

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. Matthias Hechinger

Von der Architektenkammer Niedersachsen öffentlich  
bestellter und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

## WERTGUTACHTEN

über die Bewertung von Gebäuden und baulichen Anlagen, Außenanlagen sowie Grund und Boden in Anlehnung an die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2010), der Wertermittlungsrichtlinien (Wert R 2006) und den dazu erlassenen Richtlinien.

---

Bewertungsobjekte:

- Garagengrundstück  
Stahlbetonfertiggerade, Baujahr ca. 1993
- 1/18-Miteigentumsanteil an einem Grundstück,  
Freifläche eines Garagenhofs
- 1/10-Miteigentumsanteil an einem Grundstück,  
Zuwegung der Reihenhäuser
- Reihenhaus, 3 Zimmer, 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche,  
Massivbauweise, Baujahr 1954  
Himmelsberg 16  
29229 Celle

Auftraggeber:

Amtsgericht Celle  
Mühlenstraße 8  
29221 Celle

Geschäftsnummer:

**30 K 20/20**

Tag der Ortsbesichtigung:

30.11.2021

Bewertungsstichtag:

30.11.2021

Tag der Ausfertigung:

29.12.2021

Registriernummer:

WG 57/21

Anzahl der Ausfertigungen:

- 6, davon
- 5 Exemplare für den AG
  - 1 Exemplar für das Archiv des SV

Dieses Gutachten enthält 26 Seiten Textteil und 18 Seiten Anlagen.

---

Lüneburger Straße 20 - 29633 Munster  
Telefon (05192) 98209 - 0  
Telefax (05192) 98209 - 19  
E-Mail matthias.hechinger@ewetel.net  
Internet www.architekt-hechinger.de

<b>0.0. Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1.0. Zusammenfassung der grundstückrelevanten Werte und Daten</b>	<b>3</b>
<b>2.0. Allgemeines / Bestandsangaben / Vorbemerkungen</b>	
2.1. Veranlassung	4
2.2. Grundbuchamtliche Bestandsangaben, Lasten und Beschränkungen sowie Baulasten	4
2.3. Rechte und Belastungen	4
2.4. Protokoll zu dem Ortstermin	4
2.5. Vom Gericht angeforderte Angaben	5
2.6. Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes	5
<b>3.0. Grundstücksbeschreibung</b>	
3.1. Ortslage	8
3.2. Tatsächliche Eigenschaften	8
3.3. Erschließungszustand	9
3.4. Baurechtliche Ausweisung	9
3.5. Grundstücksqualität	9
<b>4.0. Beschreibung des Bewertungsobjektes</b>	
4.1. Allgemeines	10
4.2. Konstruktion und Ausbau	10
4.3. Einschätzung des baulichen Zustandes	12
4.4. wirtschaftlich zu erwartende Restnutzungsdauer	12
4.5. Außenanlagen	13
<b>5.0. Wertermittlung</b>	
5.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien	14
5.2. Bewertung des Grund und Bodens	14
5.3. Sachwertverfahren	16
5.4. Ertragswertverfahren	21
5.5. Bewertung der eingetragenen Rechte und Belastungen	23
<b>6.0. Verkehrswert</b>	<b>24</b>
<b>7.0. Literaturverzeichnis</b>	<b>26</b>
<b>8.0. Anlagen</b>	
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte M. 1:10.000	
- Liegenschaftsgrafik M. 1:5000	
- Liegenschaftskarte M. 1:1000	
- Grundrisse und Schnitt des Wohnhauses	
- Grundriss, Schnitt und Ansichten der Garage	
- Berechnung der Wohn- und der Nutzflächen	
- Berechnung der Brutto-Grundflächen	
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	
- Auskunft über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten	
- Lageplan zum Leitungsrecht Abteilung II lfd. Nr. 2 des Grundbuches	
<b>9.0. Fotodokumentation</b>	

## 1.0. Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten

### Verkehrswerte:

<b>Versteigerungsobjekt als Gesamtwert:</b>	<b>154.700,- €</b> =====
<b>Grundstück lfd. Nummer 1 als Einzelwert:</b>	<b>5.100,- €</b> =====
<b>1/18-Miteigentumsanteil an dem Grundstück lfd. Nr. 2 / zu 1 als Einzelwert:</b>	<b>5.600,- €</b> =====
<b>1/10-Miteigentumsanteil an dem Grundstück lfd. Nr. 3 / zu 1 als Einzelwert:</b>	<b>4.000,- €</b> =====
<b>Grundstück lfd. Nummer 4 als Einzelwert:</b>	<b>140.000,- €</b> =====
<b>Wertmindernde oder -erhöhende Lasten und Beschränkungen in Abt. II:</b>	
<b>lfd. Nummer 2, (öffentliche Regenwasserleitung): Wertminderung an Grundstück lfd. Nummer 4:</b>	<b>2.800,- €</b> =====
<b>Grundstücksgrößen:</b>	
- Grundbuch von Celle Blatt 28.663, lfd. Nr. 1:	17 m <sup>2</sup>
- Grundbuch von Celle Blatt 28.663, lfd. Nr. 2 / zu 1:	753 m <sup>2</sup>
- Grundbuch von Celle Blatt 28.663, lfd. Nr. 3 / zu 1:	286 m <sup>2</sup>
- Grundbuch von Celle Blatt 28.663, lfd. Nr. 4:	491 m <sup>2</sup>
<b>Wohnflächen/Anzahl und Gliederung:</b>	
- Wohnhaus: 3 Zimmer, Küche, Bad, überdachte Terrasse	<u>70 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamtwohnfläche:</b>	<b>70 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzflächen/Anzahl und Gliederung:</b>	
- Wohnhaus: 1 Kellerraum, Waschküche, Heizung	34 m <sup>2</sup>
- Garage: 1 Einstellplatz	<u>16 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamtwohnfläche:</b>	<b>50 m<sup>2</sup></b>
<b>Brutto-Grundflächen der Gebäude:</b>	
- Wohnhaus:	180 m <sup>2</sup>
- Garage:	17 m <sup>2</sup>

## 2.0. Allgemeine Angaben / Bestandsangaben / Vorbemerkungen

### 2.1. Veranlassung

Feststellung der Verkehrswerte zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

### 2.2. Grundbuchamtliche Bestandsangaben, Lasten und Beschränkungen sowie Baulasten

Grundbuchamt: Amtsgericht Celle

Grundbuch von: Celle

Gemarkung: Celle

Flur: 27

Flurstück:	Bezeichnung	Größe (m <sup>2</sup> )
lfd. Nr. 1:	1186	17
lfd. Nr. 2 / zu 1:	1184	753
lfd. Nr. 3 / zu 1:	1159	286
lfd. Nr. 4:	1166	491

Eintragungen in Abt. II: lfd. Nr. 1, lastend auf Grundstück lfd. Nr. 4:  
Grunddienstbarkeit (Pflicht zur Duldung von Schmutz- und Regenwasserleitungen) für die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 1161, 1162, 1163, 1164 und 1165 Flur 27 Gemarkung Celle.

lfd. Nr. 2, lastend auf Grundstück lfd. Nr. 4:  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betreiben und Unterhalten einer Regenwasserleitung nebst Begehrecht und Beeinträchtigungsverbot) für die Stadt Celle.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.

Baulasten: Laut Auskunft der Stadt Celle sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

### 2.3. Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Sind nicht bekannt geworden.

### 2.4. Protokoll zu dem Ortstermin

Datum: 30.11.2021

Teilnehmer: Die Teilnehmer des Ortstermins wurden dem Gericht in einem gesonderten Anschreiben mitgeteilt.

Die Wertermittlungsmerkmale wurden örtlich aufgenommen. Feststellungen wurden dabei nur insoweit getroffen, wie sie aus Sicht des Sachverständigen für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes aus den herangezogenen Unterlagen und bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Im Rahmen dieses Gutachtens können keine Untersuchungen auf versteckte Grundstücks- oder Gebäudemängel angestellt werden. Eine Kontamination des Bodens wurde nicht geprüft.

