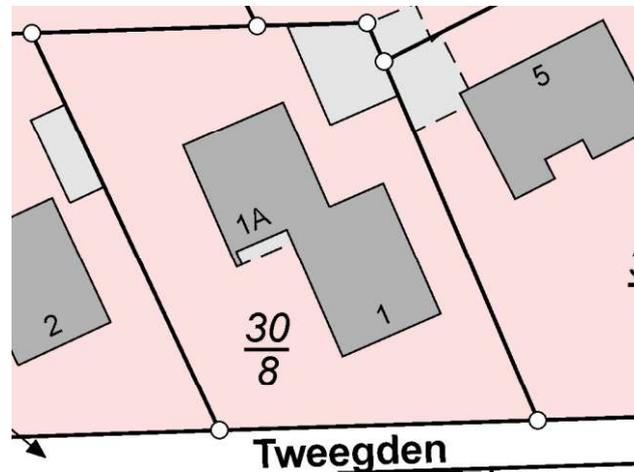
2.1.5 Wohn- und Geschäftslage

Das Wertermittlungsobjekt liegt in allgemeinen Wohngebiet in einer dezentralen Geschäftslage. Aufgrund der in den Abschnitten 2.1.1 bis 2.1.5 beschriebenen Lagemerkmale ist die Wohnlage insgesamt als mittel einzustufen.

2.2 Tatsächliche Eigenschaften und sonstige Beschaffenheit

2.2.1 Grundstücksgröße und -zuschnitt

Das 1.013 m² große Wertermittlungsobjekt ist gleichmäßig geformt. Die mittlere Breite beträgt ca. 27 m und die mittlere Tiefe ca. 38 m. Die genaue Form des Wertermittlungsobjektes ist aus dem Auszug aus der Liegenschaftskarte zu ersehen.



