

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB

Dipl.-Ing. Astrid Wegmann
Assessorin

Sachverständige
für Immobilienbewertung
und für Schäden an Gebäuden

Pflichtangaben:

Von der Ingenieurkammer
Niedersachsen öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Sachverständige
für Schäden an Gebäuden
(EIPOS / IHK Bildungszentrum)

Beratende Ingenieurin
der Ingenieurkammer Niedersachsen

Anschrift:

Ingenieurbüro Wegmann
Podbielskistraße 20
30163 Hannover

Telekommunikation:

Telefon (0511) 600 5131
Telefax (0511) 600 5133

Online:

info@ib-wegmann.de
www.ib-wegmann.de

Bankverbindungen:

Commerzbank AG
IBAN DE09 2504 0066 0458 0130 00
BIC COBADEFFXXX

Volksbank Hannover
IBAN DE65 2519 0001 0619 9941 00
BIC VOHADE2HXXX

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:
DE 227884696

Auftraggeber: Amtsgericht Celle, Geschäftsnr. 30 K 11/20

Objekt: Art: bebaute Grundstücke
Lage: Himmelsberg 22, 29229 Celle
Grundstücksfl.: 173 m² zzgl. Miteigentum an Hof- u. Wegeflächen

Hauptgebäude: Art: Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus), zweige-
schossig, unausgebautes Satteldach, unterkellert
Bauweise: Mauerwerksbau
Baujahr: 1954
Wohnfläche: ca. 66 m²

Nebengebäude: Garage

Grundbuch: Grundbuch von Celle, Blatt 28669, lfd. Nrn. 1, 2/zu 1 bis 4/zu 1 und 5
Gemarkung Celle, Flur 27, Flurstücke 1151 und 1157 sowie
anteilig 1154, 1159 und 1148

Ansicht:



Ergebnisse:	Grundstück lfd. Nr. 1	6.000,00 €
	Grundstück lfd. Nr. 2/ zu 1	1,00 €
	Grundstück lfd. Nr. 3/ zu 1	1,00 €
	Grundstück lfd. Nr. 4/ zu 1	1,00 €
	Grundstück lfd. Nr. 5	114.000,00 €

Stichtag: 14.09.2021

Auftragsnr.: 030-2021

Seitenanzahl: 40 Seiten zzgl. 16 Anlagen mit insg. 16 Seiten

Ausgefertigt am: 31.12.2021

Ausfertigung: digitale Ausfertigung

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Fragen gemäß Auftragsschreiben	5
2	Angaben zum Wertermittlungsobjekt	6
2.1	Grundstücksdaten	6
2.2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.2.1	Lage	7
2.2.2	Gestalt und Form des bebauten Grundstücks	7
2.2.3	Erschließung	8
2.2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
2.2.4.1	Privatrechtliche Situation	8
2.2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.3	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.4	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Einfamilienhaus	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	13
3.2.5.2	Ausstattungsbeschreibung des Wohnhauses	13
3.2.6	Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Nebengebäude	14
3.4	Außenanlagen	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstück lfd. Nr. 5	15
4.1.1	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.1.2	Bodenwertermittlung	16
4.1.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	16
4.1.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	16
4.1.2.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	17
4.1.3	Sachwertermittlung	18
4.1.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.1.3.2	Sachwertberechnung	19
4.1.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	20
4.1.4	Vergleichswertermittlung	23
4.1.4.1	Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV	23
4.1.4.2	Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten	23
4.1.4.3	Beschreibung des bebauten Richtwertgrundstücks	24
4.1.4.4	Beschreibung des Bewertungsobjekts	24



4.1.4.5	Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt.....	24
4.1.4.6	Berechnung mittels Vergleichsfaktoren	25
4.1.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	26
4.1.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	26
4.1.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	26
4.1.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	26
4.1.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	27
4.1.6	Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 5.....	27
4.2	Verkehrswertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 1	28
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	28
4.2.2	Bodenwertermittlung	29
4.2.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	29
4.2.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	29
4.2.2.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	30
4.2.3	Ertragswertermittlung	31
4.2.3.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	31
4.2.3.2	Ertragswertberechnung	32
4.2.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	33
4.2.4	Verkehrswert des Grundstückes lfd. Nr. 1	34
4.3	Wertermittlung für die Grundstücke lfd. Nrn. 2/zu 1, 3/zu 1 und 4/zu 1	35
4.3.1	Wert des Grundstücks Nr. 2/zu 1	35
4.3.2	Wert des Grundstücks Nr. 3/zu 1	35
4.3.3	Wert des Grundstücks Nr. 4/zu 1	36
5	Zusammenstellen der Ergebnisse	37
6	Literaturverzeichnis	38
6.1	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	38
6.2	Schrifttum	39
7	Verzeichnis der Anlagen	40

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücke (Normalfall), bebaut mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) und Garage
Objektadresse:	Himmelsberg 22 29229 Celle
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Celle, Blatt 28669, lfd. lfd. Nm. 1, 2/zu 1 bis 4/zu 1 und 5
Katasterangaben:	Gemarkung Celle, Flur 27, 1157 (17 m ²), 1154 (141 m ²), 1159 (286 m ²), 1148 (184 m ²), 1151 (153 m ²)
Wohnfläche:	ca. 66 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Celle Mühlenstraße 4 29229 Celle Auftrag vom 16.06.2021 (Auftragseingang) Geschäftsnummer 39 K 11/20
Eigentümer:	Die Angaben sind dem Gericht bekannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag:	14.09.2021
Tag der Ortsbesichtigung:	14.09.2021
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">– Liegenschaftskartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 26.07.2021;– Bodenrichtwertkartenauszug zum Stichtag 31.12.2020;– aktueller Grundbuchauszug zur Verfügung gestellt vom Amtsgericht Celle;– Bauunterlagen (Grundrisse, Schnitte) für das KG, EG und OG aus der Bauakte der Stadt Celle;– Baulastenauskunft der Stadt Celle;– Altlastenauskunft der Stadt Celle;



- Auskünfte zur Kommunalentwicklung der Bertelmannstiftung

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen.
- Erstellung der Anlagen.