## 2.5. Vom Gericht angeforderte Angaben

- a) Am Ortstermin waren Mieter vorhanden. Die Namen der Mieter wurden dem Gericht in einem gesonderten Schreiben mitgeteilt.
- b) Auf dem Grundstück wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- c) Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- d) Verdacht auf Hausschwamm wurde nicht festgestellt.
- e) Akute behördliche Beschränkungen und Beanstandungen sind nicht bekannt.

In einer Stellungnahme der Stadt Celle vom 17.10.2012 zur Möglichkeit einer Teilung von Grundstücken heißt es jedoch unter Punkt 1:

„Mit der Durchführung einer öffentlichen-rechtlichen Teilung entfällt bei den Doppel-Mehrfamilien- und Reihenhäusern der Bestandsschutz, da die bisherigen Trennwände dann zu grenzständigen Wänden werden, die den Anforderungen des momentan geltenden Baurechts genügen müssen.

Damit ergeben sich Anforderungen hinsichtlich des Brandschutzes und des Schallschutzes die die Gebäudetrennwände erbringen müssen. Eine diesbezügliche Prüfung kann hier mangels fehlender Bestandunterlagen nicht erfolgen.“

Ob diese Prüfung von anderer Stelle zwischenzeitlich stattgefunden hat, und ob die Gebäudetrennwände den Anforderungen des momentanen Baurechts genügen, geht aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervor.

- f) Es liegt kein Energieausweis vor.
- g) Laut Auskunft der Stadt Celle sind die Grundstücke nicht im Altlastenkataster der Stadt Celle als Altlast oder Altlastverdächtige Fläche gekennzeichnet.

## 2.6. Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes

Nach Sichtung und visueller Inaugenscheinnahme des Anwesens wird üblicherweise eine stichtagsbezogene Sach- und Ertragswertermittlung zur Bestimmung des Verkehrswertes durchgeführt, wie dieser im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

Je nach Art der Nutzung der Immobile werden die Ergebnisse des Sach- oder Ertragswertverfahrens zur Verkehrswertermittlung bevorzugt herangezogen.

Handelt es sich um ein Grundstück, das in der Regel als Anlageobjekt zwecks Ertragszielung von den Grundstücksmarktteilnehmern beurteilt und erworben wird, steht die wirtschaftliche, ertragsrenditeorientierte Nutzung im Vordergrund. Das kaufmännische Handeln orientiert sich dabei an der Verzinsung des eingebrachten Kapitals, verbunden mit der Erwartung, dass mit der Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten auch die Erträge der Immobilie wachsen. Für Geschäftsgrundstücke und Wohngrundstücke mit mehreren Wohnungen sowie gewerblich genutzte Grundstücke ist somit das Ertragswertverfahren bevorzugt anzuwenden.

Anders sind Grundstücke zu bewerten, die von den Käufern zur Eigennutzung erworben werden. Einfamilienhäuser z.B. werden überwiegend nicht zwecks dauerhafter Fremdvermietung errichtet bzw. gekauft. Die Gesamtkosten des Grundstückes lassen in Bezug auf die erzielbare Miete und die anfallenden Bewirtschaftungskosten nur eine wesentlich geringere Verzinsung des investierten Kapitals zu. Am Grundstücksmarkt werden demzufolge Einfamilienhäuser nach dem Sachwert beurteilt.

Aber auch gewerbliche Objekte, die für eine spezielle monofunktionelle Nutzung errichtet wurden, werden oftmals aus Substanzgesichtspunkten bewertet.

Sofern eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen miteinander vergleichbarer Immobilien zur Verfügung steht, werden mit dem Vergleichswertverfahren Verkehrswerte ermittelt, die dem „Marktgesehen“ am nächsten kommen. Jedoch ist die Vergleichbarmachung der wertrelevanten Einflussgrößen nur bei einer großen Anzahl von Kaufpreisen (Stichproben) möglich, so dass dieses Verfahren nur bei einigen Teilmärkten (abgesehen von unbebauten Grundstücken, im Teilmarkt der Einfamilienhäuser oder noch besser, im Teilmarkt der Eigentumswohnungen) anwendbar ist.

Welches Wertermittlungsverfahren angewendet wird und aus welchem der Verkehrswert abgeleitet werden soll, wird unter den Punkten 5.1. und 6.0. des Gutachtens diskutiert.

Bei bebauten Grundstücken wird dabei sowohl für den Sachwert als auch für den Ertragswert der Bodenwert des Grundstücks ermittelt, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 196 BauGB).

Verkehrswertgutachten sind keine Bauschadens- bzw. Bauzustandsgutachten. Der bauliche Zustand wird lediglich durch visuelle Inaugenscheinnahme festgestellt und beschrieben. Wertminderungen durch Baumängel, Bauschäden und sichtbare Ausführungsfehler werden dabei berücksichtigt. Die erforderlichen, diesbezüglichen Abschläge werden nach eigenem Ermessen in freier Schätzung bei der Anwendung der Bauwerksteiletabelle nach Richtzahlen für die Wertanteile der Bauteile bei Geschossbauten angesetzt, bzw. werden bei vernachlässigter Instandhaltung als Differenz zwischen der linearen und der Ross'schen Abschreibungskurve ermittelt.

Dabei werden im Rahmen von Wertermittlungen die Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus, der Baumängel und -schäden nur insoweit angesetzt, wie diese zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustands erforderlich wären.

Das Vorliegen von Baugenehmigungen und Übereinstimmungen mit den Baumaßnahmen wurde nicht überprüft. Bei der Wertbegutachtung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen sowie die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik insbesondere der Bauordnung vorausgesetzt.

Für die Wertermittlung werden folgende Unterlagen herangezogen:

- Bauakte der Stadt Celle
- Grundbuchauszug
- Kaufvertrag vom 28.08.2014
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Betriebsflächen- und Altstandortkataster

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- das „Baugesetzbuch“ BauGB
- die „Immobilienwertermittlungsverordnung“ ImmoWertV 2010
- die „Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken“ Wert R 2006
- die „Sachwertrichtlinie“ SW-RL 2012
- die „Vergleichswertrichtlinie“ VW-RL 2014
- die „Ertragswertrichtlinie“ EW-RL 2015
- die „Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke“ Baunutzungsverordnung BauNVO
- u. a. gesetzliche Bestimmungen und Verordnungen

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

### 3.0. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1. Ortslage

Ortsbeschreibung:	Stadt Celle, OT Vorwerk, Landkreis Celle, Land Niedersachsen, Ca. 70.000 Einwohner
Verkehrslage:	Autobahn A 7 (Hannover - Hamburg) ca. 26 km entfernt, Autobahn A 2 (Dortmund - Berlin) ca. 35 km entfernt, Bundesstraßen B 3, B 191 und B 214 verlaufen durch den Ort, Bushaltestelle Celle Himmelsberg ca. 200 m entfernt, Bahnhof Celle ca. 4 km entfernt, Flughafen Hannover-Langenhagen ca. 42 km entfernt

#### 3.2. Tatsächliche Eigenschaften des Grundstückes

Lage des Grundstückes:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Ortsteil Vorwerk. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, ein Kindergarten und eine Grundschule sind im Ortsteil vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie das Allgemeine Krankenhaus Celle sind in der Kernstadt von Celle in ca. 3 km Entfernung vorhanden.
Bebauung:	
- Art und Maß der baulichen Nutzung	Grundstück lfd. Nr. 1: bebaut mit einer Garage, GRZ = 1,0 Grundstück lfd. Nr. 2 / zu 1: unbebaut Grundstück lfd. Nr. 3 / zu 1: unbebaut Grundstück lfd. Nr. 4: bebaut mit einem Reihenhaus, GRZ = 0,09, GFZ = 0,18
- Nachbarbebauung	Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser
Baugrund:	vermutlich normale Gründungsverhältnisse
Topographische Grundstückslage, Zuschnitt:	Grundstück lfd. Nr. 1: in sich ebenes Grundstück mit rechteckigem Zuschnitt, Grundstücksbreite: ca. 2,98 m Grundstückstiefe: ca. 5,70 m  Grundstück lfd. Nr. 2 / zu 1: in sich ebenes Grundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt Grundstücksbreite: bis ca. 46 m Grundstückstiefe: bis ca. 30 m  Grundstück lfd. Nr. 3 / zu 1: in sich ebenes Grundstück mit unregelmäßigem Zuschnitt