Grundrisse beider Häuser und aller Geschosse

Bild 1: Grundriss von Haupthaus und Anbau, Kellergeschoss

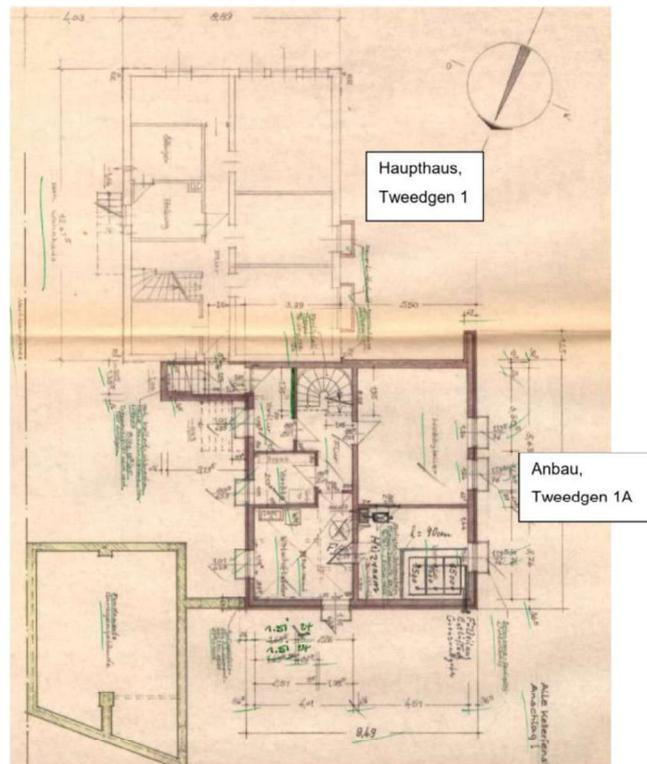


Bild 2: Grundriss von Haupthaus und Anbau, Erdgeschoss

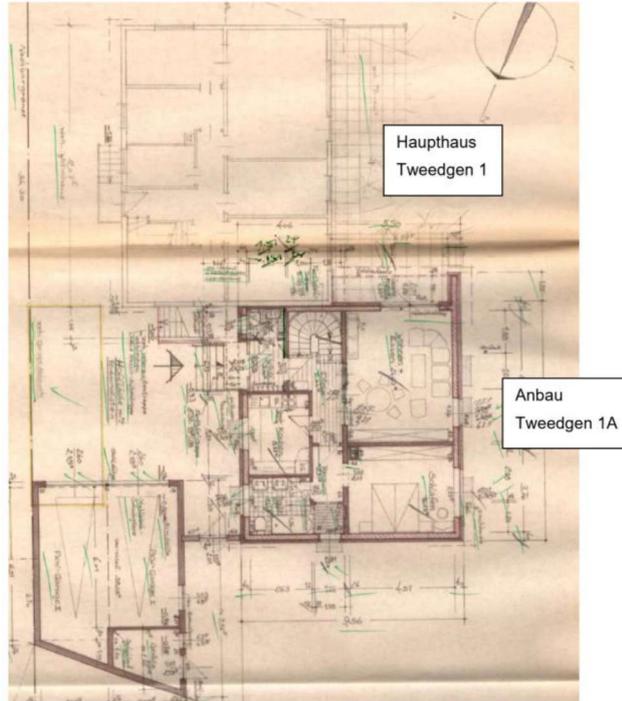
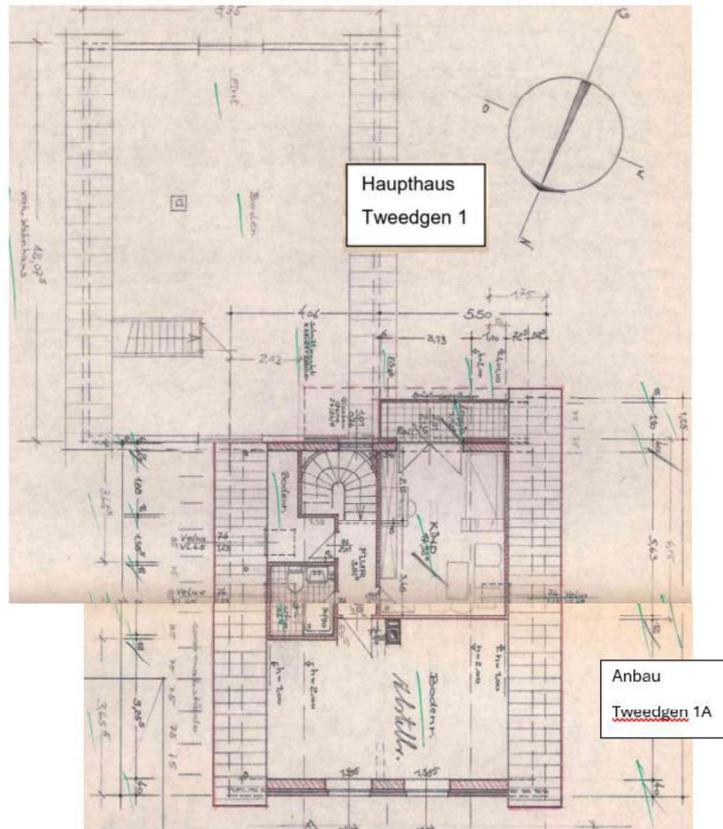


Bild 3: Grundriss Haupthaus und Anbau Dachgeschoss



Twoegden 1: Haupthaus, straßenseitig



Twoegden 1A: rückseitiger Anbau



2.2.2 Doppelgarage Twoegden Nr. 1 + 1 A

<u>Versorgungseinrichtungen:</u>	Elektrizitäts- und Wasseranschluss
<u>Entsorgungseinrichtungen:</u>	Anschluss an die Kanalisation
<u>Plattierungen:</u>	sehr einfaches Betonverbundsteinpflaster
<u>Terrasse:</u>	Betonplatten
<u>Einfriedung, Tore:</u>	Gartenmauer aus gemauerten Natursteinen, Maschendrahtzaun, Hecke, zweiflügeliges Einfahrtstor aus Metall
<u>Gartenanlage:</u>	insgesamt sehr sanierungsbedürftige, naturbelassene einfache und vernachlässigte Gartengestaltung
<u>Einstufung der Außenanlage:</u>	sehr einfach und erneuerungsbedürftig

3. Ermittlung des Verkehrswertes

3.1 Bodenwert

Bei der Bodenwertermittlung ist nach § 41 ImmoWertV bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße zu prüfen, ob selbstständig nutzbare Teilflächen (z. B.

freier Bauplatz) oder unterschiedliche Grundstücksqualitäten vorliegen. Der Bodenwert solcher Teilflächen ist getrennt zu ermitteln. Für das Wertermittlungsverfahren ist nur der Bodenwert anzusetzen, der für die baulichen Anlagen bzw. Art der Nutzung marktüblich ist. Die selbständig nutzbare oder sonstige Teilfläche, die über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgeht, ist in der Regel als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Der Bodenwert ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln (§ 40 (1) ImmoWertV). Dabei wird der Bodenwert aus einer ausreichenden Anzahl von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Die Preise, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen und von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen beeinflusst worden sind, dürfen nicht in das Vergleichswertverfahren einbezogen werden.

