

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. CARSTEN KNOBLOCH

Von der IHK Hannover - Hildesheim öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Reuterwiese 5
30966 Hemmingen

Tel.: 0511/453115
Mail: cknobloch@t-online.de

AMTSGERICHT CELLE

Geschäftsnummer NZS 30 K 1/23



ERBBAURECHT MIT DOPPELHAUSHÄLFTE UND NEBENGEBÄUDE

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB wird geschätzt zu
rd. 170.000,- €

ORT:	Grottkauer Str. 5 29313 Hambühren
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE:	1.444 m ² , Erbpachtzins 39,- €/anno (Lt. Grundbuch)
BAUJAHR:	Ursprungsbaujahr um 1940, Entkernung und bauliche Erweiterung (DG) um 1951.
WOHNFLÄCHE:	Cirka 197 m ² .
GRUNDRISS:	Im EG Whg. mit 3 Zimmern, Küche, Bad, sep. WC, Flur und zwei Abstellräumen. Im DG Whg. mit 4 Zimmern, Küche, Bad, Flur und zwei Abstellräumen.
NUTZUNG:	Im EG Leerstand, im DG Wohnnutzung durch einen der Miteigentümer.
SONSTIGES:	Das Dachgeschoss war bei der Ortsbesichtigung nicht zugänglich.

0. Allgemeines	Seite 3
0.1 Fragen zur Beauftragung	Seite 4 - 5
1. Wertermittlungsverfahren	Seite 6 - 7
2. Bodenwert	Seite 8 - 10
3. Gebäudebeschreibung	Seite 11 - 13
4. Brutto - Grundfläche	Seite 13
5. Bauwert	Seite 14 - 14
6. Marktanpassung	Seite 16
7. Wohnfläche	Seite 17 - 18
8. Vergleichswerte	Seite 19
9. Ertragswert	Seite 20 - 21
10. Verkehrswert zum Stichtag	Seite 22 - 23
11. Anlagen	Seite 24 - 35

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

0. ALLGEMEINES

AUFTRAG

Mit Beschluss vom 24.7.2023 bin ich vom Amtsgericht Celle beauftragt worden, den Verkehrswert der u.g. bebauten Liegenschaft ermitteln.

ANSCHRIFT

Grottkauer Str. 5
29313 Hambühren

AMTSGERICHT

Celle

ERBBAUGRUNDBUCH

Hambühren Blatt 4215 lfd. Nr. 1

GEMARKUNG

Hambühren Flur 4 Flurstück 168/2

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Lt. Grundbuch 1.444 m²

GUTACHTENZWECK

Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung.

Das Gutachten ist in 6-facher Ausfertigung erstellt, 5 Exemplare erhält der Auftraggeber, das Originalexemplar verbleibt beim Ersteller.

ORTSBESICHTIGUNG

Mit Schreiben vom 13.8.2023 wurde vom Sachverständigen ein Termin zur örtlichen Augenscheinnahme des Bewertungsobjekts zum 25.8.2023 gesetzt.

Die Ortsbesichtigung fand am 25.8.2023 statt.

Hieran nahmen teil:

Der Testamentsvollstrecker

Ein Miteigentümer

Der Unterzeichner.

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

Der Verkehrswert ist zum Stichtag 1.8.2023 ermittelt.

UNTERLAGEN

Einsicht in die Bauakte beim Landkreis Celle, daraus Grundrisse und Höhenschnitt.

SONSTIGES

Ein aktueller Grundbuchauszug lag vor.

0.1 FRAGEN ZUR BEAUFTRAGUNG

Angaben

- a) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden ?

**Die Wohnung im Erdgeschoss ist leerstehend.
Die Wohnung im DG ist von einem der beteiligten Eigentümer bewohnt.**

- b) Der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?

Kein Verwalter.

- c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

- d) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

- e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Augenscheinlich besteht kein Verdacht auf Hausschwamm, es wurden aber keine Bauteilöffnungen vorgenommen.

- f) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Nach Durchsicht der Bauakte beim zuständigen Bauamt liegen keine Beschränkungen oder Beanstandungen vor.

- g) Besteht Verdacht auf Altlasten?

Nach Auskunft beim Landkreis Celle ist das betroffene Flurstück weder als Altlast noch als Altlastenverdachtsfläche eingetragen.

Das Flurstück liegt jedoch innerhalb der Rüstungsaltpast „Muna Hambühren“. Der Ortsteil Hambühren II ging aus der Lufthauptmunitionsanstalt 1/XI Hambühren hervor. Hier wurde während des II. Weltkrieges vorwiegend Flakmunition produziert und gelagert. Nach Kriegsende wurde ein Teil des Lagerbestandes durch Sprengen und Abbrennen vernichtet. Dies und Verschleppungen durch z. B. spielende Kinder führten zu einer diffusen Verteilung von Munition und Explosivstoffen. Ab 1949 wurde die Muna zu einer Wohnsiedlung umgewandelt. Durch damit verbundene Bodenumlagerungen kann es ebenfalls zur Verteilung von Schadstoffen und Kampfmitteln gekommen sein.

In der Folgezeit wurde die Muna von Kampfmitteln geräumt. Die Räumaktionen wurden jedoch nicht hinreichend dokumentiert, so dass eine Kampfmittelfreigabe ohne weitere Untersuchungen nicht möglich ist.

Ferner haben nur in Teilbereichen Boden- und Grundwasseruntersuchungen auf sprengstofftypische Verbindungen stattgefunden. Eine umfassende Aussage zur Verteilung von Verunreinigungen ist ebenfalls nicht möglich. Das bedeutet,

dass überall Boden- und Grundwasserverunreinigungen vorliegen können. Dabei sind Umfang und Ausmaß der Verunreinigungen unterschiedlich; zumeist wird die wohnbauliche Nutzbarkeit nicht eingeschränkt sein.

Zu boden- und grundwassergefährdenden Handlungen in dieser Zeit ist derzeit nichts bekannt. Luftbilder zeigen, dass sich hier ein Munitionshaus befindet, welches zur Tarnung mit Boden überschüttet war. Die übrige Fläche war mit Bäumen bestanden. Das Risiko, dass solche Handlungen hier stattgefunden haben, ist bei der geschilderten Vornutzung naturgemäß deutlich geringer als bei z.B. den Fertigungsanlagen.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln sowie Boden- und Grundwasserverunreinigungen kann derzeit nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Diesbezügliche Untersuchungen sind jedoch nicht vorgesehen. Dies gilt, so lange der allgemeine Verdacht nicht durch weitere Erkenntnisse konkretisiert wird.

h) **Liegt ein Energiepass vor?**

Nach Eigentümerangabe liegt kein Energiepass vor.

i) **Inhalt des Baulastenverzeichnisses?**

Nach Auskunft beim Landkreis Celle sind für die Liegenschaft keine Baulasten eingetragen.

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

1. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

1.1 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

1.2 Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert ist in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung 1998 sowie die ImmoWertV 2010 mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens, des Sachwertverfahrens, des Ertragswertverfahrens oder mehrerer dieser Verfahren zu ermitteln. Die genannten Verfahren führen häufig noch nicht zum Verkehrswert. Vielmehr ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit sowie unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

1.2.1 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

1.2.2 Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

1.2.3 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt aus dem Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag; der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen, oder aus dem kapitalisierten Reinertrag und dem ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen ist.

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach abzuzinsen.

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung auf folgende Grundlagen:

Wertermittlungs-Richtlinien von 1991 / 2006
Immobilienwertermittlungsverordnung 2010
Baugesetzbuch

Die Aufnahme aller wertrelevanten Details des Grundstücks wurde vom Unterzeichner mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.

Auf eine Freilegung und Untersuchung einzelner Boden-, Bau- oder Gebäudeteile bzw. Materialmängel sowie Schäden aus Umwelteinflüssen wurde unter dem Gesichtspunkt wirtschaftlicher Erwägungen verzichtet, insofern besteht keine Gewährleistung hinsichtlich nicht eindeutig erkennbarer Boden-, Bau- oder Materialmängel.

Ebenso wurde keine Funktionsprüfung einzelner Bauteile und der technischen Gebäudeausstattung vorgenommen, wenn augenscheinlich keine offensichtlichen Mängel diesbezüglich erkennbar waren.

Weiterhin wird unterstellt, dass die Gebäude entsprechend dem Baujahr gültigen Normen und dem Stand der Technik errichtet wurden.

2. BODENWERT

2.1 Grundstücksbeschreibung

ORT:

Gemeinde Hambühren mit ca. 10.000 Einwohnern, Ortsteil Hambühren II. Hambühren ist als Grundzentrum ausgewiesen

WOHNLAGE:

Das Grundstück befindet sich am westlichen Ortsteilrand.

In der näheren Umgebung überwiegend I-geschossige Einfamilienhäuser. Kindergarten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten im Ort, sonstige Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Einrichtungen in Celle.

Insgesamt handelt es sich um eine einfache bis mittlere Wohnlage.