Grundstücksbreite: ca. 3 - 12 m  
Grundstückstiefe: ca. 50 m

Grundstück lfd. Nr. 4:  
in sich ebenes Grundstück mit unregelmäßigem  
Zuschnitt  
Grundstücksbreite: bis ca. 21 m  
Grundstückstiefe: bis ca. 29 m

Immissionen: mäßige Verkehrsgeräusche

Altlasten: laut Auskunft der Stadt Celle liegt nach derzeitigem  
Stand kein Altlastenverdacht vor

### 3.3. Erschließungszustand

Straßenbau: Fahrbahn asphaltiert,  
beidseitig Gehwege,  
Straßenbeleuchtung

Anschlüsse Ver- und Entsorgung: - Erdgas  
- Trinkwasser  
- Schmutzwasser  
- Strom  
- Telefon

Abgabenrechtlicher Zustand: Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen. Es wird in  
diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die  
Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch  
(BauGB) und dem Niedersächsischen Kommunalab-  
gabengesetz (NKAG) für die zum Wertermittlungs-  
stichtag vorhandenen Anlagen entrichtet wurden.

### 3.4. Baurechtliche Ausweisung

Festlegungen im B-Plan: Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des B-Planes  
Nr. 67, "Himmelsberg"  
WA Allgemeines Wohngebiet  
o offene Bauweise  
II Zahl der Vollgeschosse  
0,2 Grundflächenzahl  
0,35 Geschossflächenzahl

### 3.5. Grundstücksqualität

Die Grundstücke sind als baureifes Land einzustufen  
und liegen in einer mittleren Wohnlage des Ortsteils  
Vorwerk.

#### 4.0. Beschreibung des Bewertungsobjektes

Die Baubeschreibungen beziehen sich auf dominante Merkmale der Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Die Untersuchungen wurden visuell zerstörungsfrei durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) wurden nicht vorgenommen.

#### 4.1. Allgemeines

##### 4.1.1. Wohnhaus

Art des Gebäudes:	2-geschossiges vollunterkellertes Reihenendhaus
Nutzung:	Wohnen
Baujahr:	1954

##### 4.1.2. Garage

Art des Gebäudes:	Stahlbetonfertigggarage
Nutzung:	Garage
Baujahr:	ca. 1993

#### 4.2. Konstruktion und Ausbau

##### 4.2.1 Wohnhaus

###### Rohbau

Gründung:	Streifenfundamente und Sohlplatte Beton
Außenwände:	KG: 30 cm Massivmauerwerk EG/OG: 24 cm Massivmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	Mauerwerkswände
Decken:	KG: Stahlbetondecke EG: Stahlbetondecke OG: Stahlbetondecke
Dach:	Satteldach in Holzbauweise (Sparrendach)
Dachaufbauten:	keine
Dachhaut:	Betondachsteine mit Unterspannbahn
Dachentwässerung:	Zinkblechrinnen und -fallrohre

###### Fassade

Wandflächen:	Außenputz mit Anstrich
--------------	------------------------

**Ausbau**

Fußböden:	KG: Zementestrich mit Beschichtung EG: Laminat, PVC, Betonwerkstein OG: Laminat, Bad Fliesen
Wandflächen:	KG: Rappputz mit Anstrich EG: Putz mit Anstrich OG: Putz mit Anstrich, Bad raumhoch gefliest
Deckenoberflächen:	KG: Betondecke mit Anstrich EG: Putz mit Anstrich OG: Putz mit Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im KG Metallfenster mit Einfachverglasung
Außentüren:	Kunststoffhaustür mit Zweifachverglasung, Kelleraußentür Holz mit Einfachverglasung
Innentüren:	lackierte Holztüren, im KG Holzbrettertüren
Treppen:	KG: Betontreppe mit Beschichtung, Außentreppe Beton ohne Belag EG: Holztreppe OG: Bodeneinschubtreppe
Besondere Bauteile:	einfache Terrassenüberdachung in Stahlkonstruktion mit Eindeckung aus transparenten Wellplatten

**Gebäudetechnik**

Heizung:	Gas-Heizkessel, Baujahr 1989, Standwarmwasserspeicher, Rippenheizkörper, Flachheizkörper
Warmwasser:	über Heizungsanlage
Sanitäre Anlagen:	Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken
Elektroanlage:	normale Ausstattung
Besondere Anlagen:	Pumpensumpf wegen hohem Grundwasserspiegel im KG

**Zubehör**

Einbauküche:	einfache Einbauküche, die Elektrogeräte gehören laut örtlich erhaltener Auskunft den Mietern und werden hier nicht mit bewertet
--------------	---

**4.2.2 Garage**

Die Garage konnte nicht von innen besichtigt werden. Es wird ein alterstypischer Zustand ohne große Mängel unterstellt.

Gründung:	Fundamente Stahlbeton
Konstruktion:	Stahlbetonfertiggarage
Fußboden:	Zementestrich
Wände:	Stahlbetonwände, außen mit Kunstharzputz
Dach:	Flachdach Stahlbeton mit Bitumen-Dachbahnen
Tor:	Schwingflügeltor

### 4.3 Einschätzung des baulichen Zustandes

#### 4.3.1. Wohnhaus

Das Wohnhaus befindet sich in einem alterstypischen Zustand.

Folgende Modernisierungsmaßnahmen wurden bisher durchgeführt:

- Erneuerung des Elektro-Zählerschranks vermutlich um 1989,
- Wärmedämmung der Heizungsrohre im KG,
- Wärmedämmung der Außenwände mit einem Wärmedämmverbundsystem.

Folgende Unterhaltungsrückstände wurden insbesondere festgestellt:

- der Heizkessel ist 32 Jahre alt und somit am Ende seiner Lebensdauer,
- die oberste Geschossdecke ist noch nicht gemäß GEG wärmegeklämt,
- die Kelleraußentür ist überaltert und erneuerungsbedürftig,
- stellenweise bestehen Feuchteschäden an den Kelleraußenwänden,
- die Beschläge der Fenster und der Haustür sind ausgeleiert.

Kleinere Baumängel und -schäden werden über die angesetzte Restnutzungsdauer, bzw. über die Alterswertminderung berücksichtigt.

#### 4.3.2. Garage

Die Garage befindet sich dem äußeren Anschein nach in einem alterstypischen Zustand.

### 4.4. wirtschaftlich zu erwartende Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten, aufgrund der veränderten Ansprüche, insbesondere an Funktionalität und der damit verbundenen Grundrissgestaltung der Gebäude, bedeutend verringert.

Dagegen haben sich die Anforderungen der gewerblichen Branchen an die Umnutzbarkeit der Gebäude beträchtlich erhöht, so dass bauliche Anlagen für monofunktionelle Zwecke, wie z.B. Einkaufszentren, SB-Märkte und Tankstellen, nur noch für Zeiträume zwischen 10, 20 bzw. 30 Jahren konzipiert werden.

Aus den genannten Gründen wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Wohnhauses bei ordnungsgemäßer Instandhaltung mit 70 Jahren angesetzt und ist somit als Obergrenze zu betrachten. Die Gesamtnutzungsdauer der Garage wird mit 60 Jahren angesetzt.

Es ist bei der Auswahl der Restnutzungsdauer zu berücksichtigen, dass Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in gewissen Zeitabständen erforderlich werden, da die einzelnen Bauteile innerhalb des Gebäudes nur eine begrenzte Nutzungsdauer aufweisen.