1.4 Fragen gemäß Auftragsschreiben

Mieter und Pächter:

Das Objekt ist vermietet.

Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Hausschwamm oder Umweltschäden:

Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm bzw. Umweltschäden.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:

Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Energieausweis:

Ein Energieausweis liegt nach Auskunft des Eigentümers nicht vor.

Altlasten:

Die Grundstücke sind nicht im Altlastenkataster der Stadt Celle als Altlast oder Altlastverdächtige Fläche gekennzeichnet. Ersten Recherchen zufolge wurden die Grundstücke in der Vergangenheit nicht mittels eines altlastenrelevanten Gewerbes genutzt und ist daher auch nicht als Altlast oder Altlastverdachtsfläche (ALVF) im Altlastenkataster der Stadt Celle gekennzeichnet. Aufgrund der gewerblichen (Vor-) Nutzung einiger umliegender Grundstücke (u.a. militärische Liegenschaft) können Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers im Bereich des angefragten Grundstücks, nicht gänzlich ausgeschlossen werden, konkrete Anhaltspunkte dafür liegen der Unteren Bodenschutzbehörde derzeit jedoch nicht vor. Bei der Verkehrswertermittlung wird Altlastenfreiheit unterstellt. Ein ggf. vorhandener Werteinfluss wäre separat zu berücksichtigen.

2 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) und Garage bebaute Grundstücke in 29229 Celle, Himmelsberg 22.

2.1 Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Celle	28669	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Celle	27	1157	17 m ²

1/4 Miteigentumsanteil

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Celle	28669	2/zu 1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Celle	27	1154	141 m ²

1/10 Miteigentumsanteil

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Celle	28669	3/zu 1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Celle	27	1159	286 m ²

1/9 Miteigentumsanteil

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Celle	28669	4/ zu 1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Celle	27	1148	184 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Celle	28669	5 (Teil von 1)	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Celle	27	1151	153 m ²

2.2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.2.1 Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Celle (ca. 69.500 Einwohner)
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	Celle: +1,2 % Landkreis Celle: +1,7 %
Arbeitslosenanteil 2019:	Celle: 9,8 % Landkreis Celle: 7,3 %
Kaufkraft 2019:	Celle: 41.824 €/Jahr Landkreis Celle: 46.188 €/Jahr Niedersachsen: 46.926 €/Jahr
Durchschnittsalter:	2019: 45,3 voraussichtlich bis 2030: 47,9
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 2 (Berlin - Dortmund) ca. 33 km entfernt sowie BAB 7 (Kassel - Hamburg) ca. 30 km entfernt <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Celle (ca. 4 km entfernt) mit Anschluss an den Hbf Hannover <u>Flughafen:</u> Hannover-Langenhagen (ca. 40 km entfernt)
innerörtliche Lage:	nord-westlich der Innenstadt von Celle gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 750 m entfernt, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie Ärzte in Celle vorhanden, mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine Wesentlichen ersichtlich
topografische Grundstückslage:	im Wesentlichen eben

2.2.2 Gestalt und Form des bebauten Grundstücks

Gestalt und Form:	Reihenhausgrundstück: mittlere Breite ca. 5 m, mittlere Tiefe ca. 29
-------------------	---



2.2.3 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	vollständig ausgebaut, Fahrbahn bituminös befestigt; Gehwege gepflastert, Parkstreifen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telekommunikationsanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	beidseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (vgl. Anlage 3); eingefriedet durch Zäune
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lägeübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 26.03.2021 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen: <u>lfd. Nr. 1</u> Nießbrauch für , geb. am , Löschbar bei Todesnachweis. Gemäß Bewilligung vom 06.05.2019 (URNr. 437/19 F, Notar) eingetragen am 11.06.2019.
---------------------------------------	--

lfd. Nr. 2
Befristete Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für , geb. am ,
Löschbar bei Todesnachweis. Gemäß Bewilligung vom 06.05.2019 (URNr. 437/19 F, Notar)
eingetragen am 11.06.2019.

Hinweis:

Bei der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren sind Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs nicht zu beachten. Vielmehr ist der fiktiv unbelastete Verkehrswert zu ermitteln. Sollte das Gericht den Werteeinfluss durch die Rechte in Abt. II benötigen, kann das Gutachten entsprechend ergänzt werden.



Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nicht bekannt.

2.2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten, Denkmalschutz und Bodenordnung

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde von der Sachverständigen schriftlich erfragt.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund der Bauart und des Baujahres wird ohne Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan Nr. 67 „Himmelsberg“ von 1976 folgende Festsetzungen:

WA = allg. Wohngebiet
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GFZ = 0,35 Geschossflächenzahl;
GRZ = 0,20 Grundflächenzahl;
o = offene Bauweise

Es gelten textliche Festsetzungen.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Insoweit wird die materielle Legalität der baulichen und sonstigen Anlagen unterstellt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. §4 Abs. 4 WertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Zum beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand konnte die Stadt Celle keine Auskunft erteilen. Es wird unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und NKAG beitrags- und abgabefrei ist.

2.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

2.4 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Grundstücke sind mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) und Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist ungenutzt und nicht vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die beim Ortstermin nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheits-schädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) – insbesondere in der Intensität wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Deshalb wird beim Vorliegen von Baumängeln oder -schäden vor einer vermögensrechtlichen Disposition dringend empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens durch einen Bauschadens-sachverständigen separat in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass sich (Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre usw.) zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus), zweigeschossig, unausgebautes Dachgeschoss, unterkellert
Baujahr:	1954
Modernisierungen innerhalb der letzten 5 Jahre:	keine wesentlichen bekannt
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Putzfassade

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

1 Heizungsraum mit Waschmaschinenanschluss, 2 Abstellräume sowie Flur, Kelleraußentür und Treppenraum

Erdgeschoss:

1 Küche, 1 Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse, Flur mit Treppenraum

Obergeschoss:

2 Schlafräume, 1 Bad sowie Flur mit Treppenraum

Dachgeschoss:

unausgebaut, nicht zugänglich (Es wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.)

