

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: **30.10.2022**
Gutachten-Nr.: **164/22**

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht: **Amtsgericht Celle**

Geschäftszeichen: **30 K 14/22**

Objekt: **bebautes Grundstück – Einfamilienhaus und 2 Pkw-Garagen („auf einem Garagenhof“)**
Klaus-Groth-Weg 6
29229 Celle

Gemarkung: **Celle** Wertermittlungstichtag: **07.10.2022**

Flur: **127** Amtsgericht: **Celle**

Flurstück(e): **50/5 48/14 48/22** Grundbuchbezirk: **Celle**

Grundstücksgröße(n): **468 m² 18 m² 18 m²** Blatt: **11931**

Baulasten: **keine** Wohnfläche: **ca. 150 m²**

Baubehördliche Beschränkungen / Beanstandungen: **sind mir nicht bekannt geworden** Zimmer: **7 Zi. + Kü. + Bad + WC**

Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks: 270.000 €



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**



Geschäftszeichen: **30 K 15/22**

Objekt: Garagenhof
Klaus-Groth-Weg 6
29229 Celle

Gemarkung: Celle

Wertermittlungsstichtag: 07.10.2022

Flur: 127

Amtsgericht: Celle

Flurstück(e): 48/25

Grundbuchbezirk: Celle

Grundstücksgröße(n): 697 m²

Blatt: 9321

Baulasten: keine

Miteigentumsanteile: 1/16

Baubehördliche
Beschränkungen /
Beanstandungen: sind mir nicht bekannt geworden

1/6 Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks:

0 €

Geschäftszeichen: **30 K 16/22**

Objekt: Weg
Klaus-Groth-Weg 6
29229 Celle

Gemarkung: Celle

Wertermittlungsstichtag: 07.10.2022

Flur: 127

Amtsgericht: Celle

Flurstück(e): 50/2

Grundbuchbezirk: Celle

Grundstücksgröße(n): 130 m²

Blatt: 9326

Baulasten: keine

Miteigentumsanteile: 1/8

Baubehördliche
Beschränkungen /
Beanstandungen: sind mir nicht bekannt geworden

1/8 Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks:

0 €



Geschäftszeichen: **30 K 17/22**

Objekt: **Weg**
Klaus-Groth-Weg 6
29229 Celle

Gemarkung: **Celle**

Wertermittlungsstichtag:

Flur: **127**

Amtsgericht: **Celle**

Flurstück(e): **50/7**

Grundbuchbezirk: **Celle**

Grundstücksgröße(n): **130 m²**

Blatt: **9522**

Baulasten: **keine**

Miteigentumsanteile: **1/8**

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

1/8 Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks:

0 €

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



1. Inhaltsverzeichnis

1.	Inhaltsverzeichnis	4
2.	Sachverhalt	5
2.1	Gutachtauftrag	5
2.2	Grundlagen des Gutachtens	5
2.3	Wertermittlungstichtag - Qualitätstichtag – Ortsbesichtigung	5
2.4	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
3.	Beschreibungen	9
3.1	Grundstücksbeschreibung	9
3.2	Baubeschreibung	11
4.	Wertermittlung	15
4.1	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	15
4.2	Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung	17
4.3	Bodenwertermittlung	18
4.4	Sachwertermittlung 30 K 14/22	21
4.5	Vergleichswert nach Vergleichsfaktoren	24
5.	Verkehrswertermittlung	25
6.	Anlagen	27
6.1	Straßen- und Stadtkarten	27
6.2	Auszug aus der Liegenschaftskarte / Lageplan - Bodenrichtwertkarte	29
6.3	Zeichnungen	33
6.4	Flächenberechnungen	42
6.5	Fotos	44
6.6	Abkürzungsverzeichnis	48
6.7	Literaturverzeichnis	48
	letzte Seite	49

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 Gutachtenauftrag

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 Gutachtenauftraggeberin 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 2022 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 Wertermittlungstichtag - Qualitätsstichtag – Ortsbesichtigung

2.3.1 Wertermittlungstichtag

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



Wertermittlungstichtag: 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: Wertermittlungstichtag

2.3.3 Ortsbesichtigung

Die Parteien wurden von mir zum Ortstermin schriftlich eingeladen. Zum Ortstermin ist keine der Parteien erschienen. Auf mein Klingeln und Klopfen erfolgte keine Reaktion.

Tag der Ortsbesichtigung: 07.10.2022

Teilnehmer: Axel Krumwiede

Während der Ortsbesichtigung habe ich die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude von innen nicht in Augenschein nehmen können. Mir wurde kein Zutritt zum Gebäude ermöglicht. Der Eigentümer ist nicht zum Ortstermin erschienen und hat sich bei mir nicht gemeldet. Die Gutachtenerstattung erfolgt nach dem äußeren Anschein.

2.4 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: **30 K 14/22**
Bebaute Grundstücke – **Einfamilienhaus und 2 Pkw-Garagen** („auf einem Garagenhof“)

Objektadresse

Straße Nr.: Klaus-Groth-Weg 6
PLZ-Ort: 29229 Celle

Katasterangaben

Gemarkung:	Celle		
Flur:	127		
Flurstücke:	50/5	48/14	48/22
Flurstückgröße:	468 m ²	18 m ²	18 m ²
Grundstücksgröße insgesamt:	504 m ²		



Grundbuchangaben

Grundbuchamtsgericht: Celle
Grundbuchbezirk: Celle
Grundbuchblatt: 11931
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses: 2
Datum des Grundbuchauszugs: 14.07.2022

30 K 15/22

Art des Bewertungsobjekts:

Garagenhof

Objektadresse

Straße Nr.: Klaus-Groth-Weg 6
PLZ-Ort: 29229 Celle

Katasterangaben

Gemarkung: Celle
Flur: 127
Flurstücke: 48/25
Flurstückgröße: 697 m²
Grundstücksgröße insgesamt: 697 m²

Grundbuchangaben

Grundbuchamtsgericht: Celle
Grundbuchbezirk: Celle
Grundbuchblatt: 9321
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses: 1
Datum des Grundbuchauszugs: 14.07.2022
Miteigentumsanteile: 1/16

30 K 16/22

Art des Bewertungsobjekts:

Weg (Fußweg zur Erschließung der anliegenden Grundstücke)

Objektadresse

Straße Nr.: Klaus-Groth-Weg 6
PLZ-Ort: 29229 Celle



Katasterangaben

Gemarkung: Celle
Flur: 127
Flurstücke: 50/2
Flurstückgröße: 130 m²
Grundstücksgröße insgesamt: 130 m²