VERKEHRSLAGE:

Bushaltestelle in ca. 700 m, zum Ortsteilzentrum ca. 1 km, nach Celle ca. 9 km, nach Hannover ca. 35 km.

STRASSENBAU:

Öffentliche, asphaltierte Straße.

GRUNDSTÜCKSFORM:

Ebenes, fast rechteckiges Grundstück in Nord - Süd - Ausrichtung. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 26 m, die Tiefe ca. 54 m.

GRENZEN:

Im Westen z.T. gegenseitige Grenzbebauung, sonst Grenzabstand.

BAUGRUND:

Es werden tragfähiger Baugrund und ortsübliche Grundwasserverhältnisse vorausgesetzt.

GRUNDBUCH:

Das Grundbuch wurde eingesehen.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II und III des Grundbuches bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt.

BAULASTEN:

Nach Auskunft beim Landkreis Celle sind für die Liegenschaft keine Baulasten eingetragen.

2.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Richtwerte (§ 196 BauGB) herangezogen werden. Richtwerte sind durchschnittliche Lagewerte. Sie werden für den Wert des Grund- und Bodens ermittelt, und zwar für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Soweit sich einzelne Grundstücke von den durchschnittlichen Grundstückseigenschaften, z.B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, dem Erschließungsgrad oder dem Grundstückszuschnitt unterscheiden, ergeben sich daraus Abweichungen ihrer Verkehrswerte.

Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes der Gemeinde Hambühren liegt für das betreffende Grundstück kein Bebauungsplan vor, die Regelung der Bebaubarkeit erfolgt entsprechend § 34 Bundesbaugesetz. Danach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Nach der bestehenden Bebauung handelt es sich:

WA (Allgemeines Wohngebiet)
I (Ein Vollgeschoss)

Der Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke in diesem Gebiet ist vom Gutachterausschuss des Katasteramtes Wolfsburg zum 1.1.2023 mit 95,- €/m² für unbebaute Wohnbaugrundstücke mit normalem Zuschnitt ermittelt und festgesetzt worden. In diesem Wert sind die Grundstückerschließungskosten mit erfasst, bei der schon lange bestehenden Bebauung wird unterstellt, dass die Erschließungskosten abgerechnet und bezahlt sind.

Die Lage innerhalb des Richtwertgebietes wird als durchschnittlich eingeschätzt, die Bebauung und Nutzung ist ortstypisch.

Die unter Zif. 0.1, Verdacht auf Altlasten, gemachten Ausführungen zu Unsicherheiten bezüglich bestehender Altlasten in diesem Gebiet sind ortstypisch und bei der Ableitung des Bodenrichtwertes ausreichend berücksichtigt.

Das vorh. Grundstück weist mit 1.444 m² eine überdurchschnittliche Größe auf. Augenscheinlich ist eine Grundstücksteilung mit nachfolgender Wohnbebauung des hinteren Grundstücksteils nicht ortsüblich.

Nach informeller Auskunft der Bauverwaltung ist eine Grundstücksteilung und eine Hinterbebauung nicht zulässig (gesichert ist dies aber nur durch eine Bauvoranfrage zu klären).

In einer älteren Untersuchungen des Gutachterausschusses (Marktbericht 2016) ist für nicht teilbare Wohnbaugrundstücke mit einer Größe um 1.400 m² gegenüber ortstypischer Grundstücksgröße um 800 m² ein Korrekturfaktor des Bodenrichtwertes um 0,71 ausgewiesen, aktuell sind keine Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen. Aus aktuellen Untersuchungen anderer Gutachterausschüsse ist zu erwarten, dass die erforderlichen Abschläge eher geringer in Größenordnungen um 10 % liegen. (Gutachterausschuss Hameln-Hannover, Sulingen-Verden, Nienburg).

Unter Bezugnahme auf den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwert sowie unter Berücksichtigung der Bebauung, der Grundstücksgröße (-10 %, frei geschätzt) und der Ortslage schätze ich den Bodenwert für das bebaute Hausgrundstück zu rd.

85,- € / m² Grundstücksfläche.

2.3 Wertberechnung

1.444 m ² x	85 €/m ²	122.740 €
Insgesamt		122.740 €

2.3.1 Bodenwert rd. 123.000 €

2.4 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

2.4.1 Allgemeines

Verkehrswertrelevante Regelungen des Erbbauvertrages gem. Grundbuch:

- Das Erbbaurecht endet am 31.12.2052 (lt. Grundbruch).
- Der zu entrichtende Erbbauzins beträgt lt. Grundbucheintrag insgesamt 32,92 €/anno.
- Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Bauwerke nicht erforderlichen Teil des Grundstücks.

Das Erbbaurecht stellt für den Erbbauberechtigten einen Kapitalwert dar, wenn der Erbbauzins unter dem nachhaltig erzielbaren Zins liegt. Der Zinsvor- oder Nachteil für den Erbbauberechtigten wird üblicherweise über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisiert.

Übliche Erbbauzinssätze für derartige Objekte liegen in einer Spannweite zwischen 4,0 % bis 5,0 %.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Wohnnutzung und der vertraglichen Vereinbarungen schätze ich den angemessenen nutzungstypischen Zins zu 4,0 %.

Die Restlaufzeit des Rechts ist mit rd. 29 Jahren deutlich höher als die kalkulatorische Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

2.4.2 Wertberechnung

Angemessener Jahreszins 2023 4,0 % von 123.000,- €	4.920,- €
Tatsächlicher Erbbauzins gem. Grundbuch rd. 39,- €/anno	39,- €
Differenz	4.881,- €
Barwertfaktor bei 29 Jahren Restlaufzeit und 4,0 % Verzinsung = 19,98	

Bodenwertanteil des Erbbaurechtes

8.881,- € x 19,98 = 97.522,- €.

2.4.3 Wertansatz

Ich schätze den Bodenwertanteil zu rd.

rd. 98.000,- €.

3. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.0 Vorbemerkungen

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung erforderlich erscheint, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die aber nicht werterheblich sind.

Die Wohnung im DG war bei der Ortsbesichtigung nicht zugänglich. Für diese Wohnung wird ein vergleichbarer Zustand wie bei der besichtigten Wohnung im EG sowie ein Grundriss gem. vorl. Bauakte unterstellt.

3.1. Allgemeines

Auf dem Grundstück befand sich ursprünglich ein um 1940 errichteter I-geschossiger Lagerbunker der Munitionsfabrik „ . Um 1951 wurde das Grundstück geteilt, der Munitionsbunker wurde im EG entkernt und zu Wohnzwecken ausgebaut, im Weiteren wurde ein Satteldach errichtet und ebenfalls zu Wohnzwecken ausgebaut.

Die Ausstattung des Wohngebäudes ist einfach bis mittel, die Instandhaltung ist mäßig.

Im südlichen Gartenteil befindet sich ein massives I-geschossiges einfaches Gartenhaus mit Anbau, das zu Abstellzwecken genutzt wird.

3.2 Wohnhaus

Baujahr:

EG Ursprungsbaujahr um ca. 1940, Entkernung und bauliche Erweiterung (DG) um 1951.

Bautyp:

I- eingeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss.

Nutzung:

Wohnnutzung mit je einer Wohnung im EG und DG.

Grundriss:

Im EG ein Abstellraum außerhalb der EG-Wohnung, ein gemeinsamer Eingangsflur sowie eine Whg. mit 3 Zimmern, Küche, Bad, sep. WC und zwei Abstellräume.

Im DG Whg. mit 4 Zimmern, Küche, Bad, Flur und zwei Abstellräume.

Die Grundrisse sind baualterstypisch und entsprechen eingeschränkt zeitgemäßen Wohnvorstellungen. Die Zimmer sind insgesamt relativ klein, die Wohnung im EG wird direkt über den gemeinsamen Hausflur erschlossen, es fehlt ein direkter Zugang vom Wohnbereich zum Garten.

Belichtung:

Normale Belichtungsverhältnisse.

Belüftung:

Normale Belüftungsmöglichkeiten.

Wände:

Außen Beton, innen massiv.

Decken:

Stahlbeton.

Dach:

Holzstabdach mit Betonsteineindeckung, Gauben und mit Holzschalung.

Fassade:

Putz mit Anstrich.

Fenster:

Ältere Kunststofffenster mit überwiegend Rollläden.

Treppe:

Im EG ursprüngliche viertel gewendelte Holzstreppe.

Türen:

Hauseingang erneuerte Holzrahmentür mit Isoverglasung, innen überwiegend ursprüngliche glatte, teils lackierte - z.T. auch Naturholztüren mit Futter und Bekleidung.

Fußboden:

Eingangsflur PVC-Belag, Whg. EG teils einfacher Teppichboden, z.T. einfacher PVC-Belag, Schlafzimmer Fliesen, sep. WC Fliesen.

Wandbekl.:

Im EG in den Wohnräumen überwiegend Tapete, Bad Fliesen, gering Holzpaneele, Abstellräume Putz mit Anstrich, sep. WC Fliesen.

