

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: **30.06.2024**
Gutachten-Nr.: **139/24-1**

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht: **Amtsgericht Celle**

Geschäftszeichen: **30 K 9/24**

Objekt: **Bebautes Grundstück – Wohnhaus mit 3 Wohnungen**
Kolberger Weg 12
29225 Celle

Gemarkung: **Celle** Wertermittlungsstichtag: **20.06.2024**

Flur: **65** Amtsgericht: **Celle**

Flurstück(e): **67/2** Grundbuchbezirk: **Celle**

Grundstücksgröße(n): **525 m²** Blatt: **19219**

Baulasten: **keine** Wohnfläche: **EG: ca. 68 m²**
OG: ca. 68 m²
DG: ca. 50 m²

Baubehördliche Beschränkungen/Beanstandungen: **sind mir nicht bekannt geworden** Zimmer: **EG: 3 Zi. + Kü + Bad**
OG: 3 Zi. + Kü + Bad
DG: 2 Zi. + Kü + Bad

Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks: 150.000 €



Kontoverbindung:
Sparkasse Celle Gifhorn Wolfsburg
IBAN DE81 2695 1311 0005 0039 26
BIC-/SWIFT-Code NOLADE21 GFW
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	10
4.	Wertermittlung	10
4.1	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	11
4.2	Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung	13
4.4	Ertragswertermittlung	15
4.5	Sachwertermittlung	21
5.	Verkehrswertermittlung	24
6.	Anlagen	26
6.1	Straßen- und Stadtkarten	26
6.2	Auszug aus der Liegenschaftskarte / Lageplan - Bodenrichtwertkarte	28
6.3	Zeichnungen	32
6.4	Flächenberechnungen	38
6.5	Bescheinigung Baulasten	40
6.6	Fotos	41
6.7	Abkürzungsverzeichnis	43
6.8	Literaturverzeichnis	43
	letzte Seite	44

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

Der Eigentümer wurde von mir zum Ortstermin schriftlich eingeladen. Er ist nicht zum Ortstermin erschienen.

Tag der Ortsbesichtigung: 20.06.2024

Teilnehmer: Mieterin der Erdgeschosswohnung
Axel Krumwiede

Während der Ortsbesichtigung habe ich das auf dem Grundstück befindlichen Gebäude nur von außen in Augenschein nehmen können. **Der Zutritt zum Gebäude wurde mir nicht gestattet. Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Anschein.**

2.4 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Bebautes Grundstück – Wohnhaus 3 Wohnungen

Objektadresse

Straße Nr.: Kolberger Weg 12

PLZ-Ort: 29225 Celle

Katasterangaben

Gemarkung: Celle

Flur: 65

Flurstücke: 67/2

Flurstückgröße: 525 m²



Grundbuchangaben

Grundbuchamtsgericht: Celle
Grundbuchbezirk: Celle
Grundbuchblatt: 19219
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses: 1
Datum des Grundbuchauszugs: 25.04.2024

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

In Abt. II des Grundbuches sind keine Eintragungen verzeichnet.

Baulasten

Nach online Auskunft 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: Heese

Überörtliche Anbindung:	Bundesstraße B214	ca. 1,0 km Entfernung
	Bundesautobahn A7	ca. 19,7 km Entfernung
	Bahnhof	ca. 1,8 km Entfernung
	Flughafen	ca. 33,6 km Entfernung
	Stadtmitte	ca. 3,6 km Entfernung

Lagebeurteilung: mittlere Lage

Nahverkehrsmittel: Bus

Straßenausbau: asphaltierte Fahrbahn

Kfz-Parkmöglichkeiten: auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden und auf



	der öffentlichen Straße möglich
Versorgung:	Gas, elektrischer Strom, Wasser, Telekommunikation
Entsorgung:	Abwasser
Erschließungsbeiträge:	In diesem Gutachten unterstelle ich eine Beitrags- und Abgabefreiheit.
Grundstückzuschnitt:	etwa regelmäßig, siehe Liegenschaftskarte
Straßenfront / mittlere Tiefe:	ca. 14 m / ca. 37 m
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Seine Nutzung und Bebauung richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauBG) und steht in Abhängigkeit zur Nutzung und Bebauung der Nachbargrundstücke.
tatsächliche Nutzung:	bebautes Grundstück – Mehrfamilienhaus
Überbauungen / Grenzbebauungen:	örtlich nicht erkennbar / Grenzbebauung in Doppelhausbauweise
Nachbargrundstücke - Bebauung:	Reihenhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser
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 Bauschadensaufzählung 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 Instandhaltungsstaus 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 Reparaturstau 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:

Wohnhaus

Anzahl der Wohnungen und sonstigen Einheiten: **3**

Baujahr:

1950 Baugenehmigung vom 13.03.1950
DG-Ausbau begonnen aber nicht fertiggestellt
Baugenehmigung vom 13.05.2020

Rohbau

Fundamente:

bauzeittypisch waren Stampfbeton-Streifenfundamente und Bodenplatte

Außenwände:

Mauerwerk, Fassade mit Außenputz

Innenwände:

Mauerwerk, Leichtbauwände

Geschossdecken:

Massivdecken über KG und EG

Dach:

Satteldach in Holzkonstruktion, mit Eindeckung und vorgehängten Dachrinnen

Ausbau

Den Ausbau des Gebäudes kann ich nicht beschreiben. Ich hatte keinen Zutritt zum Gebäude und konnte den Ausbau nicht feststellen.

Kellergeschoss

voll unterkellert

Keller:

Boden:

Wände:

Decke:

Erdgeschoss

Zimmer / Räume:

Boden:

Wände:

Decke:

Bad:

Boden:

Wände:

Decke:



Ausstattung:
Ausstattungsqualität:

WC:

Boden:
Wände:
Decke:
Ausstattung:
Ausstattungsqualität:

Küche:

Boden:
Wände:
Decke:
Ausstattung:
Ausstattungsqualität:

Dachgeschoss

Nach dem äußeren Anschein ist das DG noch nicht ausgebaut. Die Fensteröffnungen in der Gaube sind mit OSB-Platten verschlossen, die Gaubenaußenwände nicht fertig gestellt.

Flur:

Boden:
Wände:
Decke:

Zimmer:

Boden:
Wände:
Decke:

Bad:

Boden:
Wände:
Decke:
Ausstattung:
Ausstattungsqualität:

Fenster:

Türen:



Treppen:

Elektro-Installation:

Heizung:

Warmwasserversorgung:

besondere Ausstattung:

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.

Barrierefreiheit: Das Gebäude ist vermutlich nicht barrierefrei im Sinne des „Leitfadens Barrierefreies Bauen“ und der diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Zustand

Bau- und Unterhaltungszustand: Angabe nicht möglich – kein Zutritt nach äußerem Anschein mäßig, DG-Ausbau nicht fertig gestellt

Baumängel / Bauschäden: Angabe nicht möglich – kein Zutritt

3.3 Außenanlagen / Besondere Bauteile

- Erschließungsanlagen auf dem Grundstück
- Überdachung (bauaufsichtlich nicht genehmigt)

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 Indexpzahlen (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 Mehrfamilienhaus. Die Investition in derartige Immobilien erfolgt im Allgemeinen nach wirtschaftlichen Motiven, in diesem Fall der Erzielung eines Ertrags aus Fremdnutzung. Auch gewerbliche Eigennutzungen folgen wirtschaftlichen Betrachtungen. Diesen steht die Anmietung fremder Immobilien zur Nutzung als Maßstab gegenüber.

