

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!**

A N D R E M I S P A G E L

Dipl. - Ing. (FH) Architekt

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

Büro: Rehmweg 4
3 1 3 0 3 Burgdorf

Telefon: 0 51 36 / 97 000 80
Telefax: 0 51 36 / 97 000 81

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert,
nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)
und Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



eines bebauten gemischt genutzten Grundstückes
(Einfamilien - Wohnhaus, Wohnhausanbau / Zwischenbau
mit Nebenanlagen und Werkhalle)
Uetzer Weg 17 und 17A, 29339 Wathlingen

Grundstück: Uetzer Weg 17 und 17A, 29339 Wathlingen

Auftraggeber: Amtsgericht Celle, Mühlenstr. 8, 29221 Celle

Geschäftsnummer: NZS 30 K 21 / 23

Qualitätsstichtag: 19. April 2024

**Der Verkehrswert des bebauten gemischtgenutzten Grundstückes wurde zum
Qualitätsstichtag 19. April 2024 mit rd. 400.000,00 EUR ermittelt.
In Worten: vierhunderttausend EUR**

Das Gutachten umfasst **43** Seiten und **29** Anlagen mit **43** Seiten und ist in **sechsfacher** Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|-------------|
| 1. | Allgemeine Angaben | Seite 5 |
| 1.1 | Grund des Antrages | |
| 1.2 | Grundstücksangaben | |
| 2. | Grundlagen | Seite 6-8 |
| 2.1 | Herangezogene Unterlagen | |
| 2.2 | Gesetze und Vorschriften | |
| 2.3 | Literaturverzeichnis | |
| 3. | Grundstücksmerkmale | Seite 9-13 |
| 3.1 | Art und Maß der baulichen Nutzung | |
| 3.2 | Grund- und Gebäudebezogene Rechte und Belastungen | |
| 3.2.1 | Angaben zum Grundbuch | |
| 3.2.2 | Angaben zum Baulastverzeichnis | |
| 3.2.3 | Angaben zum Denkmalschutz | |
| 3.3 | Erschließungszustand | |
| 3.3.1 | Art der Straße | |
| 3.3.2 | Ver- und Entsorgungsleitungen | |
| 3.3.3 | Beitragspflichten | |
| 3.4 | Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt | |
| 3.4.1 | Bodenbeschaffenheit / Baugrund | |
| 3.4.2 | Zuschnitt | |
| 3.4.3 | Höhenlage | |
| 3.4.4 | Gebäudeanlage | |
| 3.4.5 | Nachbarliche Gemeinsamkeiten, Grenzverhältnisse | |
| 3.5 | Lage | |
| 3.5.1 | Region | |
| 3.5.2 | Infrastruktur / Entwicklung / Kultur | |
| 3.5.3 | Ortslage | |
| 3.5.4 | Verkehrslage | |
| 3.6 | Himmelsrichtung | |
| 3.7 | Beeinträchtigungen | |
| 3.8 | Grenzverhältnisse | |
| 4. | Baubeschreibung | Seite 14-24 |
| 4.1 | Einfamilien - Wohnhaus | |
| 4.2 | Wohnhausanbau / Zwischenbau | |
| 4.3 | Werkhalle | |
| 4.4 | Garagengebäude (Garage / Lager und Öltankraum mit Vorraum) | |
| 4.5 | Außenanlagen | |
| 4.6 | Instandhaltungszustand | |
| 4.7 | Ausstattungsstandard | |
| 4.8 | Wirtschaftliche Grundrisslösung / Geschosshöhen | |
| 4.9 | Ausnutzung der Baulichkeit | |

| | | |
|------|--|-------------|
| 5. | Berechnungen | Seite 25-27 |
| 5.1 | Brutto – Grundfläche (BGF), Einfamilien - Wohnhaus | |
| 5.2 | Brutto – Grundfläche (BGF), Wohnhausanbau / Zwischenbau | |
| 5.3 | Brutto – Grundfläche (BGF), Werkhalle | |
| 5.4 | Brutto – Grundfläche (BGF), Garagengebäude (Garage / Lager und Öltankraum mit Vorraum) | |
| 5.5 | Brutto – Grundfläche (BGF), Schuppen | |
| 5.6 | Brutto – Grundfläche (BGF), Überdach | |
| 5.7 | Berechnung der Wohnflächen (Fertigmaße) | |
| 5.8 | Berechnung der Nutzflächen (Fertigmaße) | |
| 5.9 | Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer | |
| 6. | Ermittlung des Bodenwertes | Seite 28 |
| 6.1 | Bewertung | |
| 6.2 | Abschläge | |
| 6.3 | Bodenwert (Erschließungsbeitragsfrei) | |
| 7. | Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | Seite 29 |
| 7.1 | Vergleichswertverfahren | |
| 7.2 | Ertragswertverfahren | |
| 7.3 | Sachwertverfahren | |
| 7.4 | Konsequenz für die Vorgehensweise | |
| 8. | Ertragswert | Seite 30-33 |
| 8.1 | Erläuterungen zu Begriffsdefinition innerhalb des Ertragswertverfahrens | |
| 8.2 | Marktüblicher Mietertrag | |
| 8.3 | Jährlicher Rohertrag | |
| 8.4 | Bewirtschaftungskosten | |
| 8.5 | Reinertrag | |
| 8.6 | Liegenschaftszins | |
| 8.7 | Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag | |
| 8.8 | Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer (RND) | |
| 8.9 | Barwertfaktor | |
| 8.10 | Ertragswert der baulichen Anlage | |
| 8.11 | Bodenwert | |
| 8.12 | Ertragswert | |
| 9. | Sachwert | Seite 34-38 |
| 9.1 | Erläuterung zu Begriffsdefinition innerhalb des Sachwertverfahrens | |
| 9.2 | Ermittlung des Bauwertes (Auf Grundlage der NHK 2010) | |
| 9.3 | Einfamilien - Wohnhaus | |
| 9.4 | Wohnhausanbau / Zwischenbau | |
| 9.5 | Werkhalle | |
| 9.6 | Zusammenstellung der Gebäudewerte am Qualitätsstichtag | |
| 9.7 | Wert der baulichen Außenanlagen | |
| 9.8 | Bodenwert | |
| 9.9 | Sachwert | |
| 9.10 | Marktanpassung | |
| 9.11 | Sachwert (marktangepasst) | |

| | | |
|------|---|-------------|
| 10. | Verkehrswert | Seite 39-42 |
| 10.1 | Zusammenstellung | |
| 10.2 | Definition | |
| 10.3 | Ermittlung des Verkehrswertes § 8 (ImmoWertV) | |
| 10.4 | Vorläufiger Verkehrswert | |
| 10.5 | Baumängel / Bauschäden | |
| 10.6 | Ergebnis | |

| | | |
|------|---|----------|
| 11. | Zu den sonstigen Fragen des Gerichts | Seite 43 |
| 11.a | Welche Mieter und Pächter sind vorhanden? | |
| 11.b | Verwalterin / Verwalter nach WEG? | |
| 11.c | Wird ein Gewerbebetrieb geführt? | |
| 11.d | Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind? | |
| 11.e | Besteht Verdacht auf Hausschwamm? | |
| 11.f | Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen? | |
| 11.g | Liegt ein Energieausweis vor? | |
| 11.h | Besteht Verdacht auf Altlasten? | |

| | | |
|-----|----------------|--|
| 12. | Anlagen | |
|-----|----------------|--|

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

1. Allgemeine Angaben**1.1 Grund des Antrages:**

| | |
|----------------------------|--|
| Zweck: | Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist durch ein Sachverständigen - Gutachten zu ermitteln. |
| Auftrag: | Mit Schreiben vom 08.02.2024 |
| Zwangsversteigerungssache: | Beschluss vom 29.09.2023 |
| Ortsbesichtigung: | 19. April 2024 |
| Teilnehmer: | - Eigentümerin des Grundstückes (Schuldnerin) - Mitarbeiterin SV - Büro Mispagel, Frau Karnath - SV. Dipl.-Ing. Andre Mispagel |
| Eigentümer: | Siehe gesondertes Anschreiben |
| Zwangsverwalter: | Ist nicht bestellt worden |

1.2 Grundstücksangaben:

| | | |
|-----------------------|-------------------------|----------------|
| Grundbuchbezeichnung: | Amtsgericht: | Celle |
| | Grundbuch (Bezirk): | Wathlingen |
| | Blatt: | 1651 |
| Katasterbezeichnung: | <u>Lfd. Nr.</u> | <u>1</u> |
| | Gemarkung: | Wathlingen |
| | Flur: | 7 |
| | Flurstück: | 45/1 zu 599 qm |
| | Flurstück: | 45/2 zu 447 qm |
| | Gesamtgrundstücksgröße: | 1.046 qm |

2. Grundlagen

2.1 Herangezogene Unterlagen

Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen

- Bodenrichtwertauskunft, GLL - Oldenburg
- Auszug aus der Liegenschaftskarte, Katasteramt Celle
- Übersichtsplan, AK5, Katasteramt Celle
- Auskunft aus dem Altstandortkataster, Landkreis Celle
- Auskunft aus dem Baulastverzeichnis, LK. Celle
- Bebauungsplan
- Flächennutzungsplan

Akteneinsicht, Landkreis Celle

Zusendung der Akten vom 05.04.2024:

Bau einer Doppelgarage

- Bauantrag für Bau einer Doppelgarage vom 22. April 1962
- Bauschein für Bau einer Doppelgarage vom 10. Mai 1962
- Baubeschreibung für Bau einer Doppelgarage vom 22. April 1962
- Statische Berechnung für Bau einer Doppelgarage vom 22. April 1962
- Grundriss, Schnitt, Ansichten für Bau einer Doppelgarage vom 22. April 1962

Bau einer Werkstatt:

- Bauschein für Werkhalle vom 29. Januar 1965
- Ergänzungsschreiben zum Bauschein vom 15. Januar 1965
- Bauantrag für Werkhalle vom 15. Januar 1965
- Baugenehmigung für Werkhalle vom 15. Dezember 1964
- Schreiben Landkreis Celle zur Baugenehmigung vom 26. November 1964
- Baugenehmigungsantrag für Werkhalle vom 15. Oktober 1964
- Baubeschreibung der Werkhalle vom 15. Oktober 1964
- Kostenberechnung und Berechnung des umbauten Raumes der Werkhalle vom 15. Oktober 1964
- Prüfbericht des Statikers für Werkhalle vom 21. März 1964
- Statik für die Werkhalle vom 08. Oktober 1964
- Lageplan im Maßstab 1:500
- Grundriss, Schnitt und Ansichten der Werkhalle vom 15. Dezember 1964
- Ausführungszeichnungen der Werkhalle vom 15. Dezember 1964
- Auflistung der Werkstatteinrichtung

Vom Amtsgericht überlassene Unterlagen:

- Grundbuchauszug, Abdruck vom 21.09.2023

2.2 Gesetze und Vorschriften

Als Grundlage für die Wertermittlung von Grundstücken sind insbesondere nachfolgende Gesetze und Vorschriften in ihrer jeweils geltenden Fassung von besonderer Bedeutung

- Baugesetzbuch (BauGB), (2020)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
- Wertermittlungsrichtlinien (2016)
- Sachwertrichtlinie (2012) mit Normalherstellungskosten
- Ertragswertrichtlinie (2015)
- Bodenrichtwert-Richtlinie (2011)
- Vergleichswertrichtlinie (2014)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Bundeshaushaltsordnung (BHO)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO)
- Hypothekendarlehenbankgesetz (HypBankG)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnflächen, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen, Bundesgesetzblatt vom 25.11.2003.

2.3 Literaturverzeichnis

| <u>Autor:</u> | <u>Titel:</u> |
|--|---|
| Kleiber, Simon, Weyers | Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch Bundesanzeiger Verlag Köln |
| Kleiber | Wertermittlungsrichtlinien 2012, WertR 06 Bundesanzeiger Verlag Köln, 11. Auflage 2013 |
| | Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) |
| Bielenberg, Kratzenberger, Söfker | Baugesetzbuch vom 23.07.2002 Verlag, Bundesanzeiger |
| Ross, Brachmann Holzner | Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baul. Anlagen Th. Oppermann Verlag, Hannover 29. Auflage |
| F. Knut Weiss | Normgerechtes Bauen Kosten, Grundflächen und Rauminhalte von Hochbauten nach DIN 276 und DIN 277. Verlag Rudolf Müller, Köln |
| Schwirley | Mietwertermittlung Bundesanzeiger Verlag, Köln |
| Kröll | Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken Luchterhand-Verlag |
| Simon, Reinhold | Wertermittlung von Grundstücken Luchterhand-Verlag |
| Schmitz, Krings, Dahlhausen, Meisel | Baukosten 2002 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung |
| GUG | Grundstücksmarkt und Grundstückswert Luchterhand-Verlag |
| Stöber | ZVG Zwangsversteigerungsgesetz 17. Auflage, Beck-Verlag |
| Streich | Praktische Immobilienbewertung Theodor Oppermann Verlag, Hannover |
| Beck Texte | Grundstücksrecht Deutscher Taschenbuch Verlag |
| RDM | Immobilienpreisliste Bremen u. Niedersachsen |
| Statistisches Bundesamt | Preise, Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke |

3. Grundstücksmerkmale

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück liegt nach Rücksprache am 30.07.2024 mit der Planungsabteilung des Landkreises Celle in einem Gebiet gemäß § 34 BauGB.

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Flächennutzungsplan: MI, Mischgebiet

3.2 Grund- und Gebäudebezogene Rechte und Belastungen

3.2.1 Angaben zum Grundbuch

Eintragung im Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Gemarkung Wathlingen, Flur 7, Flurstück 45/1, Wirtschaftsart und Lage:
Gebäude- und Freifläche, Uetzer Weg 17, 17 A zur Größe von 599 qm

Gemarkung Wathlingen, Flur 7, Flurstück 45/2, Wirtschaftsart und Lage:
Gebäude- und Freifläche, Uetzer Weg 17, 17 A zur Größe von 447 qm

Eintragung in der I. Abteilung

Eigentümer: Siehe gesondertes Anschreiben

Eintragung in der II. Abteilung

Lfd. Nr. 1:

Das ausschließliche Recht nach Soolquellen und Öl zu suchen und diese Stoffe auszubeuten. Auf Grund der Bewilligung vom 23. Juni 1901 und Antrag vom 23. Februar 1910 als beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Burbach-Kaliwerke Aktiengesellschaft in Kassel eingetragen am 21. März 1910. Umgeschrieben am 9.6.1981.