Deckenbekl.:

Eingangsflur Putz mit Anstrich, Whg. EG Küche, Bad und Wohnzimmer beschichtete Paneele, sonst Putz mit Anstrich.

Sanitär:

Im EG Bad mit Einbauwanne, WC und Handwaschbecken (Standard ca. 70er Jahre) sowie sep. WC, im DG vermutlich Bad mit Einbauwanne, WC und Handwaschbecken in vergleichbarer Ausführung (das DG war nicht zugänglich).

Heizung:

Im EG und vermutlich auch im OG Gaskombitherme im Bad, Wärmeverteilung Plattenheizkörper, z.T. sichtbare Rohrinstallation.

Warmwasser:

Dezentral über die Kombithermen.

Eltversorgung:

Einfache bis durchschnittliche EIt-Ausstattung, z.T. Kabelverlegung über Putz, Sicherungskasten sichtbar im Flur.

Hausanschlüsse:

EIt-, Wasser-, Gas- und Kanalanschluss.

Bes. Bauteile / bes. Einbauten:

Zwei Dachgauben.

3.3 Gartenhaus mit Anbau

Das Gebäude war nicht zugänglich. Augenscheinlich massives einfaches Gartenhaus, Baujahr vermutlich um 1951. Holzstahldach mit Ziegeleindeckung, Fassade Putz mit Anstrich, Innen Decke und Wände Putz mit Anstrich, Fußboden Estrich, einfache Holzbretttüren, ursprüngliche Holzfenster mit Einfachverglasung.

Massiver Anbau mit Flachdach mit Wellfaserzementplatten (bualterstypisch vermutlich asbesthaltig), Fassade Putz mit Anstrich, zweiflügeliges Holztor, Innenausstattung wie Gartengerätehaus.

3.4 Außenanlagen

Zuwegung Verbundpflaster, Pkw-Außenstellplatz einfach befestigt mit Betonplatten, Vorgarten und Garten (z.T. verwildert) mit Rasen, Büschen und Bäumen, ein verfallener Holzschuppen im südlichen Grundstücksteil, Einfriedung Maschendrahtzaun.

3.5 Mängel / Instandhaltung

Bezüglich des Ansatzes baulicher Mängel bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung bestehen unterschiedliche Ansätze in der Wertermittlungstheorie.

Die Mängelbeseitigungskosten werden voll angesetzt oder unter Berücksichtigung der angesetzten Restnutzungsdauer nur z.T. angesetzt, ggf. werden sie auch im Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und der Wertminderung mit erfasst.

Bei einem älteren Gebäude mit geringem Modernisierungsgrad und geringer Restnutzungsdauer wird ein Käufer alterstypische bauliche Mängel und erforderliche Schönheitsreparaturen akzeptieren, da ein derartiges Gebäude i.d.R. vollständig modernisiert oder u.U. auch freigelegt wird. Bei einem neueren Gebäude mit längerer Restnutzungsdauer wird er hingegen die Mängelbeseitigungskosten wertmindernd kalkulieren. Der Ansatz ist daher objektspezifisch nach sachverständigem Ermessen vorzunehmen.

Bestehende kleinere Mängel und erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen sind über den Ansatz der Restnutzungsdauer bzw. des fiktiven Baujahres ausreichend erfasst.

4. BRUTTO-GRUNDFLÄCHE IN ANLEHNUNG AN DIN 277 1973/87

4.1 Wohnhaus

ca.	9,61 m x	15,02 m x	2	144,34 m ²
-----	----------	-----------	---	-----------------------

4.1.1 Wohnhaus insgesamt			rd.	144 m²
---------------------------------	--	--	------------	--------------------------

4.2 Gartenhaus mit Anbau

F	ca.	6,50 m x	6,50 m	
		+	5,50 m x	3,00 m
				58,75 m ²

4.2.1 Gartenhaus mit Anbau insgesamt			rd.	59 m²
---	--	--	------------	-------------------------

Die Bruttogrundfläche wurde aus den vorhandenen Bauantragsunterlagen ermittelt, es wurde aber kein bautechnisches Aufmaß erstellt, insofern können Abweichungen bestehen.

5. BAUWERT

5.1 Allgemeines

Der Wert der baulichen Anlage ist der Herstellungswert der Gebäude, der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen einschließlich der Baunebenkosten unter Berücksichtigung der technischen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Zur Ermittlung der Herstellungskosten der Gebäude sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Raum-, Flächen- oder sonstiger Bezugseinheit zu vervielfachen.

Der Ermittlung des Wertes der baulichen Anlage ist der letzte vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Preisindex für Wohngebäude zugrunde zu legen, soweit nicht andere geeignete amtliche Baupreisindexreihen zur Verfügung stehen (vgl. Wertermittlungs-Richtlinien 91/96). Als Basis für den durchschnittlichen Preis pro m² Bruttogrundfläche (BGF) wurden die vom Bundesbauministerium herausgegebene sog. Sachwertrichtlinie und die Normalherstellungskosten 2010 verwendet.

Der letzte veröffentlichte Baupreisindex betrug zum Stichtag für den Neubau von Wohngebäuden in der Bundesrepublik 178,3.

Bei dem Wohnhaus handelt es sich um eine eingeschossige Zweifamilien-Doppelhaushälfte mit ausgebautem DG. Von der Bauart ordne ich das Wohnhaus dem Typ 2.21, I - geschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss zu. Die Ausstattung bewegt sich alterstypisch im einfachen bis mittleren Bereich.

Aufgrund des Gebäudebaujahres, der gewichteten Ausstattung, der Nutzung als Zweifamilienhaus sowie der Gebäudegröße und der Bauweise schätze ich die Normalherstellungskosten (NHK 2010) zu 860,- €/m² Bruttogrundfläche.

Die Baunebenkosten sind in den v.g. Ansätzen enthalten.

Besonders zu berechnende Bauteile und Einbauten werden gesondert berücksichtigt.

Für das einfache Gartenhaus mit Anbau halte ich aufgrund der Bauweise und Ausstattung 365,- €/m² BGF für angemessen.

Das Ursprungsgebäude wurde um 1950/1951 vollständig entkernt und um ein ausgebautes Dachgeschoss erweitert, nachfolgend wurden augenscheinlich einzelne Bauteile erneuert.

Nach gängiger Bewertungstheorie wird bei Objekten, bei denen nach Erstellung noch wesentliche Umbau- oder Modernisierungsmaßnahmen erfolgt sind, nicht das Ursprungsbaupjahr, sondern ein fiktives, i.d.R. jüngeres Gebäudebaujahr und damit verbunden eine entsprechend geschätzte verlängerte Restnutzungsdauer angesetzt.

Dabei werden im Grundsatz durch ein Punkteverfahren die getätigten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfasst. In Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer, des Ursprungsbaupjahres und der getätigten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen ergeben sich dann eine modifizierte Restnutzungsdauer und ein fiktives, i.d.R. jüngeres Gebäudebaujahr. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass auch grundlegend modernisierte Gebäude noch Bestandteile der alten Konstruktion wie z.B. Außenwände oder Decken haben.

Das Gebäude hat unter Berücksichtigung der Entkernung und Aufstockung ein Grundalter von etwa 72 Jahren.

Sukzessive wurden im Laufe der Jahre augenscheinlich die Fenster, die Bäder, die Heizung sowie der Innenausbau erneuert, die Maßnahmen liegen augenscheinlich zum Stichtag z.T. aber schon mehrere Jahre zurück und sind z.T. auch üblicher Instandhaltung zuzuordnen.

Insgesamt wird ein Gebäudezustand unterstellt, der entsprechend Sachwertrichtlinie als sog. „kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ im unteren Bereich eingeschätzt wird (Ansatz 3 Pkte).

Die kalkulatorische Restnutzungsdauer wird bei einem Grundalter um 72 Jahren, der getätigten Instandhaltung- und Modernisierungsmaßnahmen bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren geschätzt zu 16 Jahren, das fiktive Gebäudebaujahr wird geschätzt zu 1968.

Nebengebäude wie das Gartenhaus teilen i.d.R. das gleiche Schicksal wie das Hauptgebäude.

Unter Annahme der vorgenannten Gesamt- und Restnutzungsdauer sowie des Baustandards und des Gebäudezustands halte ich den Ansatz der linearen Abschreibung für angemessen. Ich schätze die Wertminderung gegenüber dem Neuwert zu 77 %.

Die baulichen und nicht baulichen Außenanlagen werden nach Erfahrungssätzen pauschal mit 4 % des Gebäudezeitwertes angesetzt. Hierbei ist berücksichtigt, dass die Außenanlagen einen anderen Wertminderungsverlauf aufweisen als das Gebäude.

