

Kein Original
Gutachten!

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

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



Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Aktenzeichen, Gericht: **NZS 30 K 22/23, Amtsgericht Celle**

Gutachtennummer: **WB 02/24**

Datum des Gutachtens: **12.10.2024**

Wertermittlungstichtag: **06.08.2024**

Qualitätsstichtag: **06.08.2024**

Objekt: **Doppelhaushälfte (Baudenkmal)**

Objektanschrift: 29328 Faßberg, Gartenstraße 7

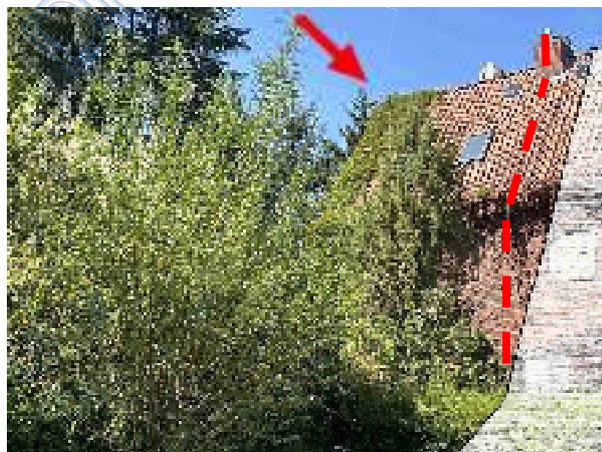
Gemarkung: Faßberg

Flur, Flurstück: Flur 3, Flurstück 127/6

Flächengrößen: 740 m²

Grundbuch, Blatt: Grundbuch von Faßberg, Blatt 1148 lfd. Nr. 1

Ansicht:



Verkehrswert: **115.000,- €**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Auftrag	4
1.2 Objektdaten.....	4
1.3 Objektbesichtigung.....	4
1.4 Wertermittlungsstichtag.....	4
1.5 Qualitätsstichtag	5
1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte.....	5
1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts	5
2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts	6
2.1 Lagemerkmale	6
2.1.1 Makrolage.....	6
2.1.2 Mikrolage	7
2.2 Grund und Boden	7
2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften.....	8
2.3.1 Tatsächliche Nutzung	8
2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	8
2.3.3 Entwicklungsstufe	8
2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	8
2.3.5 Baulasten	9
2.3.6 Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches.....	9
2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges.....	9
2.3.8 Denkmalschutz	9
2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen.....	9
2.5 Zusammenfassung und Beurteilung	14
3. Wertermittlung	15
3.1 Grundsätze und Verfahren.....	15
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	16
3.3 Modelle zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse	17
3.4 Bodenwertermittlung	18
3.5 Sachwertermittlung.....	19
3.6 Vergleichswertermittlung	27
3.7 Verkehrswert	30
4. Verwendete Literatur	32

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

5. Anlagen.....	33
5.1 Übersichtskarte	33
5.2 Liegenschaftskarte	34
5.3 Bodenrichtwertkarte	35
5.4 Bebauungsplan	36
5.5 Darstellung von Rechten/ Belastungen.....	37
5.6 Bauzeichnungen/ Skizzen.....	38
5.7 Brutto-Grundfläche.....	44
5.8 Wohnfläche.....	45
5.9 Fotodokumentation.....	46
letzte Seite.....	48

Dieses Gutachten enthält 48 Seiten und wurde auftragsgemäß für das Gericht in fünffacher Ausfertigung sowie digital als pdf-Datei erstellt.

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Celle, AZ.: NZS 30 K 22/23

Auftragsdatum: Beschluss vom 08.02.2024, eingegangen am 16.02.2024

Zweck des Gutachtens: Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG in Verbindung mit § 180 Abs. 1 ZVG soll ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

Maßgabe: Aus datenschutzrechtlichen Gründen sollen personenbezogene Daten nicht in diesem Gutachten aufgeführt werden. Zur Wahrung der Privatsphäre wird daher auch auf die Veröffentlichung von Innenfotos im Gutachten verzichtet.

Hinweis: Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt!

1.2 Objektdaten

Objektart: Doppelhaushälfte (Baudenkmal)

Objektanschrift: 29328 Faßberg, Gartenstraße 7

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Faßberg, Blatt 1148 BV lfd. Nr. 1

Katasterbezeichnung: Gemarkung Faßberg, Flur 3, Flurstück 127/6

Flächengröße: 740 m²

1.3 Objektbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt habe ich gemeinsam mit meiner Mitarbeiterin am 06.08.2024 besichtigt. Beteiligennamen werden hier auftragsgemäß nicht genannt.

Die Wertermittlungsmerkmale wurden örtlich aufgenommen. Feststellungen wurden dabei nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

1.4 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Als Grundlage für dieses Gutachten gelten die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu diesem Zeitpunkt. Der Wertermittlungsstichtag ist der 06.08.2024, der Tag der Objektbesichtigung.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

1.5 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der 06.08.2024, der Tag der Objektbesichtigung.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

- Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 (Katasteramt Uelzen, 04.07.2024)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasteramt Uelzen, 04.07.2024)
- Grundbuchabdruck v. 22.09.2023 (v. Auftraggeber bereitgestellt, am 08.08.2024 überprüft)
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand (Gemeinde Faßberg, 26.09.2024)
- Auskunft zu Ver- /Entsorgungsanlagen (Gemeinde Faßberg sowie Celle-Uelzen Netz GmbH, vom 05.08.2024)
- Auskunft zum beitrags- u. abgabenrechtlichen Zustand (Gemeinde Faßberg, 26.09.2024)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster (Landkreis Celle, 09.08.2024)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Landkreis Celle, 05.08.2024)
- Bauakteneinsicht (Landkreis Celle, 11.07.2024)
- Auskunft aus den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Internetauskunft, 26.09.2024)
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen, Internetauskunft 26.09.2024)

Die Richtigkeit der Angaben und der mir vorgelegten Unterlagen wird, soweit nicht augenscheinliche Abweichungen feststellbar waren, vorausgesetzt.

1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts

- Das Objekt ist bewohnt. Ein Mietvertrag wurde auf Anfrage nicht vorgelegt. Weitere Angaben werden dem Gericht aus datenschutzrechtlichen Gründen in einem gesonderten Begleitschreiben mitgeteilt.
- Es wird dort kein Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- Ein Verdacht auf Hausschwamm ergab sich nicht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- Ein Energieausweis liegt gemäß Angabe der Eigentümer nicht vor.
- Nach Auskunft des Landkreises Celle -Amt für Umwelt und ländlichen Raum, Wasserwirtschaft / Bodenschutz- ist das zu bewertende Grundstück im Betriebsflächen- und Altstandortkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Celle weder als Altlast noch als Altlastverdachtsfläche eingetragen. Das Kataster befindet sich noch im Aufbau und gibt nur den aktuellen Sachstand wieder, der sich ggf. durch noch auszuwertende Akten ändern kann.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Celle
Ort:	Faßberg
Entfernungen:	Landeshauptstadt Hannover ca. 85 km, Hansestadt Hamburg ca. 90 km, Kreisstadt Celle ca. 40 km, Städte Munster ca. 13 km, Bergen ca. 20 km, Soltau ca. 30 km, Bad Fallingbommel und Uelzen jeweils ca. 40 km
Überregionale Anbindungen:	<ul style="list-style-type: none">- Bundesautobahnen A7 (Hamburg-Hannover) ca. 25 km, A39 (Lüneburg-Hamburg) ca. 60 km und A2 (Magdeburg-Hannover) ca. 70 km- Bundesstraßen B71 (Soltau-Salzwedel) ca. 8 km, B3 (Hannover-Soltau) und B191 (Celle-Dannenberg) jeweils ca. 20 km, B209 (Soltau-Lüneburg) und B4 (Lüneburg-Gifhorn) jeweils ca. 28 km- Bahnhöfe Unterlüß ca. 13 km und Celle ca. 40 km- Flughäfen Hannover ca. 75 km und Hamburg ca. 100 km