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Mauerwerksbau

Fundamente:

Beton

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken:

Stahlbetondecke

Treppen:

Holzkonstruktion, halbgewendelt, Holzgeländer, lackiert

Hauseingang(sbereich):

Metallrahmentür mit Kunststoffummantelung, weiß angelegt,
Eingangsüberdachung

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzkonstruktion ohne Aufbauten

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Dachpfannen, braun angelegt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Heizkessel (Gas), Fabrikat Baujahr 1989; Warmwasserspeicher, Fabrikat
Warmwasserversorgung:	zentral über Warmwasserspeicher

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.2.5.2 Ausstattungsbeschreibung des Wohnhauses

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	Wohn- und Schlafräume mit Teppichboden, PVC in der Küche, Bad mit Fliesen
Wandbekleidungen:	Tapeten/Anstrich, Bad mit Fliesen
Deckenbekleidungen:	Tapeten/Anstrich

Fenster und Türen

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Türen:	glatte Füllungstüren, weiß angelegt

Sanitäre Installation

Sanitäre Installation:	durchschnittliche Sanitärinstallation
	<u>Bad im Obergeschoss:</u> Waschbecken, WC, Wanne



Immobilienbewertung
Wegmann

Besondere Einrichtungen und Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	Es ist eine einfache Kucheneinrichtung vorhanden. Diese ist aufgrund des Alters nicht wertrelevant.

Bauschäden und Baumängel, Grundrissgestaltung, Wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen ersichtlich
Grundrissgestaltung:	baujahrestypisch
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.2.6 Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist soweit ersichtlich befriedigend.

3.3 Nebengebäude

- massive Garage mit Stahlschwingtor, nicht zugänglich (Es wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.)

3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Terrassenanlage,
- Gartenanlagen und Pflanzungen,
- Einfriedung (Zäune)

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstück lfd. Nr. 5

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebaute Grundstück in 29229 Celle, Himmelsberg 22, zum Wertermittlungsstichtag 14.09.2021 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Celle	28669	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Celle	27	1151	153 m ²

4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bebaute Grundstücke können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (§ 15 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Dies ist einerseits durch die direkte Verwendung von Vergleichskaufpreisen möglich (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV), andererseits können die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen werden (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts anzupassen.

Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Grundstücksbewertung auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks neben dem Vergleichswertverfahren mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

4.1.2 Bodenwertermittlung

4.1.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) 115,00 €/m² zum Stichtag 31.12.2020. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

4.1.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.09.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	153 m ²

4.1.2.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.09.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	115,00 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	115,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	31.12.2020	14.09.2021	× 1,05

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	120,75 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	120,75 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	120,75 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 120,75 €/m ²
Fläche	× 153,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 18.474,75 €
	<u>rd. 18.475,00 €</u>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.09.2021 insgesamt **18.475,00 €**.

4.1.3 Sachwertermittlung

4.1.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

4.1.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	175,67 m²
Baupreisindex (BPI) 14.09.2021 (2010 = 100)	143,9
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	597,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungstichtag	859,08 €/m² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	150.914,58 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	9.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	159.914,58 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	21 Jahre
• prozentual	70,00 %
• Betrag	111.940,21 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	47.974,37 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	47.974,37 €

Gebäudesachwerte insgesamt	47.974,37 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 6.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 53.974,37 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 18.475,00 €
vorläufiger Sachwert	= 72.449,37 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,50
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 108.674,05 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 6.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 102.674,05 €
	rd. 103.000,00 €

4.1.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher ggf. in wertbezogenen Modifizierungen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [9], Kapitel 3.01.1 entnommen. Weiterhin enthalten sind die Baunebenkosten.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und entsprechend extrapoliert.

Zu-/Abschläge

Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes werden nicht berücksichtigt.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Kelleraußentreppe	6.000,00 €
Eingangsüberdachung	3.000,00 €
Summe	9.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Besonderen (Betriebs)Einrichtungen liegen nicht vor.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und als Prozentsatz des Gebäudewertes pauschal geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	6.000,00 €
Summe	6.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [4] entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Einfamilienhaus

Das 1954 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sachwertrichtlinie“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen	
Einbau isolierverglaster Fenster	1,0
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	1,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	1,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	1,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	1,0
Summe	5,0

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2021 - 1954 = 67$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($70 \text{ Jahre} - 67 \text{ Jahre} = 3 \text{ Jahre}$) und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ folgt für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 21 Jahren. Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (21 Jahre) resultiert ein fiktives Gebäudealter von ($70 \text{ Jahre} - 21 \text{ Jahre} = 49 \text{ Jahre}$) und aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr ($2021 - 49 \text{ Jahre} = 1972$).

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell gemäß ImmoWertV.

Sachwertfaktor

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor k wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses [4] ermittelt. Hierbei wurden Anpassungen aufgrund der Wohnfläche, Restnutzungsdauer, Standardstufe und der Lage sowie der zeitlichen Entwicklung berücksichtigt. Das Ergebnis wurde mit Erfahrungswerten verglichen. Der Sachwertfaktor beläuft sich somit auf 1,5.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Vorliegend wird ein Vermietungsabschlag berücksichtigt, weil es sich bei einem Einfamilienhaus typischerweise um ein Eigennutzungsobjekt handelt, welches hier jedoch vermietet ist. Die Bewertungsansätze stellen jedoch auf ein unvermietetes Objekt ab. Daher wird hier ein Abschlag von rd. 5 % der vorläufigen Verfahrenswerte vorgenommen und pauschal mit 6.000,00 € berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Vermietungsabschlag, pauschal	6.000,00 €
Summe	6.000,00 €

4.1.4 Vergleichswertermittlung

4.1.4.1 Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in § 15 ImmoWertV beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichende übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die Grundstücksmerkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies in der Regel durch die Verwendung von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen (§ 15 Abs. 1 ImmoWertV).