5.2 Bauwertberechnung

144 m² BGF der in einfacher/mittlerer Ausstattung errichteten Doppelhaus-
hälfte, NHK 2010 , 860,- €/m² , Index 1.783

144 m ² je	1.533 €		220.752 €
Bes. Bauteile und Einbauten			
Zwei Dachgauben		pauschal	10.000 €
59 m ² BGF des in einfacher Ausstattung errichteten Gartenhauses mit Anbau, NHK 2010 , 365,- €/m ² , Index 1.783			
59 m ² je	651 €		38.409 €
Gebäudeneuwert			269.161 €
abzügl. Wertminderung für Alters- und Gebrauchsabnutzung		77%	207.254 €
Gebäudezeitwert			61.907 €
zuzügl. Hausanschlüsse, Gartenanlage mit Rasen, Büschen und Bäumen, Pflasterarbeiten sowie Einfriedung einschl. Wertminderung		pauschal	2.476 €
Zeitwert			64.383 €
5.2.1 Zeitwert		rd.	64.000 €

6. MARKTANPASSUNG FÜR SACHWERTE

Für die Verkehrswertermittlung von Ein- und Zweifamilienhäusern wird häufig das Sachwertverfahren angewandt. Um zu einem sachgerechten Verkehrswert zu gelangen, muss der Sachwert (Gebäudezeitwert und Bodenwert) noch den regionalen Verhältnissen am Grundstücksmarkt angepasst werden. Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften werden derartige Marktanpassungsfaktoren aus der Nachkalkulation zwischen ermitteltem Sachwert und erzielttem Verkaufspreis von den Gutachterausschüssen regelmäßig ermittelt.

Der Gutachterausschuss beim Katasteramt Celle hat in einer zeitnahen Untersuchung im Jahr 2023 (Stichtag 1.7.2023) Marktanpassungsfaktoren für Sachwerte in der Region Celle ermittelt.

In Abhängigkeit von der Objektlage ergeben sich Zu- und Abschläge auf den Sachwert im Wesentlichen aus der absoluten Höhe des ermittelten Sachwertes, wobei Baujahr und Ausstattung des Objekts noch berücksichtigt werden müssen. Insgesamt bestätigt sich die bundesweite Tendenz, dass bei einem vergleichsweise geringen Sachwert die Nachfrage eher groß ist und der Markt mit Zuschlägen reagiert und bei vergleichsweise hohem Sachwert dieser am Markt nicht realisierbar ist.

Im Kreisbereich von Celle liegt der statistisch ermittelte Marktanpassungsfaktor bei einem ermittelten vorläufigen Sachwert (Bodenwert und Zeitwert) von rd. 187.000,- € und einem Bodenwertniveau um 95,- € bei ca. 1,15, d.h. die tatsächlich erzielten Verkaufspreise liegen etwa 15 % über dem ermittelten Sachwert (interpoliert).

Die Anpassungsfaktoren beziehen sich auf ein Grundstück im Volleigentum mit einer Doppelhaushälfte bzw. einem Reihnhaus im westlichen Kreisbereich von Celle, einer Wohnfläche um 110 m², einem mittleren Ausstattungsstandard der Stufe 2,5 und einer Restnutzungsdauer um 30 Jahren.

Abweichungen in den Objekteigenschaften sind nach sachverständigem Ermessen noch zu berücksichtigen. Im Weiteren ist noch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Erbbaurecht handelt. Derartige Rechte werden erfahrungsgemäß deutlich unter dem Wert von Eigentumsgrundstücken gehandelt.

Der Gutachterausschuss hat nach Kaufpreisauswertungen einen mittleren Abschlag von 23 % bei Erbbaurechten gegenüber Eigentumsgrundstücken bei Ein- und Zweifamilienhäusern ermittelt, dabei waren unterschiedlichen Vertragsbedingungen wie Restlaufzeit, Wertsicherungsklausel oder Entschädigungsregelungen bei Ablauf des Rechts nicht signifikant bzw. nicht ermittelbar.

Unter Berücksichtigung des o.g. Faktors von 1,15, der Gebäudeausstattung (Faktor 0,99), der Wohnfläche (Faktor 1,40), der geschätzten Restnutzungsdauer (Faktor 0,80), der Objektlage im Westkreis (Faktor 1,00), der Einschränkungen aufgrund des Erbbaurechts gegenüber einem Eigentumsgrundstück (Faktor 0,77) sowie der Grundstücksgröße schätze ich den erforderlichen Marktanpassungsfaktor zu 0,98 bzw. den erforderlichen Marktanpassungsabschlag zu rd. 2 % vom ermittelten vorläufigen Sachwert.

6.1 Wertansatz

Ich schätze den erforderlichen Marktanpassungsabschlag ($187.000,- € \times 0,02 = 3.740,- €$) zu

rd. 4.000,- €.

7. WOHLNÄCHE IN ANLEHNUNG AN DIE 2. BERECHNUNGSVERORDNUNG

Wohnung Erdgeschoss

1	Zimmer		3,50 m x	5,80 m	=	20,30 m ²
2	Schlafen		3,06 m x	4,92 m	=	15,06 m ²
3	Küche		3,00 m x	4,28 m		
		-	0,39 m x	0,35 m	=	12,70 m ²
4	Bad		2,15 m x	4,28 m		
		+	0,92 m x	1,97 m	=	11,01 m ²
5	Sep. WC		0,86 m x	2,25 m		
		+	0,90 m x	3,18 m	=	4,80 m ²
6	Flur		1,40 m x	3,24 m	=	4,54 m ²
7	Flur		1,40 m x	2,83 m		
		+	2,50 m x	4,13 m		
		-	0,90 m x	3,11 m	=	11,49 m ²
8	Abstellraum		3,06 m x	1,90 m	=	5,81 m ²
9	Abstellraum		3,06 m x	1,90 m	=	5,81 m ²
10	Zimmer		3,06 m x	4,92 m	=	15,06 m ²
11	Abstellraum		3,18 m x	3,11 m	= 9,89	m ²
	Insgesamt					106,58 m ²
	abzügl. 3 % Putzanteil					3,20 m ²
	Whg. EG insgesamt					103,38 m ²

Wohnung Dachgeschoss

1	Zimmer		3,50 m x	4,54 m		
		-	0,70 m x	4,54 m		
		-	1,60 m x	4,54 m	: 2	= 9,08 m ²
2	Zimmer		4,58 m x	4,20 m		
		-	0,70 m x	1,60 m		
		-	1,60 m x	1,60 m	: 2	= 16,84 m ²
3	Küche		2,70 m x	4,54 m	=	12,26 m ²

4	Bad (Küche)	2,70 m x 4,54 m	=	12,26 m ²
5	Zimmer	3,44 m x 3,00 m	=	10,32 m ²
6	Abstellraum	3,06 m x 1,91 m		
	-	0,35 m x 0,50 m	=	5,67 m ²
7	Abstellraum	3,06 m x 1,91 m		
	-	0,35 m x 0,50 m	=	5,67 m ²
8	Flur	1,40 m x 4,34 m		
	+	0,90 m x 2,50 m		
	+	1,60 m x 2,00 m	=	11,53 m ²
9	Zimmer	3,06 m x 4,20 m	=	12,85 m ²
	Insgesamt			96,48 m ²
	abzügl. 3 % Putzanteil			2,89 m ²
	Whg. DG insgesamt			93,59 m ²
	7.1 Wohnfläche insgesamt		rd.	197 m²

Die Wohnfläche wurde aus den vorhandenen, z.T. unvollständig vermaßen Bauantragsunterlagen ermittelt, augenscheinliche Abweichungen wurden berücksichtigt, es wurde aber kein bautechnisches Aufmaß vorgenommen, insofern können Abweichungen bestehen.

Von immobilienpost.de bereitgestellt -
 Weitergabe an odg/verkauf durch
 Dritte ist untersagt!

8. VERGLEICHSWERT

8.1 Vergleichswert aus Vergleichsfaktoren

Direkte Vergleichswerte liegen mir nicht vor.

Der Gutachterausschuss beim Katasteramt Celle hat nach statistischer Auswertung der Grundstücksverkäufe in 2023 (Stichtag 1.7.2022) Preisspannen von freistehenden Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Landkreis Celle in Abhängigkeit von der Baualtersgruppe, der Wohnfläche und der Grundstücksgröße veröffentlicht.

Bei einem Bodenwertniveau zwischen 50,- €/m² bis 100,- €/m² und einem fiktiven Gebäudebaujahr zwischen 1960 bis 1970 liegen die mittleren Wohnflächenpreise zwischen 1.262,- €/m² bis 1.851,- €/m². Aufgrund des fiktiven Gebäudebaujahres und des Bodenwertniveaus schätze ich den Basiswert zu rd. 1.755,- €/m² Wohnfläche (interpoliert).

Dieser Durchschnittswert bezieht sich auf ein Grundstück im Volleigentum mit einem Reihnhaus oder einer Doppelhaushälfte in mittlerer Ausstattung (Standardstufe 2,5), einer Grundstücksgröße um 400 m², einer Wohnfläche von ca. 140 m² und einer Objektlage im Westkreis von Celle.

Die Abweichungen gegenüber dem Durchschnittsobjekt sind noch sachverständig zu berücksichtigen.

