

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!**



Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Aktenzeichen, Gericht: **NZS 30 K 5/24, Amtsgericht Celle**

Gutachtennummer: **WB 12/24**

Datum des Gutachtens: **11.02.2025**

Wertermittlungstichtag: **29.10.2024**

Qualitätsstichtag: **29.10.2024**

Objekt: **Wohngrundstück mit einer Doppelhaushälfte**

Objektanschrift: **Im Grunde 10, 29345 Südheide**

Gemarkung: **Unterlüß**

Flur, Flurstück: **Flur 23, Flurstück 2/293**

Fläche: **887 m²**

Grundbuch, Blatt: **Grundbuch von Unterlüß Blatt 3266 BV lfd. Nr. 1**

Ansicht:



Verkehrswert: **116.000,- €**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Auftrag	4
1.2 Objektdaten	4
1.3 Objektbesichtigung	4
1.4 Wertermittlungstichtag	5
1.5 Qualitätsstichtag	5
1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	5
1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts	6
2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts	6
2.1 Lagemerkmale	6
2.1.1 Makrolage	6
2.1.2 Mikrolage	7
2.2 Grund und Boden	7
2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften	8
2.3.1 Tatsächliche Nutzung	8
2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten	8
2.3.3 Entwicklungsstufe	8
2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	9
2.3.5 Baulasten	9
2.3.6 Rechte und Belastungen im Grundbuch	9
2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges	10
2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen	10
2.5 Zusammenfassung und Beurteilung	13
3. Wertermittlung	14
3.1 Grundsätze und Verfahren	14
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
3.3 Modelle zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse	16
3.4 Bodenwertermittlung	17
3.5 Sachwertermittlung	18
3.6 Vergleichswertermittlung	25
3.7 Verkehrswert	28
4. Verwendete Literatur	30
5. Anlagen	31

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

5.1 Übersichtskarte	31
5.2 Liegenschaftskarte	32
5.3 Bodenrichtwertkarte	33
5.4 Darstellung von Rechten/ Belastungen.....	34
5.5 Bauzeichnungen/ Skizzen.....	37
5.6 Brutto-Grundfläche.....	39
5.7 Fotodokumentation.....	40
letzte Seite.....	40

Dieses Gutachten enthält 40 Seiten und wurde auftragsgemäß für das Gericht in fünffacher Ausfertigung sowie digital als pdf-Datei erstellt.

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Celle, AZ.: NZS 30 K 5/24

Auftragsdatum: Beschluss vom 26.04.2024, eingegangen am 16.05.2024

Zweck des Gutachtens: Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

Maßgaben:

- Aus datenschutzrechtlichen Gründen sollen personenbezogene Daten nicht in diesem Gutachten aufgeführt werden.
- Bei Hindernissen bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu erstatten.

Hinweis: Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt!

1.2 Objektdaten

Objektart: Wohnhausgrundstück mit einer Doppelhaushälfte

Objektanschrift: Im Grunde 10, 29345 Südheide

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Unterlüß Blatt 3266 BV lfd. Nr. 1

Katasterbezeichnung: Gemarkung Unterlüß, Flur 23, Flurstück 2/293

Flächengröße: 887 m²

1.3 Objektbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt konnte ich gemeinsam mit meiner Mitarbeiterin am 29.10.2024 nur von der Straße her besichtigen, weil der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Der Eigentümer war mit Schreiben vom 11.10.2024 über den Besichtigungstermin informiert worden. Er hatte sich dazu nicht geäußert und war zum Termin nicht anwesend.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich daher dieses Gutachten überwiegend in Unkenntnis der Bausubstanz, der Ausstattung sowie der Beschaffenheit der baulichen Anlagen und des Grundstücks erstatten muss. Es wird in der Bewertung eine der Gebäudeart entsprechende durchschnittliche Ausstattung und ein dem Alter entsprechender Unterhaltungszustand ohne Bauschäden unterstellt. Sollten hier Abweichungen bestehen, können diese zu einem geringeren oder höheren Verkehrswert führen.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Ein Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht erfolgten Objektbesichtigung wird in der Bewertung nicht vorgenommen! Dieser könnte nur geraten werden und ist von der Höhe her nicht zu begründen. Die Höhe eines derartigen Sicherheitsabschlages liegt in der Entscheidung eines jeden Interessenten, der diese Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren ersteigern möchte und das Risiko selbst abschätzen muss!

Die Wertermittlungsmerkmale wurden soweit möglich örtlich aufgenommen. Feststellungen wurden dabei nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

1.4 Wertermittlungstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Als Grundlage für dieses Gutachten gelten die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu diesem Zeitpunkt. Der Wertermittlungstichtag ist der 29.10.2024, der Tag der Objektbesichtigung.

1.5 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der 29.10.2024, der Tag der Objektbesichtigung.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

- Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 (Katasteramt Uelzen, 24.10.2024)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasteramt Uelzen, 24.10.2024)
- Grundbuchauszug v. 20.03.2024 (vom Auftraggeber bereitgestellt, 03.02.2025 überprüft)
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand (Gemeinde Südheide, 14.01.2025)
- Auskunft zum beitrags- u. abgabenrechtlichen Zustand (Gemeinde Südheide, 14.01.2025)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster (Landkreis Celle, 29.10.2024)
- Auskunft aus dem Niedersächsischen Bodeninformationssystem NIBIS (31.01.2025)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Landkreis Celle, 25.10.2024)
- Bauakteneinsicht (Landkreis Celle, 26.06.2024)
- Auskunft aus den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Internetauskunft, 31.01.2025)
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen, Internetauskunft 30.01.2025)

Die Richtigkeit der Angaben und der mir vorgelegten Unterlagen wird, soweit nicht augenscheinliche Abweichungen feststellbar waren, vorausgesetzt.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts

- Auskünfte zu Miet- oder Pachtverhältnissen wurden auf Anfrage nicht erteilt.
- Es wird dort vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind vermutlich nicht vorhanden.
- Ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht, konnte nicht festgestellt werden (kein Zutritt!).
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt.
- Nach Auskunft des Landkreises Celle -Amt für Umwelt und ländlichen Raum, Wasserwirtschaft / Bodenschutz- ist das zu bewertende Grundstück im Betriebsflächen- und Altstandortkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Celle weder als Altlast noch als Altlastverdachtsfläche eingetragen. Das Kataster befindet sich noch im Aufbau und gibt nur den aktuellen Sachstand wieder, der sich ggf. durch noch auszuwertende Akten ändern kann.

2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland: Niedersachsen

Landkreis: Celle

Gemeinde: Südheide

Lage: Im Grunde 10 (Ortschaft Unterlüß)

Entfernungen: Landeshauptstadt Hannover ca. 85 km,
Hamburg ca. 100 km, Kreisstadt Celle ca. 40 km

Überregionale Anbindungen: - Bundesautobahn A7 (Hamburg-Hannover) ca. 35 km
- Bundesstraße B191 (Celle-Uelzen) ca. 10 km
B3 (Celle-Soltau) ca. 28 km
- Bahnhof Unterlüß ca. 3 km
- Flughafen Hannover ca. 80 km

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Die Gemeinde Südheide hat nach den Veröffentlichungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen rd. 11.640 Einwohner bei einer Fläche von 196,5 km². Die Bevölkerungsdichte beträgt somit 59 Einwohner/km². Gemäß der regionalen Vorausberechnung der Bevölkerung Niedersachsens ist für den Landkreis Celle in den nächsten zehn Jahren, unter Annahme einer relativ moderaten Zuwanderung, ein Bevölkerungsrückgang von ca. 2 % zu erwarten. Hinsichtlich der Altersstruktur soll sich nach diesbezüglichen Prognosen der Anteil der über 65 Jahre alten Menschen an der Gesamtbevölkerung um über 13 % erhöhen. Die Arbeitslosenquote liegt nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Celle bei 5,8 %.