Eintragung in der III. Abteilung

Ein aktueller Grundbuchauszug (Abteilung III) liegt dem Sachverständigen nicht vor.

3.2.2 Angaben zum Baulastverzeichnis

„Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.“

(Quelle, Ralf Kröll, Rechte und Belastungen)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Baulastabteilung des Landkreises Celle vom 05.08.2024 wurde mitgeteilt, dass eine Baulasteintragung zu Lasten des zu bewertenden Grundstückes nicht besteht (baulastenfrem).

3.2.3 Angaben zum Denkmalschutz

Ob es sich um ein Baudenkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDenkmschG) handelt, wurde bei der Denkmalschutzabteilung, Landkreis Celle nicht abgefragt. Es ist aber höchst wahrscheinlich, dass es sich bei dem zu bewertenden Objekt nicht um ein Baudenkmal, auch bezogen auf das Baujahr und der baulichen Umgebung, handelt. In der Liste der Baudenkmale (Landkreis Celle) ist das zu bewertende Objekt nicht eingetragen.

3.3 Erschließungszustand

3.3.1 Art der Straße

Bei dem gemischt genutzten Grundstück Flurstück 45/1 handelt es sich um ein Eckgrundstück. Das Grundstück liegt östlich der Straße „Uetzer Weg“ und südlich der Straße „Gartenstraße“. Das Grundstück Flurstück 45/2 befindet sich angrenzend östlich vom angrenzenden Grundstück und liegt ebenfalls südlich der Straße „Gartenstraße“.

Bei der Straße „Uetzer Weg“ handelt es sich um eine Verbindungsstraße /Sammelstraße (Vorfahrtsstraße mit Busverkehr) zwischen der Landesstraße L 311 und der südlichsten Anliegerstraße „Schwarzer Weg“. Sie ist mit einer asphaltierten Fahrbahn, beidseitigen gepflastertem Gehwegen mit Grünstreifen und einer einseitigen Straßenbeleuchtung ausgebaut.

Bei der Anliegerstraße „Gartenstraße“ handelt es sich ebenfalls um eine ausgebaute asphaltierte Wohnstraße allerdings ohne Gehweg mit schmalen begrüneten Randstreifen und einer einseitigen Straßenbeleuchtung. Es handelt sich um eine Tempo 30 Zone.

3.3.2 Ver- und Entsorgungsleitungen

Versorgungsleitungen:

Gas, Wasser-, Strom- und Telefonanschluss.

Entsorgungsleitungen:

Die Schmutzwasserleitungen sind am öffentlichen Kanalnetz der Samtgemeinde Wathlingen angeschlossen.

Das Regenwasser wird, gemäß Auskunft der Tiefbauabteilung der Samtgemeinde vom 12.08.2024, auf dem Grundstück versickert.

3.3.3 Beitragspflichten

Der Sachverständige geht von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück aus.

3.4 Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt

3.4.1 Bodenbeschaffenheit / Baugrund

Eine Baugrundanalyse wurde nicht vorgenommen oder veranlasst. Der Sachverständige geht von normalen sowie kontaminierungsfreien Baugrundverhältnissen aus.

3.4.2 Zuschnitt

Bei bei dem Grundstück handelt es sich um eine rechteckige Fläche. Die straßenseitige Breite des Grundstücks Flurstück 45/1 im Bereich „Uetzer Weg“ sowie die Breite des angrenzenden Flurstücks 45/2 beträgt ca. 28,0 m. Die straßenseitige Grundstücksbreite im Bereich des „Gartenstraße“ beträgt für das Flurstück 45/1 ca. 21,5 m und für das Flurstück 45/1 ca. 16,0 m.

3.4.3 Höhenlage

Die Zufahrt zu dem Grundstück sind nahezu eben zum Straßenniveau. Leicht ansteigendes Niveau zum Hauseingang. In das Gebäude führen drei Steigungen. Leicht abfallendes Höhenniveau von allen Hausseiten zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen.

3.4.4 Gebäudeanlage

Auf dem zu bewertenden Eckgrundstück Flurstück 45/1 steht ein traufständig zur Straße „Uetzer Weg“ ausgerichtetes Einfamilien - Wohnhaus mit Mansardendach und Krüppelwalm und traufseitigem Erker zur Straße "Uetzer Weg" mit Satteldach. Es handelt sich um ein eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss mit Teilunterkellerung. Traufständig zur Straße "Gartenstraße" ausgerichtet, erweitert ein Anbau das Wohnhaus als eingeschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss und Satteldach ohne Unterkellerung. An der südöstlichen gartenseitigen Traufseite des Einfamilien - Wohnhauses befindet sich noch ein eingeschossiger Anbau mit Pultdach.

Das Einfamilien - Wohnhaus und der Wohnhausanbau / Zwischenbau sind in Fachwerkbauweise errichtet worden. Der Pultdachanbau ist in massiver konventioneller Bauweise errichtet worden.

Direkt an den Wohnhausanbau / Zwischenbau angrenzend besteht ein Garagengebäude (flachgeneigtes Satteldach) mit Garage / Lager und einem Öltankraum mit Vorraum.

Weiterhin wurde das Garagengebäude durch eine direkt angrenzende Werkhalle mit dem gleichen Dach ergänzt. Es besteht eine Verbindung zwischen dem Wohnhausanbau / Zwischenbau und der Werkhalle durch einen Anbau mit Pultdach seitlich des Garagengebäudes.

Ein Schuppen und Überdach in Holzbauweise ergänzen den Gebäudebestand nordwestlich an die Werkhalle angrenzend.

3.4.5 Nachbarliche Gemeinsamkeiten, Grenzverhältnisse

Gemäß vorliegendem Auszug aus der Liegenschaftskarte sind die Werkhalle und das Garagengebäude einseitig grenzbündig zur jeweiligen Flurstücksgrenze aneinander gebaut worden.

3.5 Lage

3.5.1 Region

Landkreis Celle

Der Landkreis Celle in Niedersachsens östlicher Mitte steht für einen traditionsreichen und aufstrebenden Lebens- und Wirtschaftsstandort in der Nachbarschaft zur Quadratkilometern auf und zählt knapp 177.000 Einwohner. Der Landkreis setzt sich aus den Einheitsgemeinden Bergen, Celle, Faßberg, Hambühren, Hermannsburg, Unterlüß, Wietze und Winsen, den Samtgemeinden Eschede, Lachendorf, Flotwedel, Wathlingen und dem gemeindefreien Bezirk Lohheide zusammen. Der Verwaltungssitz befindet sich in

der Kreisstadt Celle. Die Landkreise Heidekreis, Uelzen, Gifhorn sowie die Region Hannover grenzen an den Landkreis Celle an. Wichtigster Fluss ist die Aller mit den Zumündungen Lachte und Fuhse. Der Einzugsbereich umfasst rund eine halbe Million Einwohner. Das Landschaftsbild wird von der Lüneburger Heide, speziell der Südheide nördlich der Stadt Celle, geprägt. Die Region ist reich an Naturschutzgebieten und bietet wichtigen Lebensraum für seltene Vogelarten.

Wathlingen ist eine Gemeinde im Süden des niedersächsischen Landkreises Celle und der Verwaltungssitz der Samtgemeinde Wathlingen. Sie liegt rund 30 Kilometer östlich von Hannover. Dicht an Wathlingen vorbei fließt die Fuhse. In unmittelbarer Nähe zum Ortsrand von Wathlingen befindet sich ein ca. 110 m hoher Kaliberg. Die Kreisstadt Celle ist etwa 14 km entfernt.

3.5.2 Infrastruktur/Entwicklung/Kultur

Wathlingen hat sich in den letzten Jahren als bevorzugter Wohnort am Rande der Landeshauptstadt entwickelt. Das Landschaftsbild der Samtgemeinde im flachen Becken der Aller-Auen südlich von Celle gelegen hat ihren eigenen Reiz. Hier wechseln sich ausgedehnte Wiesen und Wälder mit gewachsenen Dörfern, landwirtschaftlichen Flächen und den Gewerbegebieten ab.

Die Samtgemeinde Wathlingen hat in den letzten Jahren zunehmend durch Zuzüge junger Familien von der Nähe zum Ballungsraum Hannover profitiert. Es werden auch weiterhin neue, großzügige Baugebiete ausgewiesen. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut. Das stetige Bevölkerungswachstum ist Zeichen für den hohen Wohnwert. Bis auf ein Gymnasium befinden sich alle Schularten am Ort.

Ein reges Vereins- und Verbandsleben, Sporteinrichtungen und die Nähe zum Großraum Hannover und der Kreisstadt Celle lassen an Wohnqualität nichts vermissen.

Eine freiwillige Feuerwehr sowie medizinische Angebote, Apotheken, Geschäfte, Restaurants und Apartments stehen dem Ort zur Verfügung. Weiterhin bestehen kirchliche und soziale Einrichtungen.

3.5.3 Ortslage

Das bebaute Grundstück (Eckgrundstück) liegt gemäß Flächennutzungsplan in einem Mischgebiet des östlichen Dorfrandes. Im Umfeld des zu bewertenden Grundstücks sind überwiegend 1 bis 2-geschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet worden mit typischen Nebengebäuden. Im angrenzenden Bereich handelt es sich um eine reine Wohnlage.

3.5.4 Verkehrslage

Wathlingen liegt direkt an der L 311 von Hannover rund 30 Kilometer entfernt. Es besteht eine westliche Anbindung über Adelheidsdorf an die Bundesstraße B3 (Buxtehude – Weil am Rhein). Nördlich verläuft die Bundesstraße B 214 (Lingen - Braunschweig). Die Verkehrswege zu den Anschluss-Stellen Braunschweig / West (A 2) und Hannover-Kirchhorst (A 7) sind kurz. Die Fahrzeiten sind durch den Ausbau der A 37 bis an die Gemarkungsgrenze der Samtgemeinde Wathlingen erheblich verkürzt worden.

Der nächste Bahnhof befindet sich 10 Minuten von Wathlingen entfernt in Ehlershausen. Im preisgünstigen Großraumverkehr lässt sich Hannover in einer halben Stunde erreichen. Der Flughafen Hannover-Langenhagen liegt ca. 30 Minuten von Wathlingen entfernt. Die weitere Erschließung und Verbindung mit den umliegenden Stadtteilen erfolgt durch mehrere Buslinien.

Entfernungen betragen:

| | | |
|---|-------------------------------------|-------------|
| - | Messe (Nord) | ca. 43,5 km |
| - | Landeshauptstadt Hannover (Bahnhof) | ca. 40,0 km |
| - | Stadt Celle (Altstadt) | ca. 15,3 km |
| - | Stadt Burgdorf (Bahnhof) | ca. 15,5 km |
| - | Stadt Lehrte (Bahnhof) | ca. 25,6 km |
| - | Flughafen Langenhagen (A2) | ca. 39,0 km |
| - | A37 (Celle - Hannover) | ca. 13,0 km |
| - | B3 (Celle - Hannover) | ca. 8,0 km |
| - | B214 (Celle - Braunschweig) | ca. 2,0 km |

3.6 Himmelsrichtung
(Ausrichtung zur Himmelsrichtung)

Einfamilien-Wohnhaus mit Wohnhausanbau / Zwischenbau:

| | |
|---------|--|
| Osten: | EG.: Abstellraum, Küche |
| | DG.: Diele |
| Süden: | EG.: Abstellraum, Zimmer, Bad, Esszimmer, Wohnzimmer |
| | DG.: Kind 3, Flur 2, Flur 1, Kind 2, Kind 1 |
| Westen: | EG.: Wohnzimmer, Diele, Gästezimmer |
| | DG.: Kind 1 |
| Norden: | EG.: Büro, Vorräte / Zugang Keller, HWR / Waschküche, Werkraum |
| | DG.: Schlafzimmer, Ankleide, Bad |

Werkhalle:

| | |
|---------|----------------------|
| Süden: | EG.: 3 x Werkhalle |
| Westen: | EG.: Werkhalle (Tür) |
| Norden: | EG.: Werkhalle (Tor) |

Garagengebäude:

| | |
|---------|----------------------|
| Westen: | EG.: Garagentor, Tür |
|---------|----------------------|

3.7 Beeinträchtigungen

Beeinträchtigungen durch benachbarte, störende Betriebe oder Anlagen sind nicht vorhanden. Wie zuvor beschrieben, liegt das zu bewertende Grundstück lt. Flächennutzungsplan am Rande eines Mischgebietes zur angrenzenden Wohnbaufläche, mit deren typischen Immissionen.

3.8 Grenzverhältnisse

Das Areal ist vermessen und versteint.

4. **Baubeschreibung**

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf dominierende Bauteile, Instandhaltungszustand und Ausstattungsstandard, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung angetroffen wurden und soweit die Räumlichkeiten zugänglich waren. In Teilbereichen können Abweichungen auftreten, die nicht wertrelevant sind.

4.1 **Einfamilien - Wohnhaus**

Allgemeine Angaben

Baujahr, Ursprung: ca. 1930

Baujahr, fiktiv: Unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen und Sanierungen:

- Gemäß Angabe erfolgte Kernsanierung 2020 / 2021 (kann durch Ver- und Bekleidungen nicht vollumfänglich überprüft werden.)
- Dachsanierung (Tonpfannen) BJ 2000
- Einbau Kunststoffenster ISO-Verglasung (Hersteller Schüco) BJ 2000 / 2001 / 2020 / 2021
- Elektroinstallation (Jung AS Serie) BJ 2021, gespeist von der Werkhalle
- Heizungsinstallation Umrüstung auf Gas Brennwertheizung (Viessmann) BJ 2021, bestehende ältere Heizkörper, z.T. erneuerte Thermostate
- Sanitärinstallation (Grohe, Kaldewei, Geberit) BJ 2021
- Dämmung der Außenwände als Innendämmung der Fachwerkwände) BJ 2021
- Malerarbeiten BJ 2021
- Bodenbelagsarbeiten (Laminat, Fliesen) BJ 2021
- Erneuerte Holzzargen und Innentüren
- Verkleidung mit Gipskarton von Wänden und Decken
- Der eingeschossige Pultdachanbau (Küche und Bad) wurde nachträglich angebaut.

wird das fiktive Baujahr sachverständig maßvoll auf im Mittel 1989 aufgerundet.