Grundbuchangaben

Grundbuchamtsgericht: Celle
Grundbuchbezirk: Celle
Grundbuchblatt: 9326
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses: 1
Datum des Grundbuchauszugs: 14.07.2022
Miteigentumsanteile: 1/8

30 K-17/22

Art des Bewertungsobjekts:

Weg (Fußweg zur Erschließung der anliegenden Grundstücke)

Objektadresse

Straße Nr.: Klaus-Groth-Weg 6
PLZ-Ort: 29229 Celle

Katasterangaben

Gemarkung: Celle
Flur: 127
Flurstücke: 50/7
Flurstückgröße: 130 m²
Grundstücksgröße insgesamt: 130 m²

Grundbuchangaben

Grundbuchamtsgericht: Celle
Grundbuchbezirk: Celle
Grundbuchblatt: 9522
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses: 1
Datum des Grundbuchauszugs: 14.07.2022
Miteigentumsanteile: 1/8



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

Auftragsgemäß ist hier der Verkehrswert des fiktiv unbelasteten Grundstücks zu ermitteln. Sofern Eintragungen in Abt. II des Grundbuches vorhanden sind, werden diese im Kapitel 6 dieses Gutachtens angegeben und bewertet.

Baulasten

Nach Online-Auskunft der Bauaufsichtsbehörde sind auf den Grundstücken keine Baulasten eingetragen.

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:	Celle-Vorwerk
Überörtliche Anbindung:	Bundesstraße B191 ca. 2,3 km Entfernung
	Bundesautobahn A7 ca. 28,0 km Entfernung
	Bahnhof ca. 5,8 km Entfernung
	Flughafen ca. 51,6 km Entfernung
	Stadtmitte ca. 4,9 km Entfernung
Lagebeurteilung:	mäßige Lage in Celle
Nahverkehrsmittel:	Bus
Straßenausbau:	asphaltierte Fahrbahn, Gehweg
Kfz-Parkmöglichkeiten:	auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden und auf der öffentlichen Straße möglich
Versorgung:	Gas (in der Straße), elektrischer Strom, Wasser, Telekommunikation



Entsorgung:	Abwasser
Erschließungsbeiträge:	In diesem Gutachten unterstelle ich eine Beitrags- und Abgabefreiheit.
Grundstückzuschnitt:	Wohnhaus-, Garagen- und Wegegrundstücke etwa regelmäßig, siehe Liegenschaftskarte Garagenhofgrundstück unregelmäßig
Straßenfront / mittlere Tiefe:	Wohngrundstück ca. 13,5 m / ca. 34,3 m
Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Vorwerk / Nord“ mit den Festsetzungen für das Bewertungsgrundstück WA: Allgemeines Wohngebiet I: max. 1 Vollgeschoss GRZ 0,4: Grundflächenzahl Baufenster
Überbauungen / Grenzbebauungen:	örtlich nicht erkennbar / Grenzbebauung – Kettenbungalow (Reihenbungalow)
Nachbargrundstücke - Bebauung:	Ein- und Zweifamilienhäuser
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 Bauschadensauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein evtl. nicht besonders aufgeführter Baumängel und/oder Bauschäden nicht aus.

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

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

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



30 K 14/22

Bezeichnung / Gebäudeart:

Einfamilienhaus

Anzahl der Wohnungen und sonstigen
Einheiten: 1

Baujahr:

1965

Baugenehmigung vom 10.06.1965

Überdachung Nebeneingang 1967

Ölheizung 1969

Rohbau

Die Rohbaubeschreibung erfolgt nach Aktenlage

Fundamente:

Stapfbeton-Streifenfundamente und Bodenplatte

Außenwände:

Mauerwerk, Fassade mit Außenputz

Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken:

Stahlbetondecke

Dach:

Satteldächer in Holzkonstruktion, mit Eindeckung
und vorgehängten Dachrinnen

Ausbau

Zum Ausbau konnte ich keine Feststellungen treffen.

Kellergeschoss

teilunterkellert

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:

Elektro-Installation:

Heizung:

Ölheizung gem. Baugenehmigung vom 06.03.1969

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 augenscheinlich nicht barrierefrei im Sinne des „Leitfadens Barrierefreies Bauen“ und der diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik.



Zustand

Bau- und Unterhaltungszustand: keine Angabe möglich

Baumängel / Bauschäden: keine Angabe möglich – siehe oben

Außenanlagen / Besondere Bauteile

Erschließungsanlagen auf dem Grundstück
Wegebefestigungen
Einfriedung
Gartenanlage
2 Pkw-Garagen in Massivbauweise

Außenanlagen / Besondere Bauteile

30 K 15/22
nicht bebaut
Hofbefestigungen

Außenanlagen / Besondere Bauteile

30 K 16/22
nicht bebaut
Wegebefestigungen

Außenanlagen / Besondere Bauteile

30 K 17/22
nicht bebaut
Wegebefestigungen



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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag. 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.

30 K 14/22

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

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

30 K 15/22

Das Grundstück ist nicht bebaut, sondern nur befestigt. Die Verkehrswertableitung erfolgt aus der Bodenwertermittlung.

30 K 16/22

Das Grundstück ist nicht bebaut, sondern nur befestigt. Die Verkehrswertableitung erfolgt aus der Bodenwertermittlung.

30 K 17/22

Das Grundstück ist nicht bebaut, sondern nur befestigt. Die Verkehrswertableitung erfolgt aus der Bodenwertermittlung.

Der Bodenwert der Grundstücke 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.



fen. Das fiktive Bodenrichtwertgrundstück entspricht in seiner Größe und Nutzung dem Bewertungsgrundstück. Der Ansatz erfolgt modellkonform entsprechend dem jeweiligen Bewertungsmodell, das der hier zu bewertenden Immobilie zu Grunde liegt.

Bodenwertermittlung

30 K 14/22

Grundbuchangaben				
Amtsgericht:	Celle			
Grundbuch:	Celle			
Blatt:	11931			
lfd. Nr. d. Bestandsverzeichnisses:	2			
Katasterangaben				
Gemarkung:	Celle			
Flur:	127			
Flurstück:	50/5	48/14	48/22	
Nutzung:	Wohnen	Garage	Garage	Summen
Grundstücksgröße:	468 m ²	18 m ²	18 m ²	504 m ²
Bodenrichtwert (BORIW):	80,00 €/m ²	80,00 €/m ²	80,00 €/m ²	
Anpassungsfaktoren				
Grundstücksnutzung:	1,00	1,00	1,00	
Anpassungsfaktor:	1,00	1,00	1,00	
angepasster BORIW:	80,00 €/m ²	80,00 €/m ²	80,00 €/m ²	
Bodenwerte:	37.440 €	1.440 €	1.440 €	40.320 €
Bodenwert insgesamt:		(gerundet)		40.300 €

Für den Garagenhof und die Wegegrundstücke ist erst einmal der gleiche Bodenrichtwert wie für Wohngrundstücke anzusetzen. Dieser ist hinsichtlich der Nutzung anzupassen und anschließend ist der Bruchteil des Eigentumanteils zu ermitteln. Sowohl der Garagenhof wie auch die Wege stehen nicht zur alleinigen Nutzung eines Nutzers. Sie stehen den jeweiligen Bruchteileigentümern zur Nutzung.