Die Gemeinde Faßberg hat nach den Veröffentlichungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen rd. 6.170 Einwohner bei einer Fläche von 102,31 km². Die Bevölkerungsdichte beträgt somit 60 Einwohner/km². Gemäß der regionalen Vorausberechnung der Bevölkerung Niedersachsens ist für den Landkreis Celle in den nächsten zehn Jahren, bei einer moderaten Wanderungsannahme, ein Bevölkerungsrückgang von ca. 2 % zu erwarten. Hinsichtlich der Altersstruktur soll sich nach diesbezüglichen Prognosen der Anteil der über 65 Jahre alten Menschen an der Gesamtbevölkerung um über 13 % erhöhen. Die Arbeitslosenquote liegt nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Celle bei 5,7 %.

Die Gemeinde Faßberg liegt im Norden des Landkreises Celle. Die Wirtschaft im Landkreis Celle ist überwiegend durch klein- und mittelständische Betriebe geprägt, aber auch internationale Konzerne unterhalten hier Betriebssitze. Der Raum Celle wird durch die strahlenförmig auf den Knotenpunkt Celle zulaufenden Bundesstraßen 3, 214 und 191 mit den Ballungszentren Hannover, Bremen, Hamburg, Braunschweig, Wolfsburg und Magdeburg verbunden. Mit dem fortschreitenden Bau der östlichen Ortsumgehung der Kreisstadt Celle wird sich der Anschluss des Landkreises Celle zum Bundesautobahnnetz in Richtung Landeshauptstadt Hannover weiter verbessern. Celle liegt an der Hauptstrecke der Deutschen Bahn AG, die die Großstädte Hamburg und Hannover verbindet.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

2.1.2 Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück liegt zentral in der Ortschaft Faßberg der Gemeinde Faßberg und trägt die Lagebezeichnung:

Gartenstraße 7

Der Bereich des Wertermittlungsobjektes dient dem Wohnen. Die nähere Umgebung ist überwiegend mit Wohnhäusern und entsprechenden Nebengebäuden bebaut. Ca. 100 Meter südwestlich liegt die St. Paulus Kirche und ca. 200 m westlich befindet sich ein Kindergarten.

Die Region um Faßberg ist insgesamt landwirtschaftlich geprägt, jedoch stellen auch der Fremdenverkehr und der Betrieb militärischer Anlagen, wie der Fliegerhorst Faßberg und umliegende Truppenübungs- und Schießplätze, hier nicht unwesentliche wirtschaftliche Größen dar. In Faßberg befinden sich Versorgungsmöglichkeiten z.T. über den täglichen Bedarf hinaus sowie Kindergärten, eine Grundschule und praktische Ärzte. Weiterführende Schulen, Großarbeitsstätten, Fachärzte, Freizeiteinrichtungen und solche für kulturelle Zwecke sind im Kreisgebiet ausreichend vorhanden. Faßberg ist durch Busverbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Hauptstrecke Hamburg-Hannover der Deutschen Bahn AG ist über die Bahnhöfe Unterlüß und Celle erreichbar. Entsprechende Bushaltestellen befinden sich wenige Gehminuten vom Wertermittlungsobjekt entfernt.

2.2 Grund und Boden

Das zu Wohnzwecken genutzte Grundstück ist von rechteckiger Geometrie und nur leicht geneigt. Die Flächengröße beträgt gemäß dem Bestandsverzeichnis im Grundbuch 740 m². Das Grundstück grenzt an seiner Südseite auf einer Länge von ca. 20 m an die Gartenstraße. Die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 37 m.

Nach Auskunft des Landkreises Celle -Amt für Umwelt und ländlichen Raum, Wasserwirtschaft / Bodenschutz- ist das zu bewertende Grundstück im Betriebsflächen- und Altstandortkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Celle weder als Altlast noch als Altlastverdachtsfläche eingetragen. Das Kataster befindet sich noch im Aufbau und gibt nur den aktuellen Sachstand wieder, der sich ggf. durch noch auszuwertende Akten ändern kann. Weitere diesbezügliche konkrete Aussagen und solche zu den Baugrundverhältnissen, sind nur durch entsprechende Gutachten von Spezialfachverständigen möglich.

Das zu bewertende Grundstück ist durch eine öffentliche Straße an seiner Südseite erschlossen. Stromversorgung, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind vorhanden. Eine Gasleitung verläuft im Straßengrund der Gartenstraße.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften

2.3.1 Tatsächliche Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist zu Wohnzwecken individuell gestaltet. Von baulich vorrangiger Bedeutung ist eine Doppelhaushälfte. Im nördlichen und westlichen Bereich des Grundstücks befinden sich schuppenartige behelfsmäßig errichtete Nebengebäude von untergeordneter Bedeutung. Ein auf dem südlichen Teil des Grundstücks befindet sich ein Unterstand/ Carport, außerhalb der gemäß dem Bebauungsplan dafür vorgesehenen Fläche. Die Doppelhaushälfte ist an den Außenwänden und über die Dachflächen durch einen üppigen Bewuchs mit wildem Wein großflächig begrünt. Die Freiflächen sind mit Bäumen und Sträuchern bewachsen und in Teilbereichen auch mit Betonplatten befestigt.

2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Faßberg Nr. 7 „Rote Siedlung“ der Gemeinde Faßberg aus dem Jahr 2000 (s. Anlagen, Abs. 5.4).

Der Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist demnach als allgemeines Wohngebiet mit der Bezeichnung WA1 ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den textlichen Festsetzungen, die auszugsweise unter Abs. 5.4 abgedruckt sind. Des Weiteren ist auf dem zu bewertenden Grundstück eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mittels einer gestrichelten Linie umgrenzt. Die Errichtung von Garagen ist in den WA1 Gebieten nicht zulässig. Zudem ist das Wertermittlungsobjekt in einen Bereich einbezogen, in dem Gesamtanlagen (Ensembles) umgrenzt sind, die dem Denkmalschutz unterliegen. Weiterführende Auskünfte zum Bebauungsplan, insbesondere auch zu weiteren textlichen Festsetzungen und ggf. vorhandenen örtlichen Bauvorschriften, erteilt das zuständige Planungsamt der Gemeinde Faßberg.

2.3.3 Entwicklungsstufe

Unter Entwicklungsstufe versteht man allgemein den Stand der wertmäßigen Entwicklung des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. Diese Wertskala reicht von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich hier die Entwicklungsstufe „baureifes Land“.

2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Das zu bewertende Grundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach dem Baugesetzbuch und dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz derzeit als abgabenfrei zu beurteilen. Künftige Maßnahmen können jedoch zu einer Beitragspflicht führen.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

2.3.5 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis des Landkreises Celle ist bezüglich des zu bewertenden Grundstücks keine Baulast verzeichnet.