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

Alter im Mittel: 35 Jahre

Restnutzungsdauer (wirtschaftlich): 35 Jahre

Bautyp: Einfamilien - Wohnhaus, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Fachwerkbauweise (mit Teilunterkellerung).

Rohbau

Gründung: Bauzeittypisch, Streifenfundamente in Magerbeton / Betonkonstruktion (Annahme)

Sohlplatte: Bauzeittypisch, Sohlplatte in Magerbeton / Betonkonstruktion

| | |
|---------------------|--|
| Außenwände: | Fachwerkbau teilw. mit Holz- bzw. kleinteiliger Plattenverkleidung (Erker) verkleidet, Innendämmung und GK-Verkleidung und Sichtmauerwerk / Putzbau im Sockelbereich; Verblendung im Bereich Küche / Bad |
| Innenwände: | Fachwerkwände mit Ausmauerung und Verkleidung |
| Geschossdecke, EG.: | Holzbalkendecke mit abgehängter GK-Decke |
| Geschosstreppe: | Holzwingentreppe mit erneuertem Belag (Laminat mit Profilschlussblech) und einseitigem Holzhandlauf. |
| Dach: | Mansardendach mit Krüppelwalm in Holzkonstruktion, Anbau (Küche und Bad) mit Pultdach |
| Dacheindeckung: | Tondachpfannen |
| Dachüberstände: | In Holzverkleidung (Sichtbare Sparren) |
| Dachentwässerung: | Halbrunde Rinnen als Vorhangrinnen mit passenden Fallrohren, Kupfer |
| Dacherker: | Satteldacherker mit Plattenverkleidung |
| Ansichten: | Teerplatten-Mauerwerksimitat, lotrechte Holzverkleidung, kleinteilige Plattenverkleidung an Erker |

Ausbau

| | |
|----------------------|--|
| Elektroinstallation: | Unterputzmontage in mittlerer Ausstattung und Steckdosenbestückung, Einbauleuchten |
| Bad, EG.: | Wandoberfläche: Wandverfliesung ca. 30 x 30 cm und 60 x 30 cm H.: 1,50 m, im Duschbereich H.: raumhoch Böden: Fliesenbelag, ca. 60 x 30 cm Sanitärobjekte: Vorwand-WC, Waschbecken, Viertelkreis-Dusche mit Glasduschkabine |
| WC, EG.: | Wandoberfläche: Farbbeschichtung raumhoch Boden: Mosaikfliesenbelag Sanitärobjekte: Stand-WC |
| Heizung: | Gas-Brennwertheizung mit Warmwasserversorgung. Überwiegend bestehende Plattenheizkörper. |
| Hauseingangstür: | Holz-Konstruktion mit zwei feststehenden Seitenteilen und Ornamentglas |
| Innentüren: | Holz-Türzargen mit glatten Türblättern, Farbe: weiß |
| Fenster / Elemente: | KS-Fenster, weiß mit Isolierverglasung. Äußere Fensterbänke teilweise mit Spaltplatten bzw. weißen Alu-Fensterbänken und innere Naturstein-Fensterbänke. Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung. |

| | | |
|-------------------|--|---|
| Rollläden: | Ausschließlich im Esszimmer, händisch betrieben. | |
| Wandbehandlung: | Wohn- und Schlafräume mit Tapezierung bzw. Anstrich, Küche (EG.) mit Fliesenspiegel. | |
| Deckenbehandlung: | Überwiegend Tapezierung / Anstrich. | |
| Fußböden: | <u>Erdgeschoss:</u> | |
| | Laminat: | Wohnzimmer, Esszimmer, Gästezimmer, Büro |
| | Fliesenbelag: | Küche, Bad, Diele, WC |
| | OSB-Platten: | Vorräte / Zugang Keller |
| | <u>Dachgeschoss:</u> | |
| | Laminat: | Schlafen, Ankleide, Kind 1 bis 2, Diele, Flur 4 |
| | <u>Kellergeschoss:</u> | |
| | Estrich: | Kellerraum |
| Einbauten: | Eingebaute Küchenzeile im EG., aus bestehenden Küchenblöcken und Hängeschränken | |

4.2 Wohnhausbau / Zwischenbau

Allgemeine Angaben

Baujahr: ca. 1930

Baujahr, fiktiv: Unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen und Sanierungen:

- Gemäß Angabe erfolgte Kernsanierung 2020 / 2021 (kann durch Ver- und Bekleidungen nicht vollumfänglich überprüft werden.)
- Dachsanierung (Tonpfannen) BJ 2000
- Einbau Kunststofffenster ISO-Verglasung (Hersteller Schüco) BJ 2021
- Elektroinstallation (Jung AS Serie) BJ 2021, gespeist von der Werkhalle
- Heizungsinstallation Umrüstung auf Gas Brennwertheizung (Viessmann) BJ 2021, bestehende ältere Heizkörper, z.T. erneuerte Thermostate
- Sanitärinstallation (Grohe, Kaldewei, Geberit) BJ 2021
- Malerarbeiten BJ 2021
- Bodenbelagsarbeiten (Laminat, Fliesen) BJ 2021
- Erneuerte Holzzarge und Innentüren
- Verkleidung mit Gipskarton von Wänden und Decken
- Nebeneingangstür als Stahlblechtür

wird das fiktive Baujahr sachverständig maßvoll auf im Mittel 1989 aufgerundet.

Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Alter im Mittel: 35 Jahre

| | |
|--|---|
| Restnutzungsdauer (wirtschaftlich): | 25 Jahre |
| Bautyp: | Wohnhausanbau und Zwischenbau, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss in Fachwerkbauweise und massiver Bauweise (ohne Unterkellerung). |

Rohbau

| | |
|-------------------|---|
| Gründung: | Bauzeittypisch, Streifenfundamente in Magerbeton / Betonkonstruktion (Annahme) |
| Sohlplatte: | Bauzeittypisch, Sohlplatte in Magerbeton / Betonkonstruktion. |
| Außenwände: | Fachwerkbau teilw. mit Holz- bzw. kleinteiliger Plattenverkleidung (Dachgaube) verkleidet, Innendämmung und Sichtmauerwerk / Putzbau im Sockelbereich |
| Innenwände: | Fachwerkwände mit Ausmauerung und Verkleidung (Annahme) |
| Geschossdecke: | Holzbalkendecke |
| Dach: | Satteldach in Holzkonstruktion |
| Dacheindeckung: | Tondachpfannen |
| Dachüberstände: | In Holzunterkonstruktion |
| Dachentwässerung: | Halbrunde Rinnen als Vorhangrinnen mit passenden Fallrohren, Kupfer, Zink |
| Ansichten: | Teerplatten-Mauerwerksimitat, lotrechte Holzverkleidung, ausgemauertes Fachwerk, kleinteilige Plattenverkleidung im DG. |

Ausbau

| | |
|----------------------|--|
| Elektroinstallation: | Unterputzmontage in einfacher Ausstattung und Steckdosenbestückung, Einbauleuchten im Badezimmer |
| Bad, DG.: | Wandoberfläche: Wandverfliesung ca. 60 x 30 cm H.: 1,20 m, im Duschbereich H.: raumhoch Boden: Fliesenbelag, ca. 60 x 30 cm Sanitärobjekte: Vorwand-WC, Waschbecken, bodengleiche geflieste Rechteck-Dusche in Nische mit Glastür, Badewanne |
| WC, DG.: | Wandoberfläche: Wandverfliesung ca. 60 x 30 cm H.: 1,20 m, nur hinter WC Boden: Fliesenbelag, ca. 60 x 30 cm Sanitärobjekte: Vorwand-WC |
| Heizung: | Siehe Wohnhaus, z.T. Aufputzleitungen von Heizungsrohren |
| Nebeneingangstür: | Stahlblechtür (rückseitig). |
| Innentüren: | Holz-Türzargen mit glatten Türblättern, Farbe: weiß |

| | | |
|---------------------|--|---|
| Fenster / Elemente: | KS-Fenster, weiß mit Isolierverglasung. Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung, z.T. Sprossenfenster und ein Fenster mit Zwangslüftung. | |
| Wandbehandlung: | Wohn- und Schlafräume mit Tapezierung bzw. Anstrich im DG., Nebenräume in einfacher Ausstattung | |
| Deckenbehandlung: | Überwiegend Tapezierung / Anstrich im DG., Nebenräume in einfacher Ausstattung | |
| Fußböden: | <u>Erdgeschoss:</u> | |
| | Laminat: | Zimmer |
| | Fliesenbelag: | Flur, WC |
| | Estrich: | HWR / Waschküche, Werkraum, Abstellraum |
| | <u>Dachgeschoss:</u> | |
| | Laminat: | Kind 3, Flur 1 bis 2 |
| | Fliesen: | Badezimmer, WC |
| Einbauten: | Holzdifferenzstufen im DG. als Zweiholmtreppe | |

4.3 Werkhalle

Allgemeine Angaben

| | |
|-------------------------------------|---|
| Baujahr: | 1964 |
| Baujahr, fiktiv: | 1989 |
| Gesamtnutzungsdauer: | 40 Jahre für Betriebs-, Werkstätten, Produktionsgebäude |
| Alter im Mittel: | 35 Jahre |
| Restnutzungsdauer (wirtschaftlich): | 5 Jahre |
| Bautyp: | 1 – geschossige Halle in Stahlkonstruktion mit flachgeneigtem Satteldach. |

Rohbau

| | |
|------------------------------|---|
| Gründung: | Bauzeittypisch, Streifen- und Köcherfundamente und Sohlplatte / Estrich in Stahlbetonkonstruktion |
| Konstruktion: | Stahlstützen und Stahlbinder mit Koppelpfetten aus Schnittholz |
| Außenwände / Sichtmauerwerk: | Mauerwerk aus Kalksandstein mit Anstrich |
| Dach: | Satteldach, flachgeneigt und ausgesteift |
| Dacheindeckung: | Wellfaserplatten mit Lichtband aus Scobolithplatten |

| | |
|------------|--------------------------------|
| Dachrand: | In Holzkonstruktion |
| Ansichten: | KS-Sichtmauerwerk mit Anstrich |

Ausbau

| | |
|----------------------|--|
| Elektroinstallation: | Einfache industrielle Ausstattung, Steckdosenbestückung und Langfeldbeleuchtung, Unterverteilungen, Zählerschrank, Starkstromanschluss |
| Heizung: | Unbeheizt |
| Tor: | Zweiflügeliges Stahlblechtor |
| Türen: | Brandschutztüren Lager und Abstellraum |
| Fenster: | Stahlfenster als Fensterbänder, festverglast mit Kippflügeln |
| Fußboden: | Unterbeton und Estrich |

4.4 Garagengebäude (Garage / Lager und Öltankraum mit Vorraum)

Allgemeine Angaben

| | |
|-------------------------------------|--|
| Baujahr: | 1962 |
| Baujahr, fiktiv: | 1969 bedingt durch Modernisierungen und Sanierungen - geänderte Dachlandschaft im Zuge der Errichtung der Werkhalle |
| Gesamtnutzungsdauer: | 60 Jahre |
| Alter im Mittel: | 55 Jahre |
| Restnutzungsdauer (wirtschaftlich): | 5 Jahre |
| Bautyp: | Eingeschossiges Nebengebäude mit flachgeneigtem Satteldach in massiver Bauweise. |

Rohbau

| | |
|-------------|---|
| Fundamente: | Kiesstampfbeton, gemäß Baubeschreibung. |
| Sohlplatte: | Betonboden |
| Außenwände: | Verblendmauerwerk, innen Kalksandstein |
| Innenwände: | 11,5 Kalksandstein-Mauerwerk |
| Dach: | Satteldach, flachgeneigt in Holzkonstruktion |
| Decke: | Holzbalkendecke / Massivdecke (Bereich Öllager) |

Dacheindeckung: Wellfaserplatten mit Lichtband aus Scobolithplatten, gemäß Baubeschreibung

Ansichten: Verblendmauerwerk

Ausbau

Tor: Drehtür aus Stahlblech mit Seitenelement

Außentür: Holztür / Stahlblechklappe

Heizung: 4 KS-Öltanks

Haustechnik: Gartenpumpe

4.5 **Außenanlagen**

Entwässerungseinrichtungen: Ist an das Kanalnetz der Samtgemeinde Wathlingen angeschlossen. Das Regenwasser wird, gemäß Auskunft der Tiefbauabteilung der Samtgemeinde, auf dem Grundstück versickert.

Versorgungseinrichtungen: Gas, Wasser-, Eit- und Fernmeldeanschluss

Bodenbefestigung: Befestigter Zugang zum Wohnhaus (Werksteinstufen mit Kantenschutz im Bereich vor der Veranda), Garagenzufahrt ohne Befestigung bzw. betonierter Fläche vor der Garage. Holzplattenbelag auf Terrasse. Betonierte Zufahrt zur Werkhalle.

Einfriedung: Süden: Maschendrahtzaun (zum Nachbargrundstück)

Westen: Holzzaun mit Mauerwerks Pfeilern

Norden: Holzzaun

Osten: Maschendrahtzaun (zum Nachbargrundstück)

Gartengestaltung: Gartenanlage mit Rasen-, Busch-, Strauch- und Großsträuchern und vereinzelt Bäumen. Angelegte Rasenfläche im Bereich des Gartens und Vorgartens. Sandspielkasten seitlich der Werkhalle.

Für verdeckte Mängel, Schäden oder Altlasten wird jegliche Haftung des Sachverständigen ausgeschlossen. Eine Untersuchung des Grund und Bodens auf Kontamination ist nicht vorgenommen worden. Ferner ist keine Untersuchung des Gebäudes auf das Vorkommen von holzerstörenden Insekten, Schadstoffen sowie Insektiziden in Holzbauteilen, Teppichböden sowie aufsteigender Feuchtigkeit in Wänden und Fußböden usw. vorgenommen worden. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz können nur berücksichtigt werden, soweit sie sichtbar sind oder ergänzende Angaben der Eigentümer vorliegen. Die haustechnischen Anlagen wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit überprüft.