Den Garagenhof nutzen die Eigentümer von 32 Garagen bzw. Pkw-Stellplätzen. Er ist nur als Zufahrt für die jeweilige Garage bzw. Stellplatz zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Nutzung ist ausgeschlossen, denn diese würde die Nutzung der einzelnen Bruchteileigentümer behindern. Der Wert des Garagenhofes ist damit implizit in den Werten der einzelnen Garagen bzw. Pkw-Stellplätze enthalten. Dieses wird auch durch die Betrachtung deutlich, dass für 1/32 Bruchteileigentum an dem Garagenhof als potentielle erwerbe nur die Eigentümer der einzelnen Garagen bzw. Pkw-Stellplätze in Betracht kommen. Niemand anderes würde ein Bruchteileigentum an dem Garagenhof erwerben, wenn er lediglich über dieses fahren kann. Die Garageneigentümer sind allesamt Bruchteileigentümer und benötigen keinen weiteren Anteil. Das zu bewertende Bruchteileigentum ist folglich nicht veräußerbar.



Die Wegegrundstücke nutzen die Eigentümer der anliegenden Wohngrundstücke, hier jeweils 8 Wohngrundstücke. Sie dienen allein der Erschließung der Wohngrundstücke, Erschließung mit Medien und Fußgängerverkehr. Eine darüberhinausgehende individuelle Nutzung ist nicht möglich. Der Wert der Wegegrundstücke ist damit implizit in den Wohngrundstücken enthalten. Als potentielle Erwerber kämen nur die jeweils anderen Bruchteileigentümer, die Eigentümer an den anliegenden Wohngrundstücken sind, in Betracht. Zum einen sind diese bereits Bruchteileigentümer und benötigen keinen weiteren Eigentumsanteil. Zum anderen ist ein Bruchteilanteil für den einzelnen Eigentümer eines Wohngrundstücks nicht erforderlich, da er m.E. ein Notwegerecht zu seinem Wohngrundstück durchsetzen könnte. Damit ist das zu bewertende Bruchteileigentum folglich nicht veräußerbar.

Bodenwertermittlung

	30 K 15/22	30 K 16/22	30 K 17/22
Grundbuchangaben			
Amtsgericht:	Celle	Celle	Celle
Grundbuch:	Celle	Celle	Celle
Blatt:	9321	9326	9522
lfd. Nr. d. Bestandsverzeichnisses:	1	1	1
Katasterangaben			
Gemarkung:	Celle	Celle	Celle
Flur:	127	127	127
Flurstück:	48/25	50/2	50/7
Nutzung:	Garagenhof	Weg	Weg
Grundstücksgröße:	697 m ²	130 m ²	130 m ²
Bodenrichtwert (BORIW):	80,00 €/m ²	80,00 €/m ²	80,00 €/m ²
Anpassungsfaktoren			
Grundstücksnutzung:	0,00	0,00	0,00
Miteigentumsanteil	0,06 (1/16)	0,13 (1/8)	0,13 (1/8)
Anpassungsfaktor:	0,00	0,00	0,00
angepasster BORIW:	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²	0,00 €/m ²
Bodenwerte:	0 €	0 €	0 €
<u>Bodenwert des Anteils:</u> (gerundet)	<u>0 €</u>	<u>0 €</u>	<u>0 €</u>



4.4 Sachwertermittlung 30 K 14/22

Allgemeine Erläuterungen zur Sachwertermittlung

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

Die ImmoWertV 2021 stellt an Sachwertermittlungen andere Anforderungen als die Vorvorgängervorschrift Wertermittlungsverordnung (WertV). Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland haben bis einschließlich 2012 Kennzahlen auf der Basis der WertV ermittelt und veröffentlicht. Die Anwendung dieser Kennzahlen bedingt folglich die Anwendung des Sachwertverfahrens nach der WertV. So ist jede Bewertung auf die Grundlage der entsprechenden Kennzahlen abzustellen. Das heißt, dass Bewertungen mit 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 nach Sachwertrichtlinie gem. ImmoWertV abzustellen. Die nachfolgende Wertermittlung im Sachwertverfahren erfolgt demnach systemgetreu zu den veröffentlichten Kennzahlen des regionalen Gutachterausschusses.

Normalherstellungskosten / Kostenkennwerte:

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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



Die triviale Ermittlung der Restnutzungsdauer ist deren rechnerische Bestimmung aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter. Dabei kann die übliche Gesamtnutzungsdauer aus der Anlage 3 der Sachwertrichtlinie entnommen werden.

rechnerische Restnutzungsdauer

Gebäude:	Wohnhaus
Baujahr:	1965
übliche Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Bewertungsjahr:	2022
rechnerische Restnutzungsdauer:	13 Jahre

Das Gebäude macht einen äußerlich intakten Eindruck. Über das Gebäudeinnere ist mir nichts bekannt. Ich gehe hier aufgrund des äußeren Eindrucks davon aus, dass das Gebäude unter einfachen Verhältnissen nutzbar ist und schätze die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf 20 Jahre.

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

Alterswertminderung

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

Marktanpassung

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



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 NHK 2010 - Sachwertrichtlinie