2.3.6 Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Eintragungen vorhanden:

- 1.) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit
- 3.) Zwangsversteigerungsvermerk

Bei der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit handelt es sich um die Einschränkung der gewerblichen und beruflichen Nutzung sowie um die Duldung von Ver- und Entsorgungsleitungen (s. Anlagen, Abs. 5.5 mit abgedrucktem Inhalt der Eintragungsbewilligung). Unter Würdigung diesbezüglicher Vorgaben, die sich zur Nutzung des Grundstücks bereits aus bau-/planungsrechtlichen Bestimmungen ergeben sowie durch die in diesem Baugebiet ortsüblichen Leitungsführungen, ist ein evtl. durch diese Eintragung bedingter Einfluss auf den Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks im Rahmen der Genauigkeit dieser Wertermittlung als vernachlässigbar gering zu beurteilen.

Ein evtl. durch einen Zwangsversteigerungsvermerk bedingter Einfluss auf den Verkehrswert bleibt bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt. Es ist der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks zu ermitteln.

2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges

Das Objekt ist bewohnt. Ein Mietvertrag wurde auf Anfrage nicht vorgelegt. Weitere Angaben werden dem Gericht aus datenschutzrechtlichen Gründen in einem gesonderten Begleitschreiben mitgeteilt.

2.3.8 Denkmalschutz

Gemäß Auskunft aus dem Denkmalatlas Niedersachsen steht die Doppelhaushälfte als Teil einer Gruppe baulicher Anlagen (gemäß § 3 Abs. 3 S. 1 NDSchG) unter Denkmalschutz.

2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer

Doppelhaushälfte

bebaut.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Weitere Anlagen von untergeordneter Bedeutung (für die keine Baugenehmigen vorliegen) werden mit den Außenanlagen pauschal in Ansatz gebracht.

Die Gebäudebeschreibung bezieht sich auf vorherrschende Ausstattungen und Ausführungen. Die Funktionsweise und Technik einzelner Bauteile und Anlagen wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht gesondert überprüft. Weitere diesbezügliche Aussagen insbesondere auch zu Baumängeln und Bauschäden sowie Untersuchungen zu verwendeten Baustoffen und deren Wirkungen sind insofern nur durch Spezialsachverständige möglich. Die Doppelhaushälfte ist an den Außenwänden und über die Dachflächen durch einen üppigen Bewuchs mit wildem Wein großflächig begrünt. Diesbezüglich und in dem Gebäude z.T. auch durch Möblierungen und Ablagerungen war die Inaugenscheinnahme einzelner Bauteile z.T. eingeschränkt. Die Holzbauteile wurden, soweit möglich, stichprobenartig auf Schäden durch Holzschädlinge untersucht. Die Gebäudemaße und Flächenangaben wurden bezogen auf die nach sachverständigem Ermessen wertrelevanten Gebäudeteile auf der Grundlage der behördlichen Bauakten stichprobenartig überprüft. Dabei ggf. festgestellte Abweichungen wurden skizzenhaft übernommen bzw. werden textlich dargestellt. So wurden bezüglich der Doppelhaushälfte insbesondere der Bereich der Eingangstreppe an der Nordseite als Windfang behelfsmäßig z.T. geschlossen und im Bereich des ehemaligen Dachbodens ein wohnlich ausgebauter Bereich geschaffen.

<u>Gebäudeart:</u>	Doppelhaushälfte (Baudenkmal als Teil einer Denkmalgruppe)
<u>Baujahr:</u>	1935-37
<u>Größe:</u>	<u>Brutto-Grundfläche:</u> rd. 189 m ² (s. Anlagen, Abs. 5.7)
	<u>Wohnfläche:</u> rd. 73 m ² (gemäß behördlicher Bauakte)
	Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten mit weiteren wohnlich ausgebauten Räumen im Bereich des ehemaligen Dachbodens wird die hier bewertungstechnisch zugrunde zu legende Wohnfläche mit 85 m ² angesetzt. (s. Anlagen, Abs. 5.8)
<u>Wände:</u>	Massivwände mit rotem Sichtmauerwerk; innen geputzt/ bekleidet, Nassbereiche auch gefliest
<u>Decken:</u>	Massivdecke über dem Kellergeschoss; Erdgeschoss überwiegend als Holzbalkendecke, Küchen-/Badbereich gem. Bauakte auch massiv, Ober-/Dachgeschoss als Holzbalkendecke bzw. Holzbalken- konstruktion des Daches
<u>Kellertreppe:</u>	Massivtreppe
<u>Geschosstreppe:</u>	Holztreppe
<u>Dach:</u>	Satteldach, ungleichhüftig mit Hohlpfannendeckung

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

-
- Fenster/-türen: Holzrahmen mit Sprossen und Einfachverglasung als Doppelfenster, auch mit Fensterläden, z.T. Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung und Dachflächenfenster
- Türen: Haustür aus Holz mit Einfachverglasung;
Innentüren aus Holz mit Futter und Bekleidung
- Fußböden: Holzfußboden, z.T. Parkett, z.T. Kunststoffbelag
- Elektrische Installation: der Nutzung entsprechend
- Sanitäre Installation: Bad im Dachgeschoss mit Wanne, WC und Waschbecken;
weitere der Nutzung entsprechende Ver-/ Entsorgungsanschlüsse
- Beheizung: Warmwasserzentralheizung, ölbefeuert (Brennwertkessel Bj. 2017)
3 Kunststoffbatterietanks je 1.000 l (im nachträglich abgetrennten Tanklagerraum des Kellers), Ofenanschluss
- Werthaltige einzelne Bauteile, die von den Normalherstellungskosten nicht erfasst sind:
Hauseingangsstufen, Kelleraußentreppe, Dachgaube
- Baulicher Zustand: allgemeine altersbedingte Abnutzungen und nutzungsbedingte Beschädigungen; zum baulichen Zustand/ Schäden wurden insbesondere folgende Feststellungen getroffen:
- Dacheindeckung und Außenmauerwerk sind durch üppigem Bewuchs mit wildem Wein großflächig bedeckt, dadurch war die Inaugenscheinnahme einzelner Bauteile eingeschränkt; insbesondere können Haftwurzelbildungen und Dickenwachstum der Triebe zu Bauschäden führen
 - Holzaußenbauteile/ insb. auch Fenster und Fensterläden mit Anstrichschäden/ Verwitterungen/ veraltet u. Glasschaden
 - Schornstein mit Feuchtigkeitsrändern und Verfärbungen
 - Wärmedämmung des Daches z.T. schadhaft/ nicht fertiggestellt
 - Innenausbau z.T. mit altersbedingten Abnutzungen, insbes. an Maler- und Fußbodenbelagsarbeiten, elastischen Fugen, z.T. auch an Installationen
 - Feuchtigkeitsschäden an Kellerwänden und Kelleraußentreppe
- Energetische Eigenschaften:

Ein Energieausweis liegt gemäß Angabe der Eigentümer nicht vor. Nach der behördlichen Bauakte und den Angaben im Denkmalatlas Niedersachsen wurde die bauliche Anlage in der Zeit von 1935 bis 1937 errichtet. Anfang der 1990er Jahre wurden gemäß Eigentümerangabe Erneuerungsmaßnahmen am Dach mit der Verbesserung der Wärmedämmung vorgenommen. An den Außenwänden wurde demnach, mit Ausnahme der Erneuerung einiger Fenster, eine Verbesserung bezüglich der Wärmedämmung nicht vorgenommen. Die Doppelfenster mit

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Einfachverglasung und die Außentüren sind als veraltet anzusehen. Die Heizungsanlage wurde 2017 mit dem Einbau eines Ölbrennwertkessels modernisiert. Aufgrund der zeitlichen Entwicklung und den sich weiter verändernden diesbezüglichen Anforderungen sind die energetischen Eigenschaften dieser baulichen Anlage als eher ungünstig anzusehen.