Nach der ImmoWertV kommt bei Grundstücken, bei denen es in erster Linie auf nachhaltig erzielbare Erträge ankommt, das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Das Ertragswertverfahren wird nachfolgend angewendet. 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:	19219
lfd. Nr. d. Bestandsverzeichnisses:	1

Katasterangaben

Gemarkung:	Celle
Flur:	65
Flurstück:	67/2

Nutzung:	Wohnen	Summen
Grundstücksgröße:	525 m ²	525 m ²

Bodenrichtwert (BORIW):	185,00 €/m ²
-------------------------	-------------------------

Anpassungsfaktoren

Lage:	1,00
Grundstücksnutzung:	1,00
Anpassungsfaktor:	1,00
angepasster BORIW:	185,00 €/m ²

Bodenwerte:	97.125 €	97.125 €
-------------	----------	----------

<u>Bodenwert insgesamt:</u>	(gerundet)	<u>97.100 €</u>
------------------------------------	------------	------------------------



4.4 Ertragswertermittlung

Allgemeine Erläuterungen zur Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der erzielbare Ertrag für die Werteschätzung am Markt im Vordergrund steht. Geschäftshäuser, Gewerbeobjekte und Mehrfamilienhäuser gehören zu den klassischen Ertragswertobjekten. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse (**Rohertrag / Reinertrag**), der **Liegenschaftszinssatz**, die **Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis)**, die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** der Gebäude und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in einer ihr angemessenen Größe angesetzt werden.

Weil die genannten Größen bei sachgerechter Anwendung des Verfahrens aus den grundstücksbezogenen Daten vergleichbarer Grundstücke in die Wertermittlung eingeführt werden, kann das Ertragswertverfahren als ein vergleichendes, marktorientiertes Wertermittlungsverfahren bezeichnet werden.

Rohertrag

Grundlage der Ertragswertberechnung ist u. a. der zu erzielende Rohertrag der Immobilie. Der Rohertrag umfasst alle, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Sollten die tatsächlich erzielten Erträge von den regional marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, dann sind nicht die tatsächlichen, sondern die regional marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Der tatsächlich erzielte Mehr- oder Minderertrag ist über die zu erwartende Erzielungszeit entsprechend zu berücksichtigen.

Reinertrag

Der Reinertrag verbleibt vom Rohertrag nach Abzug der üblichen Bewirtschaftungskosten. Er ist dem Grundstück in seiner Gesamtheit, also sowohl dem Boden als auch den baulichen Anlagen zuzuordnen.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Grundstücken entsprechender Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

Der Liegenschaftszins ist einer der wesentlichen Daten zur Bestimmung des Wertes einer Immobilie. Er wird i.d.R. von dem jeweiligen Gutachterausschuss ermittelt bzw. auf der Grundlage seines Berechnungsmodells berechnet, aus Marktkenntnissen geschätzt oder auf der Grundlage der Fachliteratur bestimmt.



Der regionale Gutachterausschuss gibt Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in Abhängigkeit der Lage an:

BORIW	LZ
130 €/m ²	2,5 %
170 €/m ²	2,5 %
240 €/m ²	2,2 %

Für das Bewertungsobjekt setze ich einen Liegenschaftszinssatz von 2,5 % ab.

Bewirtschaftungskosten

Zu den Bewirtschaftungskosten, die bei üblicher Bewirtschaftung eines Grundstücks entstehen, gehören die Aufwendungen für die Verwaltung (**Verwaltungskosten**), für den bestimmungsgemäßen Gebrauch (**Betriebskosten**) des Grundstücks, für die Erhaltung baulicher Anlagen (**Instandhaltung**) sowie für den Ausgleich für eventuell entstehenden Mietausfall und Aufwand für Rechtsverfolgungen auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung (**Mietausfallwagnis**).

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind Kosten, die die für die Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen verursachen, zusammen mit den Kosten derer Aufsicht und den Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Sie sind nach Erfahrungssätzen, entweder als Absolutbetrag je verwalteter Einheit auf dem Grundstück oder als Prozentsatz der gesamten Miete in Ansatz zu bringen. Sofern der regionale GAA das Modell seiner Liegenschaftszinssatzableitung veröffentlicht hat, sind die dortigen Ansätze modellkonform anzusetzen. Das erfolgt in der unten folgenden Berechnung. Bei nicht modular abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen können die Verwaltungskosten nach ImmoWertV angesetzt werden.

Betriebskosten

Betriebskosten sind diejenigen Kosten, die entweder durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Gebäude und baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Betriebskosten sind im Ertragswertverfahren bei den Bewirtschaftungskosten nur soweit zu berücksichtigen, wie sie - den regionalen Gepflogenheiten entsprechend - Bestandteil der Miete und damit des Rohertrages sind. Betriebskosten, die als Umlage zur Miete erhoben werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstandenen baulichen und



sonstigen Schäden ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient nicht zur Deckung der Kosten für Modernisierungen oder zur Schaffung neuen Wohnraumes.

Instandhaltungskosten lassen sich nicht aus Beträgen ermitteln, die für das zu bewertende Grundstück in den Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag tatsächlich entstanden sind, weil sie zufällig besonders hoch oder besonders niedrig gewesen sein können. Größere Instandhaltungsarbeiten, wie z. B. die Erneuerung der Dacheindeckung oder des Leitungssystems, fallen nur in größeren Zeitintervallen an. Die Kosten hierfür sind aber ebenfalls zu berücksichtigen wie auch die Kosten für alltägliche Kleinreparaturen.

Gebäudebedingte Aufwendungen, je nach Ausstattung und Bauweise, sind abhängig vom Alter und Zustand der Gebäude, vom Ausstattungsstandard (Qualität), von der Bauweise und -konstruktion sowie von der Nutzungsart. Sie können aufgrund von Erfahrungswerten, Literaturangaben sowie anhand des prozentualen Ansatzes vergleichbarer Neubaukosten ermittelt werden.

Sofern der regionale Gutachterausschuss das Modell seiner Liegenschaftszinssatzableitung veröffentlicht hat, sind die dortigen Ansätze der Bewirtschaftungskosten modellkonform anzusetzen. Bei nicht modular abgeleitetem Liegenschaftszinssatz können die Instandhaltungskosten nach ImmoWertV angesetzt werden. Der Ansatz erfolgt bezogen auf die Flächen des Gebäudes bzw. der baulichen Außenanlagen.

Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstand von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung. Sofern der regionale GAA das Modell seiner Liegenschaftszinssatzableitung veröffentlicht hat, sind die dortigen Ansätze modellkonform anzusetzen. Das erfolgt in der unten folgenden Berechnung. Bei nicht modular abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen kann das Mietausfallwagnis nach ImmoWertV angesetzt werden.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen Gebäude und bauliche Anlagen bei üblicher Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Modernisierungen können zu einer Verlängerung der Nutzungsdauer (Ausdehnung der Gesamtlebensdauer) führen. Mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Unterhaltung der Gebäudesubstanz führen regelmäßig zu einem Substanzverfall und damit zu einer Verkürzung der Nutzungsdauer. Ausschlaggebend ist dabei nicht die technische Nutzungsdauer (bezogen auf das Baujahr), sondern es kommt entscheidend darauf an, wie lange die Bausubstanz wirtschaftlich noch verwendet werden kann



(wirtschaftliche Restnutzungsdauer).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist ein zentraler Begriff in der Wertermittlung, die ausdrücken soll, bis wann ein Gebäude bzw. bauliche Anlagen spätestens zu ersetzen oder zu erneuern sind, um die Wirtschaftlichkeit des Grundstücksbetriebes aufrecht zu erhalten. Sie wird vom technischen Fortschritt, vom Markt, von konjunkturellen Entwicklungen und von der Intensität seines Gebrauchs beeinflusst. In der Regel wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer vom Sachverständigen auf der Grundlage der Feststellungen, die er bei der Ortsbeobachtung getroffen hat, geschätzt.

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.

rechnerische Restnutzungsdauer

Baujahr (fiktives Baujahr):	1950
übliche Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Bewertungsjahr:	2024
Alter (fiktives Alter):	74 Jahre
relatives Alter:	106 %
rechnerische Restnutzungsdauer:	-4 Jahre

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 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 für voll modernisierte Gebäude und auf 90 % für kernsanierte Gebäude. Eine Kernsanierung ist der vollständige Rückbau des Gebäudeausbaus und dessen Neuherstellung unter Ertüchtigung des Gebäudetragwerkes und der vollständigen Ertüchtigung der Gebäudehülle.