Der Raum Celle wird durch die strahlenförmig auf den Knotenpunkt Celle zulaufenden Bundesstraßen 3, 214 und 191 mit den Ballungszentren Hannover, Bremen, Hamburg, Braunschweig, Wolfsburg und Magdeburg verbunden. Mit dem fortschreitenden Bau der östlichen Ortsumgehung wird sich der Anschluss zum Bundesautobahnnetz in Richtung Landeshauptstadt Hannover weiter verbessern. Der Bahnhof Celle liegt an der Hauptstrecke der Deutschen Bahn AG, die die Großstädte Hamburg und Hannover verbindet. Von dort bestehen regionale und überregionale Zugverbindungen.

2.1.2 Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück liegt im nördlichen Teil der Ortschaft Unterlüß der Gemeinde Südheide und trägt die Lagebezeichnung: Im Grunde 10.

Der Bereich des Wertermittlungsobjektes dient dem Wohnen. Die nähere Umgebung ist überwiegend mit Wohnhäusern und entsprechenden Nebengebäuden bebaut.

Die Region Unterlüß ist von einem Großunternehmen der Rüstungsindustrie geprägt. Ebenso stellen auch hier die Forstwirtschaft und der Fremdenverkehr nicht unwesentliche wirtschaftliche Größen dar. In Unterlüß sind ausreichend Versorgungsmöglichkeiten, z.T. über den täglichen Bedarf hinaus, vorhanden. Dort befinden sich auch Schulen, Ärzte, Freizeiteinrichtungen und solche für kirchliche und kulturelle Zwecke. Weiterführende Schulen, Großarbeitsstätten, Fachärzte und weitere Freizeiteinrichtungen sind in der Kreisstadt Celle und im Kreisgebiet ausreichend vorhanden. Bezogen auf den öffentlichen Personennahverkehr befindet sich eine Bushaltestelle wenige Gehminuten vom Wertermittlungsobjekt entfernt.

2.2 Grund und Boden

Die Fläche des zu bewertenden Grundstücks ist als Wohngrundstück von annähernd trapezförmiger Geometrie und augenscheinlich nur leicht geneigt. Die Flächengröße beträgt gemäß dem Bestandsverzeichnis im Grundbuch 887 m². Das Grundstück grenzt an seiner Nordwestseite auf einer Länge von ca. 16 m an die Straße „Im Grunde“.

Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden ergaben sich nicht. Gemäß einer Auskunft des Landkreises Celle -Amt für Umwelt und ländlichen Raum, Wasserwirtschaft / Bodenschutz- ist das zu bewertende Grundstück im Betriebsflächen- und Altstandortkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Celle weder als

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Altlast noch als Altlastverdachtsfläche eingetragen. Das Kataster befindet sich noch im Aufbau und gibt nur den aktuellen Sachstand wieder, der sich ggf. durch noch auszuwertende Akten ändern kann. Weitere diesbezügliche konkrete Aussagen und solche zu den Baugrundverhältnissen sind nur durch entsprechende Gutachten von Spezial Sachverständigen möglich.

Das zu bewertende Grundstück ist durch eine öffentliche Straße an seiner Nordwestseite erschlossen. Stromversorgung, Wasserversorgung, Gasversorgung und Abwasserentsorgung sind vorhanden.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften

2.3.1 Tatsächliche Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist zu Wohnzwecken individuell gestaltet. Von baulich vorrangiger Bedeutung ist das Wohnhaus, als Doppelhaushälfte. Die Freiflächen sind augenscheinlich als Garten-/ Grünflächen angelegt. In Teilbereichen ist das zu bewertende Grundstück befestigt. Nach der Darstellung in der Liegenschaftskarte und soweit von der Straße her erkennbar sind dort auch eine Stahlblechgarage und weitere kleinere Nebengebäude vorhanden.

2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Ein Bebauungsplan existiert für den Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht. Nach dem Flächennutzungsplan liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Für die Beurteilung der Bebaubarkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile gelegener Grundstücke ist § 34 BauGB maßgebend. Darin heißt es: Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

2.3.3 Entwicklungsstufe

Unter Entwicklungsstufe versteht man allgemein den Stand der wertmäßigen Entwicklung des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. Diese Wertskala reicht von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, ergibt sich hier die Entwicklungsstufe „baureifes Land“.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Für das zu bewertende Grundstück bestehen nach Auskunft der Gemeinde Südheide bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach dem Baugesetzbuch und dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz derzeit keine Forderungen. Ausbau- und Erneuerungsmaßnahmen sind demnach aktuell nicht geplant. Künftige Maßnahmen können jedoch zu einer Beitragspflicht führen.

2.3.5 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis des Landkreises Celle sind auf dem Baulastenblatt Nummer 322 die unter Abs. 5.4 dargestellten Baulasten eingetragen. Es handelt sich bei der lfd. Nr. 1 um eine sogenannte „Vereinigungsbaulast“, nach welcher auf den bezeichneten Flurstücken das öffentliche Baurecht so einzuhalten ist, wie, wenn die Grundstücke zusammen nur ein einziges Baugrundstück bilden. Bei der lfd. Nr. 2 handelt es sich um eine Baulast bezüglich der Duldung von Leitungsführungen. Die lfd. Nr. 3 stellt eine sogenannte „Abstandsbaulast“ auf dem zu bewertenden Grundstück dar.

Bezüglich der Baulasten lfd. Nr. 1 und lfd. Nr. 2 ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ein evtl. durch das Vorhandensein dieser Baulasten bedingter Einfluss auf den Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks und bezüglich der Baulast lfd. Nr. 3, insbesondere auch vor dem Hintergrund des nicht gestatteten Zutritts und damit verbundener Unwägbarkeiten, im Rahmen der Genauigkeit dieser Wertermittlung als vernachlässigbar gering zu beurteilen.

2.3.6 Rechte und Belastungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuches von Unterlüß Blatt 3266 (Wertermittlungsobjekt) sind folgende Eintragungen vorhanden:

- 1) Recht, eine oberirdische Fernsprech- und Lichtleitung über das Grundstück zu legen und die erforderlichen Masten zu errichten
- 2) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung der Einwirkung, die vom Betrieb eines Schießplatzes ausgehen)
- 3) Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkungen:

Bezüglich des Rechtes Abt. II lfd. Nr. 1, hat das Grundbuchamt Celle mit Schreiben vom 04.11.2024 mitgeteilt, dass trotz intensiver Suche in mehreren Verbänden die Eintragungsbewilligung nicht auffindbar ist. Das Recht wurde bereits im Jahr 1934 in das Grundbuch eingetragen. Örtlich war eine entsprechende Freileitung, die jetzt nicht mehr zeitgemäß wäre, nicht erkennbar (s. auch Angaben zu den Baulasten, Abs. 2.3.5 u. Abs. 4.5).

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Bezüglich der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit Abt. II lfd. Nr. 2 ist die Duldung der Einwirkungen, die vom Betrieb eines Schießplatzes ausgehen, als ortsüblich anzusehen. Ebenso bleibt ein evtl. durch den Zwangsversteigerungsvermerk Abt. II lfd. Nr. 3 bedingter Einfluss auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt. Es ist der Verkehrswert des dadurch unbelasteten Grundstücks zu ermitteln.