4.6 Instandhaltungszustand

Aufgrund der Pflege und Instandhaltung kann der Instandhaltungszustand wie folgt bewertet werden:

Einfamilien - Wohnhaus: Innenräume gut. Bei dem Wohnhaus besteht ein Unterhaltungs- und Reparaturstau in Teilbereichen: Fassade, Teilunterkellerung und Spitzboden

Schallschutz des Wohnhauses entsprechend dem Baujahr. Ein Energieausweis liegt für das Gebäude vor (siehe Anlagen). Endenergieverbrauch gemäß Energieausweis vom 16.10.2023 = 241,3 KWh/(qm x a), Einstufung Klasse G. Vergleichbar modellhaft mit einem EFH energetisch nicht wesentlich / nicht modernisiert.
Das Wohnhaus macht von außen einen leicht unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

Wohnhausanbau / Zwischenbau: EG.: befriedigend. Der Bereich HWR und angrenzende Bereiche weisen einen Reparatur- und Sanierungsstau auf.
DG.: gut
Fassade und Spitzboden: ausreichend / mangelhaft

Der Wohnhausanbau / Zwischenbau macht von außen einen unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.
Wärmedämmung und Schallschutz des Wohnhausanbaus / Zwischenbaus entsprechend dem Baujahr.

Werkhalle: ausreichend / überwiegend mangelhaft
Die Werkhalle macht einen unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

Garagegebäude: mangelhaft
Die Garage macht einen unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

4.7 Ausstattungsstandard

Ausstattungsstandard gemäß NHK 2010 für

Einfamilien - Wohnhaus

| <u>Kostengruppe</u> | <u>Ausstattungsstandard</u> |
|--|--|
| - Außenwände | Stufe 1 (einfachst) / Stufe 2 (einfacher Standard) |
| - Deckenkonstruktionen und Treppen | Stufe 2 (einfacher Standard) |
| - Innenwände und -türen | Stufe 2 (einfacher Standard) / Stufe 3 (Basis) |
| - Dach, Fenster und Außentüren, Heizung, Fußböden, sonstige techn. Ausstattung | Stufe 3 (Basis) |
| - Sanitäreinrichtungen | Stufe 4 (gehoben) |

In der Gesamtwichtung wird für das zu bewertende Wohnhaus ein gemittelter Ausstattungsstandard Stufe 2 (einfacher Standard) / Stufe 3 (Basis) angenommen.

Wohnhausanbau / Zwischenbau:

In der Gesamtgewichtung wird für den zu bewertenden Wohnhausanbau / Zwischenbau ein gemittelter Ausstattungsstandard analog zum Wohnhaus mit gemittelt Stufe 2 (einfacher Standard) / Stufe 3 (Basis) angenommen.

Werkhalle:

Bezogen auf die Bauweise wird ein Ausstattungsstandard Stufe 2 (einfacher Standard) angenommen.

Garagegebäude:

Bezogen auf die massiv – Bauweise wird ein Ausstattungsstandard Stufe 3 (Basis) angenommen.

4.8 Wirtschaftliche Grundrisslösung / GeschosshöhenEinfamilien - Wohnhaus mit Wohnhausanbau / Zwischenbau

Das dreiseitig freistehende Einfamilien - Wohnhaus wird durch eine überdachte Veranda über drei Stufen erschlossen. Über der Veranda befindet sich der Erker des Dachgeschosses. Die angrenzende Diele erschließt die Geschosstreppe zum Dachgeschoss sowie drei Räume im Erdgeschoss: das Gästezimmer, das Wohnzimmer und die Küche. Das Wohnzimmer fungiert als Durchgangszimmer zum Esszimmer. Das Gäste- und Wohnzimmer liegen straßenseitig zur Straße "Uetzer Weg". Alle drei Zimmer werden durch großzügige Fenster natürlich belichtet und belüftet. Die Küche selbst im Zentrum des Erdgeschosses verfügt über kein eigenes Fenster, wird aber über einen angrenzenden offenen Raum (auch noch Küche) natürlich belichtet und belüftet. An diesen Bereich gliedert sich südlich das Badezimmer an. Die Küchenerweiterung und das Bad befinden sich in einem nachträglich angebauten Anbau mit Pultdach mit Blick in den Garten. Das Büro, der Vorratsraum / Zugang Keller und ein Flur werden ebenfalls durch die Küche erschlossen. Im schmalen Vorratsraum befindet sich lediglich Platz für einige wenige Vorräte sowie der Abgang zum Kellerraum (Teilunterkellerung), der durch eine Bodenluke verschlossen ist. Der Flur führt zum einen auf die einzige Terrasse sowie in die Räume Zimmer und HWR / Waschküche. Im HWR befindet sich noch ein sehr alter und provisorischer WC-Raum und es besteht eine Nebeneingangstür zur Garageneinfahrt. Ein Werkraum grenzt türlos an den HWR an und führt weiter über zwei Stufen in den tiefer gelegenen Abstellraum. Dieser führt durch eine Tür direkt in die Werkhalle. Die Räume: Flur, Zimmer, HWR / Waschküche und Werkraum befinden sich im Wohnhausanbau / Zwischenbau. Das Zimmer ist ein ausgebauter nutzbarer Wohnraum (und Flur) im Gegensatz zu den anderen Räumen im Wohnhausanbau / Zwischenbau, die sehr rustikal anmuten. Der Abstellraum befindet sich in einem zusätzlich angebauten Anbau (Pultdach) und fungiert als Durchgangsraum zur Werkhalle.

Alle Räume im Erdgeschoss, bis auf die innenliegende eigentliche Küche und das WC, sind natürlich belichtet und belüftet.

Die Belichtung der Erdgeschossräume kann mit gut eingestuft werden, außer im Büro. Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss im Einfamilien - Wohnhaus beträgt ca. 2,88 m. Die lichte Höhe kann als überdurchschnittlich eingestuft werden. Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss im Anbau an die Küche mit Bad beträgt ca. 2,43 m. Die lichte Höhe kann hier als leicht unterdurchschnittlich eingestuft werden. Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss im Wohnhausanbau / Zwischenbau beträgt ca. 2,20 m. Die lichte Höhe kann als unterdurchschnittlich eingestuft werden. Hier befinden sich allerdings bis auf Zimmer 2 nur untergeordnete Räume, die nicht als Wohnräume dienen.

Die Räume im Dachgeschoss erreicht man über die Geschosstreppe. Von hier gelangt man in eine Diele mit angrenzendem Flur, die alle weiteren Räume erschließen. In nördlicher Richtung erschließt sich das Ankleidezimmer als Durchgangszimmer zum Schlafzimmer, das straßenseitig zur Straße "Uetzer Weg" weist. Südlich erschließt sich das Kinderzimmer 2 und westlich das Kinderzimmer 1, das ebenfalls als Durchgangszimmer für die Kinderzimmererweiterung in südlicher Richtung funktioniert. Die vorgenannten Räume befinden sich alle im Einfamilien - Wohnhaus.

Im Wohnhausanbau / Zwischenbau befinden sich die weiterführenden Flure 1 und 2, sowie das WC, das Bad und das Kinderzimmer 3. Das WC erschließt sich über Flur 1. In den Flur 2 führen 4 Stufen hinunter. Dieser Flur erschließt das Badezimmer in nördlicher Richtung und das Kinderzimmer in östlicher Richtung. Das Kinderzimmer bedürfte einer Absturzsicherung, da hier die Brüstungshöhe des Fensters lediglich 39 cm hoch ist. Das Kinderzimmer weist traufseitig höhere Kniestöcke auf.

Alle Räume bis auf das innenliegende WC werden natürlich belichtet und belüftet. Der Flur 2 wird durch ein Dachflächenfenster belichtet und belüftet.

Die Höhe der Abseitenwand Wohnhaus beträgt zwischen ca. 0,88 m und 1,00 m, außer im Schlafzimmer, dort wurde keine Abseitenwand ausgebildet.

Die Belichtung der Dachgeschossräume kann mit befriedigend eingestuft werden. Die lichte Raumhöhe im Dachgeschoss beträgt ca. 2,60 m. Die lichte Höhe kann als leicht überdurchschnittlich eingestuft werden. Die Grundrissanordnung der Räume im Erd- und Dachgeschoss sind auch geprägt durch Durchgangszimmer, Höhenunterschiede und großen Verkehrsflächen. Ungewöhnlich ist die große Zimmeranzahl.

Werkhalle:

Die stützenfreie Werkhalle besteht aus einem großen bis zum Dach geöffneten Raum. Ein großes zweiflügeliges Tor öffnet sich mittig des Gebäudes in Richtung Norden. Auf der südlichen Seite sind drei großzügige Fensterbänder angeordnet. Es besteht ein Zugang zur Garage / Lager und ein Zugang in den Wohnhausanbau / Zwischenbau durch den Abstellraum. In alten Bau- und Betriebsbeschreibungen waren Aufenthaltsraum (Umskleideraum) sowie Wasch- und WC-Raum im Wohnhausanbau / Zwischenbau untergebracht. Die Werkhalle wurde ursprünglich als Schlosserei genutzt. Die lichte traufseitige Höhe beträgt ca. 3,18 m und die Höhe im Bereich First beträgt ca. 4,08 m. Die Belichtung ist eingeschränkt durch einseitige Fensterband. Belüftung lediglich durch eingebaute Kippflügel im Fensterband.

Garagengebäude:

Das Garagengebäude ist bauzeittypisch bezogen auf die Abmessungen, Aufteilung und Gebäudeform dimensioniert. Die lichte Höhe von ca. 2,00 m in der Garage / Lager kann als stark unterdurchschnittlich eingestuft werden. Die lichte Höhe des Öltankraumes und Vorräum von ca. 2,32 m kann als unterdurchschnittlich eingestuft werden. Neben der Garage / Lager im Inneren befindet sich ein Öltankraum mit Vorräum und Holztür zur Straße "Uetzer Weg". Das Garagengebäude besitzt kein Fenster. Die Garage besitzt eine Tür mit festem Seitenteil zur Ausfahrt zur Straße "Uetzer Weg" sowie eine Tür auf der gegenüberliegenden Seite zur Werkhalle. Über den Räumen befindet sich eine zur Lagerung genutzte Dachbodenfläche ohne Treppenzugang.

Hinweis:

Die Aufteilung der Geschosse ist aus den anliegenden Grundrissen ersichtlich.

4.9 Ausnutzung der Baulichkeit

Das Gesamtobjekt wird eigengenutzt, steht aber derzeit leer.

Einfamilien - Wohnhaus mit Wohnhausanbau / Zwischenbau:

Bei dem Wohngebäude handelt es sich um ein dreiseitig freistehendes Einfamilien - Wohnhaus mit angrenzendem Wohnhausanbau / Zwischenbau mit Räumen im Erd- und Dachgeschoss. Das Erd- und Dachgeschoss, sind wie nachfolgend beschrieben aufgeteilt. Das Erdgeschoss besteht aus 5 Aufenthaltsräumen und das Dachgeschoss besteht aus 4 Aufenthaltsräumen.

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Esszimmer, Gästezimmer, Küche, Vorräte / Zugang Keller, Büro, Zimmer, Diele, Flur, Bad, WC, HWR / Waschküche, Werkraum, Abstellraum und Terrasse (nicht überdacht).

Dachgeschoss:

Schlafen, Ankleide, Kind 1, Kind 2, Kind 3, Diele, Flur 1, Flur 2, Bad und WC.

Kellergeschoss (Teilunterkellerung):

Kellerraum

Werkhalle:

Eingeschossige stützenfreie Werkhalle (Kaltlager), genehmigt als ehem. Schlosserei. Eine Fremdvermietung ist mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht möglich, da sich die notwendigen Nebenräumen (Aufenthaltsraum, Wasch- und WC-Raum) im Wohnhausanbau / Zwischenbau befinden. Die Nebenräume entsprechen nicht mehr den heutigen Vorgaben gemäß den Arbeitsstättenrichtlinien. Mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht für heutige handwerkliche Nutzung bezogen auf Brand-, Schall-, Wärme- und Arbeitsschutz geeignet.

Garagegebäude:

Garage / Lager, Öltankraum und Vorraum.

5. Berechnungen

5.1 Brutto-Grundfläche (BGF) Einfamilien - Wohnhaus

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) berücksichtigen nur die Bruttogrundfläche (BGF) der Bereiche a und b aller Grundrissebenen eines Bauwerkes.

Für die Berechnung der Bruttogrundfläche sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung z.B. Putz, in Fußbodenhöhe anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben daher unberücksichtigt.

