

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. AXEL KRUMWIEDE
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken – einschl. Mieten und Pachten

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg, zuständig für die Stadt Wolfsburg und die Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt

Anschrift: **Im Röthel 26**
29225 Celle
Telefon: **05141 – 48 14 36**
E-Mail: **info@axel-krumwiede.de**
Web: **www.axel-krumwiede.de**

Datum: **13.06.2024**
Gutachten-Nr.: **138/24**

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht: **Amtsgericht Celle**

Geschäftszeichen: **30 K 8/24**

Objekt: **Bebautes Grundstück – Einfamilienhaus (im Bau befindlich)**
Harburger Straße 58
29223 Celle

Gemarkung: **Celle** Wertermittlungstichtag: **07.06.2024**

Flur: **26** Amtsgericht: **Celle**

Flurstück(e): **63/2** Grundbuchbezirk: **Celle**

Grundstücksgröße(n): **318 m²** Blatt: **15497**

Baulasten: **keine** Wohnfläche: **ca. 112 m²**

Baubehördliche Beschränkungen / Beanstandungen: **sind mir nicht bekannt geworden, siehe auch Seite 8 ff.** Zimmer: **5 + Kü. + 2 Bäder**

Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks: 140.000 €



Kontoverbindung:
Sparkasse Celle Gifhorn Wolfsburg
IBAN: DE81 2695 1311 0005 0039 26
BIC-/SWIFT-Code: NOLADE21GFW
USt-IDNr.: DE162 003 446

Hauptsitz Celle
Im Röthel 26
29225 Celle
Tel. 05141 - 48 14 36
mobil 0170 - 380 99 17

Zweigniederlassung Hamburg
Stadthausbrücke 12
20355 Hamburg
Tel. 040 - 298 13 273
mobil 0170 - 380 99 17

Zweigniederlassung Heiligenhafen
Lindenstraße 5
23774 Heiligenhafen
Tel. 04362 - 50 28 84
mobil 0170 - 380 99 17



1. Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|--|----|
| 1. | Inhaltsverzeichnis | 2 |
| 2. | Sachverhalt | 3 |
| 2.1 | Gutachtauftrag | 3 |
| 2.2 | Grundlagen des Gutachtens | 3 |
| 2.3 | Wertermittlungsstichtag - Qualitätsstichtag – Ortsbesichtigung | 3 |
| 2.4 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 4 |
| 3. | Beschreibungen | 5 |
| 3.1 | Grundstücksbeschreibung | 5 |
| 3.2 | Baubeschreibung | 7 |
| 3.3 | Außenanlagen / Besondere Bauteile | 11 |
| 4. | Wertermittlung | 11 |
| 4.1 | Erläuterung der Wertermittlungsverfahren | 11 |
| 4.2 | Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung | 13 |
| 4.3 | Bodenwertermittlung | 13 |
| 4.4 | Sachwertermittlung | 15 |
| 4.5 | Vergleichswert nach Vergleichsfaktoren | 21 |
| 5. | Verkehrswertermittlung | 23 |
| 6. | Anlagen | 24 |
| 6.1 | Straßen- und Stadtkarten | 24 |
| 6.2 | Auszug aus der Liegenschaftskarte / Lageplan - Bodenrichtwertkarte | 26 |
| 6.3 | Zeichnungen | 30 |
| 6.4 | Flächenberechnungen | 34 |
| 6.5 | Fotos | 36 |
| 6.6 | Abkürzungsverzeichnis | 65 |
| 6.7 | Literaturverzeichnis | 65 |
| | letzte Seite | 66 |

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz, alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.



2. Sachverhalt

2.1 Gutachtauftrag

Die Erstattung dieses Gutachtens erfolgt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert der Immobilie eingeholt werden. Das Amtsgericht hat mich zum Sachverständigen in dieser Sache bestellt.

2.2 Grundlagen des Gutachtens

Alle in diesem Gutachten verwendeten Maße, Flächenmaße, Volumina u. dgl. sind aus den mir zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Sofern diese Angaben zur Gutachtenerstattung nicht vorlagen, habe ich diese selbst ermittelt oder sachverständig geschätzt. Die jeweiligen Vorlagen bzw. Ermittlungen sind in den Anlagen zu diesem Gutachten dargestellt.

Durch die Gutachtauftraggeberin zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Grundbuchauszug

Von mir eingeholte Unterlagen und Informationen:

- Aufzeichnungen und Fotoaufnahmen von der Ortsbesichtigung
- Einsicht in die Akten der Bauaufsichtsbehörde
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (siehe Anlagen)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlagen)
- Bauzeichnungen (siehe Anlagen)

Allgemein veröffentlichte Informationen:

- Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig - Wolfsburg, zuständig für Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg sowie die Landkreise Celle Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel
- Bodenrichtwerte in Niedersachsen <https://www.boris.niedersachsen.de/boris>
- Immobilienmarktdaten on-geo GmbH, Brienner Straße 12, 80333 München, www.on-geo.de
- Literatur gemäß Literaturverzeichnis, siehe Anlage

2.3 Wertermittlungsstichtag - Qualitätsstichtag – Ortsbesichtigung

2.3.1 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht. Es werden die Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes zu diesem Zeitpunkt für die Wertermittlungen zugrunde gelegt.



Wertermittlungsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung

2.3.2 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Es werden die Eigenschaften des Grundstücks und seiner Bebauung in diesem Zeitpunkt für die Wertermittlung zugrunde gelegt.

Qualitätsstichtag: Wertermittlungsstichtag

2.3.3 Ortsbesichtigung

Die Immobilie steht unter Zwangsverwaltung. Das Gebäude befindet sich im Bau. Es steht leer. Die Ortsbesichtigung erfolgte durch mich allein. Die Schlüssel habe ich vom Zwangsverwalter erhalten

Tag der Ortsbesichtigung: 07.06.2024
Teilnehmer: Axel Krumwiede

Während der Ortsbesichtigung habe ich das auf dem Grundstück befindliche Gebäude in Augenschein nehmen können. Das Innere des Gebäudes konnte ich bis auf den Keller und den Spitzboden in Augenschein nehmen.

2.4 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Einfamilienhaus (im Bau befindlich)

Objektadresse

Straße Nr.: Harburger Straße 58
PLZ-Ort: 29223 Celle

Katasterangaben

Gemarkung: Celle
Flur: 26
Flurstücke: 63/2
Flurstückgröße: 318 m²

Grundbuchangaben

Grundbuchamtsgericht: Celle
Grundbuchbezirk: Celle



Grundbuchblatt: 15497
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses: 23
Datum des Grundbuchauszugs: 23.04.2024

Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen):

In Abt. II des Grundbuches sind keine Eintragungen verzeichnet.

Baulasten

Nach schriftlicher Mitteilung der Bauaufsichtsbehörde sind auf dem Grundstück keine Baulasten eingetragen.

Mir sind keine weiteren Rechte / Belastungen an dem Grundstück bekannt gemacht worden. Ich unterstelle in der nachfolgenden Wertermittlung, dass keinerlei Verträge, Vereinbarungen oder Umstände bestehen, die den Wert des Bewertungsobjektes mindern oder beeinflussen - soweit diese im Gutachten nicht aufgeführt sind.