2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges

Auskünfte zu Miet- oder Pachtverhältnissen wurden auf Anfrage nicht erteilt.

2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer **Doppelhaushälfte** bebaut.

Weitere Anlagen von untergeordneter Bedeutung werden mit den Außenanlagen pauschal in Ansatz gebracht.

Der Zutritt wurde nicht gestattet.

Die Gebäudebeschreibung bezieht sich insofern auf vorherrschende Ausstattungen und Ausführungen, die unter Verwendung der behördlichen Bauakte angenommen werden mussten. Die Funktionsweise und Technik einzelner Bauteile und Anlagen wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht gesondert überprüft. Weitere diesbezügliche Aussagen insbesondere auch zu Baumängeln und Bauschäden sowie Untersuchungen zu verwendeten Baustoffen und deren Wirkungen sind nur durch Spezial Sachverständige möglich. Die Gebäudemasse und Flächenangaben wurden der behördlichen Bauakte des Landkreises Celle entnommen bzw. auf der Grundlage der darin befindlichen Bauzeichnungen ermittelt.

Gebäude

Gebäudeart: **Doppelhaushälfte**

Baujahr: 1955 Wiederaufbau des kriegszerstörten Wohnhauses

Größe: Brutto-Grundfläche: rd. 179 m² (s. Anlagen, Abs. 5.6)

Wohnfläche: rd. 86 m² (bewertungstechnisch angesetzt; gemäß den grafisch überprüften Flächenangaben in den Bauzeichnungen ergibt sich im Erdgeschoss eine Wohnfläche von rd. 57 m² und im Dachgeschoss von rd. 20 m². Zudem ist im Dachgeschoss ein Trockenboden dargestellt, der vermutlich zwischenzeitlich in die Wohnnutzung einbezogen wurde. Auf der Grundlage einer grafischen Flächenermittlung, nach aus der Bauzeichnung abgegriffenen Maßen und Würdigung der Unwägbarkeiten, die bezüglich dieses örtlichen Zustands bestehen, wird die bewertungstechnisch anzusetzende Wohnfläche zur Hälfte dieser Fläche um rd. 9 m² ergänzt)

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

<u>Wände:</u>	Massivwände mit rotem Sichtmauerwerk; innen geputzt/ bekleidet
<u>Decken:</u>	Massivdecke über dem Kellergeschoss, sonst Holzbalkendecken bzw. Holzkonstruktionen des Daches mit Bekleidungen
<u>Geschosstreppe:</u>	Holztreppe
<u>Dach:</u>	Satteldach mit Tonpfannendeckung
<u>Fenster und Türen:</u>	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasungen; Dachflächenfenster; Innentüren mit Futter und Bekleidungen
<u>Fußböden:</u>	Holzfußboden/ Trockenbau, ggf. z.T. massiv mit entsprechenden zeitgemäßen Belägen
<u>Elektrische Installation:</u>	dem Alter und der Nutzung entsprechend
<u>Sanitäre Installation:</u>	Bad im Erdgeschoss mit üblichen, zeitgemäßen Sanitärobjekten
<u>Beheizung:</u>	vermutl. Warmwasserzentralheizung, gasbefeuert
<u>Werthaltige einzelne Bauteile, die von den Normalherstellungskosten nicht erfasst sind:</u>	Hauseingang mit Windfang
<u>Baulicher Zustand:</u>	überwiegend unbekannt, da kein Zutritt!
<u>Energetische Eigenschaften:</u>	Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt. Wegen des nicht gestatteten Zutritts ist eine weitere diesbezügliche Aussage nicht möglich.
<u>Barrierefreiheit:</u>	Das Gebäude ist, insbesondere bedingt durch Treppen, nicht barrierefrei.
<u>Restnutzungsdauer:</u>	

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die für die nachfolgende Wertermittlung zutrifft, sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die Beschreibung des Modells zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts als auch die Beschreibung des Modells zur Ermittlung des Vergleichsfaktors des zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg weichen von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab. Sie sind unter Abs. 3.3 dieses Gutachtens dargestellt und modellkonform anzuwenden. Demnach setzt der Gutachterausschuss bezogen auf den Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften, dem das hier vorliegende Wertermittlungsobjekt aufgrund seiner marktbestimmenden Eigenschaften zuzuordnen ist, eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren an und ermittelt die Restnutzungsdauer aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 2 der ImmoWertV 2021. Der Gutachterausschuss unterstellt ebenso bei der Ermittlung seiner Vergleichsfaktoren, die ebenfalls der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde liegen, für Wohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren. Eine wesentliche Einflussgröße ist dabei, gemäß der Modellbeschreibung des Gutachterausschusses, das modifizierte Baujahr. Es berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, die die Nutzungsdauer des Gebäudes verlängern. Das modifizierte Baujahr ist demnach im Vergleich zum ursprünglichen Baujahr verjüngt und ergibt sich aus dem Bewertungsjahr (Stichtag), der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 sachverständig aus dem tatsächlichen Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag und dem ermittelten Modernisierungsgrad bestimmt wird.

Das nach der Bauakte des Landkreises Celle nach Kriegszerstörung im Jahr 1955 wieder aufgebaute Gebäude hat zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2024 ein Alter von 69 Jahren und somit das Ende seiner Gesamtnutzungsdauer, die modellkonform mit 70 Jahren anzusetzen ist, nahezu erreicht.

Die in der ImmoWertV Anlage 2 Nr. I.1 dargestellte Tabelle zur Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente kommt nicht zur Anwendung, weil der tatsächliche Zustand aufgrund des nicht gestatteten Zutritts überwiegend unbekannt ist. So kann auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades gem. ImmoWertV Anlage 2 Nr. I.2 nach der dort vorgegebenen Tabelle eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden. Es wird davon ausgegangen, dass der Zustand aufgrund durchgeführter Modernisierungen noch teilweise den zeitgemäßen Ansprüchen genügt und zu dem Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ mit einer Annahme von 3 Modernisierungspunkten führt.

Modernisierungsgrad	Modern.-Punktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung der Formel gemäß ImmoWertV Anlage 2 Nr. II.2 auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage:

tatsächliches Alter (Wiederaufbau 1955):	69 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (gem. Modellvorgabe des Gutachterausschusses):	70 Jahre
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	3 Punkte
Restnutzungsdauer (gem. Anlage 2 ImmoWertV):	16 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1970

Der Modernisierungsgrad der baulichen Anlage entspricht dem Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“. Dieses Ergebnis führt mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu einer Restnutzungsdauer von 16 Jahren. Als das modifizierte Baujahr ergibt sich aus dem Jahr des Wertermittlungsstichtages (2024) abzüglich der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) zuzüglich der Restnutzungsdauer (16 Jahre) das Jahr 1970.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Grundstücksbefestigungen/ Plattierungen (z.T. eingewachsen), Bepflanzungen
- Stahlblechgarage und weitere kleine Nebengebäude (genehmigte Bauunterlagen wurden dazu nicht vorgelegt)
- Einfriedung/ Holzzaun mit Tor und Pforte