		Wohnhaus	Wohnhaus
		B	A
Gebäude:			
Gebäudeteil (siehe Berechnung der Brutto-Grundfläche in der Anlage):			
Baujahr:		1965	1965
fiktives (modifiziertes) Baujahr:		1972	1972
Gebäudealter (GA):		57 Jahre	57 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):		20 Jahre	20 Jahre
Bewertungsjahr:		2022	2022
Gesamtnutzungsdauer (GND):		70 Jahre	70 Jahre
relatives Gebäudealter ($RG = GA / GND \times 100$):		81 %	81 %
Fiktives Gebäudealter (FGA):		50 Jahre	50 Jahre
NHK 2010 Gebäudeart:		EFH	EFH
NHK 2010 Gebäudeart-Nr.:		1.22	1.02
NHK 2010 Gebäudestandardstufe:	unterstellt	2,0	2,0
NHK 2010 Kostenkennwert:		650 €/m ²	605 €/m ²
Zu-/Abschlag für abweichende Ausstattung:	x	1,00	1,00
Preisindex (Basisjahr 2010):	x	167,7	167,7
gewöhnliche Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Bundesdurchschnitt):	=	1.090 €/m ²	1.015 €/m ²
Regionalfaktor (gem. regionalem Gutachterausschuss (GAA)):		1,00	1,00
Ortsgrößenfaktor (gem. GAA):		1,00	1,00
Kombination von Orts- und Regionalfaktor:		1,00	1,00
regionalisierte gewöhnliche Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag (RG-NHK):		1.090 €/m ²	1.015 €/m ²
Brutto-Grundfläche (BGF):	x	304,2 m ²	94,9 m ²
gewöhnliche Herstellungskosten normierte Gebäude (GHK-NG = RG-NHK X BGF):	=	331.600 €	96.300 €
GHK-NG insgesamt 427.900 €			
besondere Betriebseinrichtungen			
+ besondere Bauteile:	+	0 €	0 €
gewöhnliche Herstellungskosten (GHK):	=	331.600 €	96.300 €
lineare Alterswertminderung	-	236.900 €	68.800 €
[lineare AWM=GHK x (GND - RND) / GND]:			
Alterswertminderung (AWM):		71%	71%
vorläufige alterswertgeminderte Gebäudesachwerte:	=	94.700 €	27.500 €
Summe der vorläufigen alterswertgeminderten Gebäudesachwerte:			122.200 €



Bauliche und nichtbaulich Außenanlagen:	+	1.000 €
2 Pkw-Garagen:	+	10.000 €
Hausanschlüsse:	+	5.000 €
Vorläufiger Sachwert der Gebäude, baulichen und nicht baulichen Anlagen und Außenanlagen:		138.200 €
Bodenwert:	+	40.300 €
vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag:		178.500 €
(ohne Berücksichtigung von Mängeln und Schäden, Instandhaltungs- und/oder Modernisierungsstau):		

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

Marktanpassung

vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag
(ohne Berücksichtigung von Mängeln und Schäden, Instandhaltungs- und/oder Modernisierungsstau): 178.500 €

Zu- und Abschlagsfaktoren in Bezug auf eine durchschnittliche, vergleichbare Immobilie (gemäß Grundstücksmarktbericht und Schätzung):

Sachwertfaktor nach Grundstücksmarktbericht (GMB):		1,53	
Korrekturfaktor Wohnfläche:	150 m²	1,00	
Korrekturfaktor wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	20 Jahre	1,00	
Korrekturfaktor Gebäude-Standardstufe:	2,0	1,00	
Korrekturfaktor Lage:		1,00	
Sachwertfaktor		1,53	1,53
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag:			273.105 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

0 €

Sachwert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag:

273.105 €

Sachwert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag:

(gerundet) **273.000 €**

4.5 Vergleichswert nach Vergleichsfaktoren

Allgemeine Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

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

Der Vergleichswert auf der Basis von Vergleichsfaktoren kennzeichnet die Größenordnung des Verkehrswertes der hier zu bewertenden Immobilie. Die Aussagekraft dieses Ver-



gleichswertes ist im Einzelfall sachverständig einzuschätzen und bei der Ermittlung des Verkehrswertes angemessen zu berücksichtigen.

Vergleichswertermittlung - Ansätze

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

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

Vergleichswert nach Vergleichsfaktoren

Ausgangswert zur Vergleichswertermittlung:

1.965 €/m²

Zu- und Abschläge:

Korrekturfaktor Wohnfläche: 150 m² 0,97

Korrekturfaktor Grundstücksgröße: 504 m² 0,93

Korrekturfaktor Gebäude-Standardstufe: 2,0 0,91

Korrekturfaktor Lage: 1,09

Gesamtfaktor: 0,89

angepasster Vergleichsfaktor: 1.758 €/m²

Wohnfläche: 150 m²

vorläufiger Vergleichswert: 263.376 € 263.000 €

Marktanpassung

Anpassungsfaktor: 1,0

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert: 263.000 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Mängel und Schäden, Instandhaltungs- und/oder Modernisierungstau: 0 €

2. Pkw-Garage 5.000 €

Vergleichswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungstichtag: 268.000 €

Vergleichswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungstichtag: (gerundet) **268.000 €**

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 (Wertermittlungstichtag), 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

	30 K 14/22	30 K 15/22	30 K 16/22	30 K 17/22
Bodenwert (bzw. Bodenwertanteil):	40.300 €	0 €	0 €	0 €
Sachwert:	273.000 €			
Indirekter Vergleichswert:	268.000 €			