Nach Ablauf dieser Zeit ist die Funktion der Bauteile i. d. R. nicht mehr gewährleistet und der ursprüngliche Gebrauch ist nur eingeschränkt möglich. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist demzufolge von der Gebrauchsfähigkeit des Objektes und der damit in Zusammenhang zu betrachtenden wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit abhängig.

Am Wohnhaus wurden kleine Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird daher entsprechend dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (Anlage 4 der Sachwertrichtlinie) mit rund 19 Jahren angesetzt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage berechnet sich aus der Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren abzüglich des Alters von 28 Jahren und beträgt somit 32 Jahre.

#### 4.5. Außenanlagen

Grundstück lfd. Nr. 1:

entfällt, da vollständig mit einer Garage bebaut

Grundstück lfd. Nr. 2 / zu 1:

Einfriedungen:	Maschendrahtzäune
Bodenbefestigungen:	Zufahrt zu den Garagen Betonverbundsteinpflaster
Freiflächen:	Rasen und 2 Laubbäume

Grundstück lfd. Nr. 3 / zu 1:

Einfriedungen:	Maschendrahtzäune, bereichsweise schadhaft
Bodenbefestigungen:	Zuwegung zu den Reihenhäusern Betonplattenpflaster
Elektro-Anlagen:	eine Straßenleuchte
Freiflächen:	Bewuchs mit Laubbäumen und Sträuchern

Grundstück lfd. Nr. 4:

Einfriedungen:	im Garten Maschendrahtzäune
Bodenbefestigungen:	Terrasse Waschbetonplatten
Hausanschlüsse:	Erdgas, Wasser, Abwasser, Strom, Telefon
Garten:	einfach gestaltet mit Rasen und Baumbewuchs

## 5.0. Wertermittlung

### 5.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird das Sachwertverfahren angewendet, da bei Einfamilienhäusern hinsichtlich der wertrelevanten Beurteilung die Eigennutzung im Vordergrund steht. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.

Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit dem im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Sachwertmodell und den darin abgeleiteten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Das Ertragswertverfahren wird als ergänzendes Verfahren zur Wertermittlung herangezogen.

### 5.2. Bewertung des Grund und Bodens

Bodenwerte sind gemäß § 16 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Beim unmittelbaren Preisvergleich ist demzufolge der Bodenwert aus den Preisen vergleichbarer Grundstücke abzuleiten. Dabei ist, um eine sichere Aussage zu erhalten, eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen erforderlich. Direkte Kaufpreise, die in unmittelbar vergleichbaren Standorten abgeschlossen wurden, liegen nicht vor.

Insofern orientiere ich mich an der Bodenrichtwertkarte, welche durch den Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg veröffentlicht wurde. Darin ist der Lagebereich des Grundstücks zum Stichtag 31.12.2020 wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert:	115 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitragssituation:	Erschließungsbeitrags- u. kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der Nutzung:	allgemeines Wohngebiet - Mehrfamilienhäuser

Es muss darauf hingewiesen werden, dass Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte zu betrachten sind. Sie wurden für den Wert von ortsüblich erschlossenem Grund und Boden ermittelt, und zwar für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse bestimmend sind. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstückes von den regelmäßigen allgemeinen Grundstückseigenschaften, z.B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, möglicher Zeitpunkt der Bebauung, Grundstücksgröße oder- zuschnitt bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Vergleichs-, Richt- oder Leitwert.

Der Bodenrichtwert wird hier als angemessen angesehen.

Berechnung der Bodenwerte:

Grundstück lfd. Nr. 1:

$$17 \text{ m}^2 \times 115,- \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{1.955,- \text{ €}}}$$

Grundstück lfd. Nr. 2/zu 1:

$$753 \text{ m}^2 \times 115,- \text{ €/m}^2 = 86.595,- \text{ €}$$

Bodenwertanteil des Miteigentumsanteils:

$$86.595,- \text{ €} \times 1/18 = \underline{\underline{4.811,- \text{ €}}}$$

Grundstück lfd. Nr. 3/zu 1:

$$286 \text{ m}^2 \times 115,- \text{ €/m}^2 = 32.890,- \text{ €}$$

Bodenwertanteil des Miteigentumsanteils:

$$32.890,- \text{ €} \times 1/10 = \underline{\underline{3.289,- \text{ €}}}$$

Grundstück lfd. Nr. 4:

$$491 \text{ m}^2 \times 115,- \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{56.465,- \text{ €}}}$$

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

### 5.3. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 21 - 23 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert als Summe von

- Sachwert der baulichen Anlagen,
- Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen und
- Bodenwert (rentierlicher Teil)

ermittelt.

Der im Wesentlichen nur kostenorientierte Sachwert ist anschließend an die allgemeine Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines Sachwertfaktors, der vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV). Die in dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Parameter des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen („Im gleichen Modell bleiben“).

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwertes von selbstständig nutzbaren Teilflächen ergibt sich der Sachwert des Wertermittlungsobjekts, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

#### Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen (§ 21 (2) ImmoWertV) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) zu ermitteln.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlagen zu vervielfachen (§ 22 (1) ImmoWertV).

#### Normalherstellungskosten

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären (§ 22 (2) Satz 1 ImmoWertV). Es sind die Normalherstellungskosten zu verwenden, die der Ableitung des zutreffenden Sachwertfaktors zu Grunde liegen.

In der vorliegenden Wertermittlung werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mit der Sachwertrichtlinie bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und

dem Gebäudestandard (Ausstattung) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, ist laut Sachwertrichtlinie nicht mehr vorgesehen. Das abweichende regionale Baupreisverhältnis wird über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt.

Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

### Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Für die Anwendung der NHK sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

### Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 22 (2) Satz 2 ImmoWertV). Sofern vorhanden werden diese besonderen Bauteile mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrie (Höhe, Neigung, Drempe) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Ein vorhandener Drempe bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempehöhe. Ein fehlender Drempe verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Baupreisindex

Die Normalherstellungskosten sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen (§ 22 (3) ImmoWertV). Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Alterswertminderung

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung, § 23 ImmoWertV). Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

Ermittlung der Gebäudewerte

## 5.3.1 Grundstück lfd. Nr. 1

Garage:

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 32 Jahre  
Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Brutto-Grundfläche nach DIN 277: 17 m<sup>2</sup>

Normalherstellungskosten 2010:  
Typ 14.1, Standardstufe 3: 245 €/m<sup>2</sup>

Baupreisindex III. Quartal 2021: 143,9

Herstellungskosten 2010: 17 m<sup>2</sup> x 245,- €/m<sup>2</sup> = 4.165,- €

Umstellung auf den Bewertungstichtag:  
4.165,- x 1,439 = 5.993,- €

Lineare Alterswertminderung bei einer Restnutzungsdauer  
von 32 Jahren: 47 % von 5.993,- € = ./. 2.817,- €

**Vorläufiger Sachwert Garage: = 3.176,- €**  
=====

**Wertzusammenstellung:**

Bodenwert:	=	1.955,- €
Vorläufiger Sachwert Garage:	=	<u>3.176,- €</u>

<b>Vorläufiger Grundstückssachwert:</b>	=	<b>5.131,- €</b>
		=====

**Anpassung an den Grundstücksmarkt:**

Laut Grundstücksmarktbericht 2021 liegen die Kaufpreise für Garagen in Teileigentum im Landkreis Celle zwischen 3.000,- und 12.500,- € mit einem Median von 5.000,- €. Der vorläufige Grundstückssachwert stimmt gut mit dieser Auswertung überein, eine gesonderte Marktanpassung entfällt daher.

Vorläufiger Grundstückssachwert:	=	5.131,- €
Marktanpassung:	=	<u>0,- €</u>

<b>Grundstückssachwert:</b>	=	<b>5.131,- €</b>
		=====

## 5.3.2 Grundstück lfd. Nr. 2 / zu 1:

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwertanteil und dem 1/18-Anteil am Zeitwert der vorhandenen Außenanlagen.