2.5 Zusammenfassung und Beurteilung

Es handelt sich hier um ein individuell gestaltetes Wohngrundstück mit einer Doppelhaushälfte. Die Lage der Ortschaft Unterlüß im nördlichen Teil des Landkreises Celle ist als eher ungünstig einzustufen. Als besonders positiv ist jedoch die gute Anbindung an den Schienenverkehr mit der Hauptstrecke Hamburg-Hannover hervorzuheben. Die allgemeine Wohnlage bezogen auf den Ort ist als mittelmäßig anzusehen. Die Grundstücksgröße und der Grundstückszuschnitt werden in Verbindung mit der vorhandenen Bebauung als gut beurteilt. Aufgrund des nicht ermöglichten Zutritts bestehen entsprechend dem Erscheinungsbild des Wertermittlungsobjektes in Verbindung mit der älteren Bausubstanz Unwägbarkeiten bezüglich eines ggf. erforderlichen Modernisierungsbedarfs. Nach den Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse in ihren Grundstücksmarktdaten und Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg deutet sich im Laufe des Jahres 2024 regional nach einem starken Ansteigen der Kaufpreise in den letzten Jahren und fallenden Kaufpreisen seit dem Jahr 2022 nunmehr auf dem Teilmarkt der gebrauchten Eigenheime eine Stagnation der Kaufpreise an.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

3. Wertermittlung

3.1 Grundsätze und Verfahren

Der Begriff des Verkehrswertes ist in § 194 Baugesetzbuch definiert. Er lautet:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Wertermittlungsverfahren

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung gemäß den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im **Vergleichswertverfahren** wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Im **Ertragswertverfahren** wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im **Sachwertverfahren** wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

Ablauf der Wertermittlungsverfahren

Die zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte: 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts; 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts; 3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig nach den allgemeinen Wertverhältnissen die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt 1. im Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, 2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und 3. im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Wertermittlung sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall handelt es sich um ein individuell gestaltetes Wohngrundstück. Derartige Objekte werden am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeiten beurteilt und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwerts gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist. Daher wird das Sachwertverfahren angewendet. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse steht ein vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg mit den Grundstücksmarktdaten 2024 veröffentlichter Sachwertfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zur Verfügung, der auf seine Eignung überprüft wurde und der sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen lässt.

Zusätzlich kommt hier auch das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Dabei kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg hat mit den Grundstücksmarktdaten 2024 einen Vergleichsfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften veröffentlicht, der auf seine Eignung überprüft wurde und der sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen lässt.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

3.3 Modelle zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Diese Sachwertfaktoren werden von dem jeweils zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet, indem den gezahlten Kaufpreisen die für diese Grundstücke berechneten vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt und Einflüsse der unterschiedlichen Merkmale auf die Kaufpreise untersucht werden. Die Sachwertfaktoren veröffentlicht der Gutachterausschuss zusammen mit der Beschreibung seines Modells zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte in den Grundstücksmarktdaten (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>) im Internet.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die für die nachfolgende Wertermittlung zutrifft, sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die Modellbeschreibung des Modells zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften des zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg weicht von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab. Sie wurde, wie nachfolgend als Kurzform dargestellt, mit den Grundstücksmarktdaten veröffentlicht und ist modellkonform anzuwenden.

Quelle: © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen 2024,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by2-0), <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Die Modellbeschreibung zur Modellbildung bei der Ermittlung der Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften des zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg weicht von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab. Sie wurde, wie nachfolgend als Kurzform dargestellt, mit den Grundstücksmarktdaten veröffentlicht und ist modellkonform anzuwenden.

Modell

Die Modellbildung bei der Ermittlung der Vergleichsfaktoren erfolgt nach den folgenden Grundsätzen:

- Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
- Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind eventuell Anpassungen vorzunehmen. Dafür sind zu den Vergleichsfaktoren Umrechnungskoeffizienten aufgeführt.
- Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben dem Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.
- Eine wesentliche Einflussgröße ist das modifizierte Baujahr. Das modifizierte Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, die die Nutzungsdauer des Gebäudes verlängern. Das modifizierte Baujahr ist im Vergleich zum ursprünglichen Baujahr verjüngt und ergibt sich aus dem Bewertungsjahr (Stichtag), der Gesamtnutzungsdauer (bei Wohnhäusern 70 Jahre) und der Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 2 der ImmoWertV sachverständig aus dem tatsächlichen Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungstichtag und dem ermittelten Modernisierungsgrad bestimmt wird.
- Die Ausstattung der Häuser wird entsprechend der Anlage 4 zur ImmoWertV in Standardstufen klassifiziert.

Quelle: © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen 2024, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by2-0), <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

Weitere Informationen zu den Modellen zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse im Sachwertverfahren und im Vergleichswertverfahren, insbesondere zu den signifikanten Merkmalen als Einflussgrößen hinsichtlich ihres Wertebereichs der untersuchten Stichproben sowie als Merkmalsausprägungen bezüglich des Wertermittlungsobjekts mit dem sich jeweils dazu ergebenden Faktor, werden bei der Durchführung des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens dargestellt.

3.4 Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da sich eine Beeinflussung des Bodenwertes durch die tatsächliche bauliche Nutzung im Sinne des § 40 Abs. 5 ImmoWertV, unter der Berücksichtigung, dass die tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen und die damit verbundenen Unwägbarkeiten in den Wertermittlungsverfahren bzw. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht werden, nicht ergibt.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Das zu bewertende Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone, für die der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 50,- €/m² aus seiner Kaufpreissammlung abgeleitet hat (s. Anlagen, Abs. 5.3). Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- | | |
|---|----------------|
| - Entwicklungszustand: | baureifes Land |
| - Beitrags- und abgabe-rechtlicher Zustand: | beitragsfrei |
| - Art der Nutzung: | Wohnbaufläche |

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Der Bodenrichtwert wurde auf seine Eignung überprüft und lässt sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen. Das zu bewertende Grundstück entspricht unter Würdigung der örtlichen Gegebenheiten dem durchschnittlichen Grundstück, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht (Richtwertgrundstück). Eine Anpassung ist daher in dieser Wertermittlung nicht vorzunehmen.

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert entspricht somit dem Bodenrichtwert mit 50,- €/m².

Für die Grundstücksfläche errechnet sich der Bodenwert wie folgt:

$$\text{Gebäude- und Freifläche} \quad 887 \text{ m}^2 \times 50,00 \text{ €/m}^2 = \underline{44.350 \text{ €}}$$

3.5 Sachwertermittlung

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Zusätzlich kann eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

Zur Wahrung der Modellkonformität ist bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts das unter Abs. 3.3 beschriebene Modell des Gutachterausschusses anzuwenden.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche wurde modellkonform (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 I. 2. der ImmoWertV) berechnet (s. Anlagen, Abs. 5.6).

Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten).

In der vorliegenden Wertermittlung werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet. Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Gebäude- bzw. Gebäudeteile des Wertermittlungsobjektes werden von mir entsprechend ihren Standardmerkmalen wie folgt eingestuft:

Doppelhaushälfte

Die Brutto-Grundfläche von insgesamt 179 m² wird je zur Hälfte der Gebäudeart 2.01 (Kellergeschoss, Erdgeschoss, vollausgebautes Dachgeschoss) und der Gebäudeart 2.22 (nicht unterkellert, Erdgeschoss, DG nicht ausgebaut) zugeordnet.