3.1.1 Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich abschließend wie folgt:

Fläche	Nutzung	Größe	BW-Ansatz	Bodenwert
		m ²	€/m ²	€
marktübliche Fläche		1.013	172,00	174.236
à marktübliche Flächen		1.013		174.236
zusätzliche Fläche		0	0,00	0
à zusätzliche Flächen (boG)		0		0
Bodenwert insgesamt		1.013		174.236

3.2 Sachwertverfahren

3.2.1.1 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

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

Gebäudeart		Wohnhaus Tweegden 1	Wohnhaus Tweegden 1A	Doppel- garage
Angaben zum Gebäude				
Bruttogrundfläche	m ²	323	294	53
NHK 2010	€/m ²	0	800	485
Zu-/Abschlag baul. Besonderheiten	€	0	0	0
durchschnittliche Herstellungskosten 2010	€	0	235.440	25.705
Baupreisindex am WE-Stichtag		182,80	182,80	182,80
durchschnittl. Herstellungskosten am WE-Stichtag	€	0	430.384	46.989
Regionalfaktor		1,00	1,00	1,00
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	70	70	60
tatsächliches Alter am WE-Stichtag	Jahre	52	44	44
ermittelte Restnutzungsdauer	Jahre	0	35	16
Alterswertminderungsfaktor	(lineare Fkt.)	0,0000	0,5000	0,2667
Gebäudesachwert	€	0	215.192	12.532
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	227.724		

3.2.2 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)	€	174.236
vorl. Sachwert der baulichen Anlagen	€	227.724
vorl. Sachwert baul. Außenanl. / sonst. Anl.	€	10.000
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	411.960

3.2.3 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 0,80, d.h., dass der Verkaufspreis (Verkehrswert) dieser Immobilie rd. 20 % unter dem vorläufigen Sachwert gehandelt wird.

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

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	€	411.960
objektspez. angepasster Sachwertfaktor	0,80	
Markt Anpassung	in €	-82.392
marktangep. vorl. Sachwert des Grundstücks	€	329.568

3.2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Tweegden 1

- Werteinfluss der geschätzte Abbruch- und Entsorgungskosten des Fertighauses „Tweegden 1“ auf den Verkehrswert
- 210 EUR/m² BGF x 323 m² = rd. 68.000,00 EUR

Tweegden 1A

- Werteinfluss der geschätzten Renovierungs- und Teilmodernisierungskosten „Tweegden 1 a“ auf den Verkehrswert
- 400 EUR/m² WFL. x 115 m² = rd. 46.000,00 EUR

Tweegden 1 + 1A

- Werteinfluss der geschätzte Kosten für die Rodung des Grundstücks auf den Verkehrswert rd. 6.000,00 EUR auch zum Abbruch des Wohnhauses Tweegden 1.

Nach den Erfahrungen des Gutachters wird aufgrund dieser Besonderheit der Sachwert der baulichen Anlage um rd. 120.000 EUR reduziert. Die nachfolgend aufgeführten Wertansätze der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurden somit sachverständig ermittelt:

Angaben zum Gebäude		Tweegden 1	Tweegden 1A
Ansatz boG Gebäude in €	€	-68.000	-46.000
Berücks. bes. Merkmale des Grundstücks	€	-6.000	
Wertansatz der boG's	€	-120.000	

Der Gutachter hält wie im vorstehenden Wertermittlungsverfahren einen Abschlag aufgrund der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von **120.000 €** für erforderlich und angemessen.

3.2.5 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	€	329.568
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale	€	-120.000
Sachwert des Grundstück	€	209.568
Verkehrswert des Grundstücks		
nach dem Sachwertverfahren	gerundet €	210.000

3.3 Vergleichswertverfahren

3.3.1 Vergleichswert

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

Der Vergleichswert ergibt sich somit abschließend wie folgt:

Objektart		
Wohn-/Nutzfläche	m ²	115
x objektspez. angepasster Vergleichsfaktor *)	€/m ²	3.000
(marktangep.) vorläufiger Vergleichswert	€	345.000
Ansatz bes. objektspez. Grundstücksmerkmale		
Zu- oder Abschläge in €**)	€	-120.000
Vergleichswert des Objektes	€	225.000
Verkehrswert des Grundstücks nach		
dem Vergleichswertverfahren	€	225.000

3.4 Verkehrswert

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

225.000€

(in Worten: zweihundertfünfundzwanzigtausend Euro)

abgeleitet.