Korrekturfaktoren :		(Wertansatz)
Abschlag für höhere Wohnfläche	- 265,- €/m ²	(15 % vom Basiswert)
Zuschlag für höhere Grundstücksfl.	+ 265,- €/m ²	(15 % vom Basiswert)
Abschlag für Ausstattung	- 175,- €/m ²	(10 % vom Basiswert)
Abschlag Erbbaurecht ¹	- 405,- €/m ²	(23 % vom Basiswert)
Abschlag Wertentwicklung ²	- 265,- €/m ²	(15 % vom Basiswert)
Insgesamt	- 845,- €/m ²	

¹ Bebaute Erbbaurechte werden gem. Gutachterausschuss im Mittel etwa 23 % unter dem Wert von Eigentumsgrundstücken gehandelt.

² Die Vergleichsfaktoren beziehen sich auf eine Kaufpreisauswertung Mitte 2022. Gem. Niedersächsischem Immobilienpreisindex sind die Immobilienpreise im Bereich der Region Hannover - Braunschweig - im 2.Quartal 2023 gegenüber Mitte 2022 um etwa 15 % gefallen.

Die Zu- und Abschläge basieren teils auf den veröffentlichten Korrekturfaktoren des Gutachterausschusses, z.T. erfolgen sie in sachverständiger Schätzung.

Unter Berücksichtigung des v.g. Basiswertes sowie der sachverständig gewählten Zu- und Abschläge schätze ich den anzusetzenden Vergleichswert zu (1.755,- €/m² - 845,- €/m²) zu 910,- €/m² Wohnfläche.

8.1.1 Wertansatz

Nach dieser Methode ergibt sich ein Vergleichswert von rd. 910,- €/m² x 197 m² Wohnfläche zu (179.270,- €)

rd. 179.000,- €.

9. ERTRAGSWERT

9.1 Allgemeines

Die Wohnung im EG war zum Stichtag leerstehend, die Wohnung im DG wird von einem der Miteigentümer genutzt.

Bei dem Ertragswert ist üblicherweise der nachhaltig erzielbare Mietzins zu Grunde zu legen.

Die Spanne der Bestandsmieten in Mehrfamilienhäusern (Gutachterausschuss Celle Marktbericht 2022, für 2013 sind keine Miete im Marktbericht ausgewiesen) liegt im Landkreis Celle bei sog. mittlerem baulichen Zustand und einer Größe über 80 m² zwischen 5,00 €/m² bis 5,80 €/m², das Mittel liegt bei 5,40 €/m². Unter Berücksichtigung der Mietpreisentwicklung zum Stichtag (+ 3 %) schätze ich das Mittel zu 5,45 €/m².

Die Mieten in Zweifamilienhäusern liegen erfahrungsgemäß höher, da hier auch die Objektgröße und eine mögliche Gartenbenutzung mit zu berücksichtigen sind.

Für das EG und DG schätze ich die nachhaltig erzielbare Miete im Bereich des Mittelwertes der Bestandsmieten für Wohnungsmieten (5,45 €/m²) zuzüglich eines Zuschlags für die Lage in einem Zweifamilienhaus (+5 %) sowie der Nutzungsmöglichkeit des Gartens (+ 10%) zu 6,25 €/m².

Bei dem Ansatz ist berücksichtigt, dass die Wohnräume z. T. relativ klein und z.T. eingeschränkt nutzbar sind und die Wohnung im EG nicht vollständig abgeschlossen ist.

Der v.g. Gutachterausschuss hat im Marktbericht 2023 (Stichtag Mitte 2022) für vermietete Ein- und Zweifamilienhäusern einen mittleren Liegenschaftszins von 2,40 % ausgewiesen

Unter Ansatz des ausgewiesenen mittleren Zinssatzes von 2,40 % sowie unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, die aktuell aufgrund der Zinsentwicklung von stark sinkenden Preisen gekennzeichnet ist (+1,5, frei geschätzt), halte ich einen Ansatz von 3,90 % für marktkonform.

Die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten sind in Anlehnung an die Ertragswertrichtlinie geschätzt.

9.2 Ertragswertberechnung

Whg. 1, EG	103 m ²	6,25 €/m ²	x 12 Mon.	7.725 €
Whg. 2, DG	94 m ²	6,25 €/m ²	x 12 Mon.	7.050 €
Jahresrohertrag				14.775 €
Abzügl.				
Verwaltung	624 €			
Instandhaltung	2.405 €			
Mietausfallwagnis	<u>296 €</u>			
	3.325 €			
Gebäudereinertrag				11.450 €
Abzügl. Verzinsung Bodenwert				
3,90 Prozent von	rd.	123.000 €		4.797 €
Grundstücksreinertrag				6.653 €
Kapitalisiert bei einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 16 Jahren und einem Liegenschaftszins von		3,90 %		
Vervielfältiger	11,74			78.106 €
Zuzügl. Bodenwertanteil				98.000 €
Ertragswert				176.106 €
9.2.1 Ertragswert			rd.	176.000 €

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

10. VERKEHRSWERT

10.1 Allgemeines

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und 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 (§ 194 BauGB).

Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

Zusammenstellung

BODENWERT	lt. Zif. 2.3.1	123.000,- €
ZEITWERT	lt. Zif. 5.2.1	<u>64.000,- €</u>
VORLÄUFIGER SACHWERT		187.000,- €
MARKTANPASSUNGSABSCHLAG	lt. Zif. 6.1	<u>4.000,- €</u>
SACHWERT		183.000,- €
VERGLEICHSWERT (Faktoren)	lt. Zif. 8.1.1	179.000,- €
ERTRAGSWERT	lt. Zif. 9.2.1	176.000,- €

Die nach den verschiedenen Verfahren ermittelten Werte liegen in plausibler Größenordnung.

Selbst genutzte Ein- und Zweifamilienhäuser werden im normalen Geschäftsverkehr üblicherweise nach dem Sachwert oder dem Vergleichswert gehandelt, da hier eine Eigennutzung im Vordergrund steht, bei vermieteten Objekten ist in diesem Marktsegment der Ertragswert aber mit zu berücksichtigen.

Bei dem Sachwert sind die Objekteigenschaften differenzierter erfasst als bei dem Vergleichswert aus Vergleichsfaktoren, der Marktanpassungsabschlag ist bei derartigen Objekten statistisch ausreichend abgesichert, Unwägbarkeiten bestehen zum Teil bei dem Ansatz der Zu- und Abschläge. Der Sachwert ist auf ein bezugsfreies Objekt abgestellt.

Dem Vergleichswert aus Vergleichsfaktoren liegt eine hohe Stichprobe zugrunde, insofern ist dieser Wert ebenfalls gut abgesichert, Unwägbarkeiten bestehen zum Teil bei dem Ansatz der Zu- und Abschläge. Der Vergleichswert ist ebenfalls auf ein bezugsfreies Objekt abgestellt.

Bei dem Ertragswert sind die relevanten Wertansätze wie nachhaltig erzielbare Miete, Restnutzungsdauer und Liegenschaftszins ausreichend abgesichert.

Die Wohnung im Dachgeschoss war zur Ortsbesichtigung nicht zugänglich. Die erheblichen Unsicherheiten in den Bewertungsansätzen bezüglich Ausstattung und Zustand sind sachverständig mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall halte ich einen pauschalen Abschlag von 5 % auf den ungeminderten Wertanteil für angemessen.

Der Verkehrswert ist nicht mathematisch errechenbar, sondern nur zu schätzen. Auch gleichartige Objekte weisen eine nicht unerhebliche Spannbreite der Verkaufspreise auf. Ich halte daher eine Rundung des Verkehrswertes auf volle 5.000,- € für angemessen.

Unter stärkerer Berücksichtigung des Sachwertes, bei dem die relevanten Objekteigenschaften differenzierter erfasst sind sowie des Vergleichswertes und des Ertragswertes, (sachverständig gewichtet aufgrund der Güte der Daten im Verhältnis 2:1:1) sowie eines Abschlages und 5 % aufgrund der bestehenden Unsicherheiten im Objektzustand aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung des Dachgeschosses schätze ich bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile des Bewertungsobjektes gerundet zu den