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit (jährlicher Ertrag oder sonstige Bezugseinheit) des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit dem zu bewertenden Grundstück übereinstimmen (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV).

4.1.4.2 Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten

Der örtliche Gutachterausschuss hat für den Bereich des Landkreises Celle aus einer Stichprobe von 320 Kauffällen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (Reihen- und Doppelhäuser) Vergleichsfaktoren abgeleitet und diese im Grundstücksmarktbericht 2021 veröffentlicht.

Neben Lage und dem Alter wird die Auswirkung der Wohnfläche, der Ausstattung und der Grundstücksgröße dargestellt. Weiterhin haben das Vorhandensein eines Kellers bzw. einer Garage sowie die Gebäudekonstruktion einen Einfluss.

Bezüglich der Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe wurden folgende Mittelwerte abgeleitet:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2016-2020	2019
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ² - 210 €/m ²	80 €/m ²
modifiziertes Baujahr	1958-2016	1984
Größe des Objekts (Wohnfl.)	53 m ² - 200 m ²	102 m ²
Grundstücksfläche	125 m ² - 1.170 m ²	379 m ²
Keller	ja/nein	tlw. unterkellert
Garage	0 - 2	1
Standardstufe	1,0 - 4,5	2,6
Lageklassenfaktor	1 - 5	3

4.1.4.3 Beschreibung des bebauten Richtwertgrundstücks

Das Richtwertobjekt weist folgende Merkmale auf:

Kaufzeitpunkt:	31.12.2020
Wohnfläche:	100 m ²
Grundstücksgröße:	400 m ²
Lageklassenfaktor:	3
Carport/Garage:	1 vorhanden

4.1.4.4 Beschreibung des Bewertungsobjekts

Das zu bewertende Grundstück weist folgende Merkmale auf:

Bewertungstichtag:	14.09.2021
Wohnfläche:	65,65 m ²
Grundstücksgröße:	153 m ²
Lageklassenfaktor:	5
Carport/Garage:	keine

4.1.4.5 Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt

Der im Grundstücksmarktbericht 2021 [4] veröffentlichten Tabelle wurde bezogen auf ein Bodenrichtwertniveau von 115 €/m² für das fiktive Baujahr 1972 ein durchschnittliches Preisniveau pro m² Wohnfläche von **1.790,00 €** durch Interpolation entnommen.

Da sich dieser Wert auf einen Kaufzeitpunkt Ende 2020 bezieht, ist eine zeitliche Anpassung erforderlich. Im Berichtsjahr ist das durchschnittliche Preisniveau hinsichtlich der Objektart gestiegen.

4.1.4.6 Berechnung mittels Vergleichsfaktoren

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Bewertungsobjekts auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Richtwerts ermittelt.

Ermittlung des Vergleichswertes		
Gebäudedefaktor auf Basis des Richtwertgrundstücks		1.790,00 €/m²
zeitliche Anpassung	x	1,06
zeitlich angepasster Gebäudedefaktor	=	1.897,40 €/m²
Korrektur wg. abweichender Wohnfläche	x	1,14
Korrektur wg. Grundstückfläche	x	0,92
Korrektur wg. Ausstattungsstandard	x	1,00
Korrektur wg. Lage in Celler	x	1,05
vorläufiger relativer Vergleichswert	=	2.089,49 €/m²
Wohnfläche	x	65,65 m ²
vorläufiger Vergleichswert	=	137.175,02 €
Zu- und Abschläge prozentual	+/-	0,00 €
Zu- und Abschläge absolut (-6.000,00 € wg. fehlender Garage/Carport)	-	6.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	6.000,00 €
Vergleichswert	=	125.175,02 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 14.09.2021 mit rd. **125.000,00 €** ermittelt.

4.1.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.1.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.1.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich jedoch außerdem an den in das Vergleichswertverfahren einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird daher aus beiden Ergebnissen gewichtet abgeleitet.

4.1.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit	rd. 103.000,00 €,
der Vergleichswert mit	rd. 125.000,00 € ermittelt.

4.1.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Vergleichswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Vergleichswertermittlung in sehr guter Qualität (örtliche Vergleichsfaktoren, umfassende Stichprobe, hinreichende Anpassungsfaktoren) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen. Somit erhalten:

das Sachwertverfahren das Gewicht $1,00 (c) \times 1,00 (b) = 1,00$ und

das Vergleichswertverfahren das Gewicht $1,00 (a) \times 1,00 (d) = 1,00$.

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[103.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 125.000,00 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } \underline{\underline{114.000,00 \text{ €}}}$

4.1.6 Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 5

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebaute Grundstück in 29229 Celle, Himmelsberg 22

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Celle	28669	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Celle	27	1151

wird zum Wertermittlungstichtag 14.09.2021 geschätzt mit rund

114.000,00 €

in Worten: hundertvierzehntausend Euro.

4.2 Verkehrswertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 1

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit Garage bebaute Grundstück in 29229 Celle, Himmelsberg, zum Wertermittlungstichtag 14.09.2021 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Celle	28669	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Celle	27	1157	17 m ²

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

4.2.2 Bodenwertermittlung

4.2.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) 115,00 €/m² zum Stichtag 31.12.2020. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

4.2.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.09.2021
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	17

4.2.2.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.09.2021 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	115,00 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	115,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	31.12.2020	14.09.2021	× 1,05

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	120,75 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	120,75 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	120,75 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 120,75 €/m ²
Fläche	× 17,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 2.052,75 €
	<u>rd. 2.053,00 €</u>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.09.2021 insgesamt **2.053,00 €**.