Aus den Tabellenwerten gem. Anlage 4 II. der ImmoWertV ergeben sich, den anteiligen Brutto-Grundflächen entsprechend, die anzuwendenden Kostenkennwerte für die einzelnen Standardstufen als Mischkalkulation wie folgt:

	Geb.-Art	2.01	2.22	Mischkalkulation
	BGF	89,5	89,5	179
Standardstufe	1	615	550	583
	2	685	610	648
	3	785	700	743
	4	945	845	895
	5	1180	1055	1118

Wegen des nicht gestatteten Zutritts ist eine Qualifizierung der baulichen Anlage auf der Grundlage der dazu ausgewiesenen Kostenkennwerte und der zugehörigen Standardstufen (s. auch Anlage 4 III der ImmoWertV) hinsichtlich ihrer Standardmerkmale in den gewichteten Kostengruppen nicht möglich. Es wird daher von einem durchschnittlichen Gebäudestandard mit der Standardstufe 2,5 ausgegangen.

So ergibt sich für die bauliche Anlage entsprechend der Genauigkeit der Ausgangswerte der Kostenkennwert der NHK 2010 zu:

696 €/m² BGF, Standardstufe 2,5

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der ImmoWertV sind gemäß der Modellbeschreibung des Gutachterausschusses bei der Berechnung der Brutto-Grundfläche nicht erfasste werthaltige Bauteile (z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauzustandes (z.B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung der gemäß der Gebäudebeschreibung von den NHK nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile (Hauseingang mit Windfang) wird ein Zuschlag von 5.000 € in Ansatz gebracht.

Baupreisindex

Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand des Jahres 2010. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses kommt der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes (2015=100), vierteljährliche Veröffentlichung zur Anwendung. Ab dem II. Quartal 2024 werden die Baupreisindizes auf der Basis 2021=100 ausgewiesen. Aus dem Verhältnis der aktuellen quartalsweise ausgewiesenen Indexzahlen ergeben die hier im konkreten Wertermittlungsfall modellkonform zum Modell des Gutachterausschusses anzuwendenden Indexzahlen aus dem III. Quartal 2024 bezogen auf das Basisjahr 2015=100 folgende Werte:

Wertermittlungsstichtag (29.10.2024)	= 165,6
Bezugsjahr 2010	= 90,1

Regionalfaktor

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt mithilfe eines vom Gutachterausschuss festzustellenden Regionalfaktors. In Niedersachsen ist jedoch keine Regionalisierung erfolgt, sodass der Regionalfaktor 1,0 beträgt.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde unter Abs. 2.4 dieses Gutachtens dargestellt.

Der Alterswertminderungsfaktor errechnet sich für die Gebäude somit zu

$$16 \text{ Jahre} / 70 \text{ Jahre} = 0,23$$

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ergibt sich somit modellkonform zu den Modellvorgaben des Gutachterausschusses wie folgt:

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Gebäude/ Gebäudeteil			
Gebäudeart			Doppelhaushälfte
	Brutto-Grundfläche (BGF)	[m²]	179
x	Kostenkennwert der NHK 2010	[€/m²]	696
+/-	ggf. Berücksichtigung baulicher Besonderheiten/ von den NHK nicht erfasste einzelne werthaltige Bauteile	[€]	5.000
x	Baupreisindex(Stichtag)		165,6
/	Baupreisindex(2010)		90,1
x	Regionalfaktor		1,0
x	Alterswertminderungsfaktor		0,23
=	Vorl. Sachwert der baulichen Anlage	[€]	54.779
Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanlagen)			
		[€]	54.779

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Soweit wertrelevant, sind die vorläufigen Sachwerte der jeweils für die Objektart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen zu ermitteln. Üblich sind gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses 5.000 € bis 20.000 € des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen zuzgl. pauschaler Hausanschlussgebühren.

Für die bei der Gebäudebeschreibung aufgeführten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt sich ein pauschaler Wertansatz von 8.000 €.

Vorläufiger Sachwert des Wertermittlungsobjektes

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjektes ergibt sich als Summe vom Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wie folgt:

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

	Bodenwert	44.350 €
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen)	54.779 €
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	<u>8.000 €</u>
=	Vorläufiger Sachwert	<u>107.129 €</u>

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Wertermittlungsobjektes

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 ImmoWertV 2021 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg hat für den Bereich des Landkreises Celle einen Sachwertfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet und zusammen mit der Beschreibung des Modells zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte in den Grundstücksmarktdaten (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>) im Internet veröffentlicht. Dieses Berechnungsmodell ist unter Abs. 3.3 dieses Gutachtens beschrieben. Die Daten bilden den jeweiligen Grundstücksmarkt hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität zutreffend ab bzw. können etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 2021 berücksichtigt werden.

Der Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet, indem den normierten gezahlten Kaufpreisen die für diese Grundstücke berechneten vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt werden. Der Sachwertfaktor kann je nach räumlichem und sachlichem Teilmarkt von unterschiedlichen Einflussgrößen abhängig sein. Die Ermittlung der Einflussgrößen in dem jeweiligen Modell obliegt der Zuständigkeit des jeweiligen Gutachterausschusses. Die ermittelten Einflussgrößen finden sich in den Eingabefeldern eines Kalkulators, der mit Eingabe der für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden Werte dieser Einflussgrößen den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor wie folgt errechnet:

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Das Primärdiagramm des Sachwertfaktors zeigt den Schätzwert für normierte Objekte. Abweichungen in den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in dem Sachwertfaktor. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken, sind zur Berücksichtigung die Umrechnungskoeffizienten in Sekundär-diagrammen aufgeführt.

Der zuvor ermittelte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor von 1,08 ist nach den Angaben des Gutachterausschusses auf den Stichtag 01.01.2024 bezogen. Nach Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses weist der Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Celle nach gefallen Preisen im Vorjahr im Jahr 2024 ein nahezu gleichbleibendes Preisniveau mit einem sich andeutenden negativen Trend auf. Eine weitere Anpassung aufgrund der zeitlichen konjunkturellen Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag 29.10.2024 wird aufgrund der allgemein regional sich verbessernden Nachfragesituation nicht vorgenommen. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor somit gerundet wie folgt

$$107.129 \text{ €} \times 1,08 \sim \underline{116.000 \text{ €}}$$

Sachwert des Wertermittlungsobjektes

Um zum Sachwert des Wertermittlungsobjektes zu gelangen, sind nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Wegen des nicht gestatteten Zutritts sind die Bausubstanz, die Ausstattung sowie die Beschaffenheit der baulichen Anlagen und des Grundstücks überwiegend unbekannt. Es wird ein dem Alter entsprechender Unterhaltungszustand ohne Bauschäden unterstellt. Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung diesbezüglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale können somit nicht angebracht werden.

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes entspricht vor diesem Hintergrund somit dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und beträgt:

$$\underline{116.000 \text{ €}}$$

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

3.6 Vergleichswertermittlung

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vorläufiger Vergleichswert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg hat für den Bereich des Landkreises Celle einen Vergleichsfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet und zusammen mit der Beschreibung des Modells zur Ermittlung der Vergleichsfaktoren in den Grundstücksmarktdaten (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>) im Internet veröffentlicht. Dieses Berechnungsmodell ist unter Abs. 3.3 dieses Gutachtens beschrieben. Die Daten bilden den jeweiligen Grundstücksmarkt hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität zutreffend ab bzw. können etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 2021 berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Aus Vergleichspreisen können Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Diese Vergleichsfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet. Als Bezugsgröße der Vergleichsfaktoren wurde die Wohnfläche gewählt.

Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf ein Normobjekt. Vom Normobjekt abweichende Merkmale sind mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen. Aus einem somit erhaltenen objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor und dem Vielfachen der Bezugseinheit ergibt sich der Vergleichswert.