Nach dem äußeren Anschein wurden Dach und Fenster des Gebäudes erneuert. Die Fenster sind so eingebaut, dass die Fassade mit einem Dämmsystem versehen werden kann. Der DG- Ausbau wurde augenscheinlich nicht fertig gestellt. Nachfolgend wird die Fertigstellung des DG-Ausbaus sowie eine Fassadendämmung berücksichtigt. Die dafür aufzuwendenden Kosten werden überschlägig geschätzt und in Abzug gebracht. Im Gegenzug wird das fertig gestellte Gebäude unterstellt und dazu eine Restnutzungsdauer bemessen.



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	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	2,0
Modernisierung der Leistungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	
Wärmedämmung der Außenwände:	4	4,0
Modernisierung der Bäder:	2	
Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen):	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	

Summe | 10,0
10,0

Modernisierungsgrad: mittlerer Modernisierungsgrad
 modifizierte Restnutzungsdauer nach ImmoWertV: 32 Jahre
 modifizierte Restnutzungsdauer in sachverständig technischer Beurteilung: **30 Jahre**

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. Ihr absoluter Wert ist zu ermitteln und in nach ihrem üblichen Einfluss in der Bewertung zu berücksichtigen.

Am Stichtag tatsächlich erzielter Mietertrag

Die derzeit gezahlten Mieten sind mir nicht bekannt geworden.



Geschätzter, regional marktüblich zu erzielender Mietertrag

Für das Bewertungsobjekt werden die in folgender Tabelle angeführten Mietansätze geschätzt. Die Schätzung basiert auf den allgemein veröffentlichten Daten (z. B. Internet, Mietspiegel, Grundstücksmarktberichte) oder speziellen Veröffentlichungen (IVD, online-Dienste).

Die nachfolgende Schätzung der nachhaltigen Mieten stellt kein Mietwertgutachten dar. Die Schätzung erfolgt im Rahmen der üblichen Schätzung in Verkehrswertermittlungen. Unter Berücksichtigung der Lage, Ausstattung und Beschaffenheit, schätze ich den regional marktüblich zu erzielenden Mietertrag auf:

Schätzung regional marktüblich erzielbarer Erträge

Einheit	Fläche (Stk.)	Miete / m ² * mon. (Stk.)	Miete / mon.	Miete /a
Wohnung EG	68,1 m ²	7,00 €	477,02 €	5.724,21 €
Wohnung OG	68,1 m ²	7,00 €	477,02 €	5.724,21 €
Wohnung DG	50,5 m ²	7,50 €	378,90 €	4.546,81 €
Jahresrohertrag RoE	186,8 m ²	Summe	1.332,94 €	15.995,24 €

Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag RoE:				16.000 €/a
Bewirtschaftungskosten (BWK):				
Verwaltungskosten:	3 Whg.	334 €/Whg.	1.002 €/a	
nicht umlagefähige Betriebskosten:			0 €/a	
Instandhaltungskosten:				
Mietfläche:	186,8 m ²	13,10 €/m ²	2.447 €/a	
Mietausfallwagnis:	2	% RoE	320 €/a	
Summe Bewirtschaftungskosten:			3.769 €/a	-3.769 €/a
entspricht % des Jahresrohertrages:			23,6 %	
Jahresreinertrag:			12.231 €/a	12.231 €/a
Liegenschaftszinssatz (LZ):		2,50 %		
Bodenwert:		97.100 €		
Bodenwertanteil am Reinertrag:	19,8 %	2.428 €	-2.428 €	
Gebäudeertragsanteil (GEA):			9.803 €/a	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):			30 Jahre	
Vervielfältiger: $[V = ((1+LZ/100)^{RND} - 1) / ((1+LZ/100)^{RND} * ((1+LZ/100) - 1))]$:			20,93	
Gebäudeertragswert (GEA*V):		67,86 %	205.185 €	205.000 €
Bodenwert:		32,14 %		97.100 €
vorläufiger Ertragswert:		100,00 %		302.100 €
Marktanpassung				
Anpassungsfaktor:				1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert:				302.100 €



Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
Mängel und Schäden, Instandhaltungs- und/oder Modernisierungsstau:				0 €
Fertigstellung DG-Ausbau	50,5 m ²	1.500 €/m ²	75.780 €	-75.000 €
Fassade	150 m ²	200 €/m ²	30.000 €	-30.000 €
Außenanlagen				-20.000 €
Ertragswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag:				177.100 €
Ertragswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag:		(gerundet)		177.000 €

4.5 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 Vorgängervorschrift 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 Bewertungsstichtagen 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. Siehe hierzu in der Ertragswertermittlung oben.

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 darüber 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. Sachwertfaktoren liegen für die Lasse des Bewertungsobjektes nicht vor. Nachfolgend wird nur der vorläufige Sachwert ermittelt, ohne diesen an die Marktverhältnisse anzupassen. Die Ermittlung erfolgt nur zur Plausibilisierung des Ertragswertes.



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 Werteinfluss 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.

Sachwertermittlung

Gebäude:		Wohnhaus
Gebäudeteil (siehe Berechnung der Brutto-Grundfläche in der Anlage):		A
Baujahr:		1950
fiktives (modifiziertes) Baujahr:		1984
Gebäudealter (GA):		74 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):		30 Jahre
Bewertungsjahr:		2024
Gesamtnutzungsdauer (GND):		70 Jahre
relatives Gebäudealter ($RG = GA / GND \times 100$):		106 %
Fiktives Gebäudealter (FGA):		40 Jahre
NHK 2010 Gebäudeart:		MFH
NHK 2010 Gebäudeart-Nr.:	(Näherung)	2.11
NHK 2010 Gebäudestandardstufe:		2,3
NHK 2010 Kostenkennwert:		721 €/m ²
Zu-/Abschlag für abweichende Ausstattung:	x	1,00
Preisindex (Basisjahr 2010):	x	181,3
gewöhnliche Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Bundesdurchschnitt):	=	1.307 €/m ²
Regionalfaktor (gem. regionalem Gutachterausschuss (GAA)):		1,00
Ortsgrößenfaktor (gem. GAA):		1,00
Kombination von Orts- und Regionalfaktor:		1,00
regionalisierte gewöhnliche Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag (RG-NHK):		1.307 €/m ²
Brutto-Grundfläche (BGF):	x	390,1 m ²
gewöhnliche Herstellungskosten normierte Gebäude (GHK-NG = RG-NHK X BGF):	=	509.900 €
GHK-NG insgesamt 509.900 €		
besondere Betriebseinrichtungen	+	0 €
+ besondere Bauteile:		
gewöhnliche Herstellungskosten (GHK):	=	509.900 €
lineare Alterswertminderung	-	291.400 €
[lineare AWM=GHK x (GND - RND) / GND]:		
Alterswertminderung (AWM):		57%
vorläufige alterswertgeminderte Gebäudesachwerte:	=	218.500 €
Summe der vorläufigen alterswertgeminderten Gebäudesachwerte:		218.500 €
Bauliche und nichtbaulich Außenanlagen:	+	0 €



Hausanschlüsse:	+	5.000 €
Vorläufiger Sachwert der Gebäude, baulichen und nicht baulichen Anlagen und Außenanlagen:		223.500 €
Bodenwert:	+	97.100 €
vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag: (ohne Berücksichtigung von Mängeln und Schäden, Instandhaltungs- und/oder Modernisierungstau):		320.600 €
Marktanpassung nach Grundstücksmarktbericht bezogen auf den vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag (ohne Berücksichtigung von Mängeln und Schäden, Instandhaltungs- und/oder Modernisierungstau):		
		320.600 €
Zu- und Abschlagsfaktoren in Bezug auf eine durchschnittliche, vergleichbare Immobilie (gemäß Grundstücksmarktbericht und Schätzung):		
Sachwertfaktor nach Grundstücksmarktbericht (GMB):		1,00
Sachwertfaktor nach GMB:		1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Bewertungsobjektes nach GMB:		320.600 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG):		
Fertigstellung DG-Ausbau		-75.000 €
Fassade		-30.000 €
Außenanlagen		-20.000 €
		195.600 €
Marktanpassungsfaktor auf den Bewertungsstichtag:		1,00
Sachwert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag:		195.600 €
Sachwert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag:		(gerundet) 196.000 €

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:	97.100 €
Sachwert:	196.000 €
Ertragswert:	177.000 €

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.