VERKEHRSWERT

170.000,- €

i.W. Hundertsiebzigttausend Euro

Hannover, den 16.12.2023

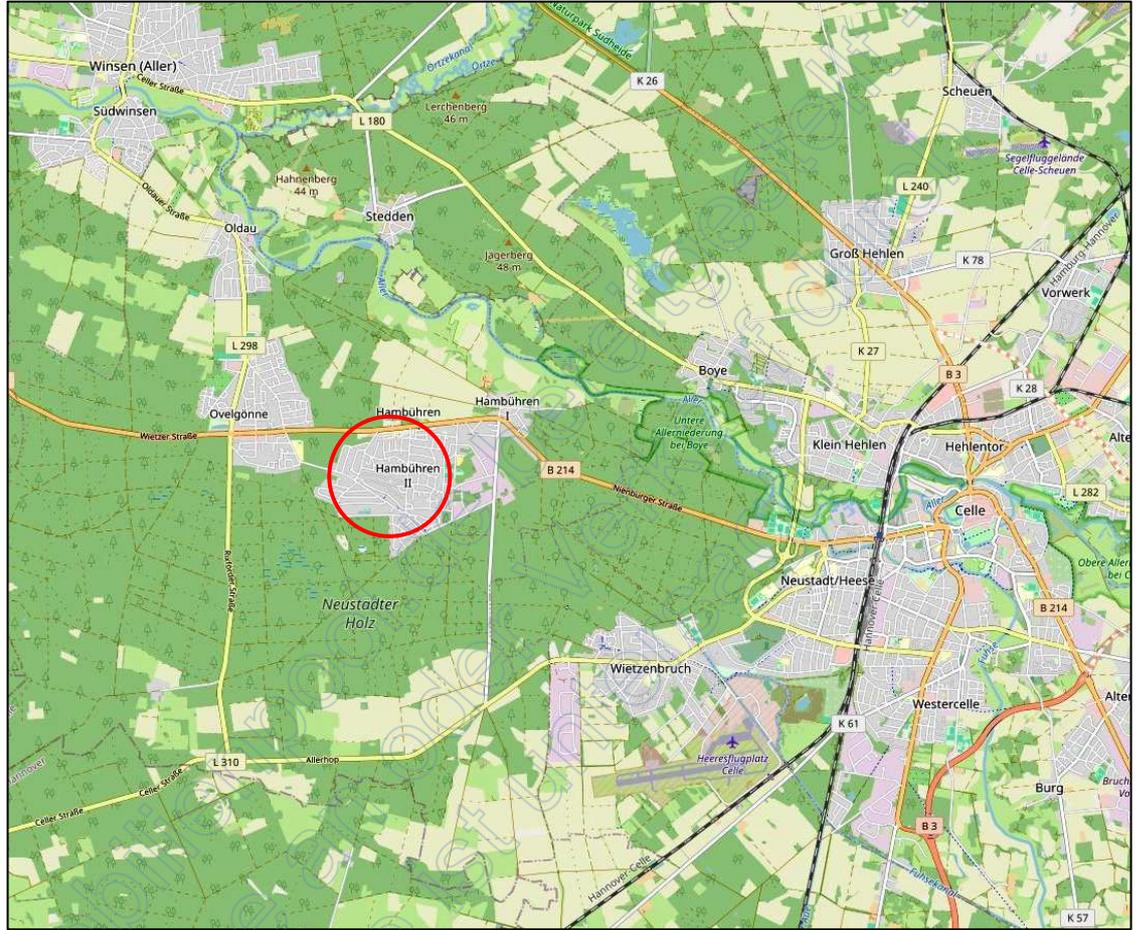


Carsten Knobloch
Dipl.-Ing. Carsten Knobloch

11. ANLAGEN

11.1	Umgebungsplan	M: ca. 1: 100.000
11.2	Ortsplan	M: ca. 1: 10.000
11.3	Bodenrichtwertkarte	
11.4	Liegenschaftskarte	M: ca. 1: 1.000
11.5	Grundriss vom EG	M: ca. 1: 100
11.6	Grundriss vom DG	M: ca. 1: 100
11.7	Gebäudeschnitt	M: ca. 1: 100
11.8	Foto 1 - 4	Außenfotos
11.9	Foto 5 - 12	Innenfotos

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

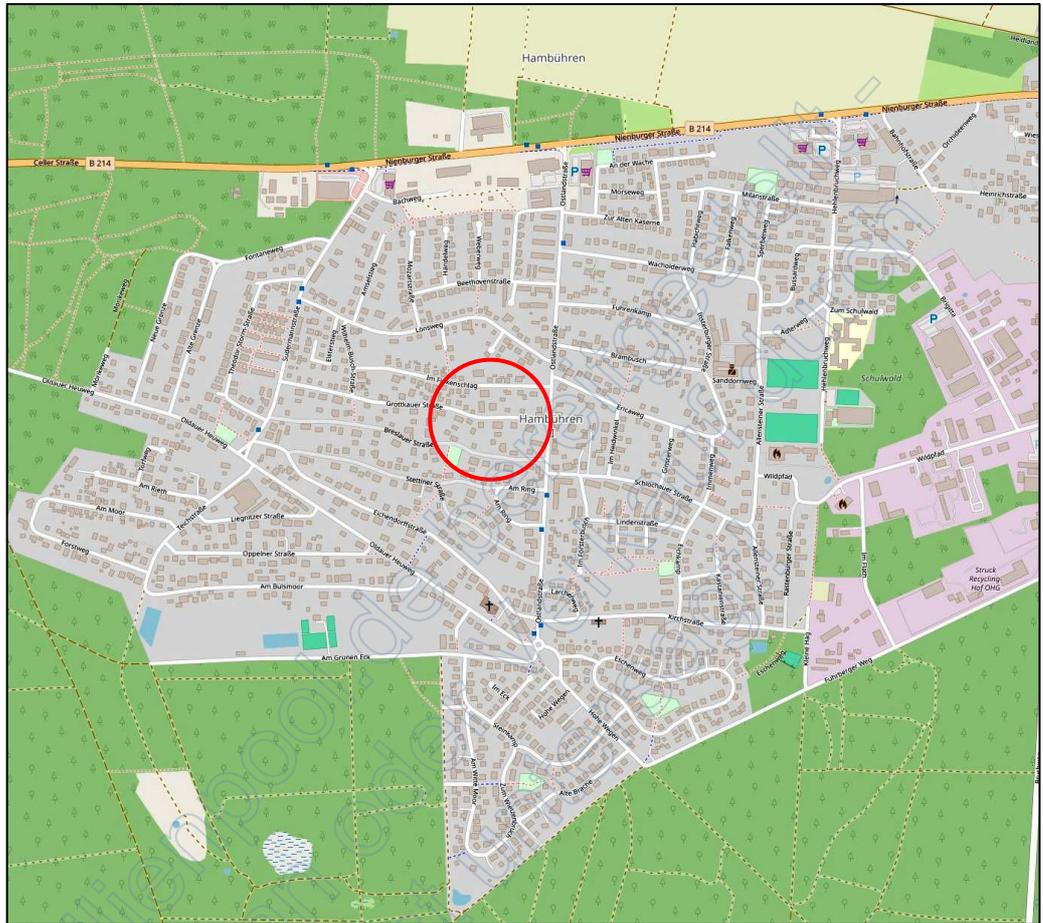


„© OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA“

Von immo
Weitergabe
Dritte

UMGEBUNGSPLAN

M: ca. 1 : 100.000



„© OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA“

Von immobilien
Weitergabe an
Dritte ist

ORTSPLANAUSSCHNITT

M: ca. 1: 10.000



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 13.12.2023)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Grottkauer Straße 5, 29313 Hambühren - Hambühren II
Gemarkung: 3752 (Hambühren), Flur: 4, Flurstück: 168/2