Der Vergleichsfaktor beinhaltet den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen im Vergleichsfaktor. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind aktuell Anpassungen vorzunehmen. Dafür sind zu dem Vergleichsfaktoren Umrechnungskoeffizienten aufgeführt.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Das Primärdiagramm des Vergleichsfaktors zeigt den Basiswert für normierte Objekte. Abweichungen in den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in dem Vergleichsfaktor. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken, sind zur Berücksichtigung die Umrechnungskoeffizienten in Sekundärdiagrammen/ Tabellen aufgeführt.

Mit den Merkmalsausprägungen des Wertermittlungsobjekts ergibt sich als Produkt der durch Interpolation ermittelten Faktoren der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor wie folgt:

Merkmal	Ausprägung	Faktor
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ²	
Modifiziertes Baujahr	1970	1,345
Wohnfläche	86 m ²	x 1,02
Grundstücksgröße	887 m ²	x 1,12
Standardstufe	2,5	x 1,00
Lage im Kreis	Nordkreis	x 0,88

$$\text{objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor [€/m}^2\text{]} = \underline{1.352}$$

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjektes (Wohnfläche) wie folgt:

$$1.352 \text{ €/m}^2 \times 86 \text{ m}^2 = \underline{116.272 \text{ €}}$$

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Der zuvor ermittelte vorläufige Vergleichswert bezieht sich gemäß den Angaben des Gutachterausschusses auf den 01.01.2024. Nach Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses weist der Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Celle nach gefallen Preisen im Vorjahr im Jahr 2024 ein nahezu gleichbleibendes Preisniveau mit einem sich andeutenden negativen Trend auf. Eine weitere Anpassung aufgrund der zeitlichen konjunkturellen Entwicklung bis zum Wertermittlungstichtag 29.10.2024 wird aufgrund der allgemein regional sich verbessernden Nachfragesituation nicht vorgenommen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der allgemeinen Marktsituation ermittle ich somit den vorläufigen Vergleichswert als marktangepassten vorläufigen Vergleichswert gerundet zu

116.000 €

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes

Um zum Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes zu gelangen, sind nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Wegen des nicht gestatteten Zutritts sind die Bausubstanz, die Ausstattung sowie die Beschaffenheit der baulichen Anlagen und des Grundstücks überwiegend unbekannt. Es wird ein dem Alter entsprechender Unterhaltungszustand ohne Bauschäden unterstellt. Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung diesbezüglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale können somit nicht angebracht werden.

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes entspricht vor diesem Hintergrund somit dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und beträgt:

116.000 €

3.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Es handelt sich hier um ein individuell gestaltetes Wohngrundstück mit einer Doppelhaushälfte. Die Lage der Ortschaft Unterlüß im nördlichen Teil des Landkreises Celle ist als eher ungünstig einzustufen. Als besonders positiv ist jedoch die gute Anbindung an den Schienenverkehr mit der Hauptstrecke Hamburg-Hannover hervorzuheben. Die allgemeine Wohnlage bezogen auf den Ort ist als mittelmäßig anzusehen. Die Grundstücksgröße und der Grundstückszuschnitt werden in Verbindung mit der vorhandenen Bebauung als gut beurteilt. Aufgrund des nicht ermöglichten Zutritts bestehen entsprechend dem Erscheinungsbild des Wertermittlungsobjektes in Verbindung mit der älteren Bausubstanz Unwägbarkeiten bezüglich eines ggf. erforderlichen Modernisierungsbedarfs. Nach den Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse in ihren Grundstücksmarktdaten und Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg deutet sich im Laufe des Jahres 2024 regional nach einem starken Ansteigen der Kaufpreise in den letzten Jahren und fallenden Kaufpreisen seit dem Jahr 2022 nunmehr auf dem Teilmarkt der gebrauchten Eigenheime eine Stagnation der Kaufpreise an.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren führen zu einem Sachwert von 116.000 € als auch zu einem Vergleichswert von 116.000 € und somit beide zum Verkehrswert.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Es bestehen Unwägbarkeiten wegen des nicht gestatteten Zutritts. Abweichungen gegenüber den Annahmen in diesem Gutachten können zu einem geringeren oder höheren Verkehrswert führen. Ein Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht erfolgten Objektbesichtigung wurde in der Bewertung nicht vorgenommen. Die Höhe eines derartigen Sicherheitsabschlages liegt in der Entscheidung eines jeden Interessenten, der diese Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren ersteigern möchte und das Risiko selbst abschätzen muss!

Ich habe bei meiner Bewertung alle wertbeeinflussenden Umstände insbesondere die Marktsituation gewürdigt und ermittle den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage der zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren aus dem Sachwert und dem Vergleichswert zum Wertermittlungstichtag 29.10.2024 zu

116.000,- €

in Worten: einhundertsechzehntausend Euro

Suderburg, den 11.02.2025



Friedhelm Birr

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

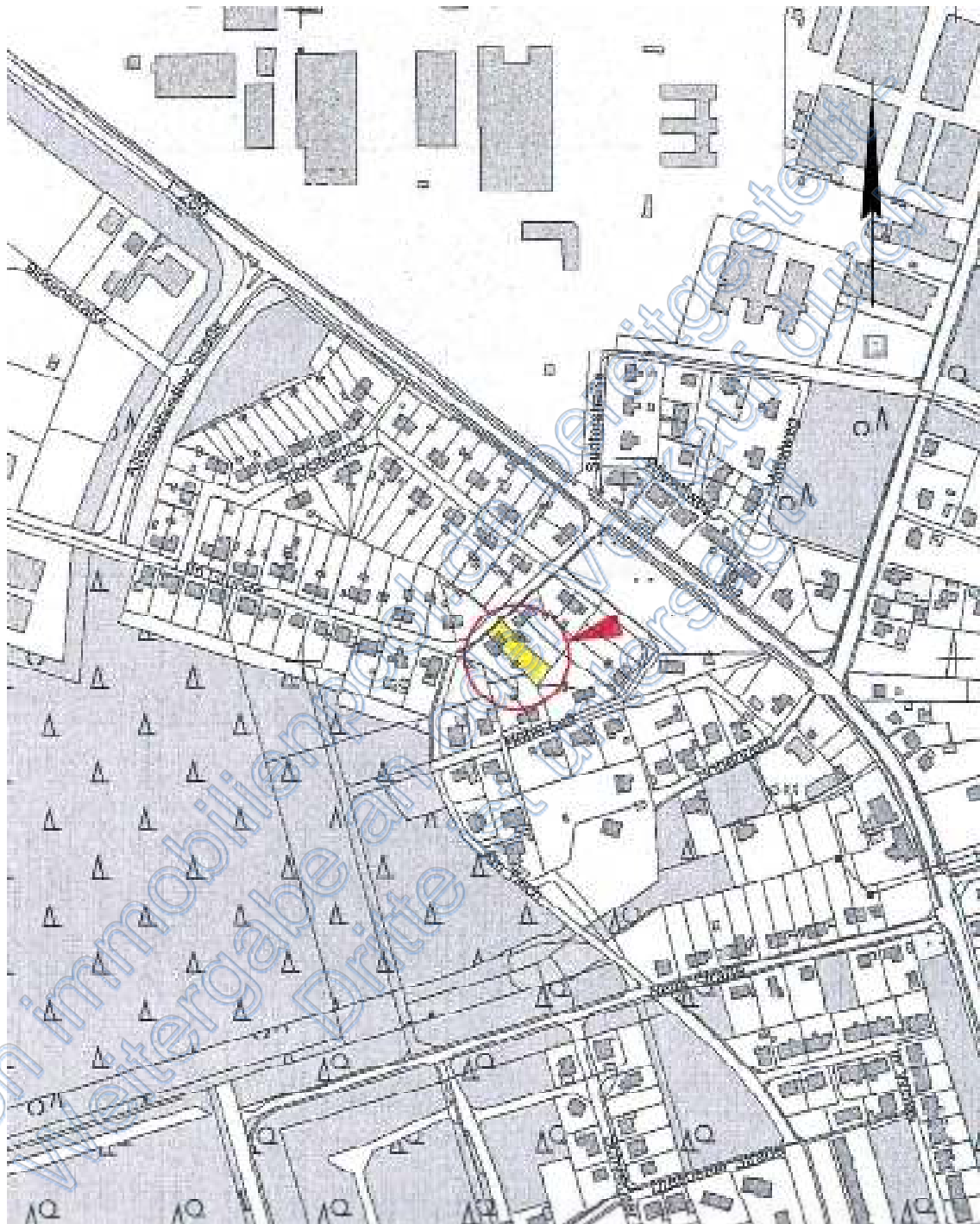
Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