3. Beschreibungen

3.1 Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Niedersachsen

Kreis / Bezirk: Celle

Gemeinde / Ort / Stadtteil: Celle / Hehlentor

Überörtliche Anbindung:

| | |
|--------------------|------------------------|
| Bundesstraße B 3 | ca. 0,0 km Entfernung |
| Bundesautobahn A 7 | ca. 22,7 km Entfernung |
| Bahnhof | ca. 2,5 km Entfernung |
| Flughafen Hannover | ca. 37,0 km Entfernung |
| Stadtmitte | ca. 1,1 km Entfernung |

Lagebeurteilung: mäßige Lage

Nahverkehrsmittel: Bus

Straßenausbau: asphaltierte Fahrbahn, Gehweg, Radweg

Kfz-Parkmöglichkeiten: auf der öffentlichen Straße, hier in den Seitenstraßen möglich, bedingt vor dem Haus möglich



| | |
|---------------------------------|---|
| Versorgung: | Gas, elektrischer Strom, Wasser, Telekommunikation |
| Entsorgung: | Abwasser |
| Erschließungsbeiträge: | In diesem Gutachten unterstelle ich eine Beitrags- und Abgabefreiheit. |
| Grundstückzuschnitt: | unregelmäßig, siehe Liegenschaftskarte |
| Straßenfront / mittlere Tiefe: | ca. 11 m / ca. 29 m |
| Entwicklungszustand: | baureifes Land |
| Bebauungsplan: | Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 mit den Festsetzungen für das Bewertungsgrundstück WA: Allgemeines Wohngebiet g: geschlossene Bauweise IV: max. 4 Vollgeschosse GFZ 0,9: Geschossflächenzahl GRZ 0,25: Grundflächenzahl Baufenster Die vorhandene Bebauung ist Altbebauung, die bereits vor Erstellung und Inkraftsetzung des B-Plans stand. Sie stimmt nicht im Geringsten mit den B-Plan-Festsetzungen überein. |
| tatsächliche Nutzung: | bebautes Grundstück – Einfamilienhaus |
| Überbauungen / Grenzbebauungen: | örtlich nicht erkennbar / Grenzbebauung der Garage |
| Nachbargrundstücke – Nutzung: | Baugrundstücke |
| Nachbargrundstücke - Bebauung: | Ein- und Zweifamilienhäuser Mehrfamilienhäuser Wohn- und Geschäftshäuser (gegenüberliegende Straßenseite) |
| Altlasten: | nicht bekannt und hier als nicht existent unterstellt |



Untersuchungen über eventuell vorhandene Altlasten und / oder Bodenkontaminationen liegen nicht vor. Hierüber werden keine Feststellungen getroffen. Diese wären, wenn hierdurch die Substanz des Gebäudes gefährdet bzw. der Wert von Grund und Boden beeinflusst werden könnte, durch entsprechende Fachleute in einem separaten Gutachten zu ermitteln. Eventuell festgestellte Bodenkontaminationen und / oder Altlasten wären in dem Sondergutachten darzustellen und die Kosten der Beseitigung dieser eventuellen Beeinträchtigungen an den baulichen Anlagen bzw. Grund und Boden zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären vom Ergebnis dieses Gutachtens in angemessener Höhe in Abzug zu bringen, um den um die Beseitigungskosten eventueller Schäden durch Bodenkontaminationen und / oder Altlasten geminderten Wert zu ermitteln.

Hier wird lediglich der Vollständigkeit halber auf die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17. März 1998 BGBl. 1998 I Nr. 16) hingewiesen. Beeinträchtigungen dadurch, dass sich Ansprüche aus Gegebenheiten gegen das Grundstück richten, die sich aus dem BBodSchG ergeben, werden ausdrücklich in diesem Gutachten nicht behandelt und / oder berücksichtigt.

3.2 Baubeschreibung

Die Beschreibung der vorhandenen Bebauung bezieht sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Konstruktionsöffnungen oder zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen daher auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen. Es wird unterstellt, dass bei der Herstellung der baulichen Anlagen die jeweils geltenden, allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik vollumfänglich berücksichtigt wurden und Abweichungen nicht bestehen.

Die vorhandene Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt, anders als bei einem Bauschadensgutachten, keine abschließende Baumängel- und/oder Bauschadensaufflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein evtl. nicht besonders aufgeführter Baumängel und/oder Bauschäden nicht aus.

Eine spezielle Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel wurde nicht durchgeführt und ist auch nicht Bestandteil des Gutachtens. Die jeweilige Baubeschreibung gilt nicht als zugesicherte Eigenschaft im Sinne des Gesetzes. Evtl. überschlägig geschätzte Kosten für die Beseitigung erkennbarer Schäden sind im Ansatz von Reparatur- und Instandhaltungszustand berücksichtigt. Ich, der unterzeichnende Sachverständige, übernehme demgemäß keine Haftung für das Nichtvorhandensein von Baumängeln und/oder -schäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Ein evtl. angegebener Betrag für Reparaturzustand ist das Ergebnis einer überschlägigen groben Schätzung aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung. Für eine genauere Kostenermittlung sind entsprechende Angebotskalkulationen für die einzelnen Gewerke von Fachbetrieben einzuholen.



Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Hausschwamm, Rohrleitungsfraß, Belastbarkeit, statische Probleme, gesundheitsschädigende Baumaterialien usw. sind nicht durchgeführt worden und nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Ich weise darauf hin, dass ich keine Funktionsprüfungen (z. B. der technischen Einrichtungen wie Heizungs-, Sanitär-, Elektroinstallationen usw.) vorgenommen habe. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen wird unterstellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte Verhältnisse ohne Einflüsse unterstellt.

Bezeichnung / Gebäudeart:

Einfamilienhaus

Anzahl der Wohnungen und sonstigen Einheiten: 1

Baujahr:

Das genaue Baujahr ist mir nicht bekannt geworden. Ursprünglich wurde das Gebäude als Schmiederei errichtet und genutzt. Anfang des 20-sten Jahrhunderts wurde es umgenutzt und umgebaut zu einem Wohnhaus. Im Jahr 1932 wurde gartenseitig ein Erker aufgebaut.

Zurzeit befindet sich das Gebäude im Bau. Der Ausbau wurde erneuert. Das Gebäude ist zurzeit wie unten beschrieben und auf den Fotos dargestellt.

Rohbau

Fundamente:

bauzeittypisch waren Steinpacklagen bzw. Stampfbeton-Streifenfundamente

Außenwände:

Mauerwerk, Fassade mit Verblendsteinmauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk, Fachwerkwände

Geschossdecken:

Balkendecken über den Geschossen

Dach:

Satteldach mit Erkern in Holzkonstruktion, mit Eindeckung und vorgehängten Dachrinnen

Auf der Gartenseite des Daches ist südlich des Erkers eine Flachdachgaube errichtet worden. Diese



ist bauaufsichtlich nicht genehmigt und aufgrund des Abstandes zum Nachbargebäude auch nicht genehmigungsfähig. Ich berücksichtige hier den Rückbau.

Dem gegenüber ist die Schleppdachgaube auf der Straßenseite des Daches, nördlich des dortigen Erkers schon in den Plänen von 1938 enthalten und hier als genehmigt anzusehen.

Ausbau

Kellergeschoss

Keller:

teilunterkellert, 1 Kellerraum

Der Keller war beim Ortstermin nicht zugänglich. Eine Kellertreppe ist nicht vorhanden.

Erdgeschoss

Zimmer / Räume:

Boden:

Estrich

Wände:

Putz / Gipskartonwände

Decke:

Gipskartonplatten

Bad:

Boden:

Estrich

Wände:

Putz / Gipskartonwände

Decke:

Gipskartonplatten

Ausstattung:

-

Dachgeschoss

Flur / Zimmer / Räume:

Boden:

gebundene Schüttung

Wände:

Gipskarton

Decke:

Gipskarton

Spitzboden

Der Spitzboden war beim Ortstermin nicht zugänglich, siehe Foto

Fenster:

tlw. Holzfenster mit einfacher Isolierverglasung
tlw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Türen:

Haustür (einfache Holzhaustür)
Innentüren nicht vorhanden



| | |
|--------------------------------|---|
| Treppen: | Treppe KG-EG: nicht vorhanden Treppe EG-DG: einfache Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen (Alttreppe aus der Gebäudebauzeit) |
| Elektro-Installation: | im Bau befindlich |
| Heizung: | keine |
| Warmwasserversorgung: | keine |
| Hinweise: | <p>Das Gebäudeinnere befindet sich in einem Stadium des „erweiterten Rohbaus“. Putz und Estrich sind weitgehend ausgeführt. Es sind aber auch in diesen Gewerken Restarbeiten zu erbringen – siehe Fotos.</p> <p>Das Gebäude ist zum Garten um ein Raum, der sich über die gesamte Gebäudebreite erstreckt erweitert. Dieser Anbau ist bauaufsichtlich nicht genehmigt. Er ist m.E. nicht genehmigungsfähig, denn er reicht bis auf die Grenzen der beiden Nachbargrundstücke und müsste hier entweder Grenzabstände einhalten oder die Nachbarn müssten für deren Grundstücke entsprechende Baulasten erklären. Da dieser Anbau bauaufsichtlich nicht genehmigt ist, berücksichtige ich hierfür den Rückbau.</p> |
| Hinweise | |
| Energetische Eigenschaften: | Ein Energieausweis ist mir nicht vorgelegt worden. Eine qualifizierte Beurteilung der energetischen Gebäudeeigenschaften kann hier nicht abgegeben werden. Das Gebäude entspricht etwa dem üblichen energetischen Standard der Gebäudebauzeit (etwa Standard der 1970er Jahre). |
| Barrierefreiheit: | Das Gebäude ist augenscheinlich nicht barrierefrei im Sinne des „Leitfadens Barrierefreies Bauen“ und der diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik. |
| Zustand | |
| Bau- und Unterhaltungszustand: | im Bau befindlich |
| Baumängel / Bauschäden: | siehe vor |



3.3 Außenanlagen / Besondere Bauteile

- Erschließungsanlagen auf dem Grundstück
- verwilderter Garten
- Müllablagerungen (siehe Fotos)

4. Wertermittlung

Die nachfolgenden Wertermittlungen basieren auf der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), welche erstmals im Bundes-Gesetz-Blatt (BGBl. I 2010, Seite 639 ff.) veröffentlicht wurde.