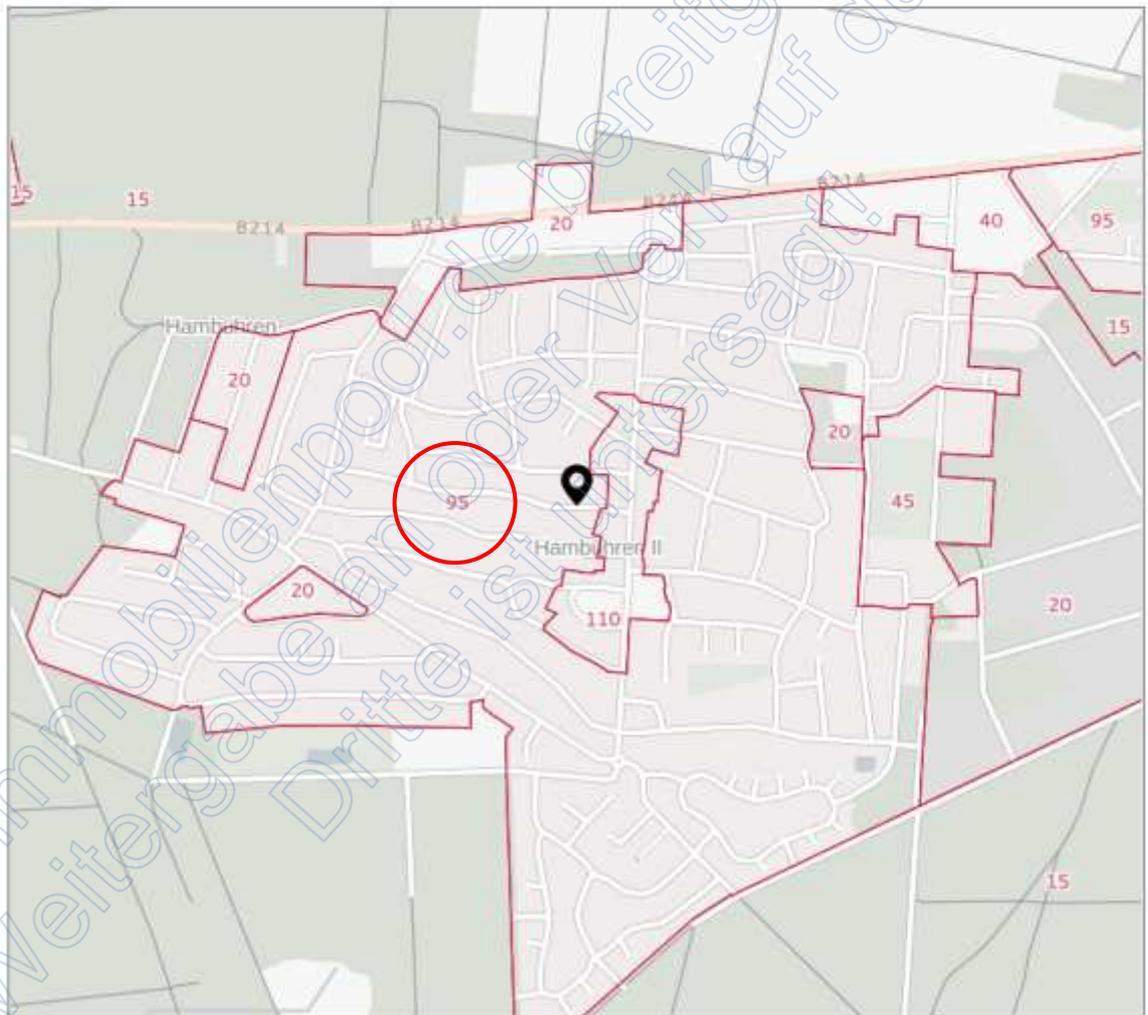


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG



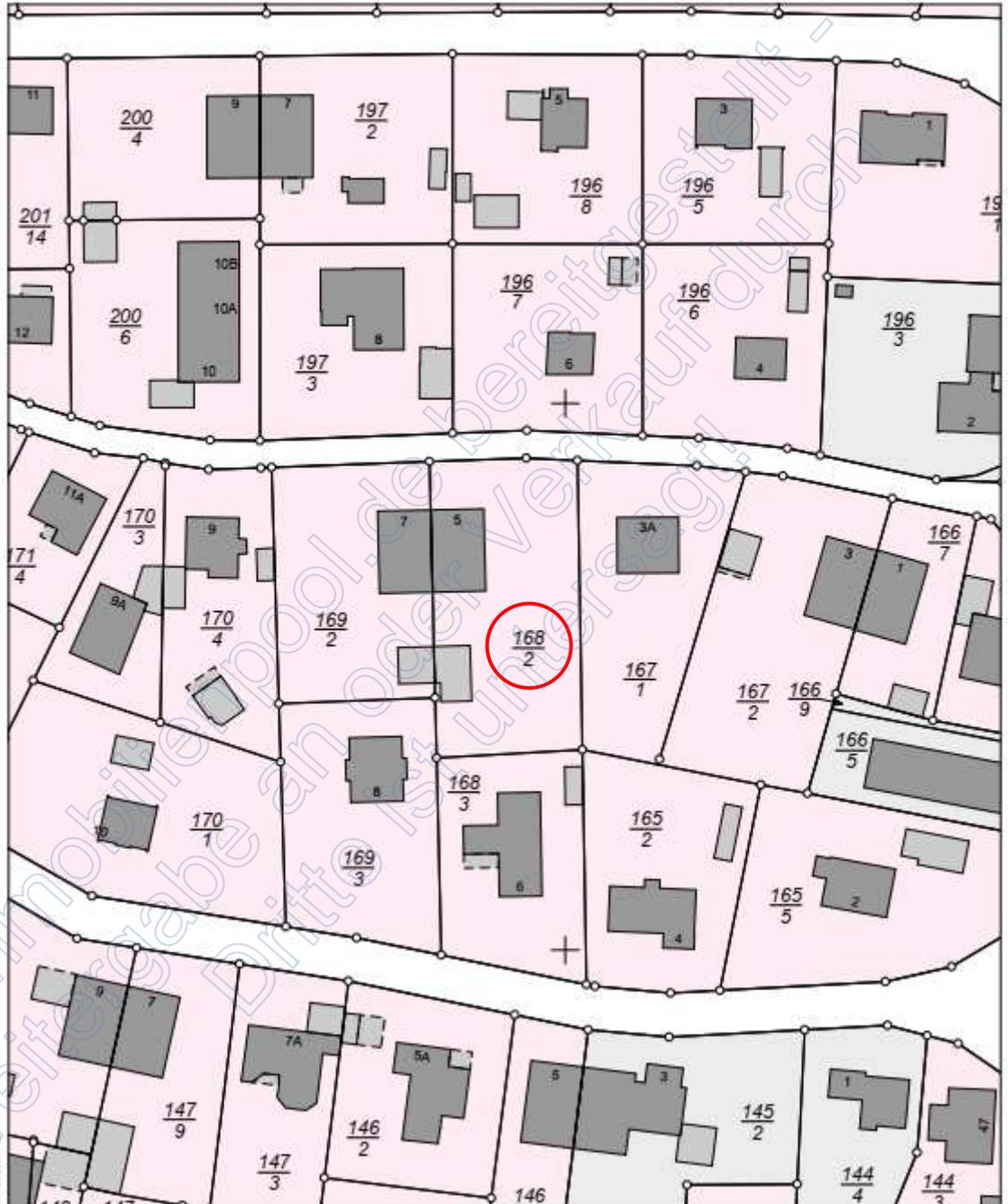
**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Hambühren
Gemarkung: Hambühren
Flur: 4 Flurstück: 168/2

**Liegenschaftskarte 1:1000
Standardpräsentation**

Erstellt am 09.08.2023
Aktualität der Daten 05.08.2023

N = 5831473



N = 5831253

Maßstab 1:1000



Meier

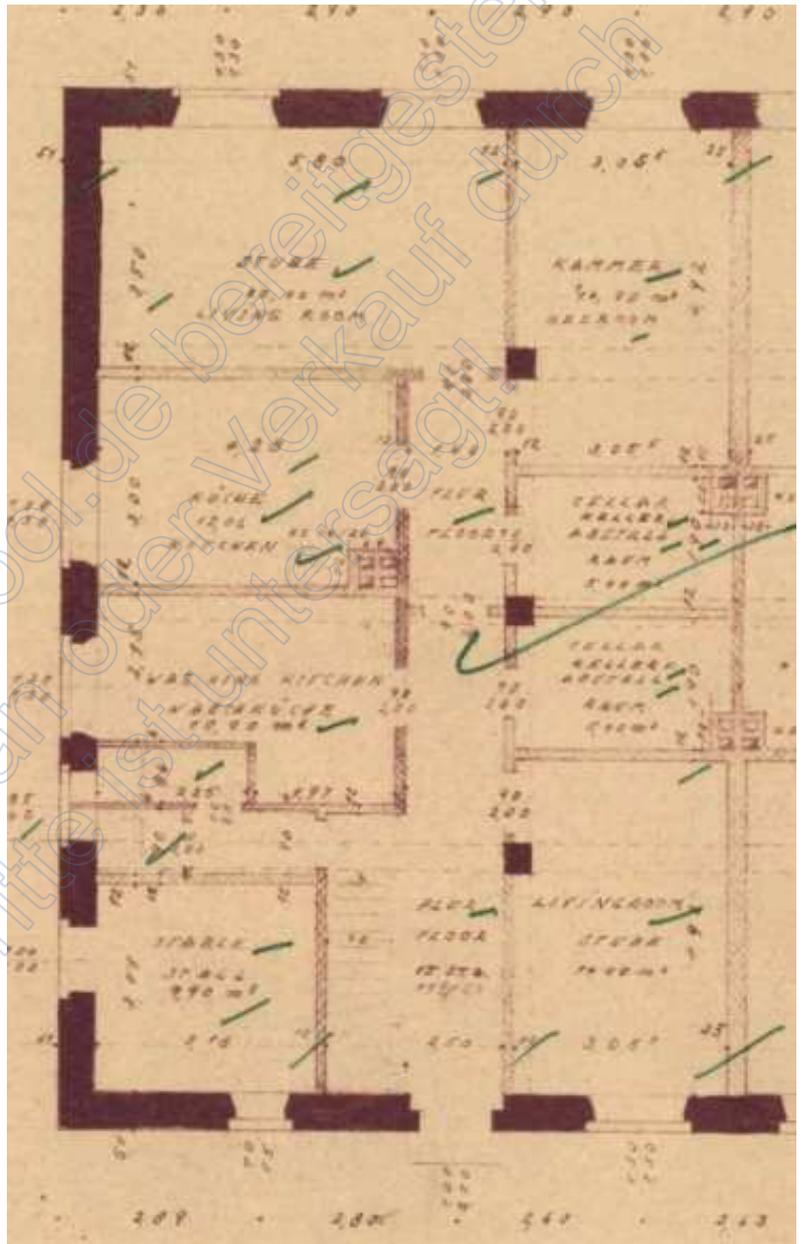
Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Bereitgestellt durch:

Knobloch, Carsten, Dipl.-Ing.