Bodenwertanteil:	=	4.811,- €
1/18 Zeitwert der Außenanlagen:	=	<u>800,- €</u>

<b>Grundstückssachwert:</b>	=	<b>5.611,- €</b>
		=====

## 5.3.3 Grundstück lfd. Nr. 3 / zu 1:

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem Bodenwertanteil und dem 1/10-Anteil am Zeitwert der vorhandenen Außenanlagen.

Bodenwertanteil:	=	3.289,- €
1/10 Zeitwert der Außenanlagen:	=	<u>700,- €</u>

<b>Grundstückssachwert:</b>	=	<b>3.989,- €</b>
		=====

## 5.3.2 Grundstück lfd. Nr. 4

Wohnhaus:

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 19 Jahre  
 Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

Brutto-Grundfläche nach DIN 277: 180 m<sup>2</sup>

Normalherstellungskosten 2010:  
 Typ 2.12, Standardstufe 2,1: 604 €/m<sup>2</sup>  
 Baupreisindex III. Quartal 2021: 143,9

Herstellungskosten 2010: 180 m<sup>2</sup> x 604,- €/m<sup>2</sup> = 108.720,- €

Zuschläge für in der Brutto-Grundfläche nicht erfasste Bauteile:

- Terrassenüberdachung: = 2.000,- €  
 - Kelleraußentreppe: = 4.000,- €  
 114.720,- €

Umstellung auf den Bewertungsstichtag:  
 114.720,- x 1,439 = 165.082,- €

Lineare Alterswertminderung bei einer Restnutzungsdauer  
 von 19 Jahren: 73 % von 165.082,- € = ./ 120.510,- €

**Vorläufiger Sachwert Wohnhaus:** = **44.572,- €**  
 =====

**Wertzusammenstellung:**

Bodenwert: = 56.465,- €  
 Vorläufiger Sachwert Wohnhaus: = 44.572,- €  
 Zeitwert der Außenanlagen: = 5.000,- €

**Vorläufiger Grundstückssachwert:** = **106.037,- €**  
 =====

**Anpassung an den Grundstücksmarkt:**

Laut Grundstücksmarktbericht liegen die Kaufpreise für vergleichbare Einfamilienhausgrundstücke ohne besondere wertbeeinflussende Umstände am Wertermittlungsstichtag rund 40 % oberhalb des ermittelten Grundstückssachwertes.

Vorläufiger Grundstückssachwert: = 106.037,- €  
 Marktanpassung: 106.037,- x 40 % = 42.415,- €

Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert: = 148.452,- €  
 Wertminderung aus Unterhaltungsrückständen: = ./ 8.000,- €

**Grundstückssachwert:** = **140.452,- €**  
 =====

#### 5.4. Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 17 (2) 1 ImmoWertV) geht von der Annahme aus, dass der Grundstückswert sich als gegenwärtiger Wert (Barwert) aller künftigen Reinerträge ergibt, die der Eigentümer aus seinem Grundstück erzielen kann.

Bei der Ermittlung der Barwerte ist im allgemeinen Ertragswertverfahren zwischen den beiden Bestandteilen des Grundstücks

- Grund und Boden
- Gebäude und Außenanlagen

zu unterscheiden.

Der Grund und Boden ist ein unbegrenzt nutzbares Wirtschaftsgut. Er verzinst sich deshalb im Sinne eines Dauerertrages. Infolgedessen kann der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil als Jahresbetrag einer ewigen Rente kapitalisiert werden. Der Barwert dieser ewigen Rente entspricht somit dem Bodenwert.

Der auf die Gebäude und Außenanlagen entfallende Reinertragsanteil ist dagegen nur ein zeitlich begrenzter Ertrag. Er kann daher auch nur als Jahresbetrag einer Zeitrente betrachtet werden, deren gegenwärtiger Wert (Barwert) zu ermitteln ist.

Zur Durchführung des Ertragswertverfahrens ist es deshalb erforderlich, den aus dem gesamten Grundstück zu erzielenden Reinertrag für die Kapitalisierung aufzuteilen. Das geschieht, indem zunächst der Reinertragsanteil des rentierlichen Bodens (= für die angesetzten Erträge erforderliche Fläche) als Jahresbetrag einer ewigen Rente ermittelt wird. Die Differenz zum Reinertrag ist der auf das Gebäude entfallende Reinertragsanteil, aus dem durch Kapitalisierung (Aufzinsung) der Ertragswert der baulichen Anlagen ermittelt wird.

Der Ertragswert ergibt sich sodann aus der Summe von Ertragswert der baulichen Anlagen und Bodenwert (rentierliche und sonstige Flächen) unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

#### Rohertrag:

Der Rohertrag (§ 18 (2) ImmoWertV) ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten ist insbesondere abhängig von der Ausstattung, der Wohn- bzw. Nutzfläche, dem Alter des Objektes und der Lage des Objektes bzw. der Lage der Mieträume im Objekt selbst.

Der marktüblich erzielbare Rohertrag für das Grundstück lfd. Nr. 4 beträgt rund 510,- €/Monat.

#### Bewirtschaftungskosten:

Als Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind die Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungsprämien soweit Bestandteil der Miete und nicht durch Umlagen erhoben), die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Liegenschaftszinssatz:

Die Liegenschaftszinssätze (§ 14 (3) ImmoWertV) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der Zinssatz (Liegenschaftszinssatz), der der Ermittlung des Barwertes des Reinertrags zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.

Der Liegenschaftszinssatz für vergleichbare Grundstücke in Celle beträgt rund 1,75 %.

Berechnung des Ertragswertes:

Grundstück lfd. Nr. 4:

Restnutzungsdauer:	19 Jahre		
Liegenschaftszins:	1,75 %		
Vervielfältiger:	16,07		
Bodenwert:	56.465,- €		
Marktüblich erzielbarer Rohertrag:	510,- € x 12	=	6.120,- €
Bewirtschaftungskosten:			
Verwaltungskosten:		=	300,- €
Instandhaltungskosten:			
Wohnhaus:	70 m <sup>2</sup> x 11,70 €/m <sup>2</sup>	=	819,- €
Mietausfallwagnis 2 %:		=	122,- €
			<u>1.241,- €</u> = ./.
Reinertrag des Grundstückes:		=	4.879,- €
Bodenverzinsung:	1,75 % von 56.465,- €	= ./.	<u>988,- €</u>
Reinertrag der baulichen Anlagen:		=	3.891,- €
Gebäudeertragswert:	3.891,- x 16,07	=	62.528,- €
Bodenwert:		=	<u>56.465,- €</u>
Vorläufiger Ertragswert:		=	118.993,- €
Wertminderung aus Unterhaltungsrückständen:		= ./.	<u>8.000,- €</u>
<b>Ertragswert:</b>		=	<b><u>110.993,- €</u></b>

### 5.3. Bewertung der eingetragenen Rechte und Belastungen

#### 5.5.1. Bewertung der eingetragenen Grunddienstbarkeit (Pflicht zur Duldung von Schmutz- und Regenwasserleitungen) (Abt. II, lfd. Nummer 1)

Dem vorliegenden Kaufvertrag von 28.08.2014 ist hierzu folgendes zu entnehmen:

„Dem Käufer ist bekannt, dass sich auf dem Kaufgegenstand verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen/-anlagen befinden, deren Trassen nicht immer exakt bekannt sind. Insbesondere handelt es sich dabei um die der Entsorgung dienenden Schmutz- und Regenwasserleitungen. Ihm ist ferner bekannt, dass er diesem Umstand bei einer eventuellen Weiterveräußerung einzelner Reihenhäuser aus bauordnungsrechtlichen Gründen durch die Bestellung wechselseitig wirkender Dienstbarkeiten (Pflicht zur Duldung von Schmutz- und Regenwasserleitungen) Rechnung tragen muss, soweit nicht bereits im Einzelfall (siehe Auflassungserklärung) vorgesehen ist.“