4.1 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

Nach der ImmoWertV stehen zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren zur Verfügung. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagekraft zu ermitteln. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus diesen unter der Würdigung der einzelnen Ergebnisse entsprechend ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren stellt darauf ab, den Verkehrswert aus üblichen Kaufpreisen vergleichbarer Immobilien zu ermitteln. Dazu wird aus den Vergleichskaufpreisen der Mittelwert gebildet. Sind die Eigenschaften des Bewertungsobjekts besser oder schlechter als die Mittelwerte der Vergleichsobjekte, wird eine Korrektur, eine Anpassung vorgenommen. Diese Methode hat damit den außerordentlichen Vorteil, dass sie - basierend auf tatsächlichen Preisen für weitgehend vergleichbare Objekte - nach einer minimalen Anpassung direkt zum Verkehrswert führt. Voraussetzung ist jedoch eine genügende Anzahl von vergleichbaren Objekten.

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist eine finanzmathematisch orientierte Methode. Sie umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, wobei der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln ist. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte und sodann unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte, marktüblich erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der üblichen Bewirtschaftungskosten des Grundstücks.



Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Sollten die tatsächlichen Erträge von den regional marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, so sind nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Der auf diesem Wege ermittelte Ertragswert ist ebenfalls durch Zu- oder Abschläge an die am Wertermittlungsstichtag herrschende Marktlage anzupassen. Die Kosten zur Beseitigung der vorhandenen Mängel und Schäden sind, soweit der Immobilienmarkt dieses berücksichtigt, vom Verkehrswert des mängelfreien Objektes in Abzug zu bringen.

Das Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren versucht seinen Beitrag zur Verkehrswertermittlung durch die Berechnung eines substanzorientierten Wertes zu leisten. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudesubstanzwert (inkl. der Baunebenkosten und der Außenanlagen) zusammen. Letzterer basiert auf dem fiktiven Erstellungswert zum Wertermittlungsstichtag abzüglich einer Alterswertminderung (technische Wertminderung). Dabei sind nicht die tatsächlichen Herstellungskosten, sondern die Normalherstellungskosten nach Erfahrungssätzen (z.B. auf Basis von €/m² Brutto-Grundfläche) in Ansatz zu bringen. Die Umrechnung auf entsprechende Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mithilfe entsprechender Indexpunkte (Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden, Nichtwohngebäude u. dgl., Statistisches Bundesamt).

Bei dem so ermittelten Sachwert einer Immobilie handelt es sich wiederum nur um einen genäherten Wert. Der Verkehrswert ergibt sich durch Zu- und Abschläge zur Berücksichtigung der Marktlage des Immobilienmarktes am Wertermittlungsstichtag. Die Kosten zur Beseitigung der vorhandenen Mängel und Schäden sind, soweit der Immobilienmarkt dieses berücksichtigt, vom Verkehrswert des mängelfreien Objektes in Abzug zu bringen.

Modellkonformität in der Anwendung der Verfahren

Die Anwendung der zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren erfordert die Ansätze verschiedenster Kennzahlen und Daten des Immobilienmarktes. Diese Kennzahlen und Daten sind direkt marktabhängig oder stehen in Bezug zu marktabhängigen Kennzahlen. Die marktabhängigen Kennzahlen sind aus den Daten des jeweiligen Immobilienmarktes abzuleiten. Solche Ableitungen sind aufgrund der vielfältigen Abhängigkeiten nur unter der Annahme von abhängigen Kennzahlen (normierten Kennzahlen) vorzunehmen.

Die Anwendung der veröffentlichten marktabhängigen Kennzahlen bedingt die gleichzeitige Anwendung aller in Abhängigkeit stehender Kennzahlen nach dem Grundsatz der modellkonformen Datenanwendung. Als Beispiele seien hier aus der Ertragswertermittlung Liegenschaftszinssatz / Bewirtschaftungskosten / Nutzungsart und aus der Sachwertermittlung Sachwertfaktor / Gesamtnutzungsdauer / Normalherstellungskosten angeführt.



Es ist Aufgabe der Gutachterausschüsse (GAA) die Immobilienmärkte zu analysieren, die Kennzahlen zu ermitteln und diese zusammen mit den Modellparametern zu veröffentlichen. Die Veröffentlichung der Marktdaten erfolgt zumeist in den Grundstücksmarktberichten (GMB). Sind die erforderlichen Kennzahlen nicht veröffentlicht, so sind diese vom befassten Sachverständigen aus Marktdaten abzuleiten. Stehen Marktdaten nicht zur Verfügung, sind die Kennzahlen durch den Sachverständigen nach seiner Erfahrung anzusetzen. Die Ansätze sind zu begründen.

4.2 Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung

Nach der ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Bei der Wahl sind insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt ist ein Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus. Ein- und Zweifamilienhäuser bieten die Annehmlichkeiten des Alleinwohnens. Die Investition in Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt im Allgemeinen nach persönlichen Motiven. Das Bewertungsobjekt ist eine solch typisch selbstgenutzte Immobilie. Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern rechnen regelmäßig nicht mit einer hohen Verzinsung ihres in die Immobilie investierten Kapitals, betrachten ihre Immobilie nicht als Renditeobjekt. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) kommt bei Grundstücken, bei denen es in erster Linie nicht auf nachhaltig erzielbare Erträge ankommt, das Sachwertverfahren zur Anwendung. Das Sachwertverfahren wird nachfolgend angewendet.

Zur Verifikation des Sachwertes und des daraus abzuleitenden Verkehrswertes wird auch das indirekte Vergleichswertverfahren auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte angewandt. Aus den Wertermittlungsergebnissen wird anschließend der Verkehrswert des bebauten Grundstücks sachverständig geschätzt.

Der Bodenwert des Grundstücks wird im indirekten Vergleichswertverfahren basierend auf den Bodenrichtwerten ermittelt. Zugrunde gelegt werden die vom regionalen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte – siehe nachfolgende Bodenwertermittlung.

4.3 Bodenwertermittlung

Allgemeine Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés u.ä. bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.



Der Wert des Bodens ist ohne die Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermitteln regelmäßig aus gezahlten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen. Als Bodenrichtwert bezeichnet man den durchschnittlichen Preis (Lagewert) des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definierten wertbeeinflussenden Merkmalen (Richtwertgrundstück).

In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte so ermittelt als wären die Grundstücke unbebaut. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. D. h., dass es in den einzelnen Richtwertzonen „bessere“ und „schlechtere“ Grundstücke gibt, die mit ihrem Wert vom durchschnittlichen Bodenrichtwert abweichen können.

Die Erschließungskosten der öffentlichen Straße, der Straßenbeleuchtung und des Anschlusses an die öffentliche Kanalisation werden bei der Ermittlung des jeweiligen Bodenrichtwertes durch den Gutachterausschuss im Allgemeinen berücksichtigt. Eine Nichtberücksichtigung wird entsprechend angegeben.