4.2.3 Ertragswertermittlung

4.2.3.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.2.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Garage	Garage	1,00	45,00	45,00	540,00
Summe		1,00		45,00	540,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **540,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(23,0 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **124,20 €**

jährlicher Reinertrag **= 415,80 €**

Reinertragsanteil des Bodens
2,4 % von 2.053,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) **49,27 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen **= 366,53 €**

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)
bei $p = 2,4\%$ Liegenschaftszinssatz
und $n = 11$ Jahren Restnutzungsdauer **9,568**

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 3.506,96 €**

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 2.053,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 5.559,96 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 0,00 €**

Ertragswert **= 5.559,96 €**

rd. 6.000,00 €

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 14.09.2021 mit rd. **6.000,00 €** ermittelt.

4.2.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Wohnungs-/Teileigentum marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzter Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung der Sachverständigen und
 - aus der Mietübersicht des örtlichen Gutachterausschusses
- als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die in der Ertragswertrichtlinie veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses [4] sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen bestimmt und angesetzt. Dabei wurde der Liegenschaftszinssatz bezogen auf Reihenhaushausgrundstücke in Ansatz gebracht, weil Garagen in der Lage des Bewertungsobjekts üblicherweise im Zusammenhang mit einem Wohnhaus veräußert werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ist für Garagen mit 40 bis 60 Jahren anzusetzen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Vorliegend wurde die Restnutzungsdauer aufgrund des äußeren Eindrucks und der gegenüber einem Reihnhaus kürzeren Gesamtnutzungsdauer zehn Jahre verkürzt und mit 11 Jahren in Ansatz gebracht.



Immobilienbewertung
Wegmann

4.2.4 Verkehrswert des Grundstückes lfd. Nr. 1

Der Verkehrswert für das mit einer Garage bebauten Grundstück

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Celle	28669	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Celle	27	1157

wird zum Wertermittlungstichtag 14.09.2021 geschätzt mit rund

6.000,00 €

in Worten: sechstausend Euro.



Immobilienbewertung
Wegmann

4.3 Wertermittlung für die Grundstücke lfd. Nrn. 2/zu 1, 3/zu 1 und 4/zu 1

Ein separater Wert der Grundstücke lfd. Nrn. 2/zu 1, 3/zu 1 und 4/zu 1 ist nicht gegeben. Es handelt sich um Wege- und Garagenhofflächen, die erforderlich ist zur Erschließung des bebauten Grundstücks Nr. 5. Ggf. stünde dem jeweiligen Eigentümer der bebauten Grundstücke ein Notwegerecht zu. Wenn derartige Grundstücke veräußert werden, dann meist zu symbolischen Preisen. Vor diesem Hintergrund wird der Wert der Grundstücke lfd. Nrn. 2/zu 1, 3/zu 1 und 4/zu 1 auf jeweils 1 Euro geschätzt.

4.3.1 Wert des Grundstücks Nr. 2/zu 1

Der Verkehrswert für den 1/4 Miteigentumsanteil am Grundstück

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Celle	28669	2/zu 1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Celle	27	1154

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.09.2021 geschätzt mit rund

1,00 €

in Worten: ein Euro.

4.3.2 Wert des Grundstücks Nr. 3/zu 1

Der Verkehrswert für den 1/10 Miteigentumsanteil am Grundstück

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Celle	28669	3/zu 1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Celle	27	1159

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.09.2021 geschätzt mit rund

1,00 €

in Worten: ein Euro.



Immobilienbewertung
Wegmann

4.3.3 Wert des Grundstücks Nr. 4/zu 1

Der Verkehrswert für den 1/9 Miteigentumsanteil am Grundstück

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Celle	28669	4/zu 1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Celle	27	1148

wird zum Wertermittlungstichtag 14.09.2021 geschätzt mit rund

1,00 €
in Worten: ein Euro.

5 Zusammenstellen der Ergebnisse

Die in diesem Gutachten beschriebene Ermittlung der Verkehrswerte für die nachfolgend genannten Grundstücke in 29229 Celle, Himmelsberg 22, lieferte folgende Ergebnisse:

Ergebnisse	Euro
Grundstück lfd. Nr. 5	
relativer Bodenwert pro m ²	120,75
Bodenwert (gerundet)	18.475,00
Sachwert (gerundet)	103.000,00
Vergleichswert (gerundet)	125.000,00
Verkehrswert (gerundet)	114.000,00
Grundstück lfd. Nr. 1	
relativer Bodenwert pro m ²	120,75
Bodenwert (gerundet)	2.053,00
Ertragswert (gerundet)	6.000,00
Verkehrswert (gerundet)	6.000,00
Grundstücke lfd. Nr. 2/zu 1, 3/zu 1 und 4/zu 1	
Wert (jeweils)	1,00

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zugelassen oder den Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hannover, 31.12.2021

Dipl.-Ing. Astrid Wegmann

Eine Haftung wird nur für den im Gutachten angegebenen Zweck übernommen, für darüber hinausgehende Verwendungsanlässe wird diese ausgeschlossen. Alle Rechte im Sinne des Urheberschutzes sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung für andere Anlässe als der Zwangsversteigerung **30 K 11/20** ist nicht gestattet.