Barrierefreiheit: Das Gebäude ist, insbesondere bedingt durch Treppen sowie durch die z.T. räumliche Enge, nicht barrierefrei.

Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die für die nachfolgende Wertermittlung zutrifft, sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die Beschreibung des Modells zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg weicht von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab. Sie ist unter Abs. 3.3 dieses Gutachtens dargestellt und modellkonform anzuwenden. Demnach setzt der Gutachterausschuss für Reihenhäuser und Doppelhaushälften eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren an und ermittelt die Restnutzungsdauer aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 2 der ImmoWertV 2021. Der Gutachterausschuss unterstellt ebenso bei der Ermittlung seiner Vergleichsfaktoren, die ebenfalls der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde liegen, für Wohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren. Eine wesentliche Einflussgröße ist dabei, gemäß der Modellbeschreibung des Gutachterausschusses, das modifizierte Baujahr. Es berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, die die Nutzungsdauer des Gebäudes verlängern. Das modifizierte Baujahr ist demnach im Vergleich zum ursprünglichen Baujahr verjüngt und ergibt sich aus dem Bewertungsjahr (Stichtag), der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 sachverständig aus dem tatsächlichen Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag und dem ermittelten Modernisierungsgrad bestimmt wird.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Das nach der behördlichen Bauakte und den Angaben im Denkmalatlas Niedersachsen in der Zeit von 1935 bis 1937 errichtete Gebäude hat zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2024 ein Alter von rd. 88 Jahren und somit seine Gesamtnutzungsdauer, die entsprechend den Modellvorgaben des Gutachterausschusses modellkonform mit 70 Jahren anzusetzen ist, bereits überschritten.

Nachfolgend ist die Tabelle zur Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente gem. ImmoWertV Anlage 2 Nr. I.1 dargestellt, auf deren Grundlage unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben sind. Aus den sich für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenden Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente (max. Punkte)	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung (4)	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren (2)	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) (2)	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage (2)	1,5
Wärmedämmung der Außenwände (4)	0,5
Modernisierung von Bädern (2)	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen (2)	0,5
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (2)	0
Summe Punkte:	5

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann gem. ImmoWertV Anlage 2 Nr. I.2 aufgrund der darin vorgegebenen Tabelle eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

Modernisierungsgrad	Modern.-Punktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung der Formel gemäß ImmoWertV Anlage 2 Nr. II.2 auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage:

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

tatsächliches Alter (mittleres Baujahr 1936):	> 70 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (gem. Modellvorgabe des Gutachterausschusses):	70 Jahre
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	5 Punkte
Restnutzungsdauer (gem. Anlage 2 ImmoWertV):	21 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1975

Der Modernisierungsgrad der baulichen Anlage entspricht dem Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“. Dieses Ergebnis führt mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu einer Restnutzungsdauer von 21 Jahren. Als das modifizierte Baujahr ergibt sich aus dem Jahr des Wertermittlungsstichtages (2024) abzüglich der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) zuzüglich der Restnutzungsdauer (21 Jahre) das Jahr 1975.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Grundstücksbefestigungen (veraltet/ eingewachsen)
- Carport als Holzkonstruktion mit Profilplatten (außerhalb der gemäß dem Bebauungsplan dafür vorgesehenen Fläche)
- Holzschuppen/ Unterstand als Holzkonstruktionen, auch unter Verwendung von Faserzementwellplatten (vermutl. asbesthaltig), behelfsmäßig
- Bewuchs/Bepflanzungen
- Einfriedungen/ Holz (Jägerzaun)-/ Sichtschutz-, Maschendrahtzaun (veraltet)

2.5 Zusammenfassung und Beurteilung

Es handelt sich hier um ein individuell gestaltetes Wohngrundstück mit einer Doppelhaushälfte, die ein Baudenkmal als Teil einer Denkmalgruppe darstellt. Die Lage der Ortschaft Faßberg im nördlichen Teil des Landkreises Celle ist als eher mäßig einzustufen, als besonders positiv ist jedoch die zentrale Lage im Ort hervorzuheben. Die Grundstücksgröße und der Grundstückszuschnitt werden in Verbindung mit der vorhandenen Bebauung als gut angesehen. Der Grundstücks- und Gebäudezustand mit üppiger Naturbegrünung stellt sich als ungewöhnlich dar und ist mit sich daraus ergebenden Unwägbarkeiten behaftet. Nach den Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse in ihren Grundstücksmarktdaten und Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg deutet sich im Laufe des Jahres 2024 regional nach einem starken Ansteigen der Kaufpreise in den letzten Jahren und fallenden Kaufpreisen seit dem Jahr 2022 nunmehr auf dem Teilmarkt der Einfamilienhäuser eine Stagnation der Kaufpreise an.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

3. Wertermittlung

3.1 Grundsätze und Verfahren

Der Begriff des Verkehrswertes ist in § 194 Baugesetzbuch definiert. Er lautet:

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 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.

Wertermittlungsverfahren

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung gemäß den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im **Vergleichswertverfahren** wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Im **Ertragswertverfahren** wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im **Sachwertverfahren** wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

Ablauf der Wertermittlungsverfahren

Die zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte: 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts; 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts; 3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig nach den allgemeinen Wertverhältnissen die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im 1. Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, 2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im 3. Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Wertermittlung sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall handelt es sich um ein individuell gestaltetes Wohngrundstück. Derartige Objekte werden am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeiten beurteilt und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwerts gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist. Daher wird das Sachwertverfahren angewendet. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse steht ein vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg mit den Grundstücksmarktdaten 2024 veröffentlichter Sachwertfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zur Verfügung, der auf seine Eignung überprüft wurde und der sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen lässt.

Zusätzlich kommt hier auch das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Dabei kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg hat mit den Grundstücksmarktdaten 2024 einen Vergleichsfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften veröffentlicht, der auf seine Eignung überprüft wurde und der sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen lässt.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

3.3 Modelle zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Diese Sachwertfaktoren werden von dem jeweils zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet, indem den gezahlten Kaufpreisen die für diese Grundstücke berechneten vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt und Einflüsse der unterschiedlichen Merkmale auf die Kaufpreise untersucht werden. Die Sachwertfaktoren veröffentlicht der Gutachterausschuss zusammen mit der Beschreibung seines Modells zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte in den Grundstücksmarktdaten (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>) im Internet.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die für die nachfolgende Wertermittlung zutrifft, sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die Modellbeschreibung des Modells zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften des zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg weicht von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab. Sie wurde, wie nachfolgend als Kurzform dargestellt, mit den Grundstücksmarktdaten veröffentlicht und ist modellkonform anzuwenden.