Bodenwertermittlung

Im vorliegenden Bewertungsfall sind hinreichend differenzierte Bodenrichtwerte vorhanden. Die Bodenrichtwerte bilden die Grundlage der folgenden Bodenwertermittlung. Ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte liegt diesem Gutachten in der Anlage bei.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Dieses hat die mittleren Eigenschaften der realen Grundstücke in dieser Bodenrichtwertzone. Der Bodenrichtwert wird aus diesem Grund mittels Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks angepasst. Dazu wird auf die vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Anpassungsfaktoren zurückgegriffen. Das fiktive Bodenrichtwertgrundstück entspricht in seiner Nutzung dem Bewertungsgrundstück. Der Ansatz erfolgt modellkonform entsprechend dem jeweiligen Bewertungsmodell, das der hier zu bewertenden Immobilie zu Grunde liegt.



Bodenwertermittlung

Grundbuchangaben

| | |
|-------------------------------------|-------|
| Amtsgericht: | Celle |
| Grundbuch: | Celle |
| Blatt: | 15497 |
| lfd. Nr. d. Bestandsverzeichnisses: | 3 |

Katasterangaben

| | |
|------------|-------|
| Gemarkung: | Celle |
| Flur: | 26 |
| Flurstück: | 63/2 |

| | | |
|-------------------|--------------------|--------------------|
| Nutzung: | Wohnen | Summen |
| Grundstücksgröße: | 318 m ² | 318 m ² |

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Bodenrichtwert (BORIW): | 210,00 €/m ² |
|-------------------------|-------------------------|

Anpassungsfaktoren

| | |
|---------------------|-------------------------|
| Lage: | 0,85 |
| Grundstücksgröße: | 1,00 |
| Grundstücksnutzung: | 1,00 |
| Anpassungsfaktor: | 0,85 |
| angepasster BORIW: | 179,00 €/m ² |

| | | |
|-------------|----------|----------|
| Bodenwerte: | 56.922 € | 56.922 € |
|-------------|----------|----------|

| | | |
|------------------------------------|------------|------------------------|
| <u>Bodenwert insgesamt:</u> | (gerundet) | <u>56.900 €</u> |
|------------------------------------|------------|------------------------|

4.4 Sachwertermittlung

Allgemeine Erläuterungen zur Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren basiert auf dem Bodenwert und dem Substanzwert der Gebäude und Anlagen. Der Wert von Grund und Boden ist getrennt von dem Substanzwert der Gebäude, besonderen Betriebseinrichtungen, der Außenanlagen und sonstigen Anlagen zu ermitteln. Der Bodenwert wird in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt bzw. aus Bodenrichtwerten abgeleitet und in die Sachwertberechnungen eingeführt. Der Substanzwert der Gebäude und der baulichen Anlagen resultiert aus deren Herstellungswerten unter Berücksichtigung ihres Alters sowie etwaiger besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Die Herstellungswerte werden aus Normalherstellungskosten nach Erfahrungssätzen (€/m² Brutto-Grundfläche oder €/m² Brutto-Rauminhalt) abgeleitet und berechnet.

Die ImmoWertV 2021 stellt an Sachwertermittlungen andere Anforderungen als die Vorvorgängervorschrift Wertermittlungsverordnung (WertV). Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland haben bis einschließlich 2012 Kennzahlen auf der Basis der WertV ermittelt und veröffentlicht. Die Anwendung dieser Kennzahlen bedingt folglich die Anwendung des Sachwertverfahrens nach der WertV. So ist jede Bewertung auf die Grundlage der entsprechenden Kennzahlen abzustellen. Das heißt, dass Bewertungen mit Bewer-



tungsstichtagen bis einschließlich 31.12.2012 auf der Grundlage der Wertermittlungsverordnung durchzuführen sind. Bewertungen mit Bewertungsstichtagen ab dem 01.01.2013 sind auf das Sachwertverfahren gem. ImmoWertV abzustellen. Die nachfolgende Wertermittlung im Sachwertverfahren erfolgt demnach systemgetreu zu den veröffentlichten Kennzahlen des regionalen Gutachterausschusses.

Normalherstellungskosten / Kostenkennwerte:

In der Sachwertermittlung werden modellkonform die Normalherstellungskosten zugrunde gelegt, welche auch der regionale Gutachterausschuss für die Ableitung seiner Kennwerte und Faktoren herangezogen hat. Das gilt auch für die Kostenanpassung auf den Bewertungsstichtag und den herangezogenen Preisindex. Die Normalherstellungskosten richten sich nach Gebäudeart und Gebäudestandardstufe. Letztere beschreibt Art und Qualität von Roh- und Ausbau des Gebäudes. Er wird in Bezug der vorhandenen Ausführung zur Kostentabelle gewichtet angesetzt.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

In der Sachwertberechnung ist die vom Sachverständigen zu schätzende wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu berücksichtigen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in der die Immobilie bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich genutzt bzw. vermietet oder verpachtet werden kann. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist modellkonform zum Verfahren der Kennzahlenableitung des regionalen Gutachterausschusses zu schätzen. Sachverständig technisches Ermessen unter besonderer Berücksichtigung des Immobilienmarktes und der allgemeinen Anforderungen an die Nutzung ist geboten.

Die triviale Ermittlung der Restnutzungsdauer ist deren rechnerische Bestimmung aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter. Dabei kann die übliche Gesamtnutzungsdauer aus der Anlage 1 der ImmoWertV entnommen werden. Zum einen ist das Gebäude deutlich älter als 100 Jahre, zum anderen ist es im Umbau bzw. einem Stadium der Sanierung / Modernisierung. Nach der trivialen Methode kann die Restnutzungsdauer nicht ermittelt werden.

Besondere und überdurchschnittliche Instandhaltung, durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen und anderweitige Maßnahmen zur Werterhaltung bzw. Wertverbesserung sind zu berücksichtigen. Sie führen zu einer modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Diese ist nach dem Verfahren zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 der ImmoWertV und Anwendungshinweisen der ImmoWertA zu ermitteln. Abgestellt auf einzelne Modernisierungselemente ist deren Modernisierungsumfang sachverständig zu schätzen und verfahrensgemäß ein definierter Modernisierungsgrad und daraus die modifizierte Restnutzungsdauer zu ermitteln. Das Verfahren der ImmoWertV begrenzt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf 70 % der Gesamtnutzungsdauer.



Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer

unter Berücksichtigung von Modernisierungen (gem. ImmoWertV Anlage 2)

Orientierungswerte zur Vergabe von Modernisierungspunkten (ImmoWertA Anlage 2 Tab. 1)

| Modernisierungselemente | Zeit seit Ausführung | maximal zu vergebende Punkte | | | |
|---|----------------------|------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| | | ≤ ca. 5 Jahre | ≤ ca. 10 Jahre | ≤ ca. 15 Jahre | ≤ ca. 20 Jahre |
| Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung: | | 4 | 3 | 2 | 1 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren: | | 2 | 2 | 1 | 0 |
| Modernisierung der Leistungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser): | | 2 | 2 | 2 | 1 |
| Modernisierung der Heizungsanlage: | | 2 | 2 | 1 | 0 |
| Wärmedämmung der Außenwände: | | 4 | 3 | 2 | 1 |
| Modernisierung der Bäder: | | 2 | 1 | 0 | 0 |
| Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen): | | 2 | 2 | 2 | 1 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung: | | 1 bis 2 | | | |

| Sachverständig-technische-marktwirtschaftliche Modernisierungselemente | max. Punkte | gew. Punkte |
|--|--------------|-------------|
| Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung: | 4 | 2,0 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren: | 2 | 1,0 |
| Modernisierung der Leistungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser): | 2 | 2,0 |
| Modernisierung der Heizungsanlage: | 2 | 1,0 |
| Wärmedämmung der Außenwände: | 4 | 0,0 |
| Modernisierung der Bäder: | 2 | 1,0 |
| Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen): | 2 | 1,0 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung: | 2 | 1,0 |
| | Summe | 9,0 |
| | | 9,0 |

Modernisierungsgrad: mittlerer Modernisierungsgrad
 modifizierte Restnutzungsdauer nach ImmoWertV: 30 Jahre
 modifizierte Restnutzungsdauer in sachverständig technischer Beurteilung: **30 Jahre**

Bezogen auf den Wertermittlungstichtag ist ein fiktives Baujahr aus wirtschaftlicher Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer sowie aus dem Bewertungsjahr zu errechnen. Dieses dient der Bemessung der Alterswertminderung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird nach der ImmoWertV als eine lineare Abschreibung vorgenommen. Dieser Ansatz erfolgt in Modellkonformität mit dem Ansatz der Marktanpassungsfaktoren des regionalen Gutachterausschusses für Grundstückswerte, welche auf gleicher Basis beruhen.