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

| | | | | | |
|-----------------|-----------|---|---------|-------------|------------------|
| Erdgeschoss: | 8,00 m | x | 11,10 m | | |
| | + 3,915 m | x | 1,015 m | | |
| | + 5,55 m | x | 2,16 m | = 104,76 qm | 104,76 qm |
| Dachgeschoss: | 8,00 m | x | 11,10 m | | |
| | + 3,915 m | x | 1,015 m | = 92,77 qm | 92,77 qm |
| Kellergeschoss: | 4,18 m | x | 5,48 m | | |
| | + 1,05 m | x | 1,57 m | = 24,56 qm | 24,56 qm |
| Spitzboden: | 10,14 m | x | 4,98 m | | |
| | + 2,57 m | x | 1,015 m | = 53,11 qm | <u>53,11 qm</u> |
| | | | | | 275,20 qm |
| | | | | ca. | 275,20 qm |

5.2 Brutto-Grundfläche (BGF) Wohnhausanbau / Zwischenbau

| | | | | | |
|---------------|----------|---|--------|------------|------------------|
| Erdgeschoss: | 6,50 m | x | 5,55 m | | |
| | + 3,80 m | x | 2,46 m | = 45,42 qm | 45,42 qm |
| Dachgeschoss: | 6,50 m | x | 5,55 m | = 36,08 qm | 36,08 qm |
| Spitzboden: | 3,26 m | x | 8,01 m | = 26,11 qm | <u>26,11 qm</u> |
| | | | | | 107,61 qm |
| | | | | ca. | 107,60 qm |

5.3 Brutto-Grundfläche (BGF) Werkhalle

| | | | | | |
|--------------|---------|---|---------|-------------|------------------|
| Erdgeschoss: | 12,90 m | x | 10,34 m | = 133,39 qm | 133,39 qm |
| | | | | ca. | 133,40 qm |

5.4 Brutto-Grundfläche (BGF) / Garagengebäude (Garage / Lager und Öltankraum mit Vorraum)

| | | | | | |
|---------------|--------|---|--------|------------|-----------------|
| Erdgeschoss: | 5,85 m | x | 7,14 m | = 41,77 qm | 41,77 qm |
| Dachgeschoss: | 5,85 m | x | 7,14 m | = 41,77 qm | <u>41,77 qm</u> |
| | | | | | 83,54 qm |

ca. 83,50 qm

5.5 Brutto-Grundfläche (BGF) Schuppen

| | | | | | |
|--------------|--------|---|--------|------------|----------|
| Erdgeschoss: | 5,51 m | x | 2,51 m | = 13,83 qm | 13,83 qm |
|--------------|--------|---|--------|------------|----------|

ca. 13,80 qm

5.6 Brutto-Grundfläche (BGF) Überdach

| | | | | | |
|--------------|---------|---|--------|------------|----------|
| Erdgeschoss: | 4,735 m | x | 3,50 m | = 16,57 qm | 16,57 qm |
|--------------|---------|---|--------|------------|----------|

ca. 16,60 qm

5.7 Berechnung der Wohnflächen (Fertigmaße)

Die DIN 283 ist zwar vom Normenausschuss zurückgezogen, hat sich jedoch als „anerkannte Regel der Technik“ bewährt. Die Raumabmessungen wurden von mir aus den ermittelten Bauzeichnungen und Berechnungen entnommen und mit einem Hand-Laser-Messgerät stichprobenartig überprüft. Flächenabzüge sowie Putzabzüge sind berücksichtigt worden.

Wohnfläche Einfamilien - Wohnhaus, Wohnhausanbau / Zwischenbau, Erdgeschoss:

| | | | |
|----------------------------|---|-----------------|----------|
| Wohnzimmer | = | 15,64 qm | |
| Esszimmer | = | 11,91 qm | |
| Küche | = | 17,83 qm | |
| Gästezimmer | = | 14,20 qm | |
| Büro | = | 7,57 qm | |
| Vorräte / Zugang Keller | = | 3,51 qm | |
| Zimmer | = | 9,59 qm | |
| Bad | = | 4,28 qm | |
| Diele | = | 8,59 qm | |
| Flur | = | 5,76 qm | |
| Terrasse (nicht überdeckt) | = | 0,00 qm | |
| | | <u>98,88 qm</u> | 98,88 qm |

Wohnfläche Einfamilien - Wohnhaus, Wohnhausanbau / Zwischenbau, Dachgeschoss:

| | | | |
|----------|---|-----------------|--|
| Schlafen | = | 11,60 qm | |
| Ankleide | = | 10,21 qm | |
| Kind 1 | = | 22,39 qm | |
| Kind 2 | = | 9,84 qm | |
| Kind 3 | = | 16,27 qm | |
| Bad | = | 6,50 qm | |
| WC | = | 1,66 qm | |
| Diele | = | 11,61 qm | |
| Flur 1 | = | 1,32 qm | |
| Flur 2 | = | 3,84 qm | |
| | | <u>95,24 qm</u> | |

95,24 qm
194,12 qm
ca. 194,10 qm

5.8 Berechnung der Nutzflächen (Fertigmaße)

Nutzfläche Einfamilien - Wohnhaus, Wohnhausanbau / Zwischenbau, Erdgeschoss:

| | | | |
|------------------|---|-----------------|----------|
| WC | = | 1,32 qm | |
| HWR / Waschküche | = | 8,17 qm | |
| Werkraum | = | 6,19 qm | |
| Abstellraum | = | 7,62 qm | |
| | | <u>23,30 qm</u> | 23,30 qm |

Nutzfläche Einfamilien - Wohnhaus, Kellergeschoss:

| | | | |
|------------|---|----------|---------------------|
| Kellerraum | = | 13,87 qm | <u>13,87 qm</u> |
| | | | 37,17 qm |
| | | | ca. 37,20 qm |

Nutzfläche Garagengebäude (Garage / Lager und Öltankraum mit Vorraum):

| | | | |
|----------------|---|-----------------|---------------------|
| Garage / Lager | = | 18,51 qm | |
| Öltankraum | = | 8,99 qm | |
| Vorraum | = | 7,88 qm | |
| | | <u>35,38 qm</u> | ca. 35,40 qm |

Nutzfläche Werkhalle:

| | | | |
|-----------|---|-----------|----------------------|
| Werkhalle | = | 123,01 qm | ca. 123,00 qm |
|-----------|---|-----------|----------------------|

Nutzfläche Schuppen:

| | | | |
|----------|---|----------|---------------------|
| Schuppen | = | 12,30 qm | ca. 12,30 qm |
|----------|---|----------|---------------------|

Nutzfläche Überdach:

| | | | |
|----------------|---|----------|---------------------|
| Überdachfläche | = | 16,57 qm | ca. 16,60 qm |
|----------------|---|----------|---------------------|

5.9 Berechnung der mittleren Restnutzungsdauer
(Bezogen auf BGF)

$$\frac{\text{Wohn. RND 35 J. x BGF 275,20 qm} + \text{Anbau RND 25 J. x BGF 107,60 qm} + \text{Werkh. RND 5 J. x BGF 133,40 qm}}{\text{BGF 516,20 qm}}$$

= 25,16 Jahre ca. **25 Jahre**

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.1 Bewertung

150 B
WA

Bodenrichtwert: 150 EUR/qm, Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
 Entwicklungsstufe: Baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei

§ 10 Bodenrichtwerte

(1) Bodenrichtwerte (§ 196 des Baugesetzbuchs) sind vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche darzustellen.

Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert eines Grundstücks bei kleiner werdenden Grundstücken ab einer Grundstücksgröße von etwa 500 qm stark ansteigt und zwar bei Reihenhäusern stärker als bei sonstigen Ein- und Mehrfamilienhäusern. Bei größer werdenden Grundstücken geht die Minderung des Quadratmeterpreises zurück und vermindert sich ab etwa 2.500 qm nur noch marginal.

§ 12 Umrechnungskoeffizienten

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 des Baugesetzbuchs) erfasst werden.

Der Bodenrichtwert ist für eine Nutzung im allgemeinen Wohngebiet ermittelt worden, was auch der typischen Nutzung der Richtwertzone entspricht. Abweichungen vom Richtwert, die sich aus unterschiedlichen Grundstücksflächen ergeben, können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (Tabellenwerte) ermittelt werden. Dies bezieht sich aber nicht auf den Landkreis Celle.

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Gutachterausschuss Celle wurde mitgeteilt, dass Richtwertgrundstücke (mit Flächenbezug) für den Landkreis Celle nicht vorliegen. Besonderheiten sind nach Überzeugung des Sachverständigen nicht gegeben, so dass vom Bodenrichtwert, ohne Anpassung der Grundstücksfläche, ausgegangen werden kann. Daraus errechnet sich folgender Bodenwert:

$$150,00 \text{ EUR/qm} \quad \times \quad (599 \text{ qm} + 447 \text{ qm}) \quad = \quad 156.900,00 \text{ EUR}$$

6.2 Abschläge

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück. Derartig zugeschnittene Grundstücke erzielen auf dem Grundstücksmarkt, bezogen auf die Nutzung und den Zuschnitt, nicht den vollen Baulandpreis.

Ein Abschlag in Höhe von 2 % ist angemessen und gerechtfertigt.

| | | |
|------------------------|-----|----------------|
| 2 % von 156.900,00 EUR | ca. | - 3.138,00 EUR |
| | | 153.762,00 EUR |

6.3 Bodenwert (Erschließungsbeitragsfrei)

Der Bodenwert wird angenommen,
 bei freier Abwägung mit aufgerundet **ca. 153.800,00 EUR**

7. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1 Vergleichswertverfahren

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Für das zu bewertende Grundstück konnten keine vergleichbaren Objekte ermittelt werden.

7.2 Ertragswertverfahren

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktübliche erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet-, gemischt genutzten Grundstücken, Geschäftsgrundstücken und Eigentumswohnungen (typische Renditeobjekte).

7.3 Sachwertverfahren

Es kommt nur zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

7.4 Konsequenz für die Vorgehensweise

Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass das bebaute Wohngrundstück am sinnvollsten mit dem Sachwertverfahren bewertet wird.

Das Ertragswertverfahren bietet sich zur Kontrolle der Größenordnung des ermittelten Sachwertes an.

Insofern wird der Verkehrswert im vorliegenden Fall mittels des Sachwertverfahrens ermittelt.

8. Ertragswert

8.1 Erläuterungen zu Begriffsdefinition innerhalb des Ertragswertverfahrens

Ermittlung des Ertragswerts § 17 (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

- (1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.
- (2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt.
 1. aus dem ermittelten Bodenwert um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder
 2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

- (3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraumes und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

§ 18 Reinertrag, Rohertrag

- (1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§19).
- (2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 19 Bewirtschaftungskosten

- (1) Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.
- (2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind
 1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
 2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertminderung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
 3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
 4. die Betriebskosten.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

§ 20 Kapitalisierung und Abzinsung

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Absatz 3) der Anlage 1 oder der Anlage 2 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

8.2 Marktüblicher Mietertrag

Marktüblicher Mietertrag (Nettokalt-Miete)

Allgemeines:

Maßgebend für die Wertermittlung ist der marktübliche erzielbare Mietertrag.

Als marktüblich ist ein durchschnittlicher Mietzins zu verstehen, der nach einer Neuvermietung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auch sicher erzielbar sein dürfte, und zwar in Bezug auf die Restnutzungsdauer unter der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch lfd. Instandhaltung gesichert ist.

Alle anderen, mit der Bewirtschaftung des Grundstücks verbundenen Kosten, mit Ausnahme der Verwaltung- und Instandhaltungskosten und des Mietausfallwagnisses, werden umgelegt.

Nachfolgende Mieten entsprechen den zum Wertermittlungsstichtag marktübliche Mieten. Sie werden der Wertermittlung zugrunde gelegt (Nettokalt-Miete). In der Samtgemeinde Wathlingen liegt kein Mietpreisspiegel vor.

Die marktüblichen Mieten für 2024 werden in der Größenordnung bestätigt durch eigene und Internet Recherche.

Einfamilien – Wohnhaus, Wohnung im EG. und DG.:

Mietpreise für Häuser werden im Jahr 2024 in Wathlingen mit durchschnittlich 8,63 EUR/qm angegeben / ermittelt. Bezogen auf die Übergröße der Wohnung wird der zuvor ermittelte Wert sachverständig um 5 % reduziert von 8,63 EUR/qm – 0,43 EUR/qm auf 8,20 EUR/qm reduziert. Auch bezogen auf die große Anzahl von Räumen mit entsprechenden notwendigen Verkehrsflächen.

8.3 Jährlicher Rohertrag

Einfamilien – Wohnhaus / Wohnhausanbau / Zwischenbau

| | |
|---|--------------------------|
| ca. 194,12 qm x 8,20 EUR/qm x 12 Monate = | 19.101,41 EUR |
| ca. 37,17 qm x 3,50 EUR/qm x 12 Monate = | 1.561,14 EUR |
| | <hr/> |
| | 20.662,55 EUR |
| | ca. 20.663,00 EUR |

8.4 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

| | |
|---|------------|
| 298,00 EUR / Wohnhaus | 298,00 EUR |
| ½ Anteil von 298,00 EUR für den Wohnhausanb. / Zwischenb. | 149,00 EUR |
| | <hr/> |
| | 447,00 EUR |

Instandhaltungskosten

Einfamilien – Wohnhaus / Wohnhausanbau / Zwischenbau

| | |
|---|------------------|
| ca. 194,12 qm x 11,70 EUR/qm | ca. 2.271,00 EUR |
| ca. 37,17 qm x 5,85 EUR/qm (11,70 EUR/qm : 2) | ca. 218,00 EUR |
| | <hr/> |
| | 2.489,00 EUR |

Mietausfall

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragswertminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütung und Zuschlägen oder durch Leerstand von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht.

Es werden 2,0 % der Roherträge angesetzt

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| 2,0 % von 20.663,00 EUR | ca. 413,00 EUR |
| | <hr/> |
| | 3.349,00 EUR |
| Bewirtschaftungskosten | ca. 3.350,00 EUR |

8.5 Reinertrag

| | | | |
|----------------------|---|------------------------|------------------------|
| Jährlicher Rohertrag | - | Bewirtschaftungskosten | |
| 20.663,00 EUR | - | 3.350,00 EUR | = 17.313,00 EUR |

8.6 Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

In der Fachliteratur von Kleiber wird bei Wohngrundstücken / Einfamilienhausgrundstücken, in ländlichen Gemeinden, ein Zinssatz in einer Bandbreite von 2,5 – 3,5 % angegeben.

Im Landkreis Celle werden Liegenschaftszinssätze von 2,4 % (Median) aufgeführt. Bezogen auf das zu bewertende Grundstück, Lage und Objektdimensionierung wird ein Liegenschaftszinssatz von im Mittel 3,0 % angenommen.