Quelle: © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen 2024,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by2-0), <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Die Modellbeschreibung zur Modellbildung bei der Ermittlung der Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften des zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg weicht von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab. Sie wurde, wie nachfolgend als Kurzform dargestellt, mit den Grundstücksmarktdaten veröffentlicht und ist modellkonform anzuwenden.

• Die Ausstattung der Häuser wird entsprechend der Anlage 4 zur ImmoWertV in Standardstufen klassifiziert.

Quelle: © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen 2024, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by2-0), <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

Weitere Informationen zu den Modellen zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse im Sachwertverfahren und im Vergleichswertverfahren, insbesondere zu den signifikanten Merkmalen als Einflussgrößen hinsichtlich ihres Wertebereichs der untersuchten Stichproben sowie als Merkmalsausprägungen bezüglich des Wertermittlungsobjekts mit dem sich jeweils dazu ergebenden Faktor, werden bei der Durchführung des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens dargestellt.

3.4 Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da sich eine Beeinflussung des Bodenwertes durch die tatsächliche bauliche Nutzung im Sinne des § 40 Abs. 5 ImmoWertV, unter der Berücksichtigung, dass die tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen und die damit verbundenen Unwägbarkeiten in den Wertermittlungsverfahren bzw. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht werden, nicht ergibt.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Das zu bewertende Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone, für die der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 50,- €/m² aus seiner Kaufpreissammlung abgeleitet hat (s. Anlagen, Abs. 5.3). Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- | | |
|--|----------------|
| - Entwicklungszustand: | baureifes Land |
| - Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: | beitragsfrei |
| - Art der Nutzung: | Wohnbaufläche |

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Der Bodenrichtwert wurde auf seine Eignung überprüft und lässt sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen. Das zu bewertende Grundstück entspricht unter Würdigung der örtlichen Gegebenheiten dem durchschnittlichen Grundstück, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht (Richtwertgrundstück). Eine Anpassung ist daher in dieser Wertermittlung nicht vorzunehmen.

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert entspricht somit dem Bodenrichtwert mit 50,- €/m².

Für die Grundstücksfläche errechnet sich der Bodenwert wie folgt:

$$\text{Gebäude- und Freifläche} \quad 740 \text{ m}^2 \times 50,00 \text{ €/m}^2 = \underline{37.000 \text{ €}}$$

3.5 Sachwertermittlung

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Zusätzlich kann eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

Zur Wahrung der Modellkonformität ist bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts das unter Abs. 3.3 beschriebene Modell des Gutachterausschusses anzuwenden.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche wurde modellkonform (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 I. 2. der ImmoWertV) berechnet (s. Anlagen, Abs. 5.7).

Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten).

In der vorliegenden Wertermittlung werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet. Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Gebäude- bzw. Gebäudeteile des Wertermittlungsobjektes werden von mir entsprechend ihren Standardmerkmalen wie folgt eingestuft:

Doppelhaushälfte

Die Brutto-Grundfläche von insgesamt 189 m² wird nach sachgerechter Abwägung unter Würdigung der tatsächlichen Objekteigenschaften mit weiteren wohnlich ausgebauten Räumen im Bereich des ehemaligen Dachbodens je zur Hälfte der Gebäudeart 2.11 und der Gebäudeart 2.12 zugeordnet.

Aus den Tabellenwerten gem. Anlage 4 II. der ImmoWertV ergeben sich, den anteiligen Brutto-Grundflächen entsprechend, die anzuwendenden Kostenkennwerte für die einzelnen Standardstufen als Mischkalkulation wie folgt:

	Geb.-Art	2.11	2.12	Mischkalkulation
	BGF	94,5	94,5	189
Standardstufe	1	615	535	575
	2	685	595	640
	3	785	685	735
	4	945	825	885
	5	1180	1035	1108

In der nachfolgenden Tabelle wird die bauliche Anlage auf der Grundlage dieser Kostenkennwerte und der zugehörigen Standardstufen hinsichtlich ihrer Standardmerkmale in den gewichteten Kostengruppen qualifiziert (s. auch Anlage 4 III. der ImmoWertV).

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

NHK 2010	575	640	735	885	1108	Wägungs- anteil	Kosten- anteil NHK 2010
Kostengruppe	Standardstufe						
	1	2	3	4	5	%	EUR
Außenwände Ansatz %		100				23%	147
Dach Ansatz %		50	50			15%	103
Fenster und Außentüren Ansatz %	50	50				11%	67
Innenwände und Innentüren Ansatz %		50	50			11%	76
Deckenkonstr. und Treppen Ansatz %		100				11%	70
Fußböden Ansatz %		50	50			5%	34
Sanitär- einrichtungen Ansatz %		100				9%	58
Heizung Ansatz %			100			9%	66
sonst. techn. Ausstattung Ansatz %		50	50			6%	41
Normalherstellungskosten - Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert (Wertermittlungsobjekt)						100%	663
Ermittelte Standardstufe (Wertermittlungsobjekt)						2,22	

So ergibt sich für die bauliche Anlage entsprechend der Genauigkeit der Ausgangswerte der Kostenkennwert der NHK 2010 zu:

665 €/m² BGF, Standardstufe 2,2

Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:

Zur Berücksichtigung der gemäß der Gebäudebeschreibung von den NHK nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile (Hauseingangsstufen, Kelleraußentreppe, Dachgaube) ein Zuschlag von 12.000 € in Ansatz gebracht.

Baupreisindex

Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand des Jahres 2010. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses kommt der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes (2015=100), vierteljährliche Veröffentlichung zur Anwendung. Ab dem II. Quartal 2024 werden die Baupreisindizes auf der Basis 2021=100 ausgewiesen. Aus dem Verhältnis der aktuellen Indexpzahlen zwischen dem I. und II. Quartal 2024 ergeben die hier im konkreten Wertermittlungsfall modellkonform zum Modell des Gutachterausschusses anzuwendenden Indexpzahlen aus dem II. Quartal 2024 bezogen auf das Basisjahr 2015=100 folgende Werte:

Wertermittlungsstichtag (06.08.2024) = 164,4

Bezugsjahr 2010 = 90,1

Regionalfaktor

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt mithilfe eines vom Gutachterausschuss festzustellenden Regionalfaktors. In Niedersachsen ist jedoch keine Regionalisierung erfolgt, sodass der Regionalfaktor 1,0 beträgt.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde unter Abs. 2.4 dieses Gutachtens dargestellt.

Der Alterswertminderungsfaktor errechnet sich für das Gebäude somit zu

Doppelhaushälfte

21 Jahre / 70 Jahre = 0,30

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ergibt sich somit modellkonform zu den Modellvorgaben des Gutachterausschusses wie folgt:

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Gebäude/ Gebäudeteil		A
Gebäudeart		Doppelhaushälfte
	Brutto-Grundfläche (BGF) [m ²]	189
x	Kostenkennwert der NHK 2010 [€/m ²]	665
+/-	ggf. Berücksichtigung baulicher Besonderheiten/ von den NHK nicht erfasste einzelne werthaltige Bauteile [€]	12.000
x	Baupreisindex (Stichtag)	164,4
/	Baupreisindex (2010)	90,1
x	Regionalfaktor	1,0
x	Alterswertminderungsfaktor	0,30
=	Vorl. Sachwert der baulichen Anlage [€]	75.368
Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanlagen) [€]		75.368

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Soweit wertrelevant, sind die vorläufigen Sachwerte der jeweils für die Objektart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen zu ermitteln. Üblich sind gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses 5.000 € bis 20.000 €.