Marktanpassung

Der so rechnerisch ermittelte Sachwert ist zur Ermittlung des Verkehrswertes an die Marktverhältnisse anzupassen. Diese Tatsache ergibt sich daraus, dass der gemeine Teilnehmer am Immobilienmarkt nur im unteren Sachwertniveau bereit ist, den Sachwert oder gar dar-



über liegende Werte als Kaufpreise zu akzeptieren. Dieses wiederum hängt u.a. mit der breiten Zahl potenzieller Käufer im Niedrigpreisniveau zusammen. Im mittleren Sachwertniveau und insbesondere im höheren Sachwertniveau sind Abschläge vom Sachwert zur Marktanpassung vorzunehmen. Dieses begründet sich u.a. daraus, dass der gemeine Teilnehmer am Immobilienmarkt so die Diskrepanz zwischen seinen Vorstellungen und Wünschen an eine Immobilie im Vergleich zum real am Immobilienmarkt vorhandenen Angebot an Immobilien berücksichtigt.

Im Wesentlichen wird dazu auf Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren), ermittelt von den Gutachterausschüssen, zurückgegriffen. Diese sind in Bezug zu dem zu bewertenden Objekt sachverständig zu überprüfen. Sind vom Gutachterausschuss keine Marktanpassungsfaktoren ermittelt worden, sind sie sachverständig zu schätzen und werden als pauschalierter Gesamtfaktor in die Berechnung eingefügt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das konkrete Bewertungsobjekt kann sich von den im Grundstücksmarktbericht oder den sonstigen Veröffentlichungen des Gutachterausschusses zugrunde gelegten üblichen Objekten, Modellen oder Modellansätzen unterscheiden. Diese Unterschiede sind in Art und Umfang mit ihrem Werteeinfluss in der Bewertung zu berücksichtigen. In Betracht kommen hier u.a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, fehlende oder auslaufende wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten, endende technische Nutzungsdauern, Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen. Ihr absoluter Wert ist zu ermitteln und in nach ihrem üblichen Einfluss in der Bewertung zu berücksichtigen.

Bezogen auf das hier zu bewertende Objekt sind folgende objektspezifische Besonderheiten zu berücksichtigen:

- Fertigstellung des Ausbaus
- Rückbau Dachgaube zum Garten
- Abbruch Anbau
- Fassadenarbeiten nach Abbruch
- Räumung Grundstück

Die Kosten der Fertigstellung schätze ich in Anlehnung an die üblichen Kostenverteilung der Einzelgewerke auf das Gesamtwerk, angelehnt an die Normalherstellungskosten (NHK) und den Veröffentlichungen des BKI.



Ermittlung der Fertigstellungskosten

Ermittlung des Sanierungsumfangs

| | Kostenanteil am Gesamtbauwerk (% der NHK) | Sanierungserfordernis (erf. antlg. Sanierung) | Kostenanteil x Sanierungserfordernis |
|---|--|--|---|
| Gewerke | | | |
| Erdarbeiten | 1,9 | | 0,00 |
| Entwässerungsarbeiten | 0,3 | | 0,00 |
| Mauerarbeiten | 21,3 | | 0,00 |
| Beton- und Stahlbetonarbeiten | 15,2 | | 0,00 |
| Zimmer- und Holzbauarbeiten | 4,2 | | 0,00 |
| Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten | 4,6 | | 0,00 |
| Klempnerarbeiten | 0,5 | | 0,00 |
| Summe Rohbauarbeiten | 48,0 | | |
| Fassadendämmarbeiten | 4,8 | | 0,00 |
| Fenster- und Außentüren | 6,1 | | 0,00 |
| Putz- und Stuckarbeiten | 4,7 | 10 % | 0,47 |
| Trockenbauarbeiten | 5,1 | 25 % | 1,28 |
| Estricharbeiten | 1,6 | | 0,00 |
| Fliesen- Plattenarbeiten | 4,5 | 100 % | 4,50 |
| Innentüren | 3,0 | 100 % | 3,00 |
| Treppen | 2,8 | 75 % | 2,10 |
| Maler- und Lackierarbeiten | 2,3 | 100 % | 2,30 |
| Bodenbelagsarbeiten | 2,1 | 100 % | 2,10 |
| Summe Ausbauarbeiten | 37,0 | | |
| Heizungs- und Wassererwärmungsanlagen | 2,7 | 100 % | 2,70 |
| Heizungsinstallationen | 2,2 | 20 % | 0,44 |
| Gas- und Wasserinstallationen | 1,7 | 20 % | 0,34 |
| Abwasserinstallationen | 1,0 | 20 % | 0,20 |
| Sanitäreinrichtungen | 4,3 | 100 % | 4,30 |
| Elektroinstallationen | 3,1 | 75 % | 2,33 |
| Summe Installationen | 15,0 | | |
| Gesamtsumme | 100,0 | Umfang der Fertigstellung | 26,05 |
| gewöhnliche Herstellungskosten normierte Gebäude (GHK-NG = RG-NHK X BGF): | | 299.500 € | |
| Korrekturfaktor Regionalbezug - BKI: | | 0,985 | |
| Korrekturfaktor für den Mehraufwand Sanierung zu Neuherstellung: | | 1,100 | |
| vollständige Sanierungskosten: | | 324.508 € | 324.508 € |
| Objektbezogene Sanierungskosten: | | | 84.534 € |
| Objektbezogene Sanierungskosten: | | (gerundet) | 85.000 € |

Die weiteren Kosten schätze ich frei, nach sachverständigem Ermessen.



Sachwertermittlung

| | Wohnhaus | Wohnhaus |
|---|--------------------------|------------------------|
| | B | A |
| Gebäude: | | |
| Gebäudeteil (siehe Berechnung der Brutto-Grundfläche in der Anlage): | | |
| Baujahr: | 1900 | 1900 |
| fiktives (modifiziertes) Baujahr: | 1984 | 1984 |
| Gebäudealter (GA): | 124 Jahre | 124 Jahre |
| wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND): | 30 Jahre | 30 Jahre |
| Bewertungsjahr: | 2024 | 2024 |
| Gesamtnutzungsdauer (GND): | 70 Jahre | 70 Jahre |
| relatives Gebäudealter ($RG = GA / GND \times 100$): | 177 % | 177 % |
| Fiktives Gebäudealter (FGA): | 40 Jahre | 40 Jahre |
| NHK 2010 Gebäudeart: | EFH | EFH |
| NHK 2010 Gebäudeart-Nr.: | 1.21 | 1.01 |
| NHK 2010 Gebäudestandardstufe: | 2,7 | 2,7 |
| NHK 2010 Kostenkennwert: | 965 €/m ² | 801 €/m ² |
| Zu-/Abschlag für abweichende Ausstattung: | x 1,00 | 1,00 |
| Preisindex (Basisjahr 2010): | x 181,3 | 181,3 |
| gewöhnliche Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Bundesdurchschnitt): | = 1.750 €/m ² | 1.453 €/m ² |
| Regionalfaktor (gem. regionalem Gutachterausschuss (GAA)): | 1,00 | 1,00 |
| Ortsgrößenfaktor (gem. GAA): | 1,00 | 1,00 |
| Kombination von Orts- und Regionalfaktor: | 1,00 | 1,00 |
| regionalisierte gewöhnliche Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag (RG-NHK): | 1.750 €/m ² | 1.453 €/m ² |
| Brutto-Grundfläche (BGF): | x 140,9 m ² | 36,4 m ² |
| gewöhnliche Herstellungskosten normierte Gebäude (GHK-NG = RG-NHK X BGF): | = 246.500 € | 53.000 € |
| GHK-NG insgesamt 299.500 € | | |
| besondere Betriebseinrichtungen + besondere Bauteile: | + 0 € | 0 € |
| gewöhnliche Herstellungskosten (GHK): | = 246.500 € | 53.000 € |
| lineare Alterswertminderung [lineare AWM=GHK x (GND - RND) / GND]: | - 140.900 € | 30.300 € |
| Alterswertminderung (AWM): | 57% | 57% |
| vorläufige alterswertgeminderte Gebäudesachwerte: | = 105.600 € | 22.700 € |
| Summe der vorläufigen alterswertgeminderten Gebäudesachwerte: | | 128.300 € |
| Bauliche und nichtbaulich Außenanlagen: | + 0 € | 0 € |
| Hausanschlüsse: | + 5.000 € | 5.000 € |
| Vorläufiger Sachwert der Gebäude, baulichen und nicht baulichen Anlagen und Außenanlagen: | | 133.300 € |
| Bodenwert: | + 56.900 € | 56.900 € |
| vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag: (ohne Berücksichtigung von Mängeln und Schäden, Instandhaltungs- und/oder Modernisierungsstau): | | 190.200 € |