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

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

30 K 14/22 **Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks 270.000 €**

30 K 15/22 **Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks 0 €**

30 K 16/22 **Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks 0 €**

30 K 17/22 **Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks 0 €**

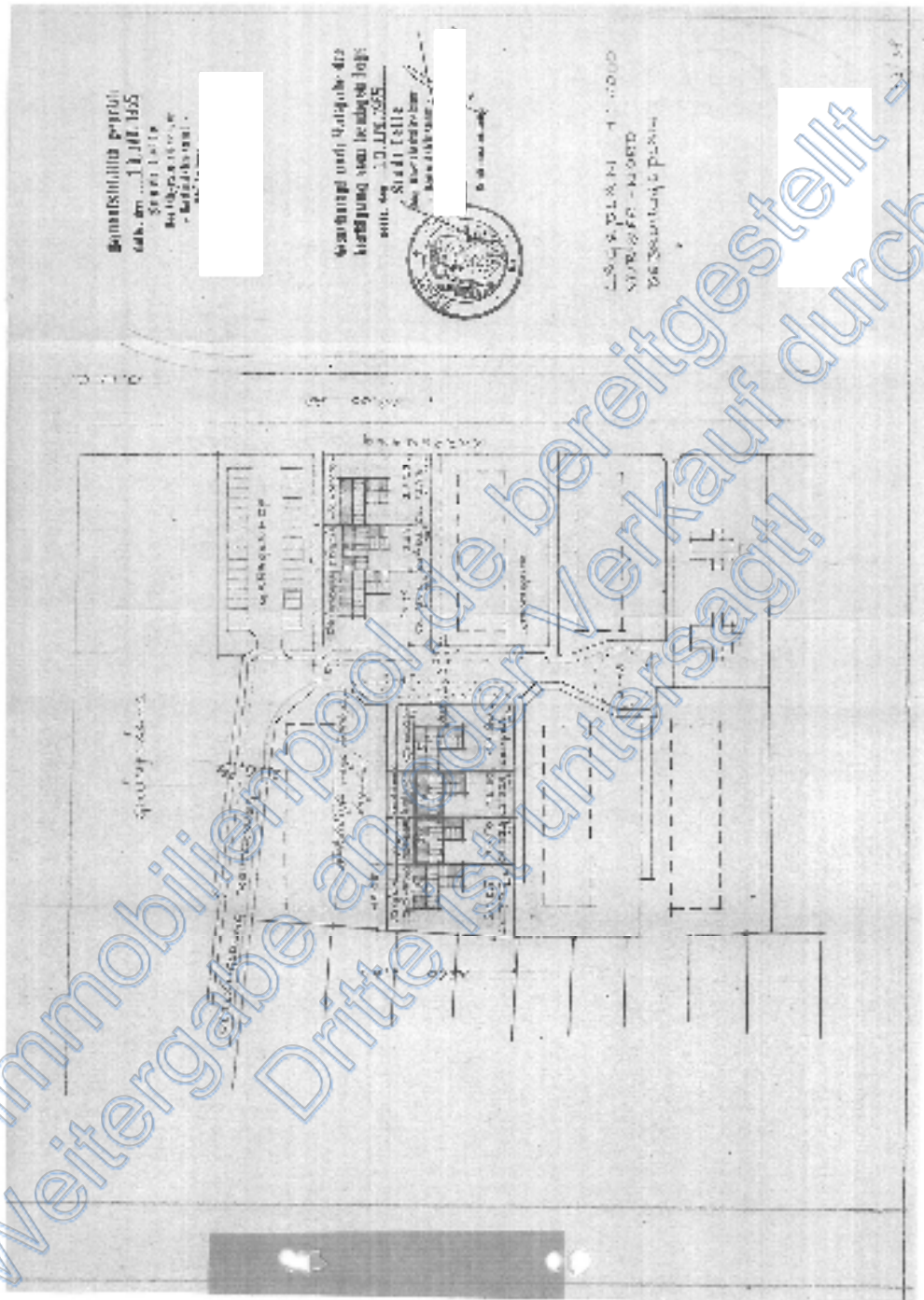
Celle, den 30.10.2022



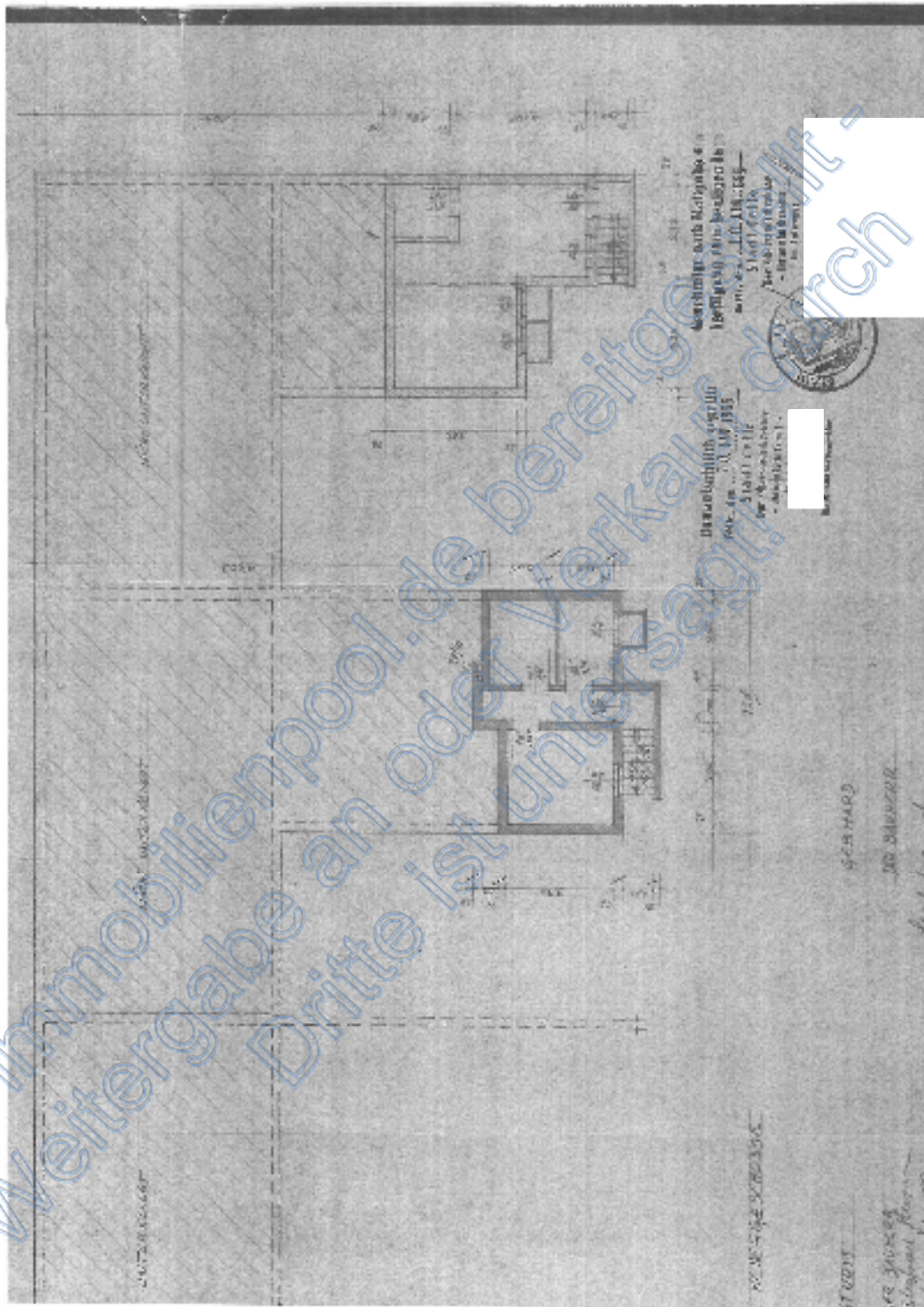
Axel Krumwiede

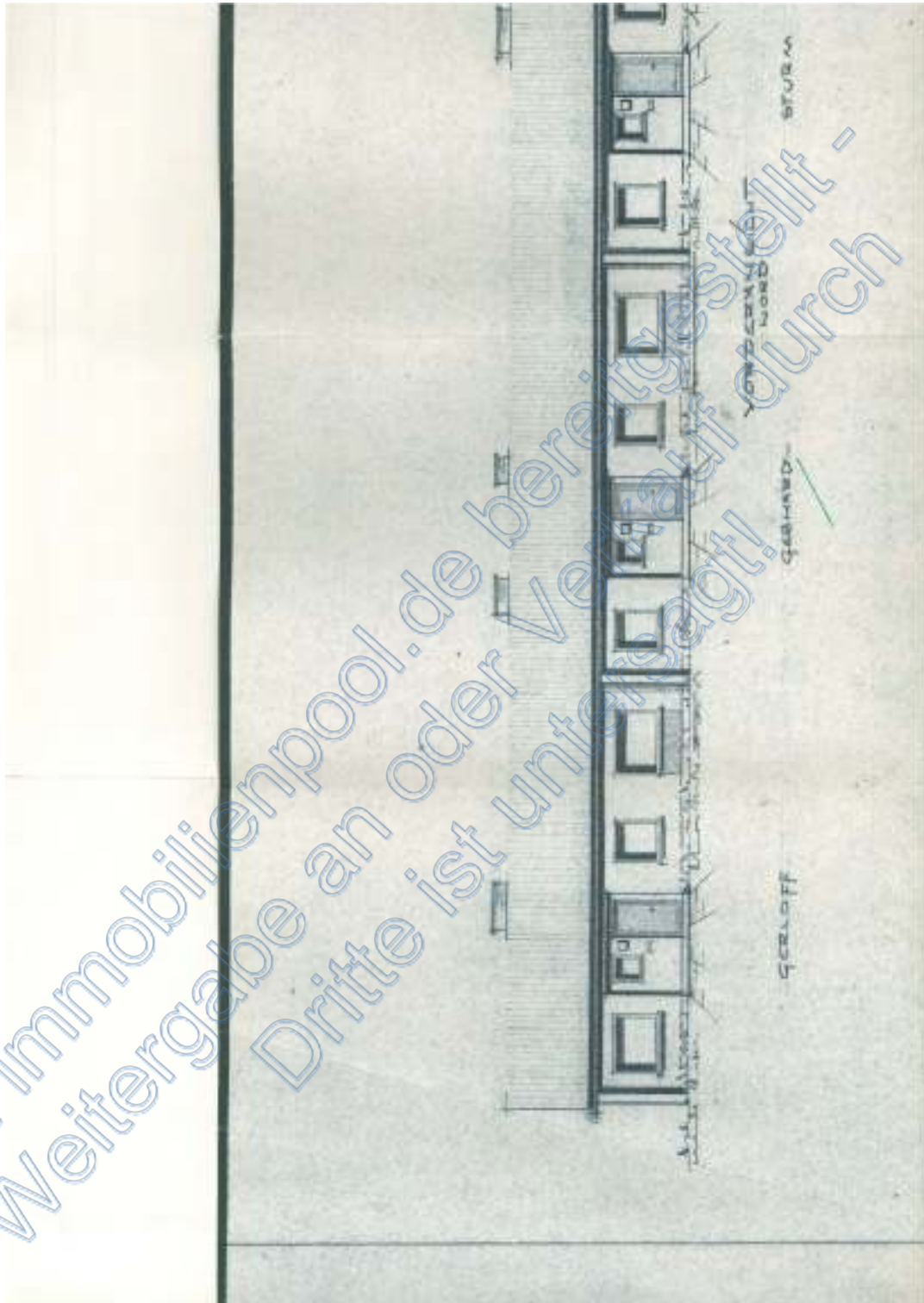


6.3 Zeichnungen

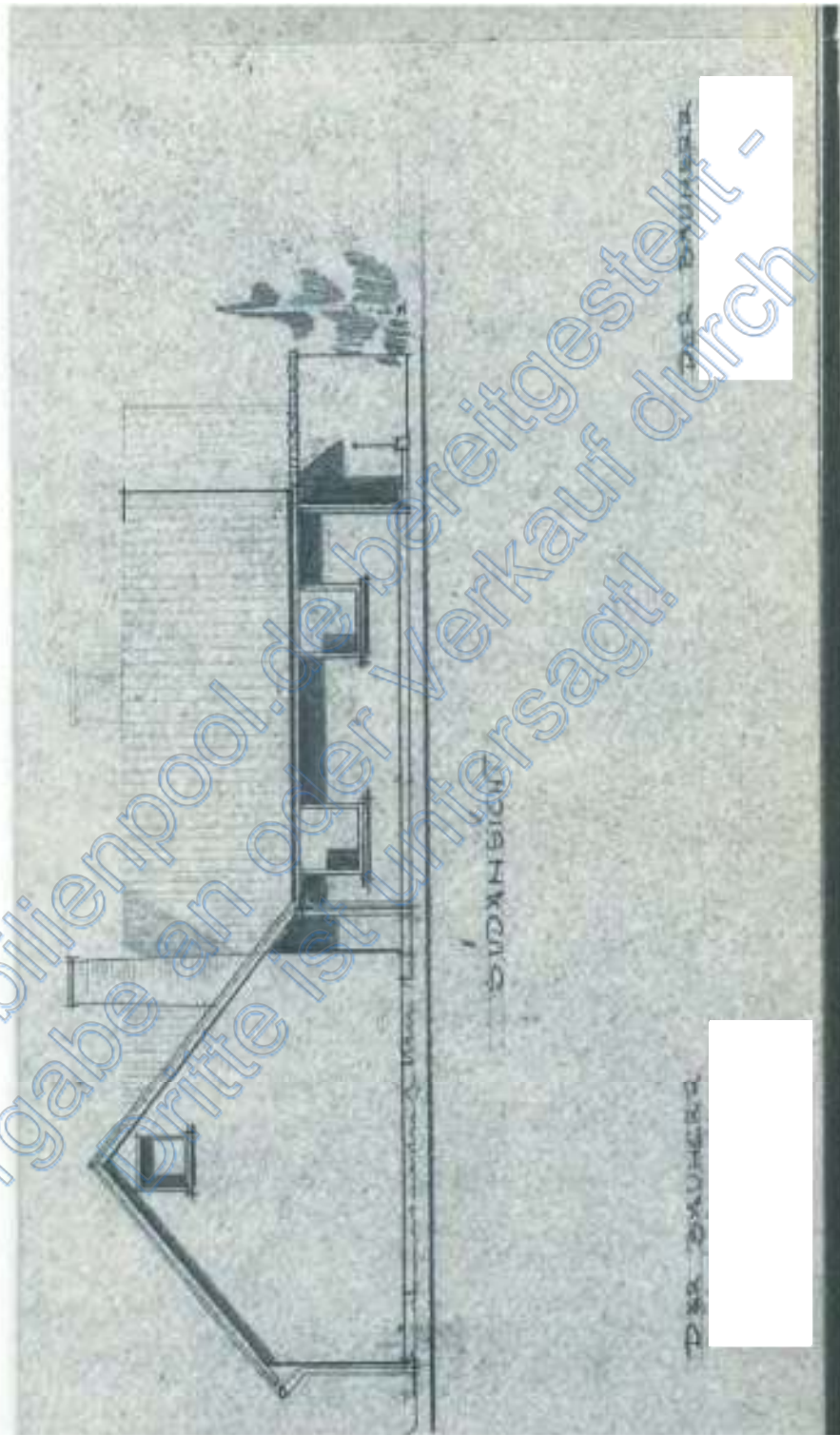


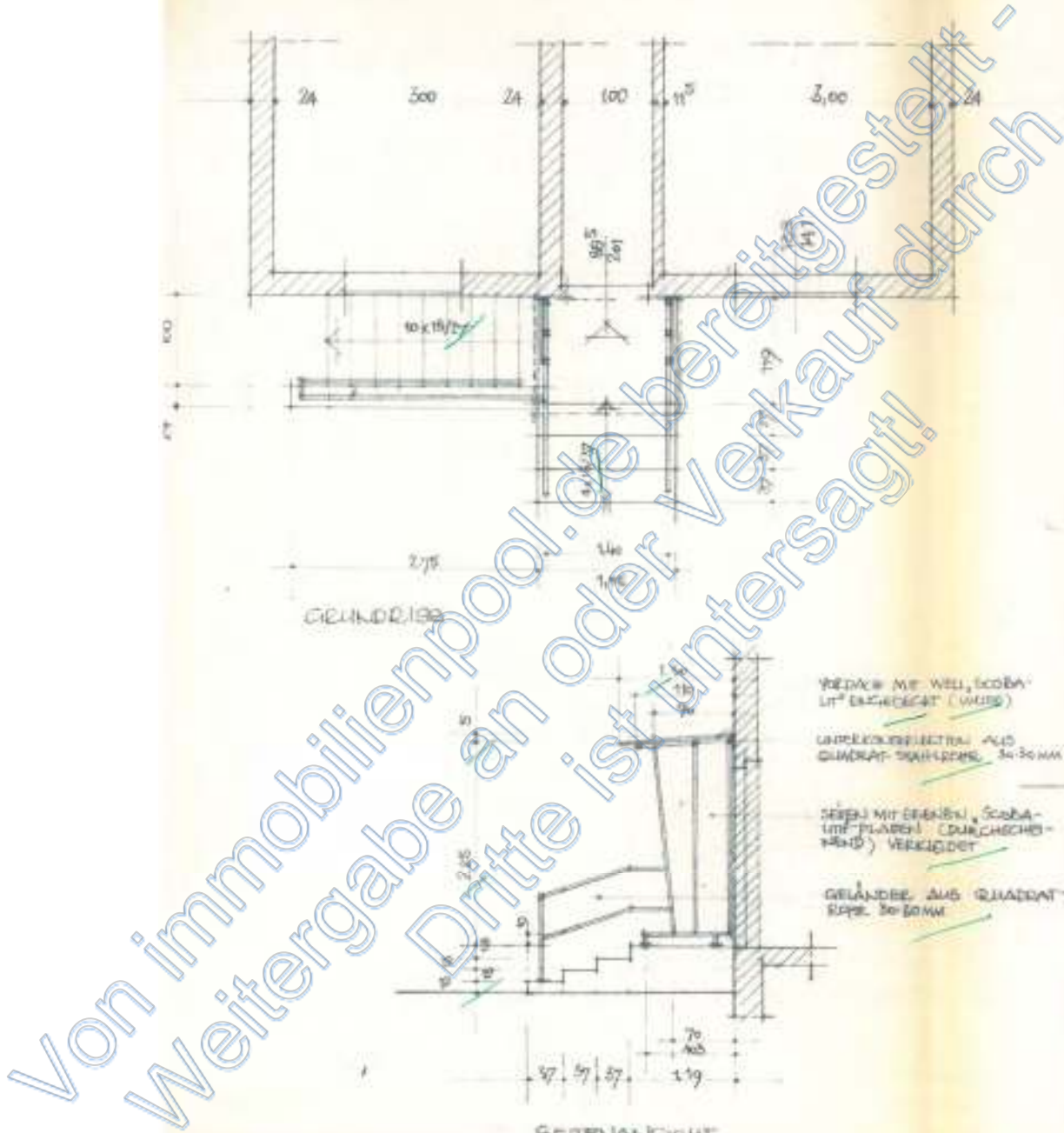


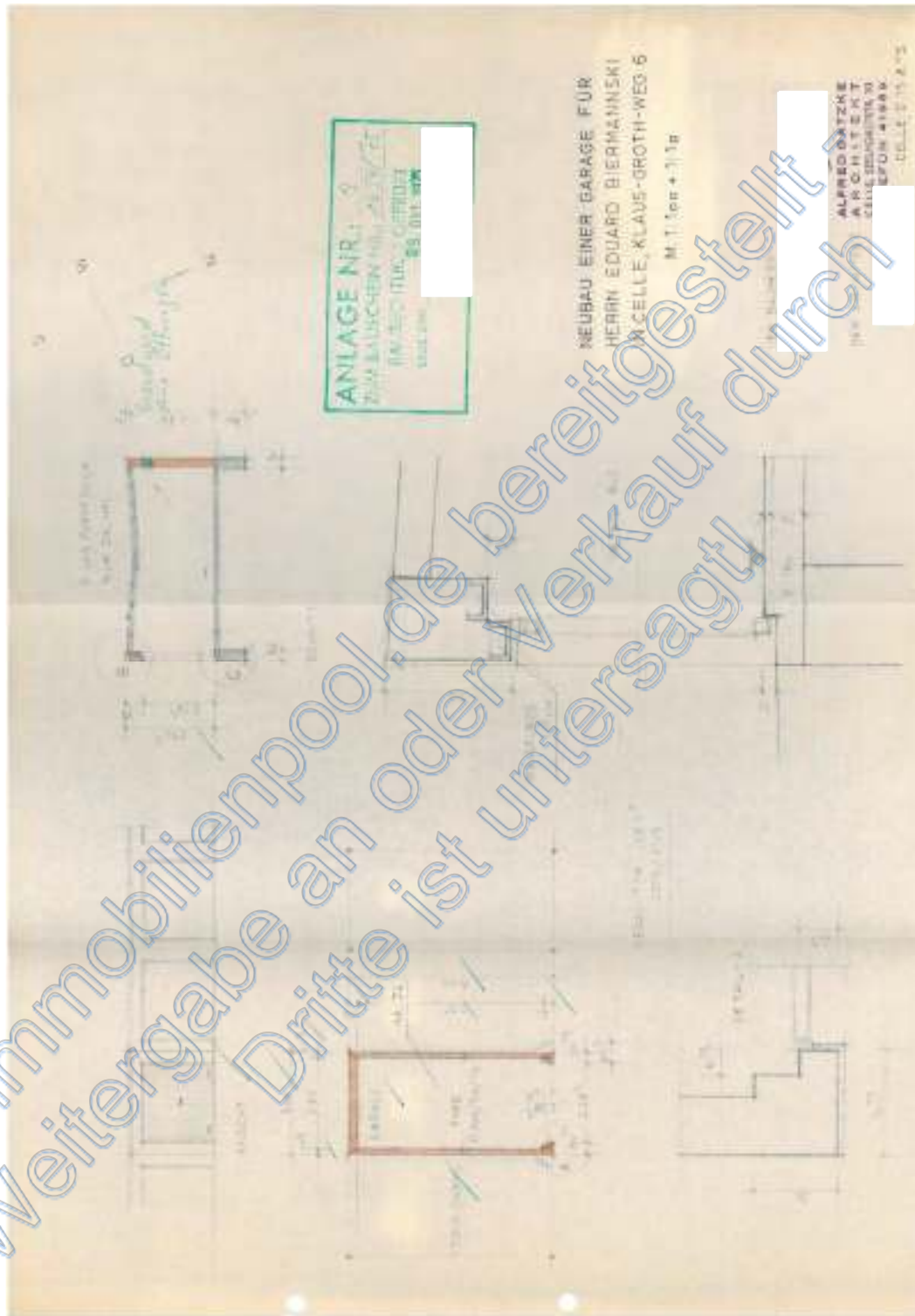














6.4 Flächenberechnungen

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

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

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

In den Vorgängervorschriften zur Ermittlung der Wohnfläche war ein Abzug von drei Prozent für die Berücksichtigung des Ausbaus (Wandputz) in Bezug auf zugrunde gelegte Rohbaumaße nach den Zeichnungen vorgesehen. Das/die Gebäude des Bewertungsobjektes wurden vor 2003 