6 Literaturverzeichnis

6.1 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (**Nds. AGBGB**) vom 04.03. 1971 (Nds. GVBl. S. 73), in der jeweils geltenden Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) vom 18.08.1896 (RGBl. S. 195) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, ber. S. 2909) in der jeweils geltenden Fassung
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (**Wohnungseigentumsgesetz – WoEigG**) vom 15.05.1951 (BGBl. III Gl.Nr. 403-1), in der jeweils geltenden Fassung
- Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz (**NKAG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.02.1992 (Nds. GVBl. S 29), in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (**ZVG**) vom 24.03.1897 (RGBl. I S 97) in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über das Erbbaurecht (**ErbbaUG**) in der Fassung der Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 (RGBl. I S. 72,122), in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV**) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 09.12.1990 (BGBl. S. 132) in der jeweils geltenden Fassung
- Betriebskostenverordnung (**BetrKV**) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), in der jeweils geltenden Fassung
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – (**WertR 2006**) vom 01. März 2006, in der jeweils geltenden Fassung
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (**Sachwertrichtlinie – SW-RL**) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 18.10.2012 (BAz. AT 18.10.2012 B1)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes (**Vergleichswertrichtlinie – VW-RL**) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 20.03.2014 (BAz. AT 11.04.2014 B3)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (**Ertragswertrichtlinie – EW-RL**) des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit vom 12.11.2015 (BAz. AT 04.12.2015 B4)
- Wohnflächenverordnung (**WoFlV**) – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- DIN 276 Kosten von Hochbauten; Ausgabe Juni 1993
- DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau; Ausgabe 1987
- Niedersächsische Bauordnung (**NBauO**) vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Art. 26 des Gesetzes vom 13.10.2011 (Nds. GVBl. S. 353), in der jeweils geltenden Fassung



Immobilienbewertung
Wegmann

6.2 Schrifttum

- [1] **Brügelmann** *Kommentar zum Baugesetzbuch*
Kohlhammer Verlag
- [2] **Ernst / Zinkahn/
Bielenberg** *Kommentar zum Baugesetzbuch*
Verlag C. H. Beck
- [3] **Gerady / Möckel / Troff** *Praxis der Grundstücksbewertung*
Loseblattwerk
Verlag Moderne Industrie, Landsberg 2005
- [4] **Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
Braunschweig-Wolfsburg** *Grundstücksmarktbericht 2021*
- [5] **Kleiber / Simon** *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten
(Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter
Berücksichtigung der ImmoWertV
Verlag Bundesanzeiger, 2010
- [6] **Oberer Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in
Niedersachsen** *Landesgrundstücksmarktbericht 2020*
- [7] **Rössler / Langner /
Simon / Kleiber / Joeris** *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*
Verlag H. Luchterhand, 2004
- [8] **Ross / Brachmann** *Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des*
Wertes der baulichen Anlagen
von Peter Holzner und Ulrich Renner
Verlag Th. Oppermann, 2005
- [9] **Sprengnetter/Strotkamp/
Kranich/Kierig u.a.** *Grundstücksbewertung,*
Arbeitsmaterialien sowie Lehrbuch und Kommentar
Eigenverlag, Wertermittlungsforum, Sinzig, Stand 2021

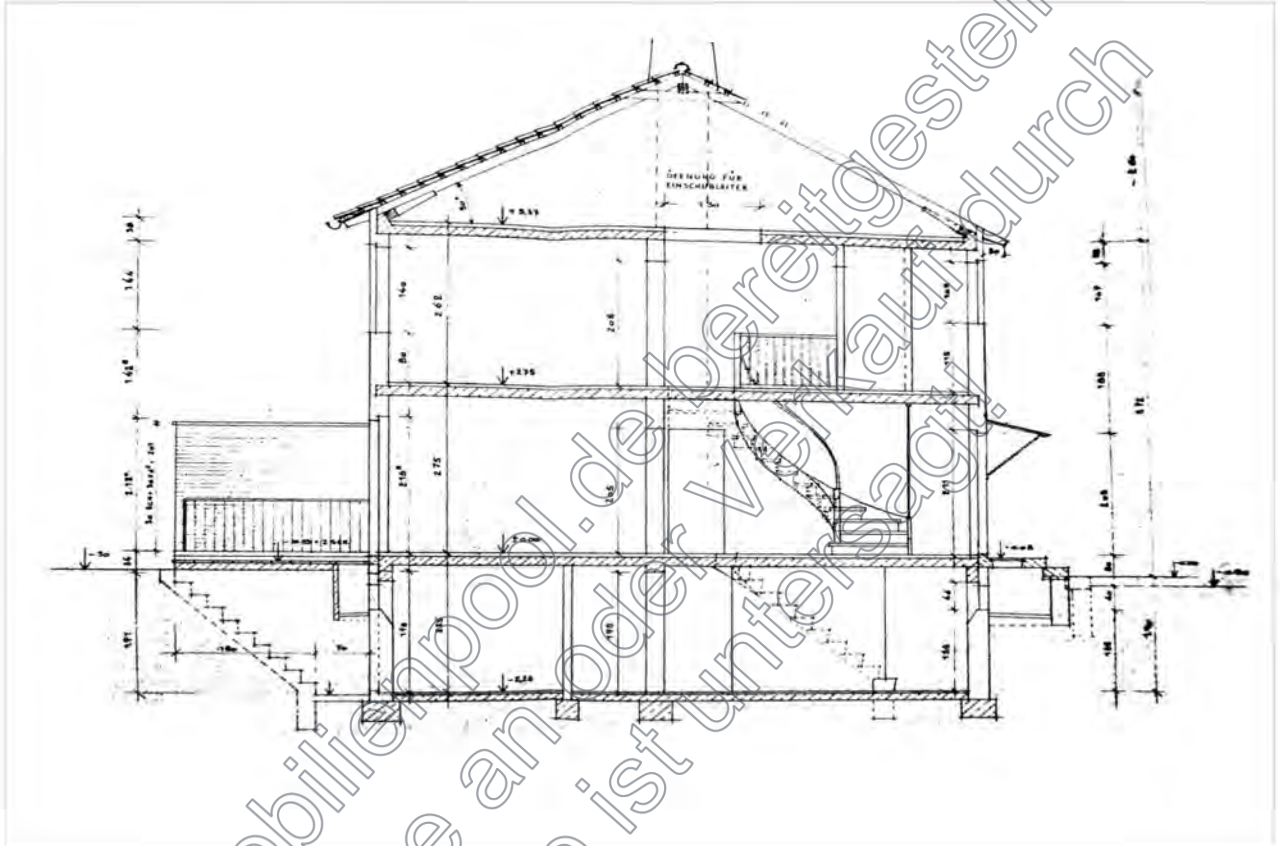
7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab ca. 1:250 000 mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte im Maßstab ca. 1: 20 000 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:1 000 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Bauland) ohne Maßstab mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Schnitt des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 6: Grundriss des Kellergeschosses des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 7: Grundriss des Erdgeschosses des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 8: Grundriss des Dachgeschosses des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlagen 9-10: Berechnung der Wohnfläche
- Anlagen 11: Berechnung der Gebäude-Grundflächen
- Anlage 12: Fotoübersicht ohne Maßstab mit Kennzeichnung des zu bewertenden Objekts
- Anlagen 13-16: Fotos 1 bis 8