Für die bei der Gebäudebeschreibung aufgeführten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt sich ein pauschaler Wertansatz von 8.000 €.

Vorläufiger Sachwert des Wertermittlungsobjektes

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjektes ergibt sich als Summe vom Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wie folgt:

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Bodenwert	37.000 €
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen)	75.368 €
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	<u>8.000 €</u>
= Vorläufiger Sachwert	<u>120.368 €</u>

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Wertermittlungsobjektes

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 ImmoWertV 2021 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg hat für den Bereich des Landkreises Celle einen Sachwertfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet und zusammen mit der Beschreibung des Modells zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte in den Grundstücksmarktdaten (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>) im Internet veröffentlicht. Dieses Berechnungsmodell ist unter Abs. 3.3 dieses Gutachtens beschrieben. Die Daten bilden den jeweiligen Grundstücksmarkt hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität zutreffend ab bzw. können etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 2021 berücksichtigt werden.

Der Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet, indem den normierten gezahlten Kaufpreisen die für diese Grundstücke berechneten vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt werden. Der Sachwertfaktor kann je nach räumlichem und sachlichem Teilmarkt von unterschiedlichen Einflussgrößen abhängig sein. Die Ermittlung der Einflussgrößen in dem jeweiligen Modell obliegt der Zuständigkeit des jeweiligen Gutachterausschusses. Die ermittelten Einflussgrößen finden sich in den Eingabefeldern eines Kalkulators, der mit Eingabe der für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden Werte dieser Einflussgrößen, aufgrund der objektspezifischen Besonderheiten in Anlehnung an das Modell des Gutachterausschusses, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor wie folgt errechnet:

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Das Primärdiagramm des Sachwertfaktors zeigt den Schätzwert für normierte Objekte. Abweichungen in den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in dem Sachwertfaktor. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken, sind zur Berücksichtigung die Umrechnungskoeffizienten in Sekundär-diagrammen aufgeführt.

Der zuvor ermittelte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor von 1,07 ist nach den Angaben des Gutachterausschusses auf den Stichtag 01.01.2024 bezogen. Nach Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses weist der Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Celle nach gefallenem Preis im Vorjahr in der ersten Hälfte des Jahres 2024 ein nahezu gleichbleibendes Preisniveau auf. Somit ist eine weitere Anpassung aufgrund der zeitlichen konjunkturellen Entwicklung bis zum Wertermittlungstichtag 06.08.2024 nicht vorzunehmen. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor gerundet wie folgt

$$120.368 \text{ €} \times 1,07 \sim \underline{129.000 \text{ €}}$$

Sachwert des Wertermittlungsobjektes

Um zum Sachwert des Wertermittlungsobjektes zu gelangen, sind nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Zur Berücksichtigung des baulichen Zustands/ Bauschäden (s. Gebäudebeschreibung) und weiteren mit dem Wertermittlungsobjekt verbundenen Unwägbarkeiten wird, weil sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt sind, ein pauschaler Wertabschlag aus marktgerechter überschlägiger Schätzung von ca. 10 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts (entspr. 13.000 € bzw. ca. 150 €/m² Wohnfläche) in Ansatz gebracht.

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale somit zu:

$$129.000 \text{ €} - 13.000 \text{ €} \sim \underline{116.000 \text{ €}}$$

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

3.6 Vergleichswertermittlung

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vorläufiger Vergleichswert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg hat für den Bereich des Landkreises Celle einen Vergleichsfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet und zusammen mit der Beschreibung des Modells zur Ermittlung der Vergleichsfaktoren in den Grundstücksmarktdaten (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>) im Internet veröffentlicht. Dieses Berechnungsmodell ist unter Abs. 3.3 dieses Gutachtens beschrieben. Die Daten bilden den jeweiligen Grundstücksmarkt hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität zutreffend ab bzw. können etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 2021 berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Aus Vergleichspreisen können Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Diese Vergleichsfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet. Als Bezugsgröße der Vergleichsfaktoren wurde die Wohnfläche gewählt.

Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf ein Normobjekt. Vom Normobjekt abweichende Merkmale sind mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen. Aus einem somit erhaltenen objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor und dem Vielfachen der Bezugseinheit ergibt sich der Vergleichswert.

Der Vergleichsfaktor beinhaltet den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen im Vergleichsfaktor. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind aktuell Anpassungen vorzunehmen. Dafür sind zu dem Vergleichsfaktoren Umrechnungskoeffizienten aufgeführt.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Das Primärdiagramm des Vergleichsfaktors zeigt den Basiswert für normierte Objekte. Abweichungen in den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in dem Vergleichsfaktor. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken, sind zur Berücksichtigung die Umrechnungskoeffizienten in Sekundärdiagrammen/ Tabellen aufgeführt.

Mit den Merkmalsausprägungen des Wertermittlungsobjekts ergibt sich als Produkt der durch Interpolation ermittelten Faktoren der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor wie folgt:

Merkmale	Ausprägung	Faktor
Lage (Bodenrichtwert)	50 €/m ²	
Modifiziertes Baujahr	1975	1,491
Wohnfläche	85 m ²	x 1,02
Grundstücksgröße	740 m ²	x 1,09
Standardstufe	2,2	x 0,99
Lage im Kreis	Nordkreis	x 0,88

$$\text{objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor [€/m}^2\text{]} = \underline{1.444}$$

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts (hier: Wohnfläche) wie folgt:

$$1.444 \text{ €/m}^2 \times 85 \text{ m}^2 = \underline{122.740 \text{ €}}$$

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Der zuvor ermittelte vorläufige Vergleichswert bezieht sich gemäß den Angaben des Gutachterausschusses auf den 01.01.2024. Nach Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses weist der Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Celle nach gefallenem Preisen im Vorjahr in der ersten Hälfte des Jahres 2024 ein nahezu gleichbleibendes Preisniveau auf. Somit ist eine weitere Anpassung aufgrund der zeitlichen konjunkturellen Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 nicht vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der allgemeinen Marktsituation ermittle ich den vorläufigen Vergleichswert als marktangepassten vorläufigen Vergleichswert gerundet zu