Ertragswert und Sachwert liegen rund 10 % auseinander. Berücksichtigt man, dass das Bewertungsobjekt kein Sachwertobjekt ist und nur Kenntnisse des äußeren Anscheins über das Bewertungsobjekt vorliegen, ist die Differenz damit erklärt. Der Verkehrswert ist aus dem Ertragswert abzuleiten.

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

Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks 175.000 €

Celle, den 30.06.2024

Axel Krumwiede



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

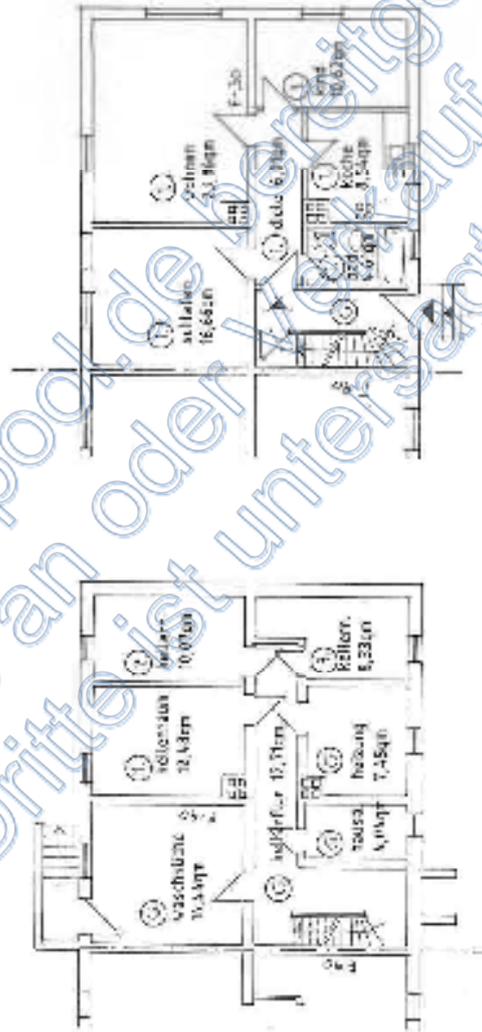


6.3 Zeichnungen

BALKARTE

Anzahl Nr. 7, 9, 3
Datum 19.05.2018
Nr. 223-20-1/2

Stadt Köln
Formal- und Inhaltlich
19.05.2018



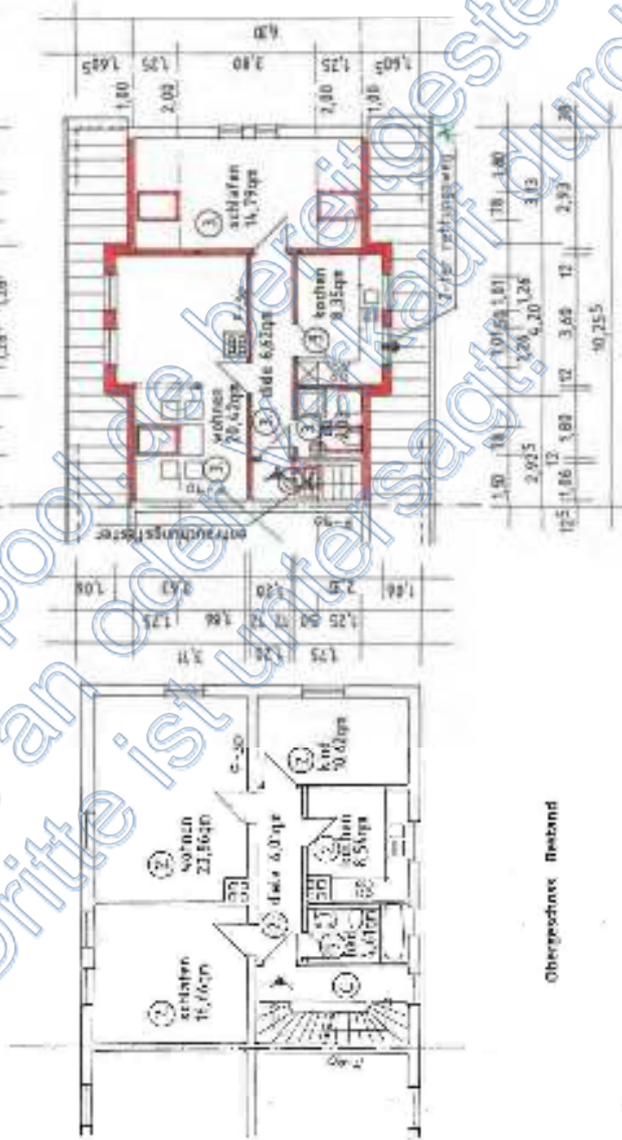
Von immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritt ist untersagt!



BAUWERKE

Blatt Größe	
Blattinhalt	
Blatt Nr.	31. JH. 213

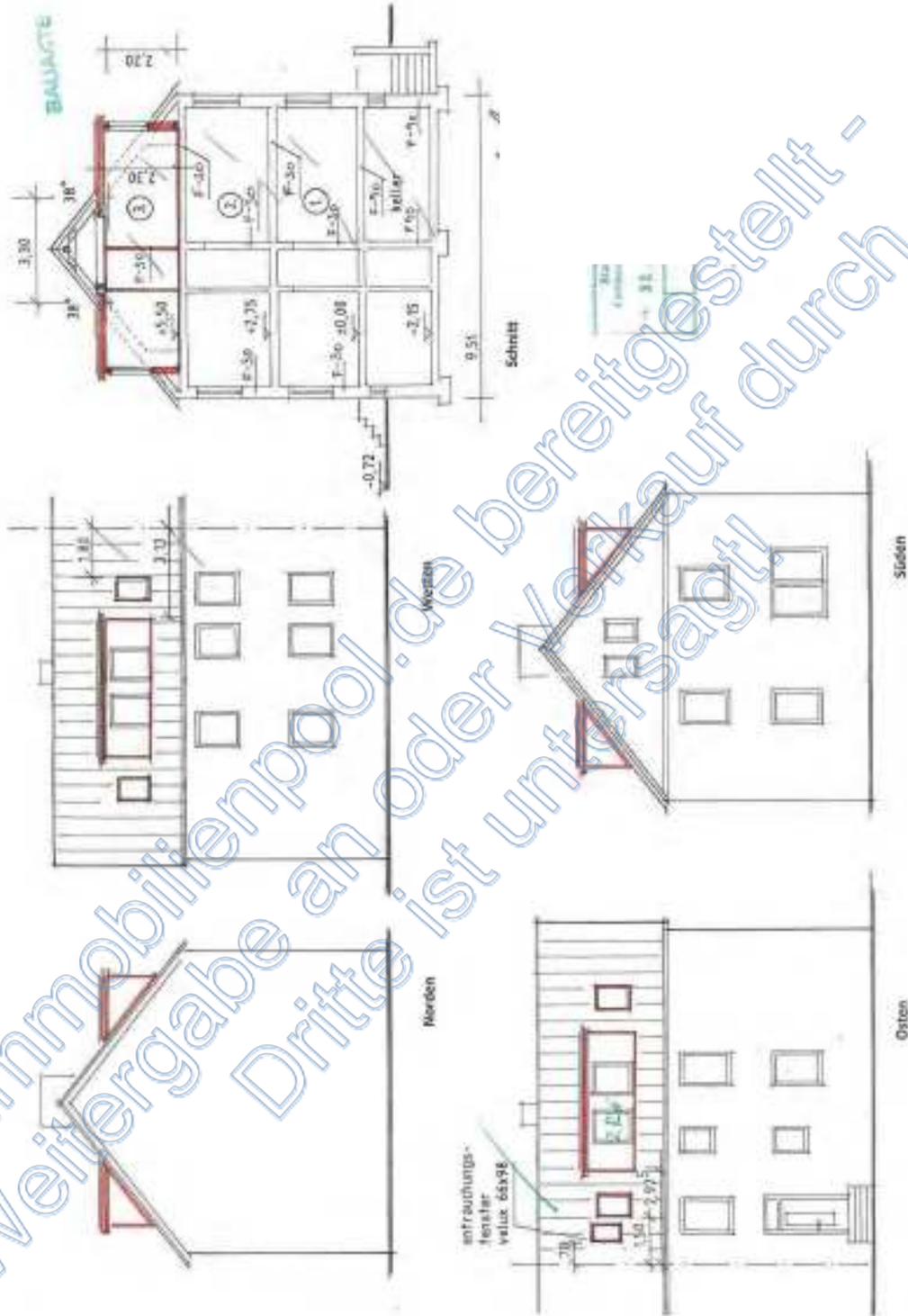
17,25	1,10	3,60	12	2,93	18
2,325	4,20			3,13	
1,50	78	84	1,01	50	1,0184
			1,28	1,28	78
					1,80