Anlage 5

Schnitt des Bewertungsobjekts

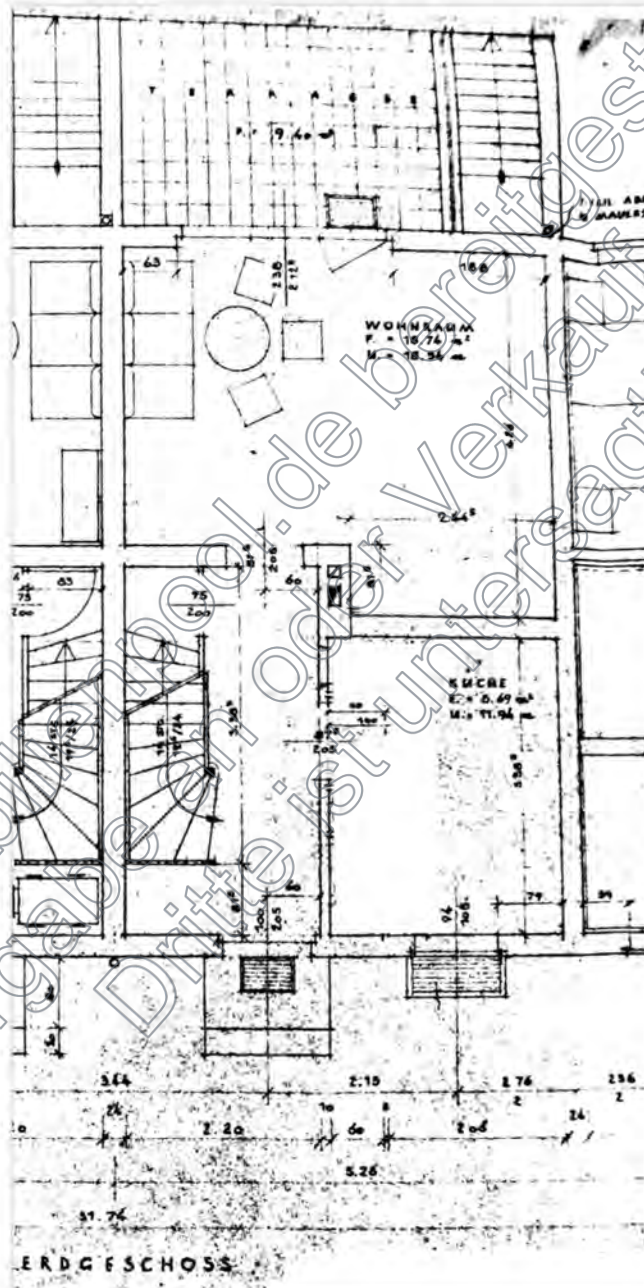
ohne Maßstab



Anlage 7

Grundriss des Erdgeschosses des Bewertungsobjekts

ohne Maßstab



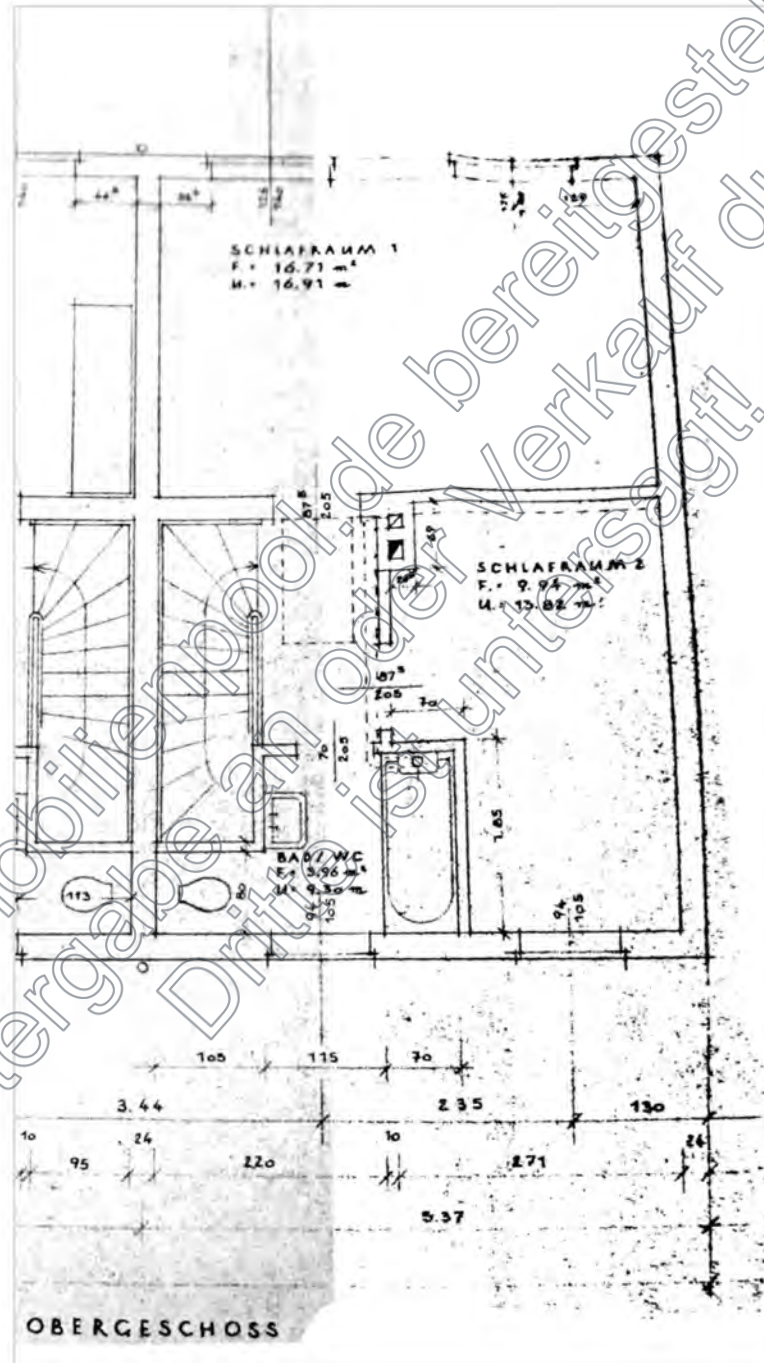
Hinweis:

Der Grundriss wurde hinsichtlich der Küche auf der Basis örtlicher Erhebungen beim Besichtigungstermin verändert bzw. in Bezug auf die vorliegenden Bauzeichnungen ergänzt. Dieser weist daher nur eine eingeschränkte Genauigkeit auf und ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.

Anlage 8

Grundriss des Dachgeschosses des Bewertungsobjekts

ohne Maßstab



Anlage 9

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus Himmelsberg 22, 29229 Celle

Mieteinheit: Wohnung

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☒ Fertig- und Rohbaumaßen
- ☒ wohnwertabhängig
☐ nach DIN 283
☐ nach DIN 277

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Raum Nr.	Raum-bezeichnung	Raumteil-bezeichnung	(+/-)	Fläche Raumteil (m²)	Faktor Raum-teil	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raumteile (Gesamt) (m²)	Faktor Raum	Wohn-fläche (Raum) (m²)
1	Wohnzimmer	Raumteil 1	+	11,34	1,00	11,34			
		Raumteil 2	+	7,46	1,00	7,46			
		Schornstein	-	-0,18	1,00	-0,18	18,62	1,00	18,62
2	Flur (EG)	Gesamte Fläche	+	9,32	1,00	9,32			
		Treppe	-	-2,50	1,00	-2,50	6,82	1,00	6,82
3	Küche	Gesamte Fläche	+	8,99	1,00	8,99	8,99	1,00	8,99
4	Schlafzimmer 1	Gesamte Fläche	+	16,19	1,00	16,19	16,19	1,00	16,19
5	Flur (OG)	Gesamte Fläche	+	2,63	1,00	2,63	2,63	1,00	2,63
6	Schlafzimmer 2	Raumteil 1	+	6,22	1,00	6,22			
		Raumteil 2	+	3,63	1,00	3,63			
		Schornstein	-	-0,18	1,00	-0,18	9,67	1,00	9,67
7	Bad	Raumteil 1	+	1,93	1,00	1,93			
		Raumteil 2	+	0,80	1,00	0,80	2,73	1,00	2,73
Summe Wohnfläche Mieteinheit									65,65 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude									65,65 m²

Anlage 10

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen (Raumteile)

Gebäude: Einfamilienhaus Himmelsberg 22, 29229 Celle

Mieteinheit: Wohnung

Raum Nr.	Raumteil-bezeichnung	Formel	Parameter (- Putzfaktor) [m]					Fläche Raumteil (m²)
			a	b	c	d	e	
1	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	4,260 (-0,030)	2,710 (-0,030)				11,34
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	3,445 (-0,030)	2,200 (-0,015)				7,46
	Schornstein	Rechteck (a x b)	0,690 (-0,000)	0,265 (-0,000)				-0,18
2	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	4,325 (-0,030)	2,200 (-0,030)				9,32
	Treppe	Rechteck (a x b)	2,500 (-0,000)	1,000 (-0,000)				-2,50
3	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	3,385 (-0,030)	2,710 (-0,030)				8,99
4	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	3,445 (-0,030)	4,770 (-0,030)				16,19
5	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	2,350 (-0,030)	1,150 (-0,015)				2,63
6	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	2,350 (-0,030)	2,710 (-0,030)				6,22
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	1,850 (-0,015)	2,010 (-0,030)				3,63
	Schornstein	Rechteck (a x b)	0,690 (-0,000)	0,265 (-0,000)				-0,18
7	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	1,750 (-0,030)	1,150 (-0,030)				1,93
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	0,800 (-0,030)	1,050 (-0,015)				0,80

Anlage 11

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Einfamilienhaus Himmelsberg 22, 29229 Celle

Die Berechnung erfolgt aus

☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☐ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☒ Bauzeichnung

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Länge a (m)	Breite b (m)	Formel	Faktor	BGF Bereich a (m ²)
1	KG	+	8,365	5,250	Rechteck (a x b)	1,00	43,92
2	EG	+	8,365	5,250	Rechteck (a x b)	1,00	43,92
3	OG	+	8,365	5,250	Rechteck (a x b)	1,00	43,92
4	DG	+	8,365	5,250	Rechteck (a x b)	1,00	43,92
Summe							175,67 m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							175,67 m ²

Anlage 13

Vorderansicht des Bewertungsobjekts

Foto ①



Vorder- und Seitenansicht des Bewertungsobjekts

Foto ②



Anlage 14

Rückansicht des Bewertungsobjekts

Foto (3)



Garten

Foto (4)



Anlage 15

Eingangsbereich

Foto (5)



Weg

Foto (6)



Anlage 16

Garagen

Foto 7



Himmelsberg

Foto 8