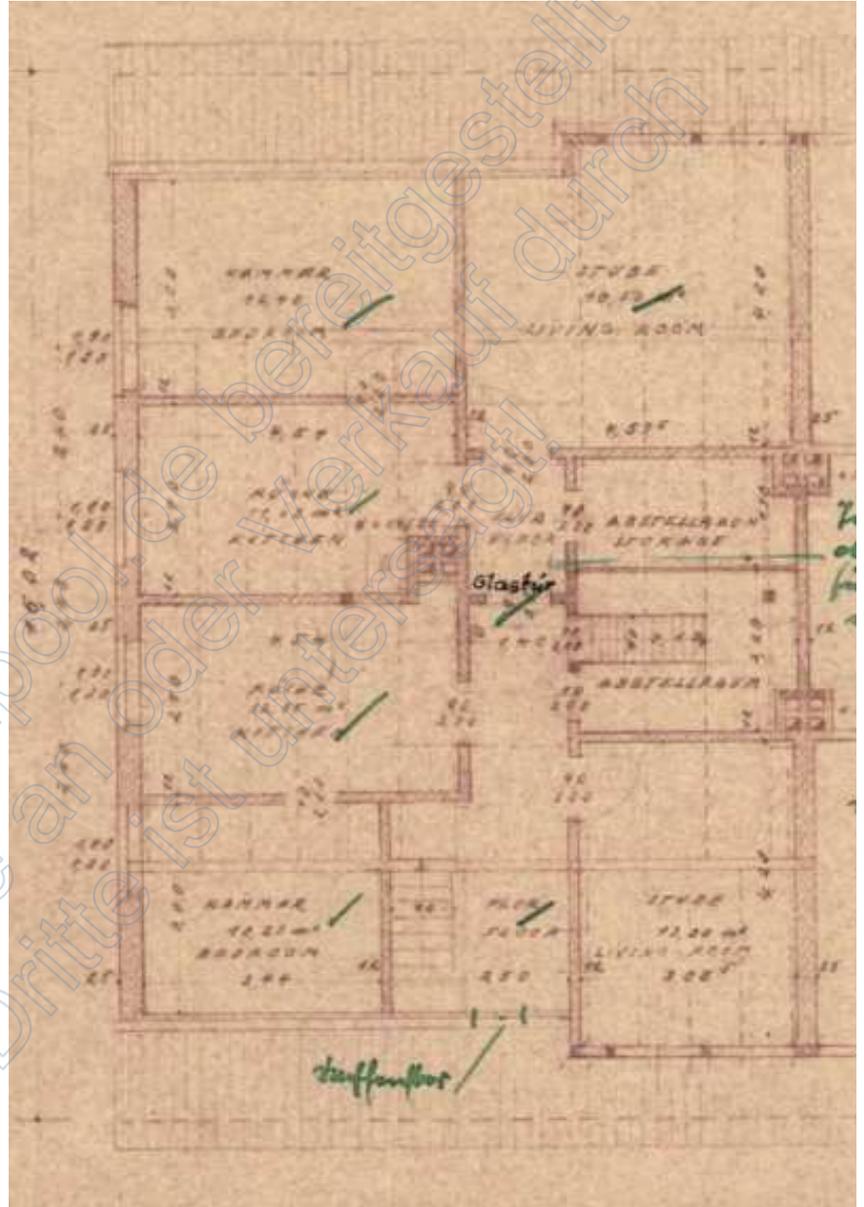
Skizze, die Maße sind augenscheinlich nicht maßstäblich !



GRUNDRISS EG

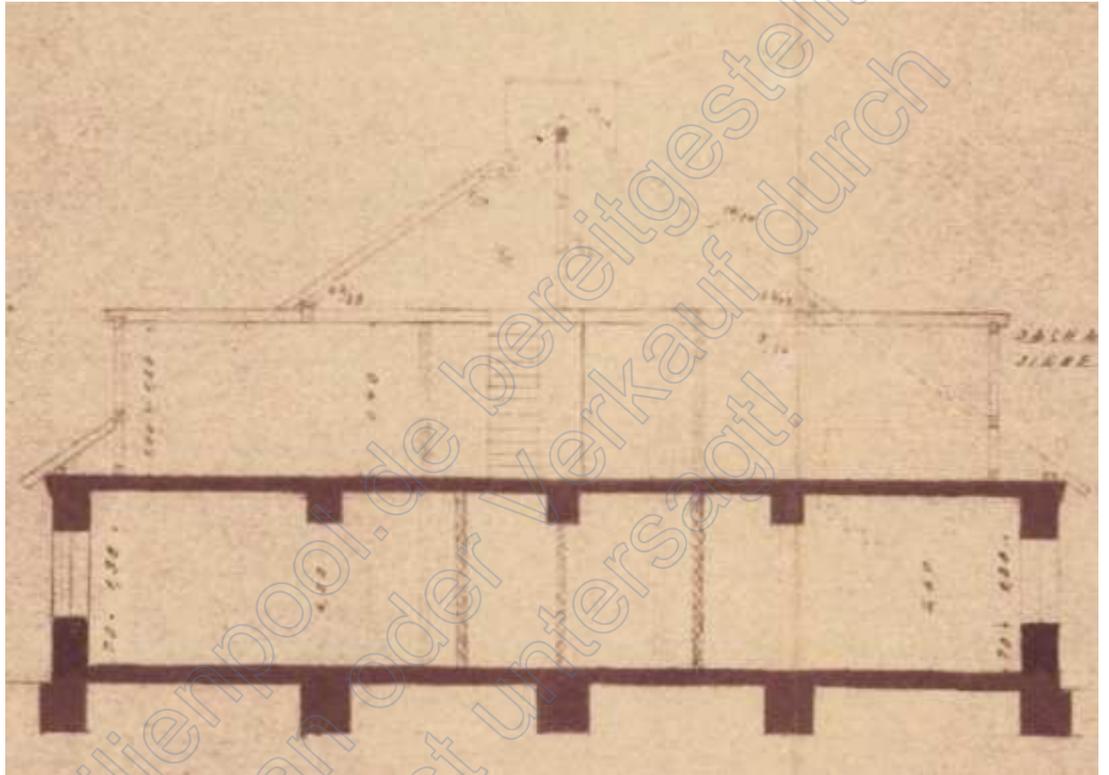
M: ca. 1:100

Skizze, die Maße sind
augenscheinlich nicht maßstäblich !



GRUNDRISS DG

M: ca. 1:100



Skizze, die Maße sind augenscheinlich nicht maßstäblich !

SCHNITT

M: ca. 1:100

Wohnhaus Nordseite



Wohnhaus Ostseite



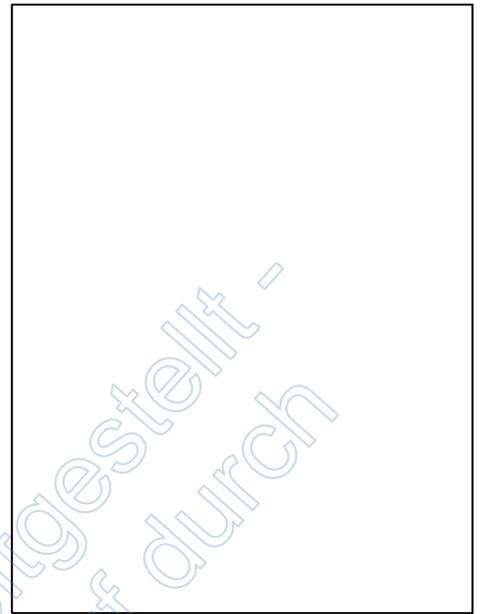
Wohnhaus Ost- und Südseite



Gartenhaus mit Anbau



EG Eingangslur



EG sep. WC



EG Bad

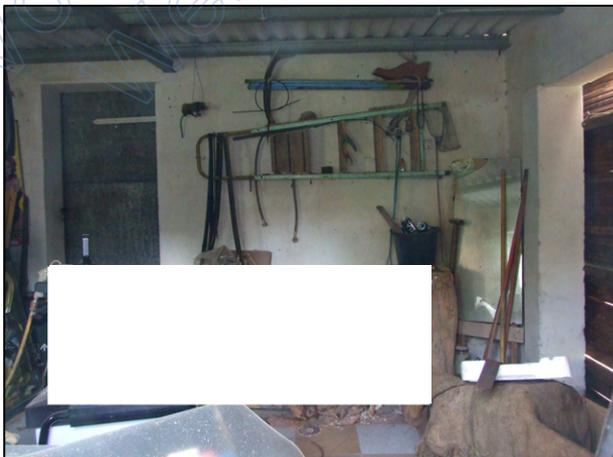


EG Küche

EG Wohnen

EG Schlafen

DG Eingangstür



Schuppenanbau