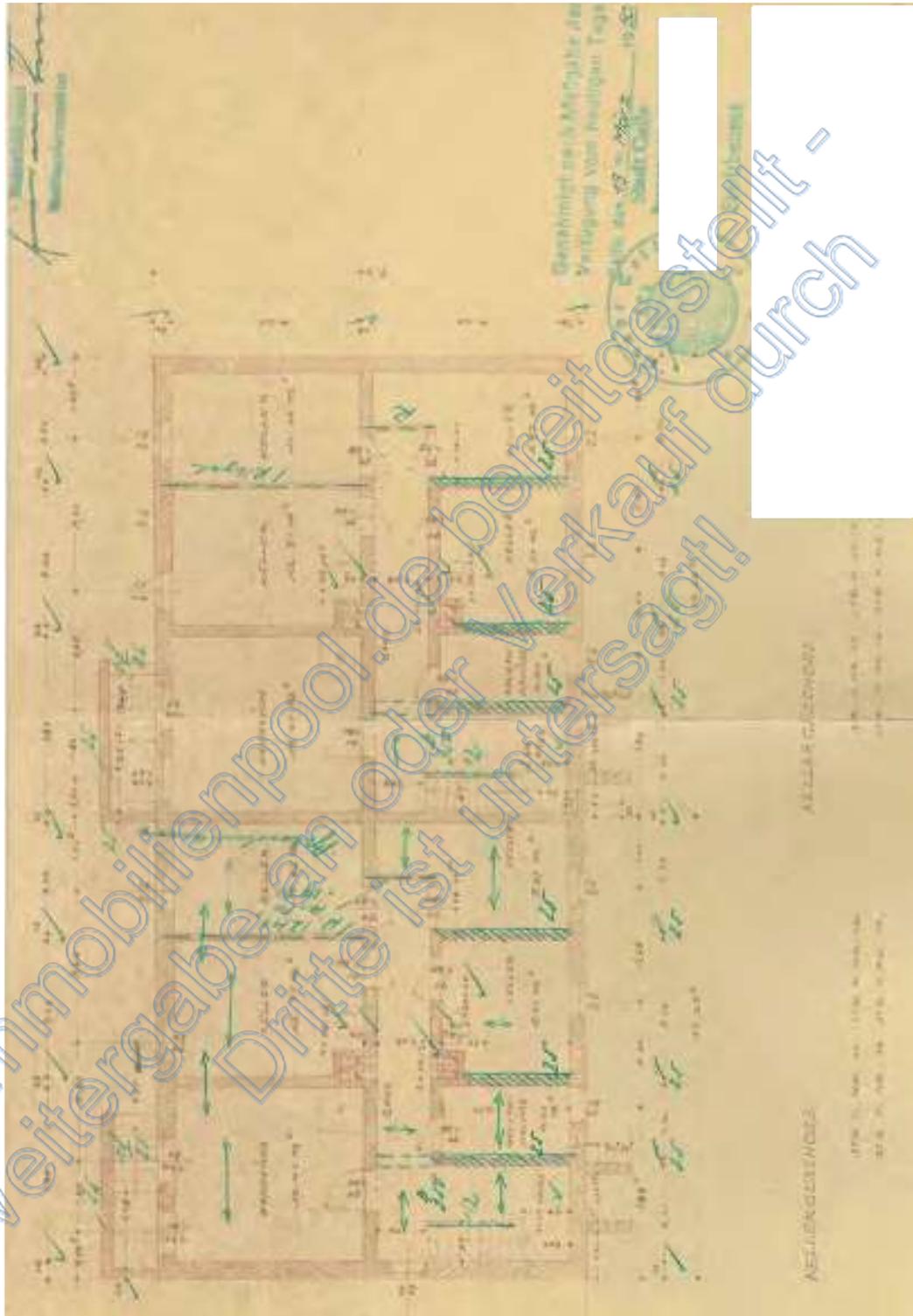


Dachgeschoss Ausbau neu

* im linken mind. 0,10m x 0,20m
 E 20 P10 - N Baus

Von Immobilienpool.de
 Weitergabe an
 Dritte ist untersagt durch











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.

Raum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Einzel- fläche (m ²)	Grund- fläche (m ²)	Faktor WF/NF	Einzel- fläche (m ²)	Summe (m ²)	Fak- tor	WF (m ²)	NF (m ²)
KG											
Treppenraum	2,200	4,250	1,00	9,35		1,00	9,35				
(Treppe)	0,870	2,300	-1,00	-2,00	7,35	1,00	-2,00	7,35	1,00		7,35
Gang/Flur	4,090	1,250	1,00	5,11	5,11	1,00	5,11	5,11	1,00		5,11
Waschküche	3,860	4,250	1,00	16,41	16,41	1,00	16,41	16,41	1,00		16,41
Keller	3,020	4,250	1,00	12,84		1,00	12,84				
(Schornstein)	0,510	0,510	-1,00	-0,26	12,57	1,00	-0,26	12,57	1,00		12,57
Keller	2,500	4,250	1,00	10,63	10,63	1,00	10,63	10,63	1,00		10,63
Keller	2,500	4,250	1,00	10,63		1,00	10,63				
	1,120	1,500	-1,00	-1,68	8,95	1,00	-1,68	8,95	1,00		8,95
Keller	2,960	2,750	1,00	8,14		1,00	8,14				
(Schornstein)	0,510	0,510	-1,00	-0,26	7,88	1,00	-0,26	7,88	1,00		7,88
Hausanschluss	1,470	2,750	1,00	4,04	4,04	1,00	4,04	4,04	1,00		4,04
										0,00	72,93
EG											
Treppenraum	1,330	4,250	1,00	5,65		1,00	5,65				
	0,400	0,870	1,00	0,35	6,00	1,00	0,35	6,00	0,97		5,82
Wohnung EG											
Flur	4,810	1,250	1,00	6,01	6,01	1,00	6,01	6,01	0,97	5,83	
Schlafz.	3,920	4,250	1,00	16,66	16,66	1,00	16,66	16,66	0,97	16,16	
Wohnzimmer	5,710	4,250	1,00	24,27		1,00	24,27				
(Schornstein)	0,640	0,640	-1,00	-0,41	23,86	1,00	-0,41	23,86	0,97	23,14	
Kinderzimmer	2,500	4,250	1,00	10,63	10,63	1,00	10,63	10,63	0,97	10,31	
Küche	3,090	2,880	1,00	8,90		1,00	8,90				
(Schornstein)	0,640	0,640	-1,00	-0,41	8,49	1,00	-0,41	8,49	0,97	8,23	
Bad	1,600	2,880	1,00	4,61	4,61	1,00	4,61	4,61	0,97	4,47	
										68,15	5,82
1.OG											
Treppenraum	1,330	4,250	1,00	5,65		1,00	5,65				
	0,400	0,870	1,00	0,35	6,00	1,00	0,35	6,00	0,97		5,82
Wohnung EG											
Flur	4,810	1,250	1,00	6,01	6,01	1,00	6,01	6,01	0,97	5,83	
Schlafz.	3,920	4,250	1,00	16,66	16,66	1,00	16,66	16,66	0,97	16,16	
Wohnzimmer	5,710	4,250	1,00	24,27		1,00	24,27				
(Schornstein)	0,640	0,640	-1,00	-0,41	23,86	1,00	-0,41	23,86	0,97	23,14	
Kinderzimmer	2,500	4,250	1,00	10,63	10,63	1,00	10,63	10,63	0,97	10,31	