4. Verwendete Literatur

- Bischoff, B. (Hrsg.): ImmoWertV 2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung, 1. Auflage, Kulmbach 2021
- Gerardy / Möckel / Troff / Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Grundwerk inkl. 148. Ausgabe, Kulmbach 2024.
- Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen: Grundstücksmarktdaten 2024 (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>)
- Kleiber, W. (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8., vollständig neu bearbeitete Auflage, Köln 2017.
- Kleiber, W. (Hrsg.): GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2024, GuG-Sachverständigenkalender, Köln 2023.
- Kleiber, W. (Hrsg.): Marktwערtermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9., neu bearbeitete Auflage, Köln 2022.
- Meinen / Pauen (Hrsg.): Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung, Aktuelle Spezialthemen aus der Immobilienbewertung, 1. Auflage, Köln 2016.
- Sommer / Kröll (Hrsg.): Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2017
- Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage, Essen 2018.

5. Anlagen

5.1 Übersichtskarte

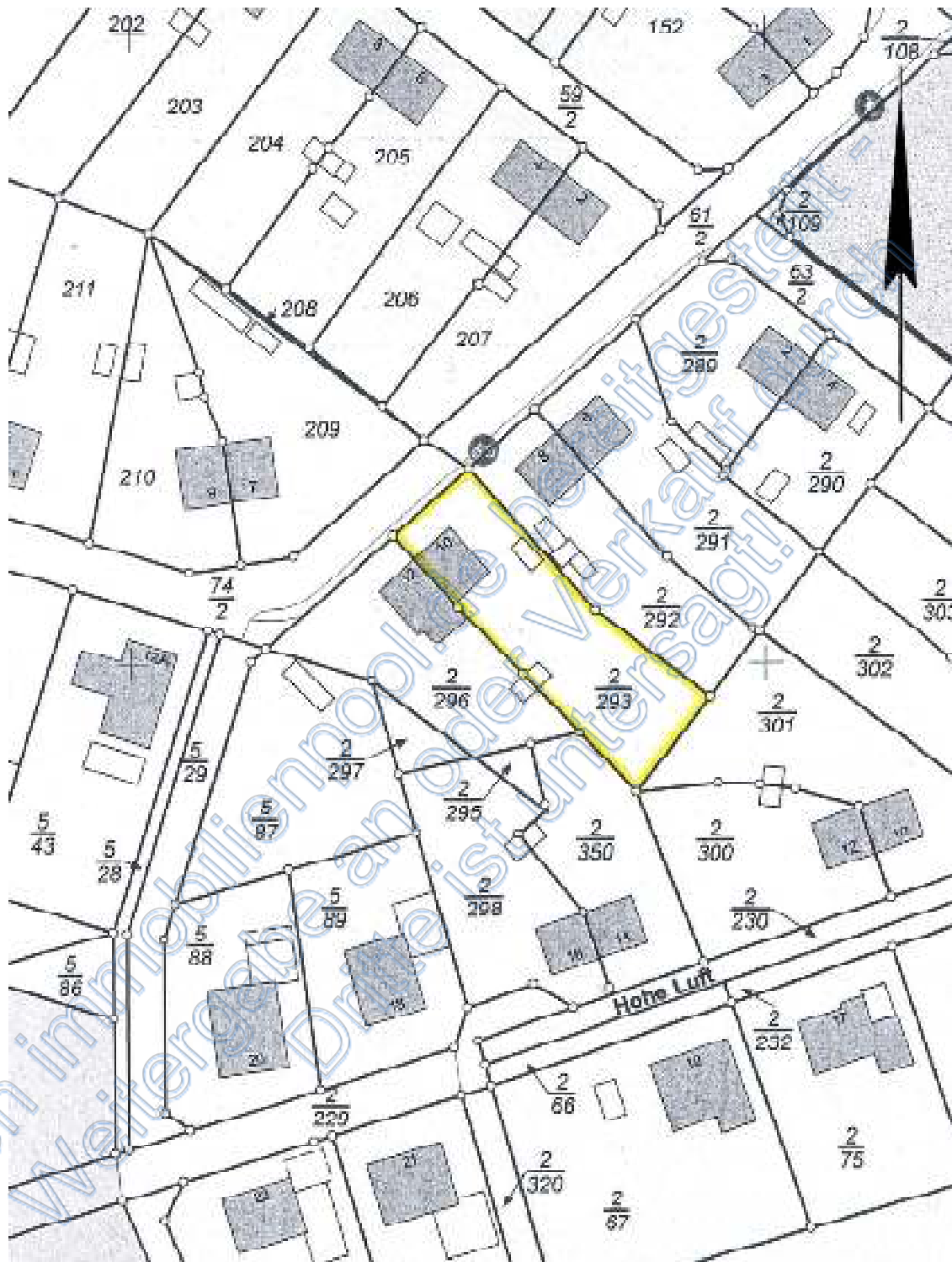


© 2024  **LGLN**
Landesamt für Geoinformation und Kataster
Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Energie

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Übersichtskarte
Maßstab ~ 1:5000

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr
von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

5.2 Liegenschaftskarte

© 2024  LGLN
 Landesvermessungs- und Katasteramt
 Niedersachsen

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

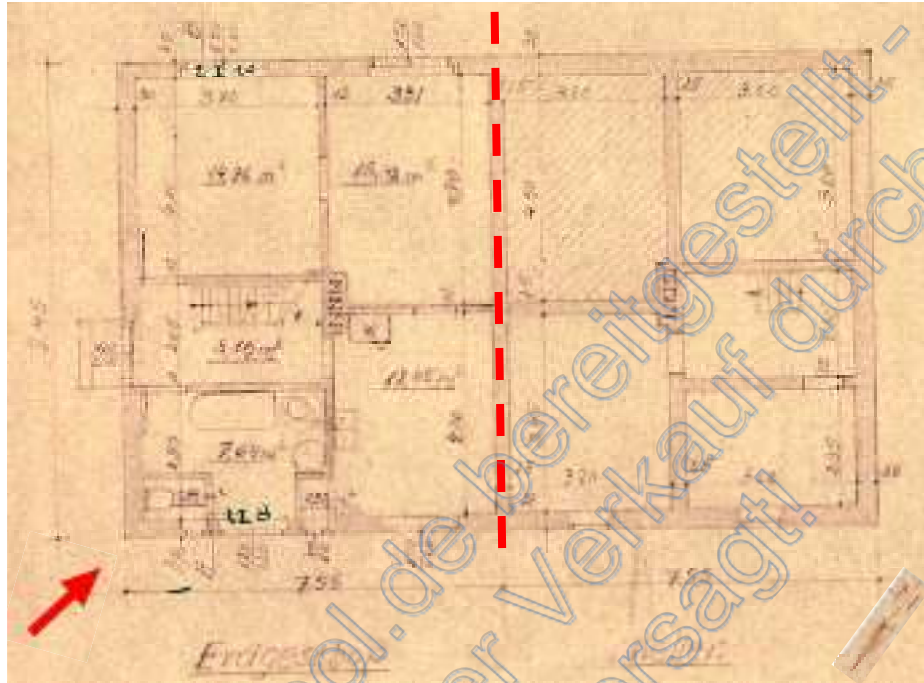
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Maßstab ~ 1:1000