8.7 Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag

3,0 % von 153.800,00 EUR = 4.614,00 EUR

| | | | |
|---------------|---|--------------------------------------|----------------------------|
| Reinertrag | - | Anteil des Bodenwertes am Reinertrag | |
| 17.313,00 EUR | - | 4.614,00 EUR | ca. = 12.699,00 EUR |

8.8 Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer (RND)
(bezogen auf die Roherträge)

Aufteilung der Roherträge (Nebenrechnung):

Wohnhaus:

| | | | |
|-------------------------------------|---|----------------------|---------------|
| 149,18 qm x 8,20 EUR/qm x 12 Monate | = | 14.679,31 EUR | |
| 13,87 qm x 3,50 EUR/qm x 12 Monate | = | 582,54 EUR | |
| | | <u>15.261,85 EUR</u> | 15.261,85 EUR |

Anbau / Zwischenbau:

| | | | |
|------------------------------------|---|---------------------|---------------|
| 44,94 qm x 8,20 EUR/qm x 12 Monate | = | 4.422,10 EUR | |
| 23,30 qm x 3,50 EUR/qm x 12 Monate | = | 978,60 EUR | |
| | | <u>5.400,70 EUR</u> | 5.400,70 EUR |
| | | | 20.662,55 EUR |

Wohnh. (15.261,85 EUR x i.M. RND 35) + Wohnhausanbau / Zwischenb. (5.400,70 EUR x RND 25)
20.662,55 EUR

= 32,39 Jahre zur sachgerechten Abrundung ca. **32 Jahre**

8.9 Barwertfaktor

| | |
|-----------------------|----------|
| Bei Restnutzungsdauer | 32 Jahre |
| Liegenschaftszinssatz | 3,0 % |
| Vervielfältiger | 20,39 |

8.10 Ertragswert der baulichen Anlage

12.699,00 EUR x 20,39 ca. 258.933,00 EUR

8.11 Bodenwert + 153.800,00 EUR
412.733,00 EUR

8.12 Ertragswert, aufgerundet + 267,00 EUR
413.000,00 EUR

Hinweis:

Die Werkhalle wurde bei der Ertragswertermittlung nicht berücksichtigt. Die Behebung von Dach-, Mangel- und Schadenskosten würde ungefähr dem Verhältnis eines Gebäude Rückbaues (Freilegungskosten) entsprechen. Nach sachverständiger Einschätzung weist die Werkhalle nur noch eine geringe tatsächliche und wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf (siehe 9.6).

9. Sachwert

9.1 Erläuterungen zu Begriffsdefinition innerhalb des Sachwertverfahrens

Herstellungskosten § 22 (1) ImmoWertV:

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

Normalherstellungskosten § 22 (2) ImmoWertV:

Normalherstellungskosten (NHK) sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelnen Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

Wertminderung wegen Alters § 23 ImmoWertV:

Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer § 6 (6) ImmoWertV:

Die Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Gesamtnutzungsdauer § 23 ImmoWertV:

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Hinweis: Die technische Standdauer der Gebäude kann wesentlich länger sein.

Außenanlagen

Die Außenanlagen beinhalten im Wesentlichen Versorgungsleitungen für haustechnische Anschlüsse, Kanalisations- und Regenwasseranschlüsse bis zur Grundstücksgrenze sowie Einfriedungen, Wege-, Hofbefestigungen und Gartenanlagen.

Die Ermittlung des Wertanteils der baulichen Außenanlagen erfolgt in der Regel auf der Grundlage von Erfahrungswerten.

9.2 Ermittlung des Bauwertes (Auf Grundlage der NHK 2010)

9.3 Einfamilien - Wohnhaus

Gebäudetyp gemäß NHK 2010 : freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Ausstattungsstandard gemäß NHK 2010 : Stufe 2 (einfacher Standard) / Stufe 3 (Basis)

Baujahr, Ursprung : ca. 1930

Baujahr, fiktiv : 1989

Normalherstellungskosten

gewählt, bezogen auf Ausstattung und Teilunterkellerung

: 940,00 EUR/qm

Korrekturfaktor für Fachwerkhäuser gemittelt und angepasst

: x 0,90

ca. 846,00 EUR/qm

Baupreisindexzahl (2010=100) = 182,5

: x 1,825

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag

ca. 1.544,00 EUR/qm

Normalherstellungswert

ca. 275,20 qm (BGF) x 1.544,00 EUR/qm

ca. 424.909,00 EUR

Wertminderung wegen Alters

Linear - 50 %

- ca. 212.455,00 EUR
212.454,00 EUR

§ 23 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung (linear) zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Gesamtnutzungsdauer : 70 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer : 35 Jahre

Gebäudewert am Qualitätsstichtag : 212.454,00 EUR

Zeitwert Treppenanlage vor Eingangserker, pauschal + 546,00 EUR

Einschl. enthaltene Küchenzeile **ca. 213.000,00 EUR**

9.4 Wohnhausbau / Zwischenbau

Gebäudetyp gemäß NHK 2010 : freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Anbauten)

Ausstattungsstandard gemäß NHK 2010 : Stufe 2 (einfacher Standard) / Stufe 3 (Basis)

Baujahr, Ursprung : ca. 1930

Baujahr, fiktiv : 1989

Normalherstellungskosten : 940,00 EUR/qm
 gewählt, bezogen auf Ausstattung, EG. : 900,00 EUR/qm

Bezogen auf Anbauten : - 10 % 90,00 EUR/qm
 810,00 EUR/qm

Korrekturfaktor für Fachwerkgebäude, gemittelt und angepasst : x 0,90 729,00 EUR/qm

Baupreisindexzahl (2010=100) = 182,5 : x 1,825

Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag : ca. 1.330,50 EUR/qm

Normalherstellungswert
 ca. 107,60 qm (BGF) x 1.330,50 EUR/qm: ca. 143.162,00 EUR

Wertminderung wegen Alters
 Linear - 58 % : - ca. 83.034,00 EUR
 60.128,00 EUR

§ 23 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung (linear) zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Gesamtnutzungsdauer : 60 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer : 25 Jahre

Gebäudewert am Qualitätsstichtag : 60.128,00 EUR

und zur Abrundung : - 128,00 EUR

ca. 60.000,00 EUR

9.5 Werkhalle

| | | |
|--------------------------------------|---|---|
| Gebäudetyp gemäß NHK 2010 | : | Betriebs- / Werkstätten, eingeschossig |
| Ausstattungsstandard gemäß NHK 2010: | | Stufe 2 (einfacher Standard), bezogen auf Errichtung |
| Baujahr, Ursprung | : | 1964 |
| Baujahr, fiktiv | : | 1989 |

Normalherstellungskosten

Gewählt, bezogen auf Ausstattung
(10 % unterhalb Stufe 3 mit 970,00 EUR/qm) 873,00 EUR/qm

Baupreisindexzahl (2010=100):
= 184,9 gewerblich : x 1,849

**Normalherstellungskosten
am Wertermittlungsstichtag:** ca. 1.614,00 EUR/qm

Normalherstellungswert
ca. 133,40 qm (BGF) x 1.614,00 EUR/qm: ca. 215.308,00 EUR

Wertminderung wegen Alters:
Linear - 88 % - ca. 189.471,00 EUR
25.837,00 EUR

§ 23 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung (linear) zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

| | |
|------------------------------------|----------|
| Gesamtnutzungsdauer: | 40 Jahre |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: | 5 Jahre |

Gebäudewert am Qualitätsstichtag: ca. 25.837,00 EUR

und zur Aufrundung: + 163,00 EUR

ca. 26.000,00 EUR

9.6 Zusammenstellung der Gebäudewerte am Qualitätsstichtag

| | |
|---|-----------------------|
| Zweifamilien - Wohnhaus | 213.000,00 EUR |
| Wohnhausanbau / Zwischenbau | 60.000,00 EUR |
| Werkhalle (<u>Zeitwert 26.000,00 EUR – Baumängel / Bauschäden</u>) | 0,00 EUR |
| Behebung von Dach-, Mangel- und Schadenskosten würde ungefähr dem Verhältnis eines Gebäude Rückbaues (Freilegungskosten) entsprechen. | |
| Garagengebäude (<u>Zeitwert – Baumängel / Bauschäden</u>) | 0,00 EUR |
| Überdach (<u>Zeitwert – Baumängel / Bauschäden</u>) | 0,00 EUR |
| Schuppen (<u>Zeitwert – Baumängel / Bauschäden</u>) | 0,00 EUR |
| | 273.000,00 EUR |

9.7 Wert der baulichen Außenanlagen

Pauschal üblicherweise ca. 5 % der Gebäudewerte am Wertermittlungsstichtag. Bedingt durch fehlende angelegte äußere Stellplätze, auch bezogen auf die ursprüngliche Nutzung, sowie bestehende angelegte Außenanlagen werden sachverständig 4 % in Ansatz gebracht.

| | | |
|------------------------|---|---------------|
| 4 % von 273.000,00 EUR | + | 10.920,00 EUR |
|------------------------|---|---------------|

| | | |
|----------------------|---|---|
| 9.8 <u>Bodenwert</u> | + | <u>153.800,00 EUR</u> 437.720,00 EUR |
|----------------------|---|---|

| | | |
|---------------------|-----|-----------------------|
| 9.9 <u>Sachwert</u> | ca. | 437.700,00 EUR |
|---------------------|-----|-----------------------|

9.10 Marktanpassung

Kaufpreise von Immobilien sind in der Regel nicht identisch mit dem Sachwert. Der Sachwert ist deshalb durch Marktkomponenten (Zu- oder Abschläge) an die Marktlage heranzuführen. Im Grundstücksmarktbericht 2024, herausgegeben vom Gutachterausschuss Wolfsburg, sind Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) bezogen auf vorläufigen Sach- und Bodenrichtwert, Wohnfläche und Standardstufe von ca. 0,88 abgedruckt. Bezogen auf die Lage und Entwicklungsmöglichkeit des Grundstückes wird der Sachwertfaktor sachverständig maßvoll angehoben auf 0,96. Einer evtl. weiteren Wohnhauserweiterung bzw. Ausbau der Werkhalle zu einer Wohnnutzung, steht die Gemeinde positiv gegenüber.

| | | |
|-----------------------|---|----------------|
| 437.700,00 EUR x 0,96 | = | 420.192,00 EUR |
|-----------------------|---|----------------|

9.11 Sachwert (marktangepasst)

| | | |
|-------------------|---|-------------------|
| und zur Abrundung | - | <u>192,00 EUR</u> |
|-------------------|---|-------------------|

420.000,00 EUR

10. Verkehrswert

10.1 Zusammenstellung

Sachwert (marktangepasst) 420.000,00 EUR

Ertragswert 413.000,00 EUR

10.2 Definition

§ 194 BauGB: „ Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. „

10.3 Ermittlung des Verkehrswertes, § 8 (ImmoWertV)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Soweit noch nicht bei der Anwendung der jeweils herangezogenen Verfahren berücksichtigt sind bei der Wertermittlung in folgender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen:

1. zur Marktanpassung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt,
2. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

10.4 Vorläufiger Verkehrswert

Die Ergebnisse der beiden angewandten Wertermittlungsverfahren Sach- und Ertragswert stimmen gut überein. Wie zuvor unter Nr. 7 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens beschrieben, ist das Ergebnis der Sachwertberechnung mit erhöhtem Gewicht zu berücksichtigen.

Sachwert 420.000,00 EUR

Übertrag:

420.000,00 EUR

10.5 Baumängel / Bauschäden

Hinweis: Bei der Ortsbesichtigung sind die nachstehend beschriebenen Bauschäden / Baumängel festgestellt worden. Diese Auflistung stellt jedoch keine Zusicherung für die Vollständigkeit der Auflistung dar. Evtl. kleinere Beschädigungen an Bauteilen sind nicht weiter aufgeführt.

Einfamilien – Wohnhaus:

- Instandsetzung / Abplatzungen am Sockel
- Instandsetzungsarbeiten an der Holzverschalung (Befestigung / Oberflächen)
- Steinabplatzungen am Sockel-Mauerwerk
- Holzwerk Untersichten und Ortgänge streichen und ausbessern
- Andichtung von Rollladen
- Schließen von Fugen im Bereich der Fassade (Übergang zu Fenstern)
- Ertüchtigung von Fassadenflächen
- Provisorische Abstützung im Keller
- Durchfeuchtetes Mauerwerk (ggf. aus Hochwasserereignis)
- Beschädigung an Holztreppe, KG.
- Restdämmarbeiten an Rohrleitungen
- Rissbildung im Kellerboden
- Überarbeitung von Stahlgitterfenstern
- Schadhafter Deckenbalken (Teilunterkellerung)
- Kleinere Arbeiten im Bereich der Dachgaube
- Beschädigte / Schadhafte Unterspannbahn Bad
- Instandsetzung am Dachtragwerk einschl. Kehlbalcken
- Notwendige Arbeiten am Sparren, Laschen, Pfetten und Kopfbändern
- Elektrische Einspeisung erfolgt über die Werkhalle, lt. Angabe bestehende ältere Eitleitungen
- Durchfeuchtung Holzwerk Erker (z.B. Brüstungsriegel und Gefache)
- Sichtbare Rissbildung in Gipskarton-Verkleidung im Übergang Wand / Decke
- Beschädigte Innenfensterbank
- Fehlende Verfugung und lockere Fliesen im Küchenboden
- In Teilen fehlende Heizkörperabdeckung
- Reparierter Rohrkasten im Bad, EG.
- Offene Fliesenfugen in Türleibungen

Wohnhausanbau / Zwischenbau:

- Unterspannbahn löst sich in Teilen
- Eingerissene Unterspannbahn
- Anarbeitung SW-Entlüftung Dach
- Giebeldreieck weist eine Klappe auf (Würthfolie)
- Einige Sparren abgeballt
- Nachdämmen der oberen Geschosdecke erforderlich
- Durchfeuchtung am Schornstein
- Gelöste Teerimitatplatten
- Ertüchtigung von Fassadenflächen
- Instandsetzungsarbeiten im Fußboden
- Beschädigte Türleibung
- Aufputzleitungen von Heizungsrohren (Zimmer 2)
- Noch vorhandene Altinstallation von Sanitär- und Elektroinstallationen, z.T. Aufputz

Übertrag:

420.000,00 EUR

- Notwendige Instandsetzung des WCs
- Ergänzungen von Sockel- und Wandanstrich
- Kleinere Putzausbrüche und sichtbare Durchfeuchtung (Werkraum)
- Instandsetzung von Vertäfelung
- Rissbildung im Mauerwerk
- Erneuerung von alten Holzfenstern (Abstellraum)
- Wasserränder an Wandflächen
- Ausbesserung und sichtbare Durchfeuchtung bei Differenz-Stufen
- Notwendige Arbeiten an der Türleibung
- Korrodierte ältere Wasserleitung
- Verrosteter Bodeneinlauf
- Unsachgemäße Reparatur eines Fachwerkbalkens