Zur Ableitung von Verkehrswerten aus Sachwerten sind die Sachwerte dem Immobilienmarkt anzupassen. Die nachfolgend in Ansatz gebrachten Marktanpassungsfaktoren entstammen dem Grundstücksmarktbericht des regionalen Gutachterausschuss. Sie wurden aus einer Vielzahl von Kauffällen ermittelt. Dazu wurden die Kauffalldaten statistisch ausgewertet. Mittels Regressionsanalyse wurden die nachfolgend angesetzten Faktoren vom Gutachterausschuss ermittelt. Ich verweise diesbezüglich auf den entsprechenden Grundstücksmarktbericht.

| | | |
|--|-------------------|------------------------------|
| Marktanpassung nach Grundstücksmarktbericht vorläufiger Sachwert am Wertermittlungstichtag (ohne Berücksichtigung von Mängeln und Schäden, Instandhaltungs- und/oder Modernisierungsstau): | | 190.200 € |
| Zu- und Abschlagsfaktoren im Bezug auf eine durchschnittliche, vergleichbare Immobilie (gemäß Grundstücksmarktbericht und Schätzung): | | |
| Sachwertfaktor nach Grundstücksmarktbericht (GMB): | 1,27 | |
| Sachwertfaktor nach GMB: | 1,27 | 1,27 |
| Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Bewertungsobjektes nach GMB: | | 241.554 € |
| Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG): | | |
| Fertigstellung des Ausbaus | | 85.000 € |
| Rückbau Dachgaube zum Garten | | 3.000 € |
| Abbruch Anbau | 44 m ³ | 50 €/m ³ 2.200 € |
| Fassadenarbeiten nach Abbruch | 33 m ² | 200 €/m ² 6.600 € |
| Räumung Grundstück | | 5.000 € |
| Summe | | 101.800 € |
| Sachwert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungstichtag: | | 139.554 € |
| Sachwert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungstichtag: | (gerundet) | 140.000 € |

4.5 Vergleichswert nach Vergleichsfaktoren

Allgemeine Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Nachfolgend wird hier ein Vergleichswert auf der Basis von Vergleichsfaktoren für das Bewertungsobjekt ermittelt. Die zugrunde gelegten Vergleichsfaktoren sind vom regionalen Gutachterausschuss ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht worden. Der Vergleich ist nicht direkt, also kein Vergleich mit identischen Vergleichsobjekten, sondern er ist indirekt und erfolgt über die wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale in dem entsprechenden Grundstücksteilmarkt.

Der Vergleichswert auf der Basis von Vergleichsfaktoren kennzeichnet die Größenordnung des Verkehrswertes der hier zu bewertenden Immobilie. Die Aussagekraft dieses Vergleichswertes ist im Einzelfall sachverständig einzuschätzen und bei der Ermittlung des Verkehrswertes angemessen zu berücksichtigen.



Vergleichswertermittlung - Ansätze

Die verwendeten Vergleichsfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus den Kaufpreissammlungen über multiple Regressionsanalysen ermittelt. Dabei werden die Auswirkungen der wesentlichen Merkmale (Lage, Baujahr, Wohnfläche etc.) auf den erzielten Kaufpreis untersucht und entsprechende Faktoren statistisch abgeleitet bzw. normiert.

In der nachfolgenden Ermittlung eines Vergleichswertes werden das Bewertungsobjekt und das Normobjekt über Anpassungsfaktoren einander angeglichen. Die Wahl der Anpassungsfaktoren erfolgt auf der Grundlage der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

In der Sachwertermittlung wurde zur erforderlichen Sanierung bereits Stellung genommen. Die Sanierungskosten wurden dort ermittelt und ihr Ansatz in der Wertermittlung erläutert. Ich verweise hier auf die dortigen Ausführungen.

Vergleichswertermittlung nach Vergleichsfaktoren

Ausgangswert zur Vergleichswertermittlung:

1.955 €/m²

Zu- und Abschläge:

| | | |
|--|--------------------|------|
| Korrekturfaktor Wohnfläche: | 112 m ² | 0,96 |
| Korrekturfaktor Grundstücksgröße: | 318 m ² | 0,97 |
| Korrekturfaktor Gebäude-Standardstufe: | 2,7 | 1,10 |
| Korrekturfaktor Lage: | | 1,12 |
| Unterkellerung: | | 1,00 |
| Bauweise: | | 1,00 |

Garage: 0,95

Gesamtfaktor: 1,09

angepasster Vergleichsfaktor: 2.131 €/m²

Wohnfläche: 113 m²

vorläufiger Vergleichswert: 240.114 € 240.000 €

Marktanpassung

Anpassungsfaktor: 1,00

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert: 240.000 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

siehe Sachwertverfahren: -102.000 €

Vergleichswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungstichtag: 138.000 €

Vergleichswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungstichtag: (gerundet) **138.000 €**



5. Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) von Immobilien (Grundstücken, Eigentumswohnungen und Teileigentum) wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den 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.

Der Wertermittlungsstichtag ist auf dem Gutachtendeckblatt angeführt. Die rechtlichen Gegebenheiten und die tatsächlichen Eigenschaften sind in diesem Gutachten beschrieben.

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

| | |
|----------------------------|-----------|
| Bodenwert: | 56.900 € |
| Sachwert: | 140.000 € |
| Indirekter Vergleichswert: | 138.000 € |

In den obigen Wertermittlungen sind die tatsächlichen und die rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes berücksichtigt. Auch die Verhältnisse des Immobilienmarktes haben in diesen Bewertungen Berücksichtigung gefunden.

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile schätze ich nach den vorstehenden Berechnungen und Beschreibungen den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung einer Rundung:

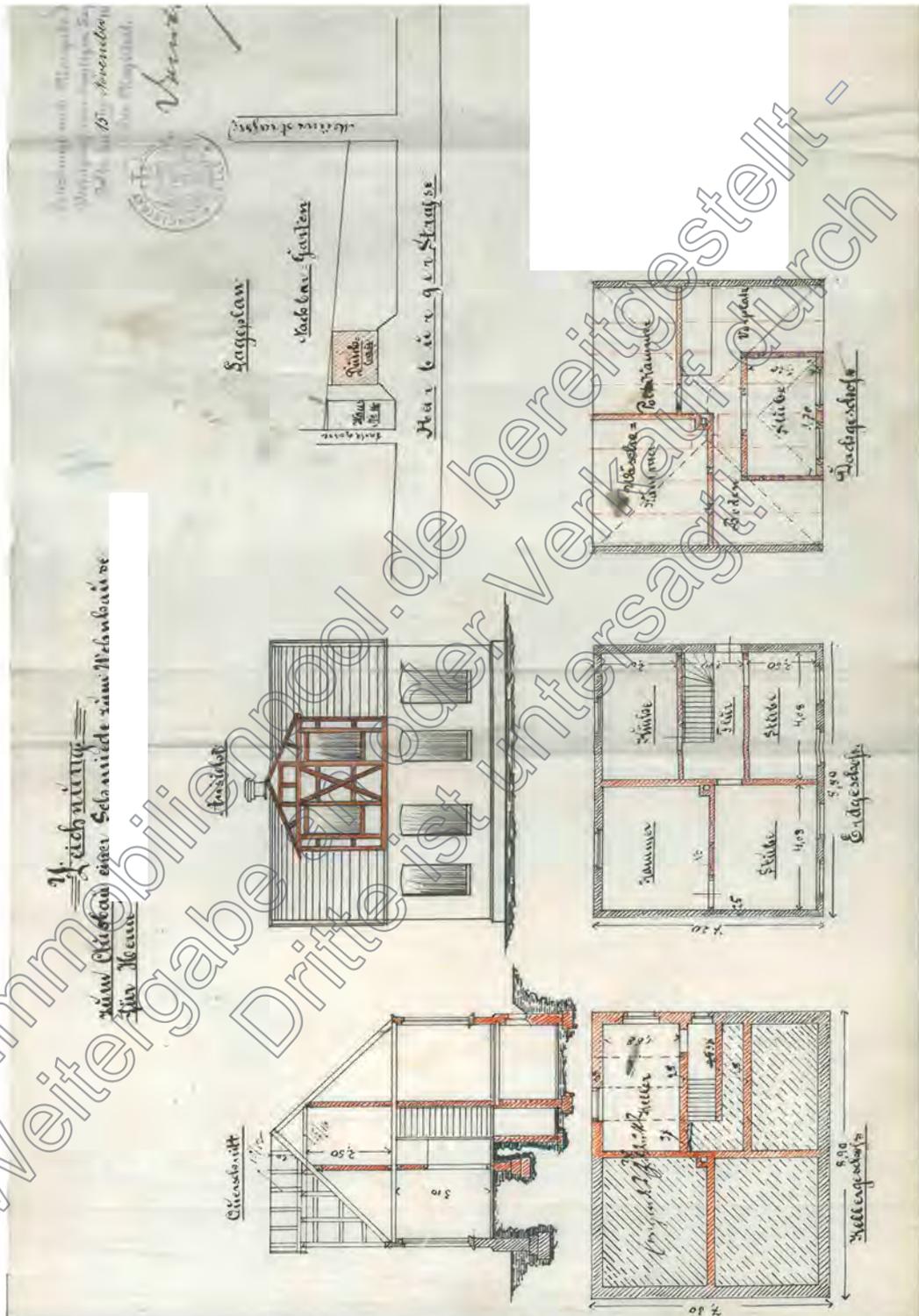
Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks 140.000 €