Wechselseitig wirkende Dienstbarkeiten für Schmutz- und Regenwasserleitungen sind bei Reihenhausgrundstücken üblich und haben keinen Werteinfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

#### 5.5.2. Bewertung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Abt. II, lfd. Nummer 2)

Dem vorliegenden Kaufvertrag von 28.08.2014 ist hierzu folgendes zu entnehmen:

„Dem Käufer ist ferner bekannt, dass auf den Grundstücken Himmelsberg 16 und 36 entsprechend der im anliegenden Lageplan blau gekennzeichneten Linie eine öffentliche Regenwasserleitung verläuft. Der Käufer verpflichtet sich insoweit, zulasten seiner betreffenden Grundstücke ein unentgeltliches Leitungsrecht (beschränkt persönliche Dienstbarkeit) dergestalt in seinem Grundbuch eintragen zu lassen, wonach die Stadt Celle berechtigt ist,

- die Leitungen unentgeltlich zu betreiben, zu unterhalten und ggf. auch zu erneuern,
- die betreffenden Grundstücksflächen zwecks Kontrolle und Ausführung von Arbeiten jederzeit, auch durch ihre Erfüllungsgehilfen, betreten und benutzen zu lassen und
- die Ausübung ihrer Rechte Dritten zu überlassen.

Der Käufer verpflichtet sich zudem, Beeinträchtigungen der Entsorgungsleitung im Bereich eines Schutzstreifens von 5,00 m Breite (je 2,50 m beidseitig der Leitungsachse) etwa durch Bebauung oder Bepflanzung zu unterlassen.“

Die öffentliche Regenwasserleitung verläuft außerhalb der laut Bebauungsplan bebaubarer Flächen und beeinträchtigt die Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks nur unwesentlich.

Die Wertminderung des Grundstücks durch diese beschränkte persönliche Dienstbarkeit wird auf rund 5 % des Bodenwertes geschätzt.

**Wertminderung des Verkehrswertes Grundstück lfd. Nr. 4  
durch diese beschränkt persönliche Dienstbarkeit:**

56.465,- x 5 %

=

2.823,- €

=====

## 6.0. Verkehrswert

Gemäß § 194 BauGB und § 8 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Vergleichs-, Ertrags- und bzw. oder Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Dabei ist der Verkehrswert durch den Preis zu bestimmen, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Da bei diesen Grundstücken die Eigennutzung im Vordergrund steht und potentielle Käufer somit nach Substanzgesichtspunkten handeln, wird der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Der Ertragswert wurde für das Grundstück lfd. Nr. 4 (Reihenhaus) begleitend ermittelt und stützt in etwa den Sachwert.

**Im Ergebnis dieser Wertermittlung schätze ich nach sorgfältiger Abwägung und freier Würdigung preisbestimmender Merkmale die Verkehrswerte der Grundstücke in der Höhe der ermittelten Sachwerte auf rund**

**Grundstück lfd. Nr. 1: 5.100,- €  
(i.W. fünftausendeinhundert Euro),**

**1/18-Miteigentumsanteil an Grundstück 2 / zu 1:  
5.600,- €  
(i.W. fünftausendsechshundert Euro),**

**1/10-Miteigentumsanteil an Grundstück 3 / zu 1:  
4.000,- €  
(i.W. viertausend Euro),**

**Grundstück lfd. Nr. 4: 140.000,- €  
(i.W. einhundertvierzigtausend Euro),**

**und den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes als Gesamtwert auf rund  
154.700,- €  
(i.W. einhundertvierundfünfzigtausendsiebenhundert Euro).**

**Die wertbeeinflussenden Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches schätze ich auf rund:**

**lfd. Nr. 2 (öffentliche Regenwasserleitung):  
2.800,- € Wertminderung  
(i.W. zweitausendachthundert Euro)**

Dieses Wertgutachten wurde nach persönlicher Besichtigung der Gebäude, aufgrund meiner Sachkenntnis und des visuell festgestellten baulichen Zustandes, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet und trägt empfehlenden Charakter.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Veröffentlichungen (auch auszugsweise) und Vervielfältigungen sind nur dem Auftraggeber gestattet.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und dem angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüber hinausgehende Weitergabe des Wertgutachtens oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Sachverständige:



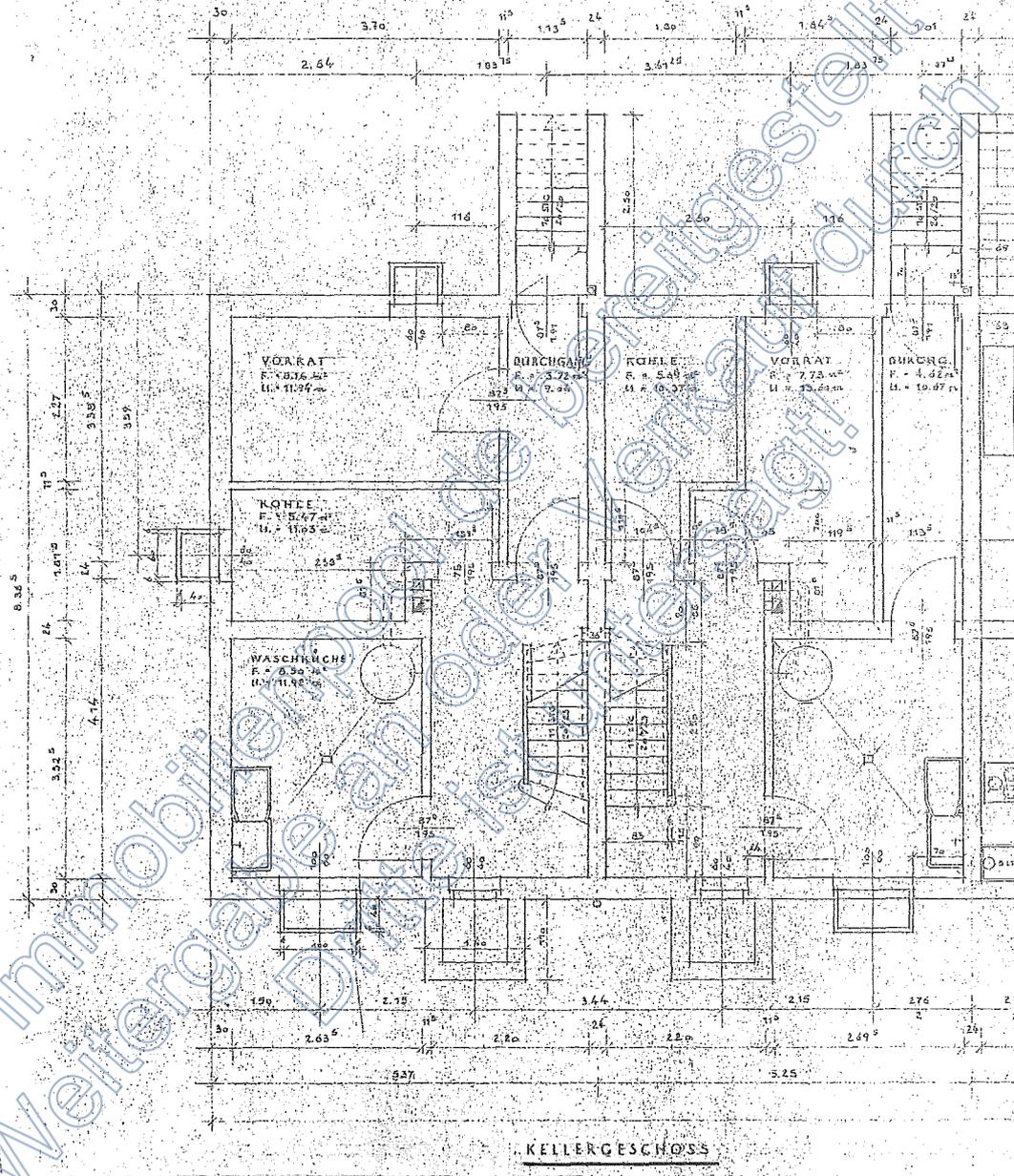
Munster, 29.12.2021

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

## 7.0. Literaturverzeichnis

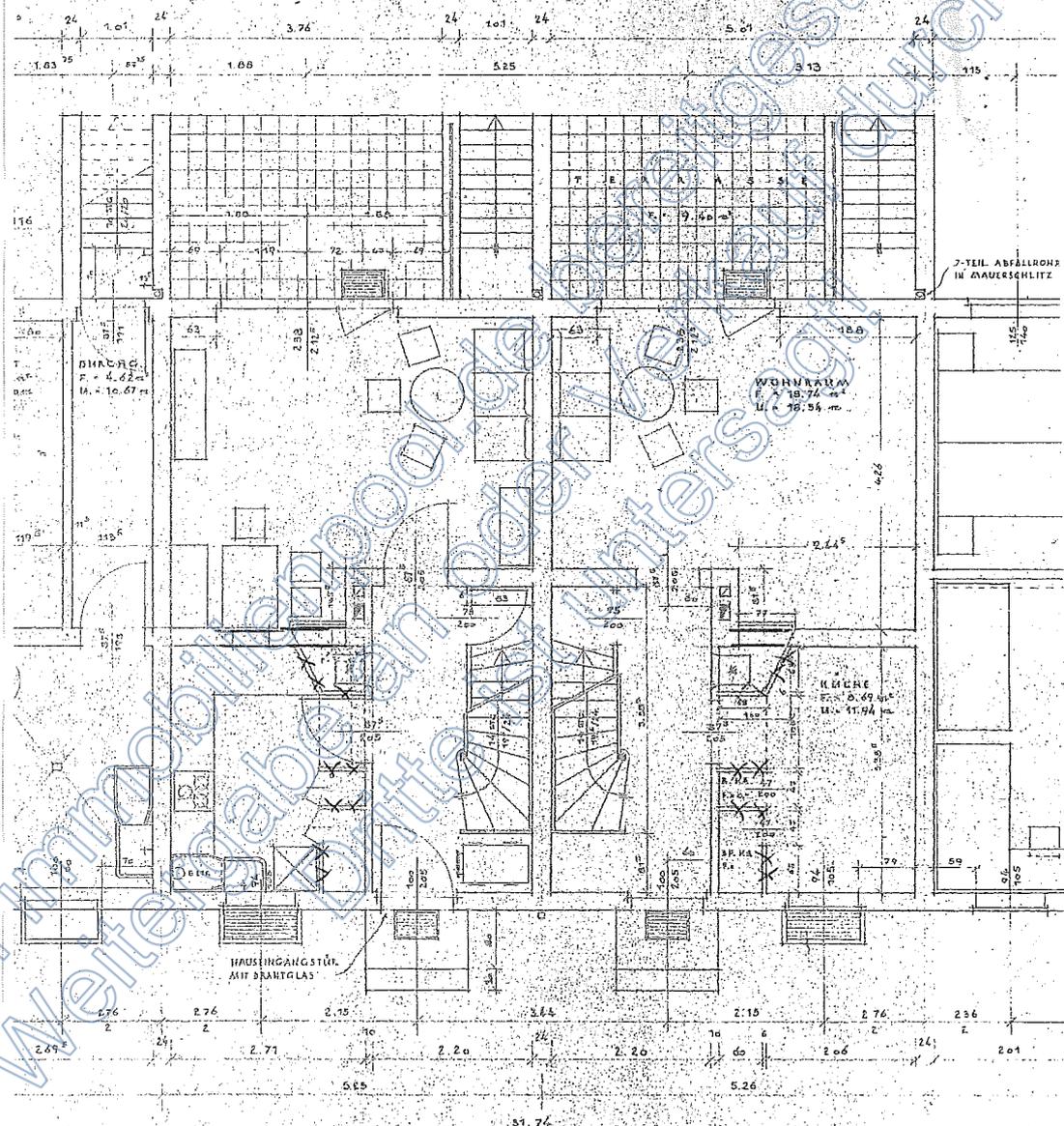
1. Wolfgang Kleiber, Jürgen Simon  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
5. Auflage 2007
2. Ulrich Renner, Michael Sohni  
„Ross-Brachmann“: Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien  
30. Auflage 2012
3. Jürgen Simon  
Wertermittlungsverfahren  
1. Auflage 2016
4. Wolfgang Kleiber  
Wertermittlungsrichtlinien (2012)  
11. Auflage 2013
5. Ralf Kröll, Andrea Hausmann  
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
4. Auflage 2011
6. Roland Fischer, Hans-Jürgen Lorenz  
Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien  
2. Auflage 2013
7. Gabriele Bobka  
Spezialimmobilien von A-Z  
2. Auflage 2014
8. Jürgen Simon  
WertR Wertermittlungsrichtlinien  
4. Auflage 2006
9. Rössler, Langner, Simon, Kleiber  
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten  
7. Auflage 1996
10. Wolfgang Kleiber  
Verkehrswertermittlung nach der ImmoWertV  
Seminarskript 2010
11. Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg  
Grundstücksmarktbericht 2021

AUSTAUSCHWOHNUNGSEINHEITEN IN CELLE



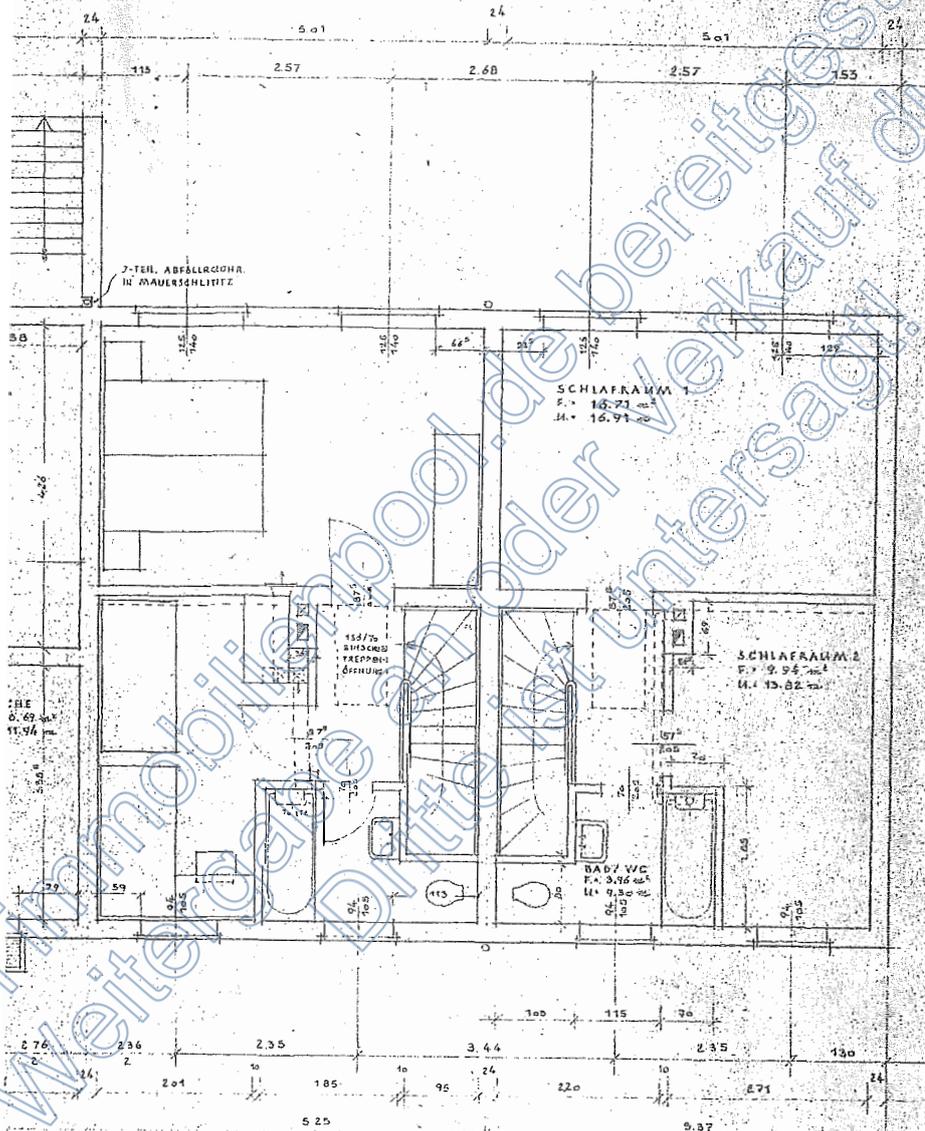
KELLERGESCHOSS

Von Immobilien  
Weitergabe an  
Dritt oder  
weitergestellt



ERDGESCHOSS

Von Immobilienzoo.de  
 Weiterleben mit  
 Eigentum  
 Unterterschiedlich



OBERGESCHOSS

Von Immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe oder Verkauf durch  
Dittler & Untersagt!