errichtet. Daher wird der Abzug hier beibehalten, um Modellkonform 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	Breite	Faktor	Einzel- fläche	Grund- fläche	Faktor	Einzel- fläche	Summe	Faktor	WF	NF
	(m)	(m)		(m²)	(m²)	WF/NF	(m²)	(m²)		(m²)	(m²)
KG											
Flur	1,000	4,080	1,00	4,08	4,08	1,00	4,08	4,08	1,00		4,08
Keller 1	2,960	3,300	1,00	9,77	9,77	1,00	9,77	9,77	1,00		9,77
Keller 2	2,660	2,050	1,00	5,45	5,45	1,00	5,45	5,45	1,00		5,45
Keller 3	2,660	1,650	1,00	4,39	4,39	1,00	4,39	4,39	1,00		4,39
										0,00	23,69
EG											
Windfang	1,950	1,200	1,00	2,34	2,34	1,00	2,34	2,34	0,97	2,27	
WC	1,235	1,200	1,00	1,48	1,48	1,00	1,48	1,48	0,97	1,44	
Diele	3,300	5,300	1,00	17,49		1,00	17,49				
	1,650	2,850	1,00	4,70	22,19	1,00	4,70	22,19	0,97	21,53	
Küche	3,050	3,000	1,00	9,15	9,15	1,00	9,15	9,15	0,97	8,88	
Vorr.	1,400	2,850	1,00	3,99	3,99	1,00	3,99	3,99	0,97	3,87	
Flur	3,150	1,000	1,00	3,15		1,00	3,15				
	1,000	3,240	1,00	3,24	6,39	1,00	3,24	6,39	0,97	6,20	
Bad	2,000	4,400	1,00	8,80	8,80	1,00	8,80	8,80	0,97	8,54	
Flur	1,700	2,850	1,00	4,85		1,00	4,85				
	1,000	4,500	1,00	4,50	9,35	1,00	4,50	9,35	0,97	9,06	
Abst.-R.	2,000	1,815	1,00	3,63	3,63	1,00	3,63	3,63	0,97	3,52	