Celle, den 13.06.2024



Axel Krumwiede

6.3 Zeichnungen





6.4 Flächenberechnungen

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, vom 25. November 2003, BGBl. 2003 I Nr. 56.

Die Berechnung der Flächen erfolgt nach den vorliegenden Zeichnungen des Gebäudes. In den Zeichnungen nicht angegebene Maße werden errechnet. Sofern ein Errechnen nicht möglich ist, werden die Maße abgegriffen.

In den Vorgängervorschriften zur Ermittlung der Wohnfläche war ein Abzug von drei Prozent für die Berücksichtigung des Ausbaus (Wandputz) in Bezug auf zugrunde gelegte Rohbaumaße nach den Zeichnungen vorgesehen. Das/die Gebäude des Bewertungsobjektes wurden vor 2003 errichtet. Daher wird der Abzug hier beibehalten, um Modelkonform zu den Ableitungen der Bewertungskennzahlen durch den regionalen Gutachterausschuss zu verfahren. Der Gutachterausschuss legt regelmäßig die ihm durch Käufer / Verkäufer zur Verfügung gestellten Informationen zugrunde. Käufer und Verkäufer entnehmen ihre Informationen regelmäßig aus den Bauakten, welche regelmäßig den Regelungen der Bauantragszeit entsprechen.

Die vorliegenden Zeichnungen stimmen nicht mit dem Bestand überein. Die hier ermittelte Wohnfläche wird nur in etwa der real vorhandenen Wohnfläche entsprechen.

| Raum | Länge | Breite | Faktor | Einzel- fläche | Grund- fläche | Faktor | Einzel- fläche | Summe | Faktor | WF | NF |
|---|-------|--------|--------|-------------------|-------------------|--------|-------------------|-------------------|--------|-------------------|-------------------|
| | (m) | (m) | | (m ²) | (m ²) | WF/NF | (m ²) | (m ²) | | (m ²) | (m ²) |
| KG | | | | | | | | | | | |
| Keller | 3,820 | 1,880 | 1,00 | 7,18 | 7,18 | 1,00 | 7,18 | 7,18 | 1,00 | | 7,18 |
| | | | | | | | | | | 0,00 | 7,18 |
| EG | | | | | | | | | | | |
| Flur | 1,080 | 2,690 | 1,00 | 2,91 | | 1,00 | 2,91 | | | | |
| | 4,080 | 1,180 | 1,00 | 4,81 | | 1,00 | 4,81 | | | | |
| | 1,000 | 1,000 | 1,00 | 1,00 | 8,72 | 1,00 | 1,00 | 8,72 | 0,97 | 8,46 | |
| Zimmer (Bad) | 2,840 | 2,570 | 1,00 | 7,30 | 7,30 | 1,00 | 7,30 | 7,30 | 0,97 | 7,08 | |
| Zimmer | 4,100 | 3,600 | 1,00 | 14,76 | | 1,00 | 14,76 | | | | |
| | 4,010 | 3,070 | 1,00 | 12,31 | 27,07 | 1,00 | 12,31 | 27,07 | 0,97 | 26,26 | |
| Zimmer (HA) | 2,050 | 3,600 | 1,00 | 7,38 | 7,38 | 1,00 | 7,38 | 7,38 | 0,97 | 7,16 | |
| Küche (Raum) | 4,080 | 2,000 | 1,00 | 8,16 | 8,16 | 1,00 | 8,16 | 8,16 | 0,97 | 7,92 | |
| Zimmer (Raum) | 2,050 | 3,070 | 1,00 | 6,29 | 6,29 | 1,00 | 6,29 | 6,29 | 0,97 | 6,10 | |
| Anbau ca. | 3,700 | 10,500 | 1,00 | 38,85 | 38,85 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | | | |
| bauaufsichtlich nicht genehmigt und nicht genehmigungsfähig | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | 62,97 | 0,00 |
| DG | | | | | | | | | | | |
| Flur | 4,080 | 1,800 | 1,00 | 7,34 | | 1,00 | 7,34 | | | | |
| (Treppe) | 2,000 | 0,900 | -1,00 | -1,80 | | 1,00 | -1,80 | | | | |
| | 4,080 | 1,000 | 1,00 | 4,08 | 9,62 | 0,50 | 2,04 | 7,58 | 0,97 | 7,36 | |
| Raum | 2,160 | 0,900 | 1,00 | 1,94 | | 1,00 | 1,94 | | | | |
| | 2,160 | 1,000 | 1,00 | 2,16 | 4,10 | 0,50 | 1,08 | 3,02 | 0,97 | 2,93 | |
| Zimmer | 4,000 | 3,100 | 1,00 | 12,40 | 12,40 | 1,00 | 12,40 | 12,40 | 0,97 | 12,03 | |
| Zimmer | 4,050 | 3,300 | 1,00 | 13,37 | | 1,00 | 13,37 | | | | |
| | 2,000 | 0,740 | 1,00 | 1,48 | | 1,00 | 1,48 | | | | |
| | 0,740 | 0,740 | 0,50 | 0,27 | 15,12 | 1,00 | 0,27 | 15,12 | 0,97 | 14,67 | |
| Boden | 2,200 | 1,000 | 1,00 | 2,20 | | 0,50 | 1,10 | | | | |
| | 2,200 | 1,300 | 1,00 | 2,86 | | 1,00 | 2,86 | | | | |
| | 4,200 | 1,600 | 1,00 | 6,72 | | 1,00 | 6,72 | | | | |
| | 0,740 | 0,740 | -0,50 | -0,27 | | 1,00 | -0,27 | | | | |
| | 1,500 | 1,000 | 1,00 | 1,50 | | 0,50 | 0,75 | | | | |
| | 1,200 | 1,000 | 1,00 | 1,20 | | 1,00 | 1,20 | | | | |
| | 1,500 | 1,000 | 1,00 | 1,50 | 15,71 | 0,50 | 0,75 | 13,11 | 0,97 | 12,71 | |
| | | | | | | | | | | 49,70 | 0,00 |
| | | | | | | | | | | 112,67 | 7,18 |



Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

(nach DIN 277-1 : 2005-02, Deutscher Normenausschuss Berlin)

| | Länge | Breite | Faktor | Einzel- fläche | Grund- fläche |
|----------------|-------|--------|--------|-------------------|-------------------|
| | (m) | (m) | | (m ²) | (m ²) |
| Wohnhaus | | | | | |
| Gebäude(-teil) | A | | | | |
| KG ca. | 4,84 | 2,51 | 1,00 | 12,15 | |
| EG | 4,84 | 2,51 | 1,00 | 12,15 | |
| DG | 4,84 | 2,51 | 1,00 | 12,15 | |
| | Summe | | | | 36,45 |
| Wohnhaus | | | | | |
| Gebäude(-teil) | B | | | | |
| EG | 11,01 | 7,50 | 1,00 | 82,58 | |
| | 4,84 | 2,51 | -1,00 | -12,15 | 70,43 |
| DG | 11,01 | 7,50 | 1,00 | 82,58 | |
| | 4,84 | 2,51 | -1,00 | -12,15 | 70,43 |
| | Summe | | | | 140,85 |
| Anbau | | | | | |
| Gebäude(-teil) | C | | | | |
| EG ca. | 11,01 | 4,00 | 1,00 | 44,04 | |
| | Summe | | | | 44,04 |

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



6.5 Fotos



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8

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



Foto 9



Foto 10

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



Foto 11



Foto 12

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



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16

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



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28

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



Foto 29



Foto 30

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



bauaufsichtlich nicht genehmigter Anbau



Foto 31



Foto 32



Keller



Foto 33



Foto 34

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



Dachgeschoss



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38 Gaube zum Garten bauaufsichtlich nicht genehmigt



Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42



Foto 43



Foto 44

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



Foto 45



Foto 46

Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!