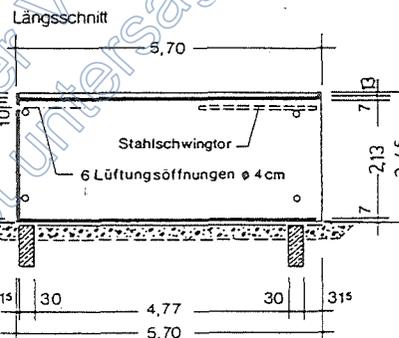
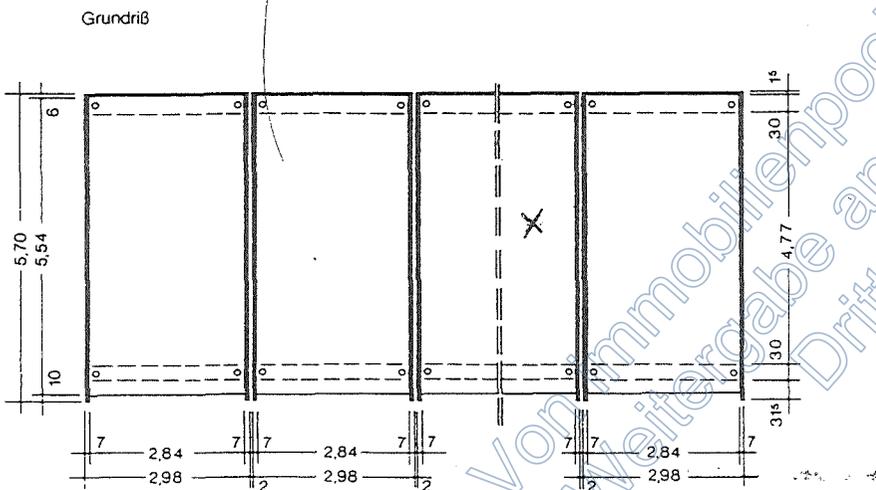
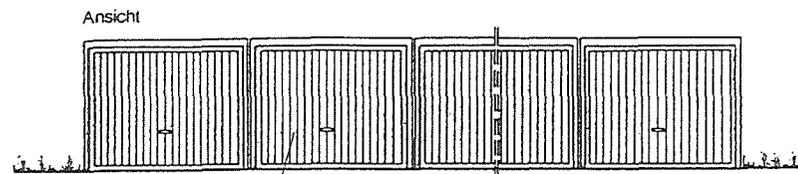
HANNOV  
PROP  
HANNOV



# Eingabeplan für Stahlbeton-Fertigaragen System DYWIDAG Typ GM 5,70 m Reihenanlage

Maßstab 1 : 100

Bezirksregierung Lüneburg  
Hat vorgelegen zur  
Verfg. vom 10.2.1993  
Az.: 310.7-29231-02/9361



Der Bereich zwischen den Fundamenten und auf der Einfahrseite muß von einem schweren LKW befahrbar sein. Der Boden muß entsprechend verdichtet werden. Zur Verdichtung lungeigneter Boden muß ausgebaut und durch Füllsand ersetzt werden.  
Die Fundamente sind planeben und waagrecht in Betongüte  $\geq$  B 15 frostfrei herzustellen ( $\geq$  80 cm tief). Die Fundamente sollen mindestens 6 Tage vor Aufstellung der Garage fertiggestellt sein. Sofern Schäden durch Nichtbeachtung entstehen, gehen diese zu Lasten des Auftraggebers.

Nutzfläche	15,73 m <sup>2</sup>
Bebaute Fläche	16,99 m <sup>2</sup>
Umbauter Raum	41,80 m <sup>3</sup>

Fundamentlängen bei Reihenanlagen

bei 2 Garagen	— 6,00 m
bei 3 Garagen	— 9,00 m
bei 4 Garagen	— 12,00 m
bei 5 Garagen	— 15,00 m
bei 6 Garagen	— 18,00 m
bei 7 Garagen	— 21,00 m
bei 8 Garagen	— 24,00 m
bei 9 Garagen	— 27,00 m
bei 10 Garagen	— 30,00 m

Gesehen  
Celle, den 21. JAN. 1993

**Stadt Celle**  
Der Oberstadtdirektor  
Amt für Stadtplanung, Stadtvermessung  
und Bauaufsicht  
Abt. Stadtplanung

I. A.  
*[Signature]*  
(Baselt)  
Bauamtsrat

Planverfasser :

**Dyckerhoff & Widmann**  
Betonwerke Bremen · Hamburg · Kiel

**Berechnung der Wohnflächen:**

Erdgeschoss:		
Wohnzimmer:	=	18,98 m <sup>2</sup>
Küche:	=	8,99 m <sup>2</sup>
Flur:	=	6,30 m <sup>2</sup>
Überdachte Terrasse:	=	<u>2,40 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche Erdgeschoss:	=	36,67 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:		
Schlafraum 1:	=	17,01 m <sup>2</sup>
Schlafraum 2:	=	10,03 m <sup>2</sup>
Bad:	=	3,94 m <sup>2</sup>
Flur:	=	<u>2,67 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche Obergeschoss:	=	<u>33,65 m<sup>2</sup></u>
Wohnfläche gesamt:	=	<u>70,32 m<sup>2</sup></u> =====

**Berechnung der Nutzflächen:**

Wohnhaus:

Kellergeschoss:		
Waschküche:	=	9,29 m <sup>2</sup>
Heizung:	=	5,64 m <sup>2</sup>
Vorrat:	=	8,40 m <sup>2</sup>
Flur:	=	6,85 m <sup>2</sup>
Durchgang:	=	<u>3,84 m<sup>2</sup></u>
Nutzfläche Kellergeschoss:	=	<u>34,02 m<sup>2</sup></u> =====

Garage:

Erdgeschoss:		
Garage:	=	<u>15,73 m<sup>2</sup></u> =====

**Berechnung der Brutto-Grundflächen:**

Wohnhaus:

Kellergeschoss:	5,37 x 8,365	=	44,92 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	5,37 x 8,365	=	44,92 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	5,37 x 8,365	=	44,92 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	5,37 x 8,365	=	<u>44,92 m<sup>2</sup></u>

Brutto-Grundfläche gesamt: = 179,68 m<sup>2</sup>  
=====

Garage:

Erdgeschoss:	2,98 x 5,70	=	16,99 m <sup>2</sup> =====
--------------	-------------	---	-------------------------------

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

## 9.0. Fotodokumentation



Wohnhaus von Nord-Westen



Wohnhaus von Nord-Osten



Wohnhaus von Süd-Osten



Heizungsanlage



Grundstück 3 / zu 1 (Zuwegung zu den Wohnhäusern)



Grundstück lfd. Nr. 1 - Garage



Grundstück lfd. Nr. 2 / zu 1