Küche	3,090	2,880	1,00	8,90		1,00	8,90				
(Schornstein)	0,640	0,640	-1,00	-0,41	8,49	1,00	-0,41	8,49	0,97	8,23	
Bad	1,600	2,880	1,00	4,61	4,61	1,00	4,61	4,61	0,97	4,47	
										<u>68,15</u>	5,82
DG											
Treppenraum	1,060	1,200	1,00	1,27	1,27	1,00	1,27	1,27	0,97		1,23
Wohnung DG											
Diele (Flur)	5,520	1,200	1,00	6,62	6,62	1,00	6,62	6,62	0,97	6,43	
Wohnen	3,100	1,860	1,00	5,77		1,00	5,77				
	3,100	1,250	1,00	3,88		0,50	1,94				
	3,600	3,630	1,00	13,07		1,00	13,07				
(Schornstein)	0,760	0,640	-1,00	-0,49	22,22	1,00	-0,49	20,29	0,97	19,68	
Schlafen	2,930	1,250	1,00	3,66		0,50	1,83				
	2,930	3,800	1,00	11,13		1,00	11,13				
	2,930	1,250	1,00	3,66	18,46	0,50	1,83	14,80	0,97	14,35	
Kochen	3,600	2,320	1,00	8,35	8,35	1,00	8,35	8,35	0,97	8,10	
DU (Bad)	1,800	0,500	1,00	0,90		1,00	0,90				
	1,800	1,250	1,00	2,25	3,15	0,50	1,13	2,03	0,97	1,96	
										<u>50,52</u>	1,23
										<u>186,81</u>	85,81

Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

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

	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Einzel- fläche (m²)	Grund- fläche (m²)
Wohnhaus					
Gebäude(-teil)	A				
KG	10,26	9,51	1,00	97,53	97,53
EG	10,26	9,51	1,00	97,53	97,53
OG	10,26	9,51	1,00	97,53	97,53
DG	10,26	9,51	1,00	97,53	97,53
					<u>390,10</u>
		Summe			



6.5 Bescheinigung Baulasten

Stadt Celle - Baulasten online

<https://bauordnung.celle.de/BauPortal/index.php/>

Baulastenauskunft zu den Grundstücksdaten

Hinweis: Mit (*) gekennzeichnete Felder sind Pflichtfelder und neben "Stadt", "Gemarkung", "Flur", "Flurst." unbedingt auszufüllen!

Stadt: Celle
Gemarkung: Celle
Flur: 65
Flurstück: 00067/002
Datum der Abfrage: 06.06.2024
Straße:

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

In den Baulastblättern rot unterstrichene Angaben sind gelbrot und ggf. handschriftlich ersetzt.

Es wurden **keine Baulasten gefunden!**

Auskunft inkl. Kostenbescheid zum Herunterladen

Bezeichnung	Größe	Datum	
Auskunft und Kostenbescheid Baulastenauskunft	255.94 kB	06.06.2024	Herunterladen

Hinweis: Die Auskunft erfolgt auf dem Kenntnisstand der Behörde zum Zeitpunkt der Abfrage!

[Zurück zum Start](#)



6.6 Fotos





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



6.7 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

6.8 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) 19.05.20210 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert am 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794)



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: **30.06.2024**
Gutachten-Nr.: **139/24-2**

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht: **Amtsgericht Celle**

Geschäftszeichen: **30 K 9/24**

Objekt: **Bebautes Grundstück – Pkw-Garagen und anteilige Verkehrsfläche am Garagenhof
Kolberger Weg 12
29225 Celle**

Gemarkung: **Celle** Wertermittlungstichtag: **20.06.2024**

Flur: **65** Amtsgericht: **Celle**

Flurstück(e): **69/20, 69/25, 69/29, 69/38** Grundbuchbezirk: **Celle**

Grundstücksgröße(n): **16 m², 16m², 16m², 621 m²** Blatt: **19219, 12672**

Baulasten: **siehe Seite 5** Miteigentumsanteile: **an Flurstück 69/38:
3/20**

Baubehördliche Beschränkungen / Beanstandungen: **sind mir nicht bekannt geworden**

Verkehrswert der 3 Pkw-Garagen: 25.000 €



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	6
3.1	Grundstücksbeschreibung	6
3.2	Baubeschreibung	8
3.3	Außenanlagen / Besondere Bauteile	9
4.	Wertermittlung	9
4.1	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	9
4.2	Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung	11
4.3	Bodenwertermittlung	12
4.4	Ertragswertermittlung	14
5.	Verkehrswertermittlung	18
6.	Anlagen	20
6.1	Straßen- und Stadtkarten	20
6.2	Auszug aus der Liegenschaftskarte / Lageplan - Bodenrichtwertkarte	22
6.3	Bescheinigung Baulasten	26
6.4	Fotos	31
6.5	Abkürzungsverzeichnis	33
6.6	Literaturverzeichnis	33
	letzte Seite	24

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)

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, Briener 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

2.3.4 Ortsbesichtigung

Der Eigentümer wurde von mir zum Ortstermin schriftlich eingeladen. Er ist nicht zum Ortstermin erschienen.

Tag der Ortsbesichtigung: 20.06.2024

Teilnehmer: Axel Krumwiede

Während der Ortsbesichtigung habe ich die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude nur von außen in Augenschein nehmen können. Der Zutritt zu den Garagen wurde mir nicht gestattet / nicht ermöglicht.

2.4 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Bebaute Grundstücke – 3 Pkw-Garagen und anteiliger Garagenhof

Objektadresse

Straße Nr.: Kolberger Weg 12

PLZ-Ort: 29225 Celle

Katasterangaben

Gemarkung: Celle

Flur: 65

Flurstücke: 69/20 69/25 69/29 69/38

Flurstückgröße: 16 m² 16 m² 16 m² 621 m²

Miteigentums-
anteil



Grundbuchangaben

Grundbuchamtsgericht: Celle
Grundbuchbezirk: Celle
Grundbuchblatt: 12672 12672
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses: 3 4zu 3
Datum des Grundbuchauszugs: 25.04.2024

Miteigentumsanteile: an Flurstück 69/38: 3/20

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

In Abt. II des Grundbuches sind keine Eintragungen verzeichnet.

Baulasten

Nach online Auskunft der Bauaufsichtsbehörde sind auf dem Grundstück folgende Baulasten eingetragen.