Sohn	2,700	4,000	1,00	10,80	10,80	1,00	10,80	10,80	0,97	10,48	
Sohn	3,000	3,500	1,00	10,50	10,50	1,00	10,50	10,50	0,97	10,19	
Tochter	3,000	3,600	1,00	10,80	10,80	1,00	10,80	10,80	0,97	10,48	
Tochter	3,650	3,000	1,00	10,95	10,95	1,00	10,95	10,95	0,97	10,62	
Wohnen	6,400	3,980	1,00	25,47	25,47	1,00	25,47	25,47	0,97	24,71	
Schlafen	3,200	3,000	1,00	9,60	9,60	1,00	9,60	9,60	0,97	9,31	
Eltern	3,000	3,000	1,00	9,00	9,00	1,00	9,00	9,00	0,97	8,73	
										149,81	0,00



Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

(nach DIN 277, Juni 1987, Deutscher Normenausschuss Berlin)

	Länge	Breite	Faktor	Einzel- fläche	Grund- fläche
	(m)	(m)		(m²)	(m²)
Wohnhaus					
Gebäude(-teil)	A				
KG	7,54	3,86	1,00	29,09	
	1,24	0,78	1,00	0,97	
	3,06	0,52	1,00	1,57	31,63
EG	7,54	3,86	1,00	29,09	
	1,24	0,78	1,00	0,97	
	3,06	0,52	1,00	1,57	31,63
DG n.agb.	7,54	3,86	1,00	29,09	
	1,24	0,78	1,00	0,97	
	3,06	0,52	1,00	1,57	31,63
Summe					94,88
Wohnhaus					
Gebäude(-teil)	B				
EG	13,51	7,70	1,00	104,03	
	7,54	10,57	1,00	79,70	
	7,54	3,86	-1,00	-29,09	
	1,24	0,78	-1,00	-0,97	
	3,06	0,52	-1,00	-1,57	152,10
DG n.agb.	13,51	7,70	1,00	104,03	
	7,54	10,57	1,00	79,70	
	7,54	3,86	-1,00	-29,09	
	1,24	0,78	-1,00	-0,97	
	3,06	0,52	-1,00	-1,57	152,10
Summe					304,20



6.5 Fotos











6.6 Abkürzungsverzeichnis

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

6.7 Literaturverzeichnis

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

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

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

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

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



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

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

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

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

Gesetze und Bekanntmachungen

BGB in der Fassung vom 02.01.2002

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

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

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

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

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

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsrichtlinie – ImmoWertV) 19.05.20210 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert am 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794)