Foto 47



Foto 48



Foto 49

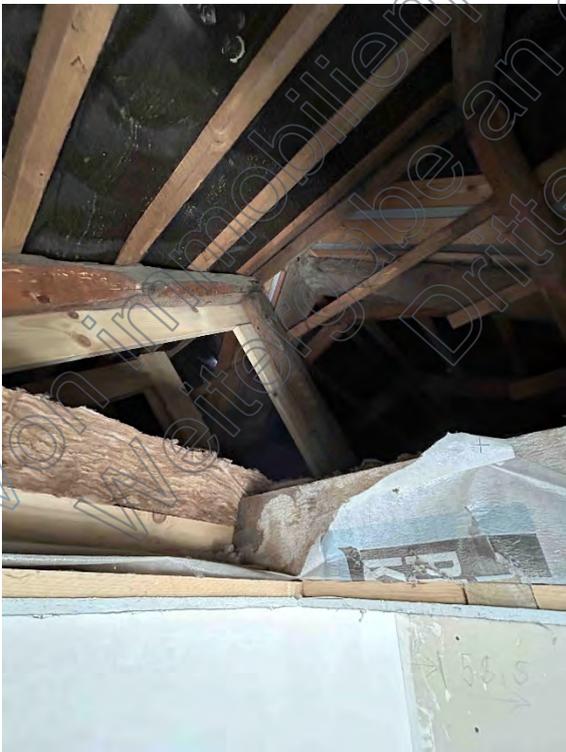


Foto 50 Spitzboden



Foto 51

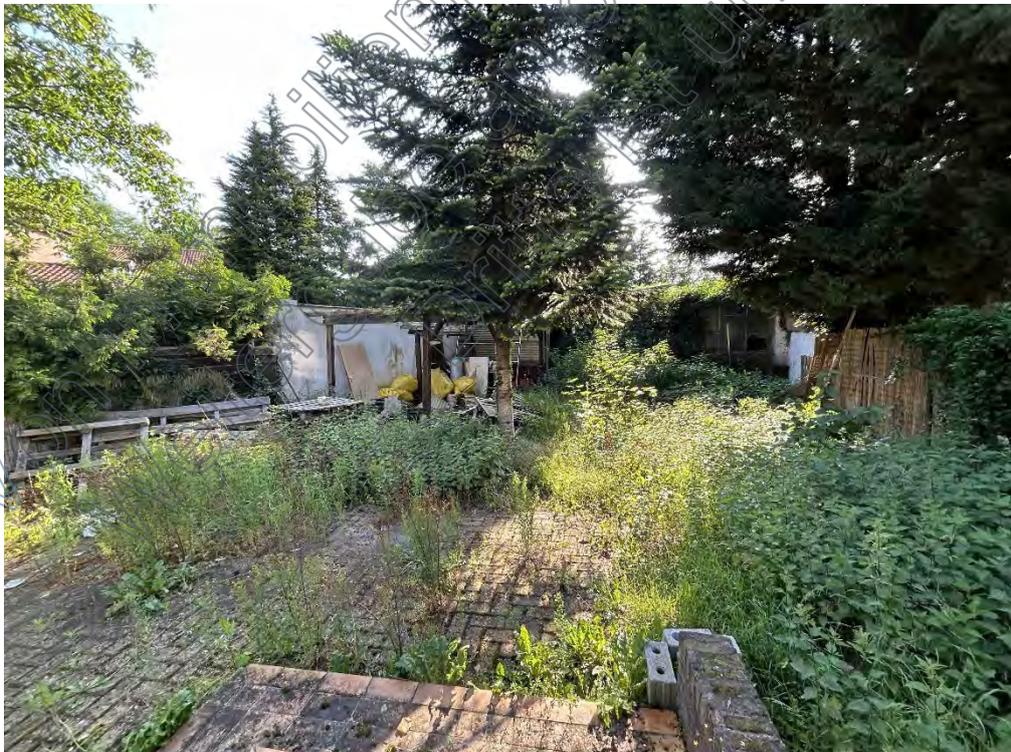


Foto 52



Foto 53



Foto 54



Foto 55



Foto 56



Foto 57



Foto 58



6.6 Abkürzungsverzeichnis

| | |
|------------|--------------------------------------|
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BORIW | Bodenrichtwert |
| BWR-RL | Bodenwertrichtlinie |
| DG | Dachgeschoss |
| DIN | Deutsches Institut für Normung |
| EFH | Einfamilienhaus |
| EG | Erdgeschoss |
| EW-RL | Ertragswertrichtlinie |
| GAA | Gutachterausschuss |
| GFZ | Geschossflächenzahl |
| GMB | Grundstücksmarktbericht |
| GND | Gesamtnutzungsdauer |
| GRZ | Grundflächenzahl |
| GUG | Grundstückswert und Grundstücksmarkt |
| ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung |
| KG | Kellergeschoss |
| OG | Obergeschoss |
| RND | Restnutzungsdauer |
| SW-RL | Sachwertrichtlinie |
| VW-RL | Vergleichswertrichtlinie |
| WDV-System | Wärmedämmverbundsystem |
| WE | Wohneigentum |
| WertV | Wertermittlungsverordnung |
| WF | Wohnfläche |

6.7 Literaturverzeichnis

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 7. Auflage Köln : Bundesanzeiger Verlag 2014

Kleiber, Wolfgang; Simon, Jürgen: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 5. Auflage Köln : Bundesanzeiger Verlag 2007

Petersen, Hauke: Verkehrswertermittlung von Immobilien : Praxisorientierte Bewertung. Stuttgart : Richard Boorberg Verlag 2005

Ross, Wilhelm; Brachmann, Rolf; Holzner, Peter: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken. 27. Auflage Hannover : Theodor Oppermann Verlag 1993

Sander, Siegfried; Weber, Ulrich (Herausgeber): Lexikon der Immobilienwertermittlung. Köln : Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft 2003



Simon, Jürgen; Cors, Klaus; Halaczinsky, Raymond; Teß, Wolfgang: Handbuch der Grundstückswertermittlung. 5. neubearbeitete Auflage München : Verlag Vahlen, 2003

Simon, Jürgen; Kleiber, Wolfgang: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 7. überarbeitete und erweiterte Auflage : Neuwied : Luchterhand Verlag, 1996

Sprengnetter, Hans Otto : Grundstücksbewertung : Lehrbuch und Kommentar. Sinzig : Wertermittlungsforum, Lose Blattsammlung 2007

Zimmermann, Peter; Heller, Robert: Der Verkehrswert von Grundstücken. 2. neubearbeitete und erweiterte Auflage München : Verlag Vahlen 1999

Gesetze und Bekanntmachungen

BGB in der Fassung vom 02.01.2002

Normalherstellungskosten 2010, Bundesministerium der Justiz, BAnz AT 18.10.2012 B1 vom 18.10.2012

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 91/98 WertR 91/98), Bundesministerium Bau, RS I 630504-1 vom 01.08.1997

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL), Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 12.11.2015

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL), Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 05.09.2012

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL), Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 20.03.2014

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsrichtlinie – ImmoWertV) 19.05.2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert am 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794)