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr
 von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
 öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
 für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
 Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

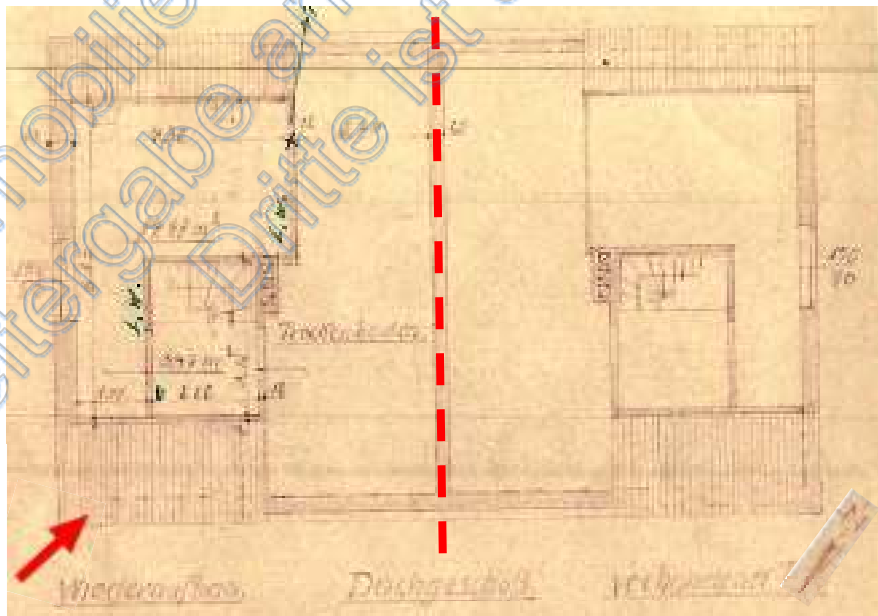
5.5 Bauzeichnungen/ Skizzen

auf Grundlage der behördlichen Bauakten, nur zu Übersichtszwecken; Einzelmaße und Details wurden hier ausdrücklich nicht überprüft; maßgeblich sind dazu die Ausführungen im Gutachtentext!

Der Zutritt wurde nicht ermöglicht !



Doppelhaushälfte, Grundriss-Skizze Erdgeschoss mit Kellergeschossdarstellung (analog/ spiegelbildlich)



Doppelhaushälfte, Grundriss-Skizze Dachgeschoss

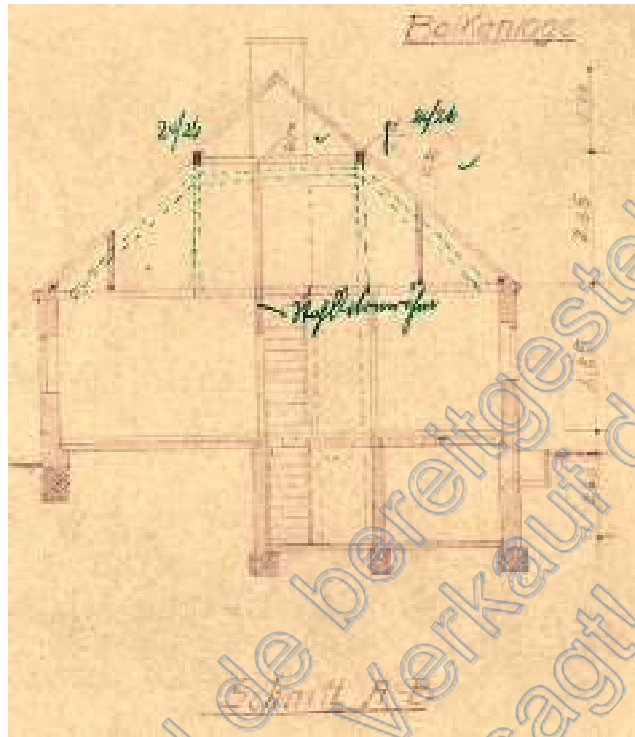
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

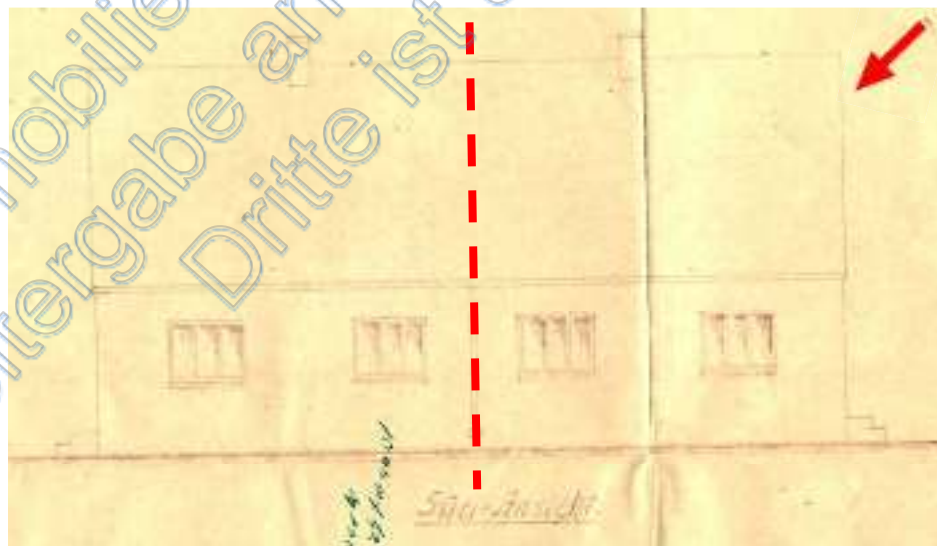
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500



Doppelhaushälfte, Schnitt-Skizze



Doppelhaushälfte, Ansicht-Skizze, Südost

5.6 Brutto-Grundfläche

nach den behördlichen Bauzeichnungen (kein Zutritt!); in Anlehnung an
DIN 277 i.V.m. den Ergänzungen lt. Anlage 4 I.2 der ImmoWertV)

<u>Teilkeller:</u>	7,55	x	4,48	=	33,82	
	4,42	x	0,62	=	2,74	
					<u>36,56</u>	36,56
<u>Erdgeschoss:</u>	7,55	x	9,45	=	71,35	71,35
<u>Dachgeschoss:</u>	7,55	x	9,45	=	71,35	71,35
						<u>179,25</u>
						<u>~ 179 m²</u>

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

5.7 Fotodokumentation



**Foto 1: Doppelhaushälfte, Nordansicht
aufgenommen am 29.10.2024**



**Foto 2: Garage und Schuppen, Nordwestansicht
aufgenommen am 29.10.2024**