Flurstück 69/20, Baulastenblatt 3788 der Stadt Celle: „Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks gestattet, daß das Grundstück zusammen mit den Grundstücken in Celle, Kolberger Weg / Danziger Straße, Gemarkung Celle, Flur 65, Flurstücke 69/18, 69/19, 69/21 bis 69/38 ein Baugrundstück bildet. Er ist verpflichtet, auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück. Die Lage der betroffenen Grundstücke ergibt sich aus dem Lageplan des Katasteramtes Celle vom 06.02.87 zur Verpflichtungserklärung vom 24.03.87.“

Flurstück 69/25, Baulastenblatt 3793 der Stadt Celle: „Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks gestattet, daß das Grundstück zusammen mit den Grundstücken in Celle, Kolberger Weg / Danziger Straße, Gemarkung Celle, Flur 65, Flurstücke 69/18 bis 69/24, 69/26 bis 69/38 ein Baugrundstück bildet. Er ist verpflichtet, auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück. Die Lage der betroffenen Grundstücke ergibt sich aus dem Lageplan des Katasteramtes Celle vom 06.02.87 zur Verpflichtungserklärung vom 24.03.87.“

Flurstück 69/29, Baulastenblatt 3797 der Stadt Celle: „Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks gestattet, daß das Grundstück zusammen mit den Grundstücken in Celle, Kolberger Weg / Danziger Straße, Gemarkung Celle, Flur 65, Flurstücke 69/18 bis 69/28, 69/30 bis 69/38 ein Baugrundstück bildet. Er ist verpflichtet, auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück. Die Lage der betroffenen Grundstücke ergibt sich aus dem Lageplan des Katasteramtes Celle vom 06.02.87 zur Verpflichtungserklärung vom 24.03.87.“



Flurstück 69/38, Baulastenblatt 3806 der Stadt Celle: „Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks gestattet, daß das Grundstück zusammen mit den Grundstücken in Celle, Kolberger Weg / Danziger Straße, Gemarkung Celle, Flur 65, Flurstücke 69/18 bis 69/37 ein Baugrundstück bildet. Er ist verpflichtet, auf dem Grundstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück. Die Lage der betroffenen Grundstücke ergibt sich aus dem Lageplan des Katasteramtes Celle vom 06.02.87 zur Verpflichtungserklärung vom 24.03.87.“

Kommentar: Infolge der obigen Baulasten ist der gesamte Garagenhof baurechtlich als ein Baugrundstück anzusehen und der Bau der einzelnen Pkw-Garagen wird durch die Baulast baurechtlich möglich. Die Baulast ist implizit in den Bewertungen der Einzelgarage berücksichtigt.

Mir sind keine weiteren Rechte / Belastungen an den Grundstücken 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:	Heese
Überörtliche Anbindung:	Bundesstraße B214 ca. 1,0 km Entfernung
	Bundesautobahn A7 ca. 19,7 km Entfernung
	Bahnhof ca. 1,8 km Entfernung
	Flughafen ca. 33,6 km Entfernung
	Stadtmitte ca. 3,6 km Entfernung
Lagebeurteilung:	mittlere Lage
Nahverkehrsmittel:	Bus,
Straßenausbau:	asphaltierte Fahrbahn
Kfz-Parkmöglichkeiten:	auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden und auf der öffentlichen Straße möglich



Versorgung:	keine
Entsorgung:	keine
Erschließungsbeiträge:	In diesem Gutachten unterstelle ich eine Beitrags- und Abgabefreiheit.
Grundstückzuschnitt:	unregelmäßig, siehe Liegenschaftskarte
Straßenfront / mittlere Tiefe:	Pkw-Garagengrundstücke ca. 2,5 x 5 m Garagenhof insgesamt ca. 33 m / 26 m
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Seine Nutzung und Bebauung richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauBG) und steht in Abhängigkeit zur Nutzung und Bebauung der Nachbargrundstücke.
tatsächliche Nutzung:	bebautes Grundstück – Mehrfamilienhaus
Überbauungen / Grenzbebauungen:	örtlich nicht erkennbar / Grenzbebauung in Doppelhausbauweise
Nachbargrundstücke - Bebauung:	Reihenhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser
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 Bauschadensaufzählung 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 Instandhaltungskosten 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 Reparaturkosten 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:	Fertigaragen
Anzahl der Einheiten:	hier 3 Pkw-Garagen, insgesamt 20 Pkw-Garagen auf dem Garagenhof
Baujahr:	1987/88
Rohbau	
Fundamente:	Stampfbeton-Streifenfundamente und Bodenplatte
Außenwände:	Mauerwerk, Fassade mit Außenputz
Dach:	Flachdachkonstruktion mit Abdichtung
Ausbau	
	Ich hatte keinen Zutritt zu den Garaegn. Eine Beschreibung des Garageninneren ist mir nicht möglich.
Tore:	Schwingtore
Zustand	
Bau- und Unterhaltungszustand:	nach dem äußeren Anschein mäßig
Baumängel / Bauschäden:	keine Angabe möglich

3.3 Außenanlagen / Besondere Bauteile

- Erschließungsanlagen auf dem Grundstück
- Hofbefestigungen

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 Indexzahlen (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 sind Grundstücksflächen bebaut mit 3 Pkw-Garagen. Die Investition in derartige Immobilien erfolgt im Allgemeinen nach wirtschaftlichen Motiven, in diesem Fall der Erzielung eines Ertrags aus Fremdnutzung. Auch gewerbliche Eigennutzungen folgen wirtschaftlichen Betrachtungen. Diesen steht die Anmietung fremder Immobilien zur Nutzung als Maßstab gegenüber.



Nach der ImmoWertV kommt bei Grundstücken, bei denen es in erster Linie auf nachhaltig erzielbare Erträge ankommt, das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Das Ertragswertverfahren wird nachfolgend angewendet. 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. Auszüge 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:	12672			
lfd. Nr. d. Bestandsverzeichnisses:	3			4/zu 3

Katasterangaben

Gemarkung:	Celle			
Flur:	65			
Flurstück:	69/20	69/25	69/29	69/38

Nutzung:	Pkw-Garage	Pkw-Garage	Pkw-Garage	Pkw-Garagenhof	Summen
Grundstücksgröße:	16 m ²	16 m ²	16 m ²	621 m ²	669 m ²

Bodenrichtwert (BORIW):	185,00 €/m ²	185,00 €/m ²	185,00 €/m ²	185,00 €/m ²
-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

Anpassungsfaktoren

Lage:	1,00	1,00	1,00	1,00
Nutzung:	1,00	1,00	1,00	0,01
Miteigentumsanteil:	1,00	1,00	1,00	0,15
Anpassungsfaktor:	1,00	1,00	1,00	0,00
angepasster BORIW:	185,00 €/m ²	185,00 €/m ²	185,00 €/m ²	0,00 €/m ²

Bodenwerte:	2.960 €	2.960 €	2.960 €	1 €	8.881 €
-------------	---------	---------	---------	-----	---------

Bodenwert insgesamt: (gerundet) **8.900 €**



4.4 Ertragswertermittlung

Allgemeine Erläuterungen zur Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Geschäftshäuser, Gewerbeobjekte und Mehrfamilienhäuser gehören zu den klassischen Ertragswertobjekten. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse (**Rohertrag / Reinertrag**), der **Liegenschaftszinssatz**, die **Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis)**, die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** der Gebäude und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in einer ihr angemessenen Größe angesetzt werden.

Weil die genannten Größen bei sachgerechter Anwendung des Verfahrens aus den grundstücksbezogenen Daten vergleichbarer Grundstücke in die Wertermittlung eingeführt werden, kann das Ertragswertverfahren als ein vergleichendes, marktorientiertes Wertermittlungsverfahren bezeichnet werden.

Rohertrag

Grundlage der Ertragswertberechnung ist u. a. der zu erzielende Rohertrag der Immobilie. Der Rohertrag umfasst alle, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Sollten die tatsächlich erzielten Erträge von den regional marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, dann sind nicht die tatsächlichen, sondern die regional marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Der tatsächlich erzielte Mehr- oder Minderertrag ist über die zu erwartende Erzielungszeit entsprechend zu berücksichtigen.

Reinertrag

Der Reinertrag verbleibt vom Rohertrag nach Abzug der üblichen Bewirtschaftungskosten. Er ist dem Grundstück in seiner Gesamtheit, also sowohl dem Boden als auch den baulichen Anlagen zuzuordnen.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Grundstücken entsprechender Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

Der Liegenschaftszins ist einer der wesentlichen Daten zur Bestimmung des Wertes einer Immobilie. Er wird i.d.R. von dem jeweiligen Gutachterausschuss ermittelt bzw. auf der Grundlage seines Berechnungsmodells berechnet, aus Marktkenntnissen geschätzt oder auf der Grundlage der Fachliteratur bestimmt.



Der regionale Gutachterausschuss gibt Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in Abhängigkeit der Lage an:

BORIW	LZ
130 €/m ²	2,8 %
170 €/m ²	2,5 %
240 €/m ²	2,2 %

Für das Bewertungsobjekt setze ich den Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser von 2,5 % an.