Werkhalle: (bereits unter 9.6 berücksichtigt)

- Bestehende, in Teilen beschädigte, Wellfaser-Zementplatten. Es könnte sich um Asbestplatten handeln (eine Beprobung hat nicht stattgefunden).
- Instandsetzung / Teilerneuerung der Fensterbänder
- Instandsetzung von Toren und Türen
- Betonboden z.T. mit Ausbrüchen / Fehlstellen
- Instandsetzungsarbeiten / Sichtbare Durchfeuchtung an Koppelpfetten (Dach)
- Instandsetzung der Außenwände, sichtbare Durchfeuchtung im Sockelbereich, beschädigte Oberflächen
- Instandsetzung an Fallrohren und Rinnen
- Ertüchtigung Brandschutz Übergang zum Zwischenboden
- Arbeiten an der Elektroinstallation (versorgt das Wohnhaus / Zwischenbau)
- Undichte Vorhangrinnen
- Abgängiges Fallrohr
- Sichtbare Durchfeuchtung im Sockelbereich

Garagegebäude: (bereits unter 9.6 berücksichtigt)

- Instandsetzungsarbeiten von Dach, Decke, Wand und Boden
- Instandsetzungsarbeiten am Garagentor
- Instandsetzungsarbeiten von Türleibung
- Rostige Türschwelle
- Notwendige Malerarbeiten in Garage und Lager
- Nachfugarbeiten an der Fassade
- Sichtbare Durchfeuchtung des Sockelmauerwerks
- Instandsetzungsarbeiten Wellfaserplatten
- Instandsetzungsarbeiten am Holzwerk
- Keine geschlossene Traufe
- Instandsetzungsarbeiten Mauerwerk
- Gliederung der Leitungsführung, -verlegung und Dämmung
- Rückbau der vorh. Tankanlage (bestehende Gasheizung)
- Instandsetzungsarbeiten von Dachrinnen

Außenanlagen:

- Instandsetzungsarbeiten von Einfriedungen
- Notwendige gärtnerische Arbeiten

Für Reparatur-, Instandsetzungsarbeiten anteilige
Investitionskosten

im Mittel ca. 5 % von 420.000,00 EUR

| | | |
|--|---|-----------------------|
| | - | 21.000,00 EUR |
| | | 399.000,00 EUR |

Hinweis:

Der Verkehrswert ist eine marktorientierte Größe. Es ist unzulässig, lt. Fachliteratur Petersen/Streich von einem Marktbegriff reine Reparaturkosten abzuziehen. Die vorgenannten Kosten beinhalten auch eine Marktkomponente. Sie liegen vom Preisniveau deutlich unterhalb der Reparaturkosten.

10.6 Ergebnis

Im vorliegenden Fall wurde für das **bebaute gemischtgenutzte Grundstück** (Einfamilien – Wohnhaus, Wohnhausanbau / Zwischenbau mit Nebenanlagen und Werkhalle) das Sachwertverfahren angewendet.

Das Verfahren soll gemäß Wertermittlungs-Richtlinie bei Grundstücken angewendet werden, bei denen es für die Werteschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt besonders für das zu bewertende Grundstück.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der **Verkehrswert** des zu bewertenden Grundstücks zum Qualitätsstichtag 19. April 2024 zunächst geschätzt auf 399.000,00 EUR und sachgerecht aufgerundet auf

rd. 400.000,00 EUR

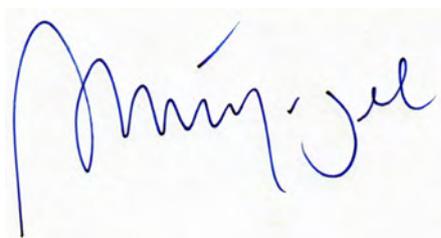
11. Zu den sonstigen Fragen des Gerichts

- 11.a) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden? Es sind keine Mieter vorhanden. Eigennutzung des Gesamtobjektes (Leerstand).
- 11.b) Verwalterin/Verwalter nach WEG? Es besteht kein Wohnungseigentum.
- 11.c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt? (Art und Inhaber) Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- 11.d) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind? (Art und Umfang) Nach sachverständiger Einschätzung sind keine werterzielenden Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- 11.e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm? Konnte nicht festgestellt werden. Baumängel / Bauschäden Siehe 11.5 des Gutachtens.
- 11.f) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen? Der eingeschossige Pultdachanbau (Küche und Bad) und der Zwischenbau mit dem Abstellraum konnten in den genehmigten Zeichnungen nicht ermittelt werden. Hier wäre ggf. noch eine Bauvoranfrage beim Landkreis Celle zu stellen.
- 11.g) Liegt ein Energieausweis vor? Ja, siehe Anlagen.
- 11.h) Besteht Verdacht auf Altlasten? Siehe Anlagen, Auszug aus dem Altstandortkataster.

Evtl. Schuldverhältnisse in Abteilung II und III des Grundbuchs sind in diesen Gutachten nicht berücksichtigt.

Das im Grundbuch, Abteilung II, eingetragene Bohr- und Schürfrecht hat nach Auffassung des Sachverständigen keine Auswirkung auf den Verkehrswert.

Der Unterzeichner erklärt, dass er dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstattet hat. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.




Sachverständiger

12. Anlagen

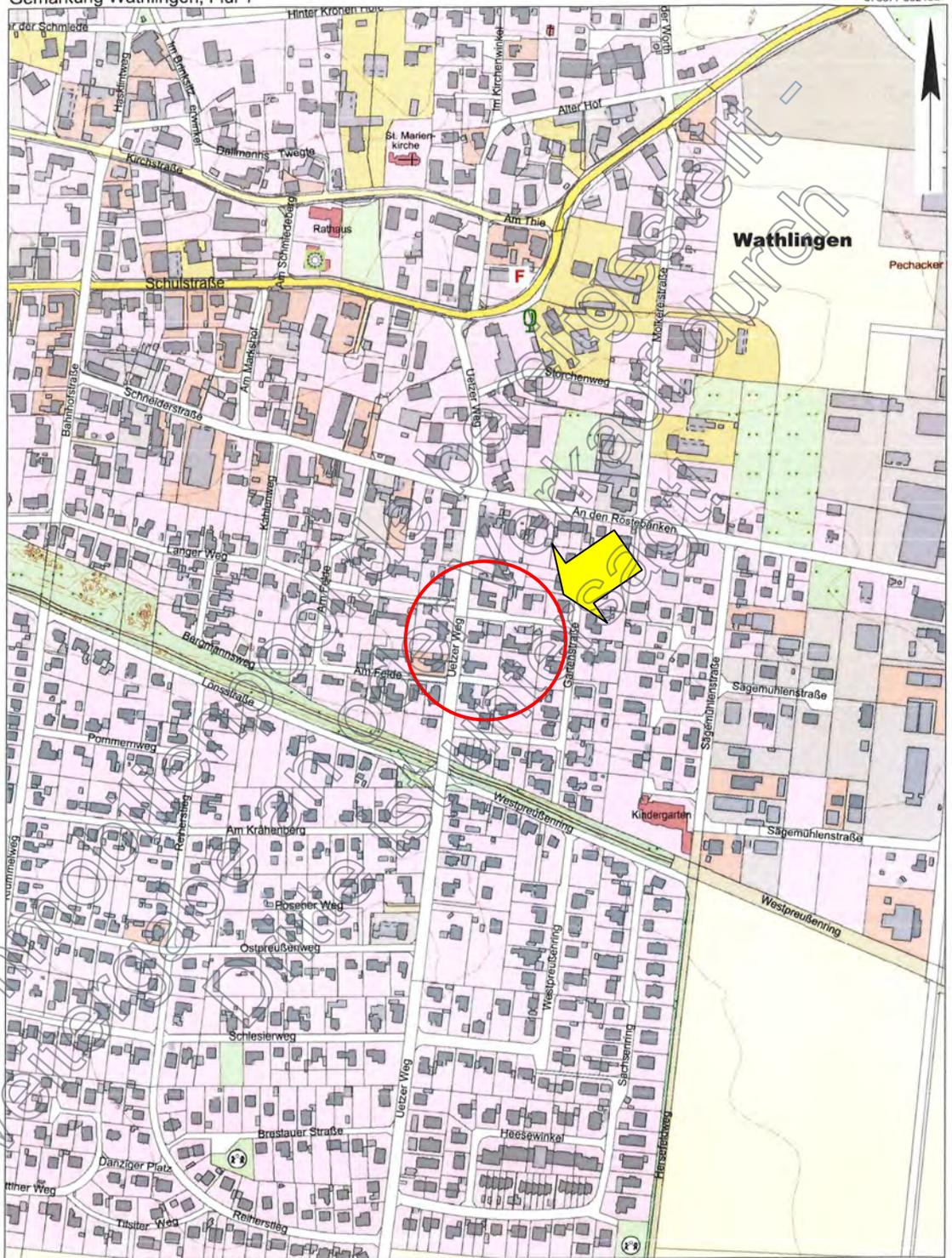
Inhaltsverzeichnis:

- Anlage 1 Ausschnitt aus der Regionalkarte, M= 1:100.000 (verkleinerter Maßstab)
- Anlage 2 Ausschnitt aus der Topographischen Karte, M= 1:25.000 (verkleinerter Maßstab)
- Anlage 3 Lageplan AK5, M = 1:5.000 (verkleinerter Maßstab)
- Anlage 4 Liegenschaftskarte, M = 1:1.000 (verkleinerter Maßstab)
- Anlage 5 Lageplan, M = 1:500 (verkleinerter Maßstab)
- Anlage 6 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit 3 Seiten
- Anlage 7 Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit 2 Seiten
- Anlage 8 Einfamilien - Wohnhaus mit Anbau / Zwischenbau Grundriss Erdgeschoss, M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)
- Anlage 9 Einfamilien - Wohnhaus mit Anbau / Zwischenbau Grundriss Dachgeschoss, M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)
- Anlage 10 Einfamilien - Wohnhaus Grundriss Kellergeschoss, M. 1:100 (verkleinerter Maßstab))
- Anlage 11 Einfamilien - Wohnhaus Schnitt, M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)
- Anlage 12 Werkhalle, Garage / Öltankraum, Grundriss, M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)
- Anlage 13 Werkhalle, Schnitt, M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)
- Anlage 14 Werkhalle, Garage / Öltankraum, Ansichten, M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)
- Anlage 15 Lichtbilder 1. + 2.
- Anlage 16 Lichtbilder 3. + 4.
- Anlage 17 Lichtbilder 5. + 6.
- Anlage 18 Lichtbilder 7. + 8.
- Anlage 19 Lichtbilder 9. + 10.
- Anlage 20 Lichtbilder 11. + 12.
- Anlage 21 Lichtbilder 13. + 14.
- Anlage 22 Lichtbilder 15. + 16.
- Anlage 23 Lichtbilder 17. + 18.
- Anlage 24 Lichtbilder 19. + 20.
- Anlage 25 Lichtbilder 21. + 22.
- Anlage 26 Grundbuchauszug mit 3 Seiten
- Anlage 27 Auszug aus dem Baulastverzeichnis (80/26 und 80/28) mit 2 Seiten
- Anlage 28 Auszug aus dem Altlastenkataster mit 2 Seiten
- Anlage 29 Energieausweis mit 5 Seiten



Gemarkung Wathlingen, Flur 7

578877 5821827



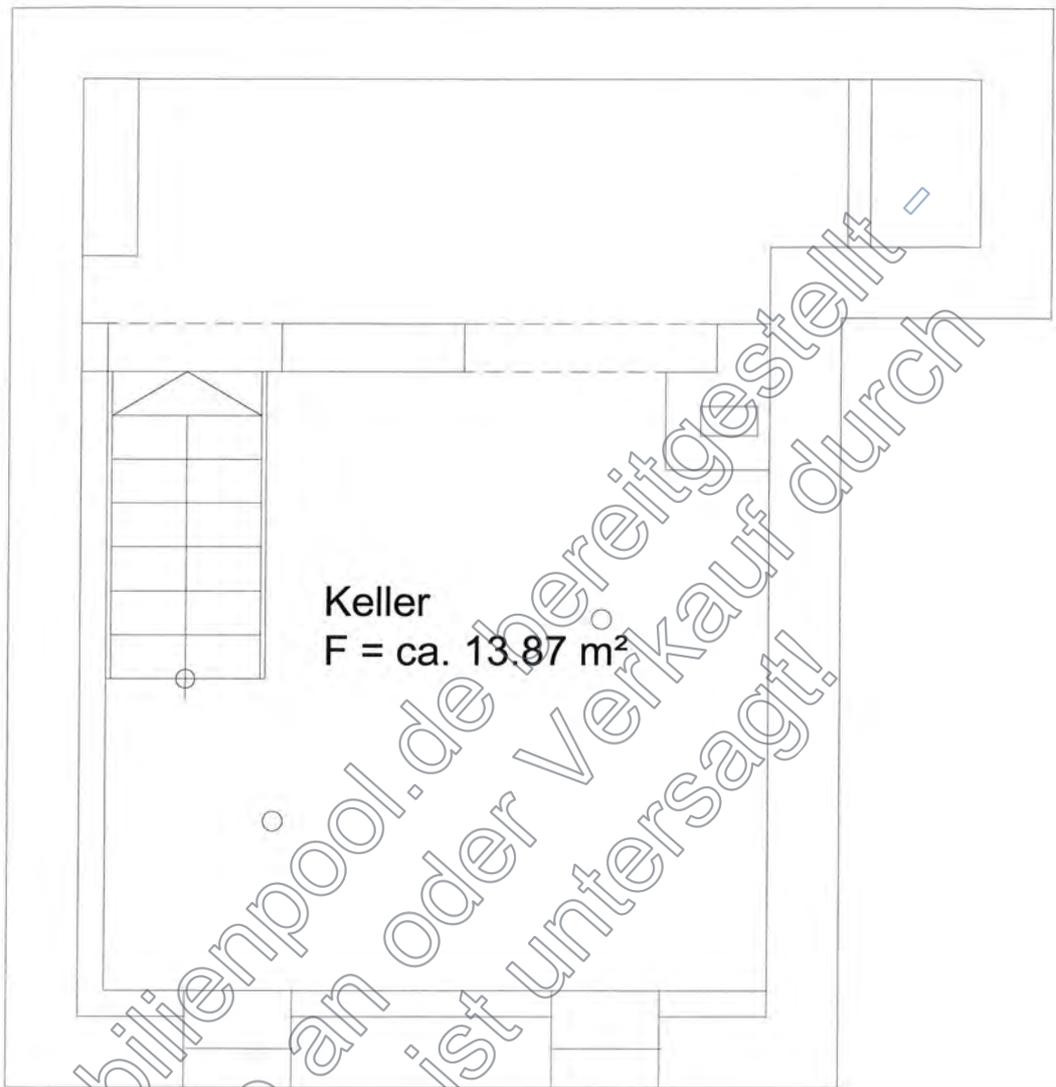
577962 5820597

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen - Katasteramt Celle
Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten.
ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