123.000 €

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes

Um zum Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes zu gelangen, sind nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Zur Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wird analog der dazu im Sachwertverfahren ermittelte Wertabschlag in Ansatz gebracht. Der Vergleichswert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert abzüglich des Abschlags zur Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale somit gerundet zu:

$$123.000 \text{ €} - 13.000 \text{ €} \sim \underline{110.000 \text{ €}}$$

3.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Es handelt sich hier um ein individuell gestaltetes Wohngrundstück mit einer Doppelhaushälfte, die ein Baudenkmal als Teil einer Denkmalgruppe darstellt. Die Lage der Ortschaft Faßberg im nördlichen Teil des Landkreises Celle ist als eher mäßig einzustufen, als besonders positiv ist jedoch die zentrale Lage im Ort hervorzuheben. Die Grundstücksgröße und der Grundstückszuschnitt werden in Verbindung mit der vorhandenen Bebauung als gut angesehen. Der Grundstücks- und Gebäudezustand mit üppiger Naturbegrünung stellt sich als ungewöhnlich dar und ist mit sich daraus ergebenden Unwägbarkeiten behaftet. Nach den Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse in ihren Grundstücksmarktdaten und Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg deutet sich im Laufe des Jahres 2024 regional nach einem starken Ansteigen der Kaufpreise in den letzten Jahren und fallenden Kaufpreisen seit dem Jahr 2022 nunmehr auf dem Teilmarkt der Einfamilienhäuser eine Stagnation der Kaufpreise an.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren führen zu einem Sachwert von 116.000 € und zu einem Vergleichswert von 110.000 €. Die Wertermittlungsverfahren sind im konkreten Wertermittlungsfall als gleichgewichtig anzusehen. So werden zur Beurteilung im Sachwertverfahren in erster Linie die Bausubstanz und die Ausstattungsmerkmale herangezogen, während im Vergleichswertverfahren die Marktnähe von vorrangiger Bedeutung ist.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Ich habe bei meiner Bewertung alle wertbeeinflussenden Umstände insbesondere die Marktsituation gewürdigt und ermittle den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage der zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren ohne Berücksichtigung von Rechten/Belastungen in Abteilung II des Grundbuches zum Wertermittlungsstichtag 06.08.2024 gerundet zu

115.000,- €

in Worten: einhundertfünfzehntausend Euro

Suderburg, den 12.10.2024



Friedhelm Birr

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

4. Verwendete Literatur

- Bischoff, B. (Hrsg.): ImmoWertV 2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung, 1. Auflage, Kulmbach 2021
- Gerardy / Möckel / Troff / Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Grundwerk inkl. 147. Ergänzung, Kulmbach 2024.
- Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen: Grundstücksmarktdaten 2024 (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>)
- Kleiber, W. (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8., vollständig neu bearbeitete Auflage, Köln 2017.
- Kleiber, W. (Hrsg.): GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2024, GuG-Sachverständigenkalender, Köln 2023.
- Kleiber, W. (Hrsg.): Marktwernermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9., neu bearbeitete Auflage, Köln 2022.
- Meinen / Pauen (Hrsg.): Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung, Aktuelle Spezialthemen aus der Immobilienbewertung, 1. Auflage, Köln 2016.
- Sommer / Kröll (Hrsg.): Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2017
- Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage, Essen 2018.

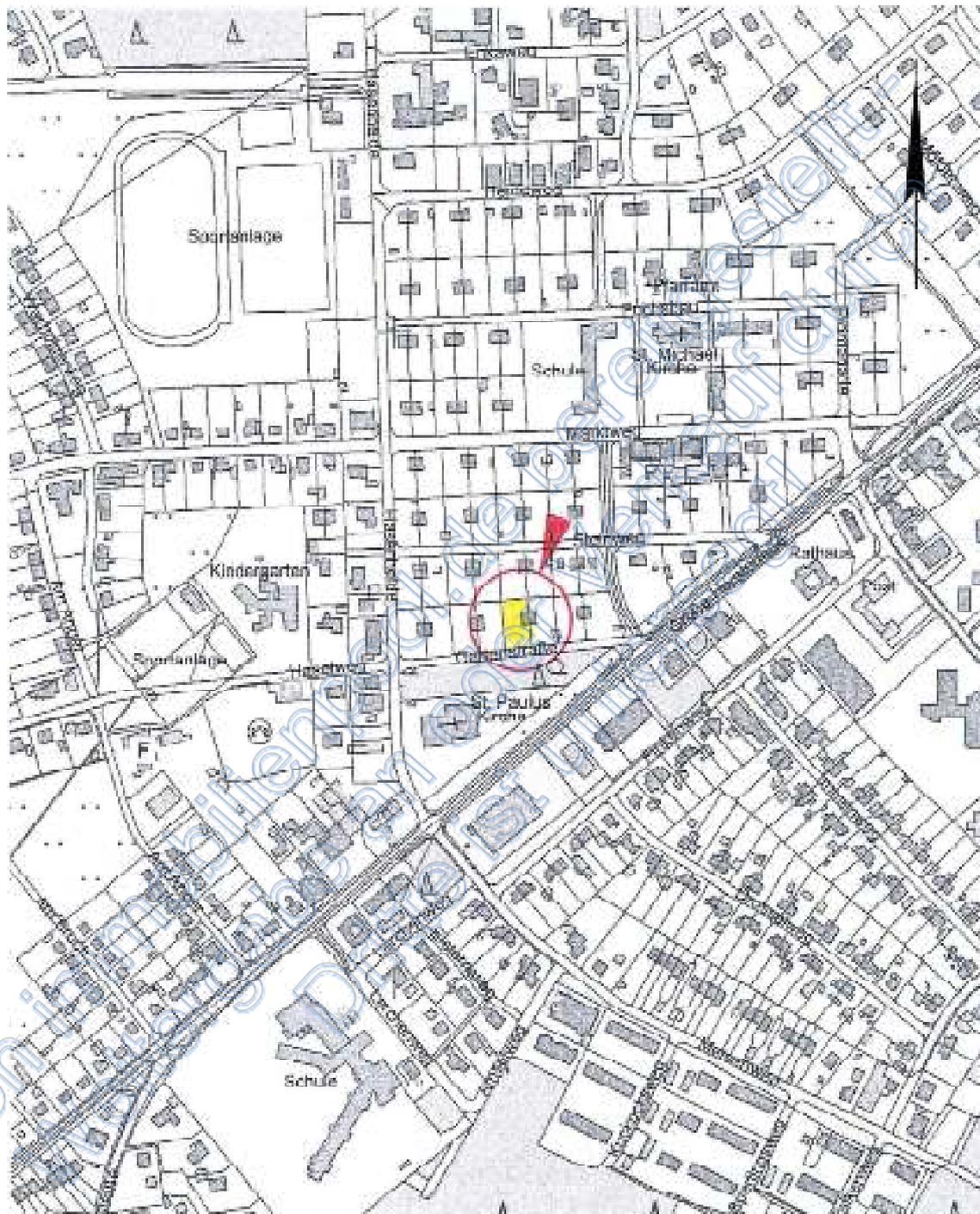
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