Bewirtschaftungskosten

Zu den Bewirtschaftungskosten, die bei üblicher Bewirtschaftung eines Grundstücks entstehen, gehören die Aufwendungen für die Verwaltung (**Verwaltungskosten**), für den bestimmungsgemäßen Gebrauch (**Betriebskosten**) des Grundstücks, für die Erhaltung baulicher Anlagen (**Instandhaltung**) sowie für den Ausgleich für eventuell entstehenden Mietausfall und Aufwand für Rechtsverfolgungen auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung (**Mietausfallwagnis**).

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind Kosten, die die für die Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen verursachen, zusammen mit den Kosten derer Aufsicht und den Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Sie sind nach Erfahrungssätzen, entweder als Absolutbetrag je verwalteter Einheit auf dem Grundstück oder als Prozentsatz der gesamten Miete in Ansatz zu bringen. Sofern der regionale GAA das Modell seiner Liegenschaftszinssatzableitung veröffentlicht hat, sind die dortigen Ansätze modellkonform anzusetzen. Das erfolgt in der unten folgenden Berechnung. Bei nicht modular abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen können die Verwaltungskosten nach ImmoWertV angesetzt werden.

Betriebskosten

Betriebskosten sind diejenigen Kosten, die entweder durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Gebäude und baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Betriebskosten sind im Ertragswertverfahren bei den Bewirtschaftungskosten nur soweit zu berücksichtigen, wie sie - den regionalen Gepflogenheiten entsprechend - Bestandteil der Miete und damit des Rohertrages sind. Betriebskosten, die als Umlage zur Miete erhoben werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstandenen baulichen und sons-



tigen Schäden ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient nicht zur Deckung der Kosten für Modernisierungen oder zur Schaffung neuen Wohnraumes.

Instandhaltungskosten lassen sich nicht aus Beträgen ermitteln, die für das zu bewertende Grundstück in den Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag tatsächlich entstanden sind, weil sie zufällig besonders hoch oder besonders niedrig gewesen sein können. Größere Instandhaltungsarbeiten, wie z. B. die Erneuerung der Dacheindeckung oder des Leitungssystems, fallen nur in größeren Zeitintervallen an. Die Kosten hierfür sind aber ebenfalls zu berücksichtigen wie auch die Kosten für alltägliche Kleinreparaturen.

Gebäudebedingte Aufwendungen, je nach Ausstattung und Bauweise, sind abhängig vom Alter und Zustand der Gebäude, vom Ausstattungsstandard (Qualität), von der Bauweise und -konstruktion sowie von der Nutzungsart. Sie können aufgrund von Erfahrungswerten, Literaturangaben sowie anhand des prozentualen Ansatzes vergleichbarer Neubaukosten ermittelt werden.

Sofern der regionale Gutachterausschuss das Modell seiner Liegenschaftszinssatzableitung veröffentlicht hat, sind die dortigen Ansätze der Bewirtschaftungskosten modellkonform anzusetzen. Bei nicht modular abgeleitetem Liegenschaftszinssatz können die Instandhaltungskosten nach ImmoWertV angesetzt werden. Der Ansatz erfolgt bezogen auf die Flächen des Gebäudes bzw. der baulichen Außenanlagen.

Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstand von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung. Sofern der regionale GAA das Modell seiner Liegenschaftszinssatzableitung veröffentlicht hat, sind die dortigen Ansätze modellkonform anzusetzen. Das erfolgt in der unten folgenden Berechnung. Bei nicht modular abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen kann das Mietausfallwagnis nach ImmoWertV angesetzt werden.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen Gebäude und bauliche Anlagen bei üblicher Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Modernisierungen können zu einer Verlängerung der Nutzungsdauer (Ausdehnung der Gesamtlebensdauer) führen. Mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Unterhaltung der Gebäudesubstanz führen regelmäßig zu einem Substanzverfall und damit zu einer Verkürzung der Nutzungsdauer. Ausschlaggebend ist dabei nicht die technische Nutzungsdauer (bezogen auf das Baujahr), sondern es kommt entscheidend darauf an, wie lange die Bausubstanz wirtschaftlich noch verwendet werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer).



Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist ein zentraler Begriff in der Wertermittlung, die ausdrücken soll, bis wann ein Gebäude bzw. bauliche Anlagen spätestens zu ersetzen oder zu erneuern sind, um die Wirtschaftlichkeit des Grundstücksbetriebes aufrecht zu erhalten. Sie wird vom technischen Fortschritt, vom Markt, von konjunkturellen Entwicklungen und von der Intensität seines Gebrauchs beeinflusst. In der Regel wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer vom Sachverständigen auf der Grundlage der Feststellungen, die er bei der Ortsbesichtigung getroffen hat, geschätzt.

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. Ich schätze die Restnutzungsdauer auf 30 Jahre.

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. Ihr absoluter Wert ist zu ermitteln und in nach ihrem üblichen Einfluss in der Bewertung zu berücksichtigen.

Am Stichtag tatsächlich erzielter Mietertrag

Die derzeit gezahlten Mieten sind mir nicht bekannt geworden.

Geschätzter, regional marktüblich zu erzielender Mietertrag

Für das Bewertungsobjekt werden die in folgender Tabelle angeführten Mietansätze geschätzt. Die Schätzung basiert auf den allgemein veröffentlichten Daten (z. B. Internet, Mietenspiegel, Grundstücksmarktberichte) oder speziellen Veröffentlichungen (IVD, online-Dienste).

Die nachfolgende Schätzung der nachhaltigen Mieten stellt kein Mietwertgutachten dar. Die Schätzung erfolgt im Rahmen der üblichen Schätzung in Verkehrswertermittlungen. Unter Berücksichtigung der Lage, Ausstattung und Beschaffenheit, schätze ich den regional marktüblich zu erzielenden Mietertrag auf:



Schätzung regional marktüblich erzielbarer Erträge

Einheit	Fläche (Stk.)	Miete / m ² * mon. (Stk.)	Miete / mon.	Miete /a
Garagen	3	40,00 €	120,00 €	1.440,00 €
Jahresrohertrag RoE		Summe	120,00 €	1.440,00 €

Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag RoE:				1.440 €/a
Bewirtschaftungskosten (BWK):				
Verwaltungskosten:	3 Ga/Stpl.	44 €/Stpl.	132 €/a	
nicht umlagefähige Betriebskosten:			0 €/a	
Instandhaltungskosten:				
Garagen:	3 Stk.	98,70 €/Stpl.	296 €/a	
Mietausfallwagnis:	2	% RoE	29 €/a	
Summe Bewirtschaftungskosten:			457 €/a	-457 €/a
entspricht % des Jahresrohertrages:			31,7 %	
Jahresreinertrag:			983 €/a	983 €/a
Liegenschaftszinssatz (LZ):		2,50 %		
Bodenwert:		8.900 €		
Bodenwertanteil am Reinertrag:	22,6 %	223 €	-223 €	
Gebäudeertragsanteil (GEA):			761 €/a	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):			30 Jahre	
Vervielfältiger: $V = \frac{1 - (1 + LZ/100)^{-RND}}{1 - (1 + LZ/100)^{-1}}$:			20,93	
Gebäudeertragswert (GEA*V):		64,26 %	15.920 €	16.000 €
Bodenwert:		35,74 %		8.900 €
vorläufiger Ertragswert:		100,00 %		24.900 €
Marktanpassung				
Anpassungsfaktor:				1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert:				24.900 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
Mängel und Schäden, Instandhaltungs- und/oder Modernisierungstau:				0 €
Ertragswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag:				24.900 €
Ertragswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag:		(gerundet)		25.000 €

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:	8.900 €
Ertragswert:	25.000 €

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.

Pkw-Garagen werden in Celle regelmäßig zu Preisen zwischen 5.000 und 10.000 € gehandelt. Der obige Ertragswert entspricht 8.333 € /Garage und liegt damit in der üblichen Spanne.

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 25.000 €

Celle, den 30.06.2024

Axel Krumwiede





6.4 Fotos







6.5 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

6.6 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) 19.05.20210 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert am 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794)