© 2024

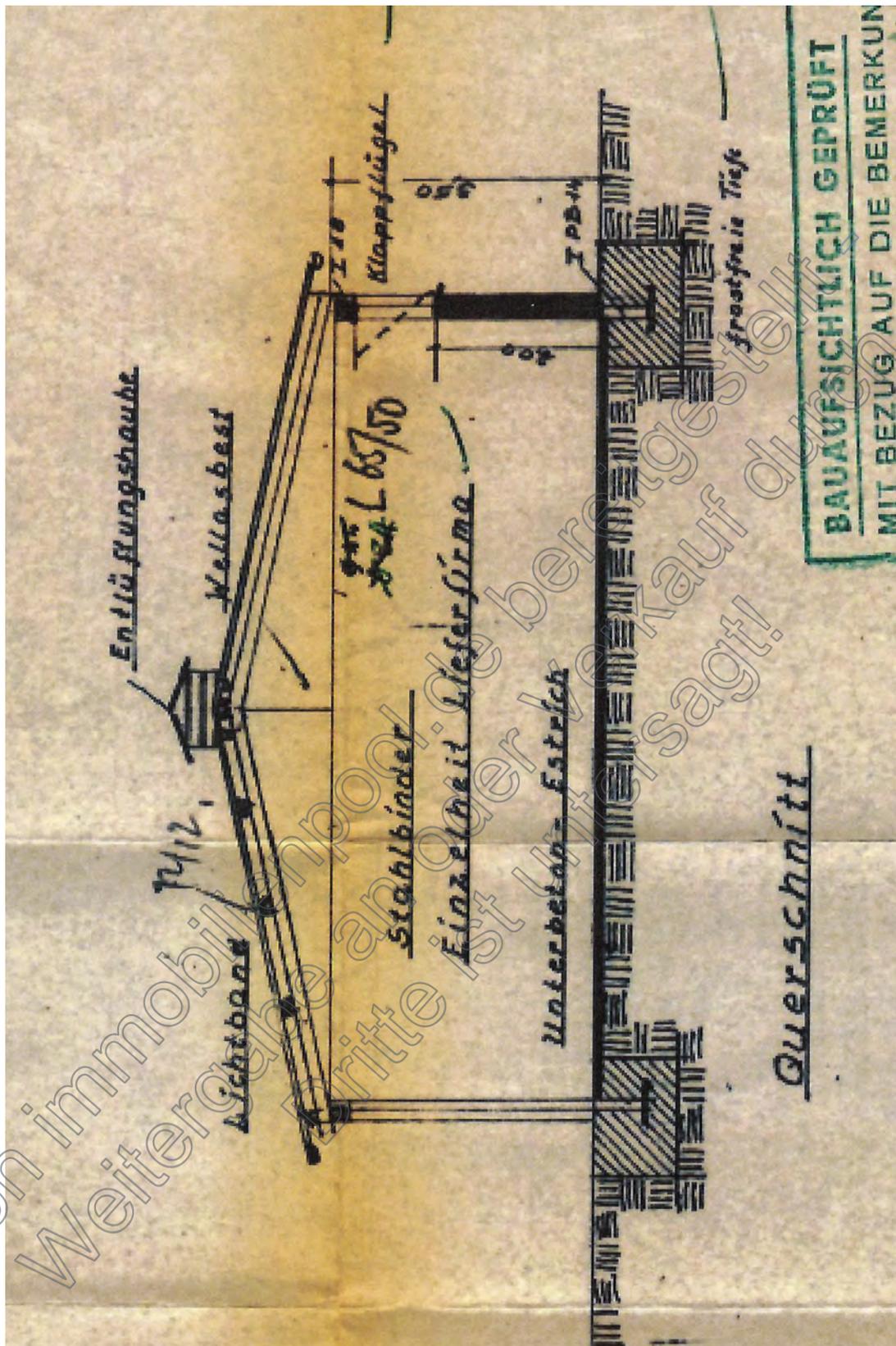


Lageplan AK5, M = 1:5.000 (verkleinerter Maßstab)

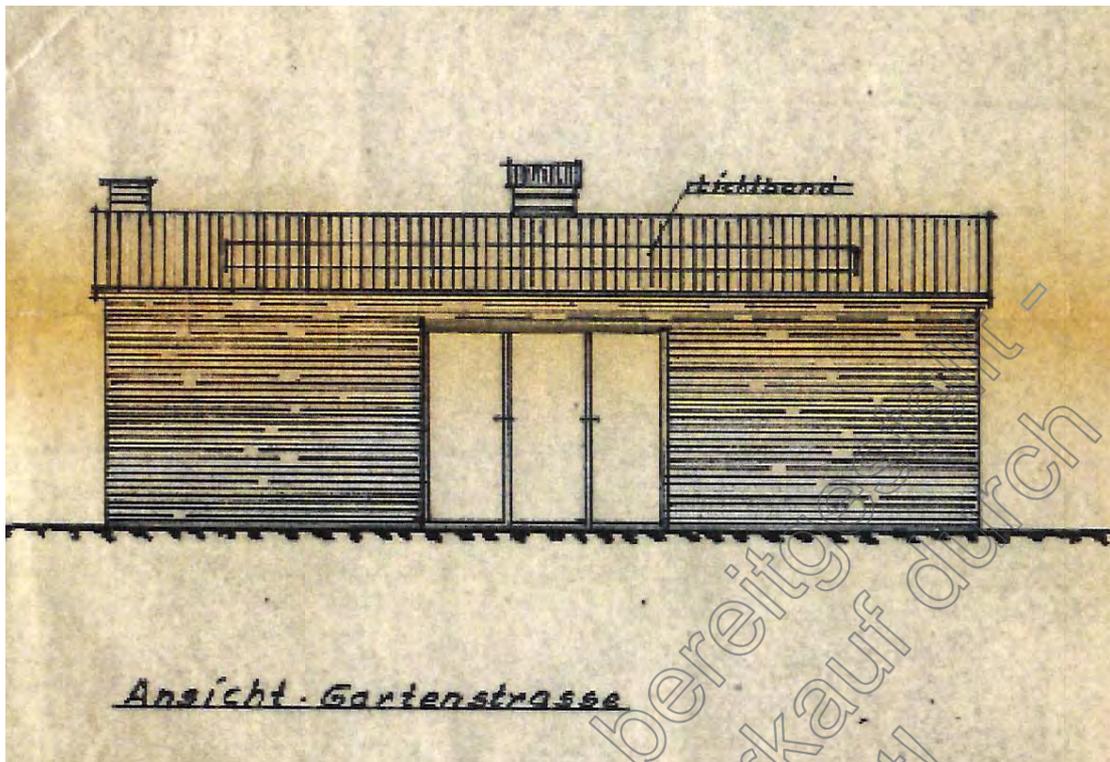


Einfamilien - Wohnhaus, Grundriss Kellergeschoss, M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)

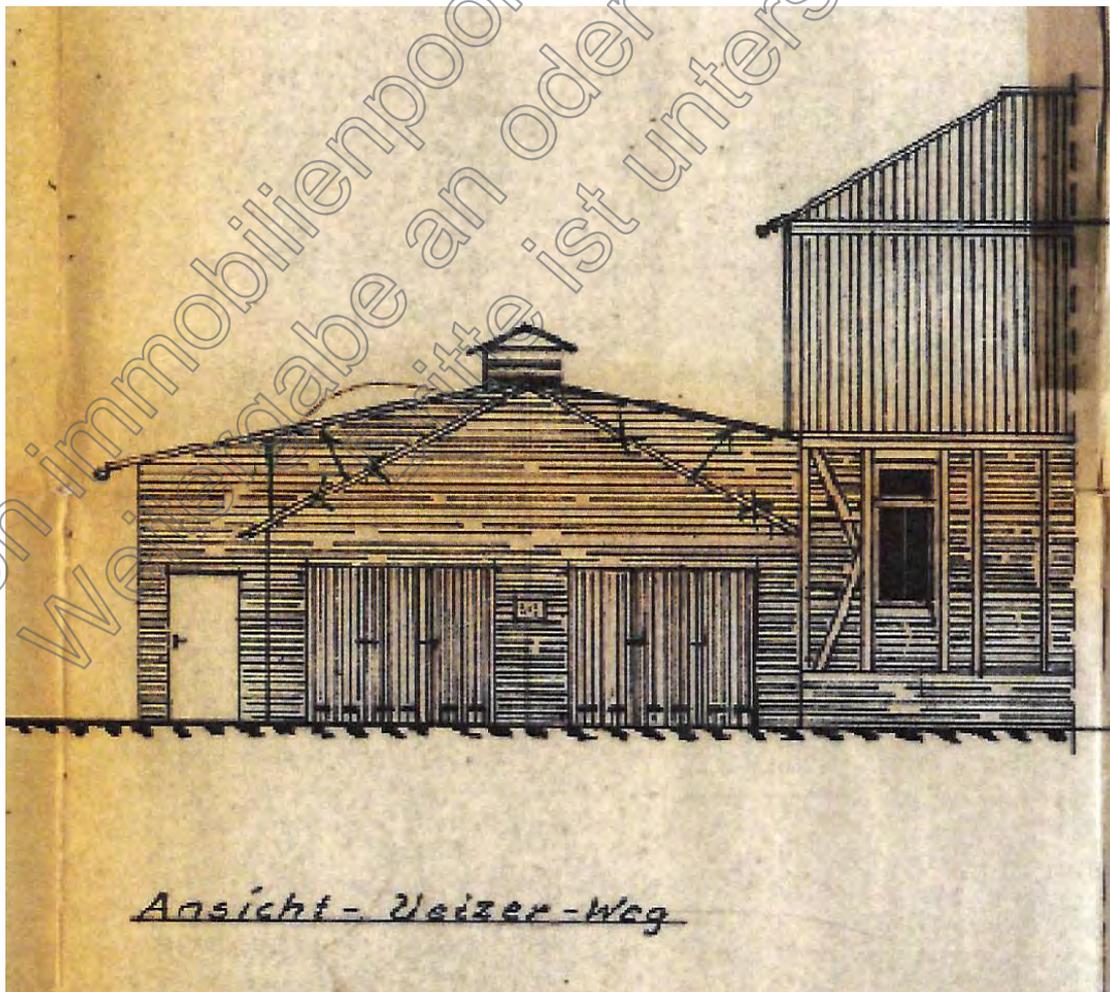
(Zeichnung erstellt SV. Mispagel)



Werkhalle, Schnitt, M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)



Werkhalle, Ansicht Gartenstrasse, M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)



Garage / Öltankraum, Ansicht Uetzer Weg, M. 1:100 (verkleinerter Maßstab)



1. Lichtbild:

Straßenseitige Traufansicht des Einfamilien - Wohnhauses. Blickrichtung in östlicher Richtung.



2. Lichtbild:

Teil-Giebelansicht des Wohnhauses mit angrenzendem Zwischenbau (linker Bildausschnitt)



3. Lichtbild:

Rückseitige Giebelansicht des Einfamilien - Wohnhauses. Blickrichtung in nordöstlicher Richtung.



4. Lichtbild:

Rückseitiger 1-geschossiger Anbau (Küche / Bad), zugehörig zum Einfamilien - Wohnhaus. Blickrichtung in nordwestlicher Richtung.



5. Lichtbild:

Hofansicht mit Einfamilien - Wohnhaus, Zwischenbau und Garagengebäude. Blickrichtung in südöstlicher Richtung.



6. Lichtbild:

Straßenseitige Ansicht des Garagengebäudes. Blickrichtung in östlicher Richtung.



7. Lichtbild:

Gartenseitige Ansicht der Werkhalle. Blickrichtung in nordwestlicher Richtung.



8. Lichtbild:

Giebel- und Traufansichten der Werkhalle im angrenzenden Bereich zum Nachbargrundstück.



9. Lichtbild:

Straßenseitige Ansicht der Werkhalle (Zufahrt) mit Blickrichtung in südlicher Richtung.



10. Lichtbild:

Gartenansicht der Werkhalle, des Zwischenbaus und des Einfamilien - Wohnhauses. Blickrichtung in westlicher Richtung.



11. Lichtbild:

Weitere zugehörige Nebengebäude (Schuppen, Überdach) im Bereich der Straße "Gartenstraße".



12. Lichtbild:

Geschosstreppe im Eingangsbereich des Einfamilien - Wohnhauses.



15. Lichtbild:

Innenansicht des Bades im Erdgeschoss des Wohnhauses.



16. Lichtbild:

Innenansicht des WCs im Erdgeschoss des Wohnhausanbau / Zwischenbau.



17. Lichtbild:

Innenansicht des Bades im Dachgeschoss des Wohnhausanbau / Zwischenbau.



18. Lichtbild:

Innenansicht des WCs im Dachgeschoss des Wohnhausanbau / Zwischenbau.

19. Lichtbild:

Innenansicht des HWR / Waschküche im Erdgeschoss des Wohnhausanbau / Zwischenbau.



20. Lichtbild:

Innenansicht der Werkhalle.



21. Lichtbild:

Innenansicht des Vorraumes zum Öltankraum im Garagengebäude (Garage / Lager, Öltankraum mit Vorraum).



22. Lichtbild:

Gartenansicht des zu bewertenden Objektes. Blickrichtung in östlicher Richtung.