5. Anlagen

5.1 Übersichtskarte



© 2024

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

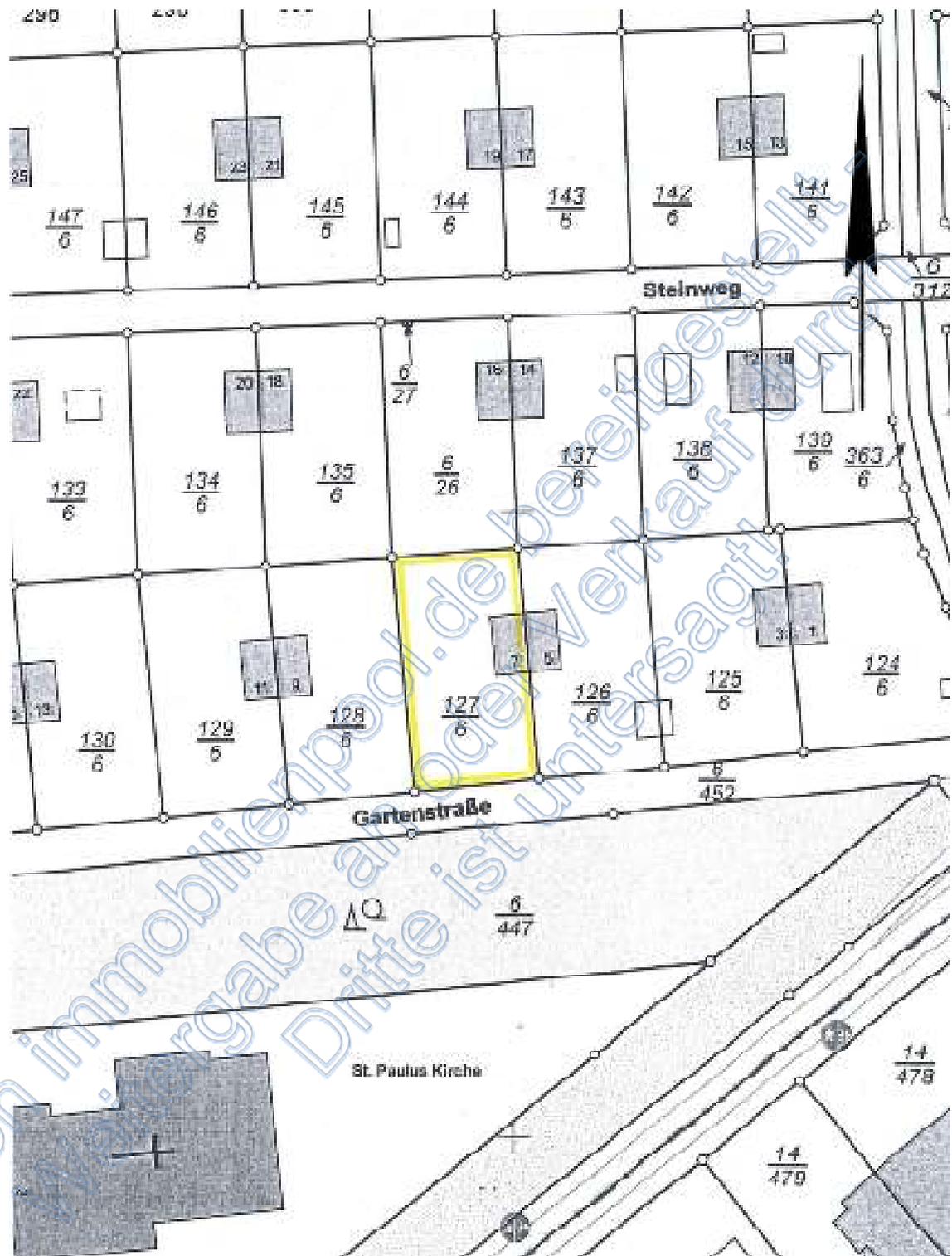
Übersichtskarte
Maßstab ~ 1:5000

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

5.2 Liegenschaftskarte



© 2024 **LGLN**
 Landesvermessungsamt Niedersachsen
 Geoinformationssysteme

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Auszug aus der Liegenschaftskarte
Maßstab ~ 1:1000

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr
 von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
 für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
 Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

5.4 Bebauungsplan

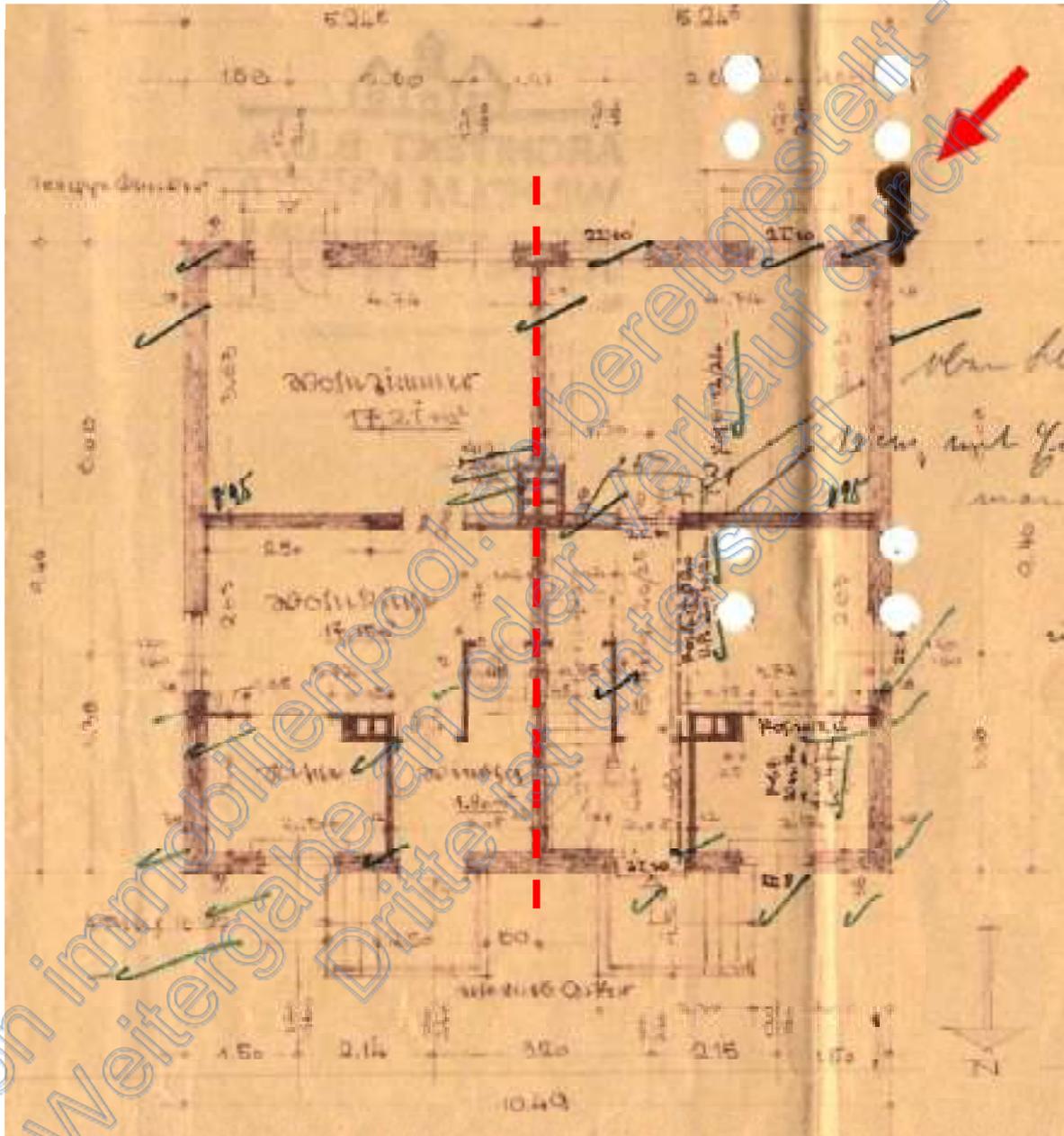
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

**Auszug aus dem Bebauungsplan
Faßberg Nr. 7 „Rote Siedlung“
der Gemeinde Faßberg**

Quelle: Gemeinde Faßberg

5.6 Bauzeichnungen/ Skizzen

(Kopien aus der behördlichen Bauakte; nur zu Übersichtszwecken; Einzelmaße und Details wurden hier ausdrücklich nicht überprüft; maßgeblich sind dazu die Ausführungen im Gutachtentext!)



Doppelhaushälfte, Grundriss-Skizze, Erdgeschoss

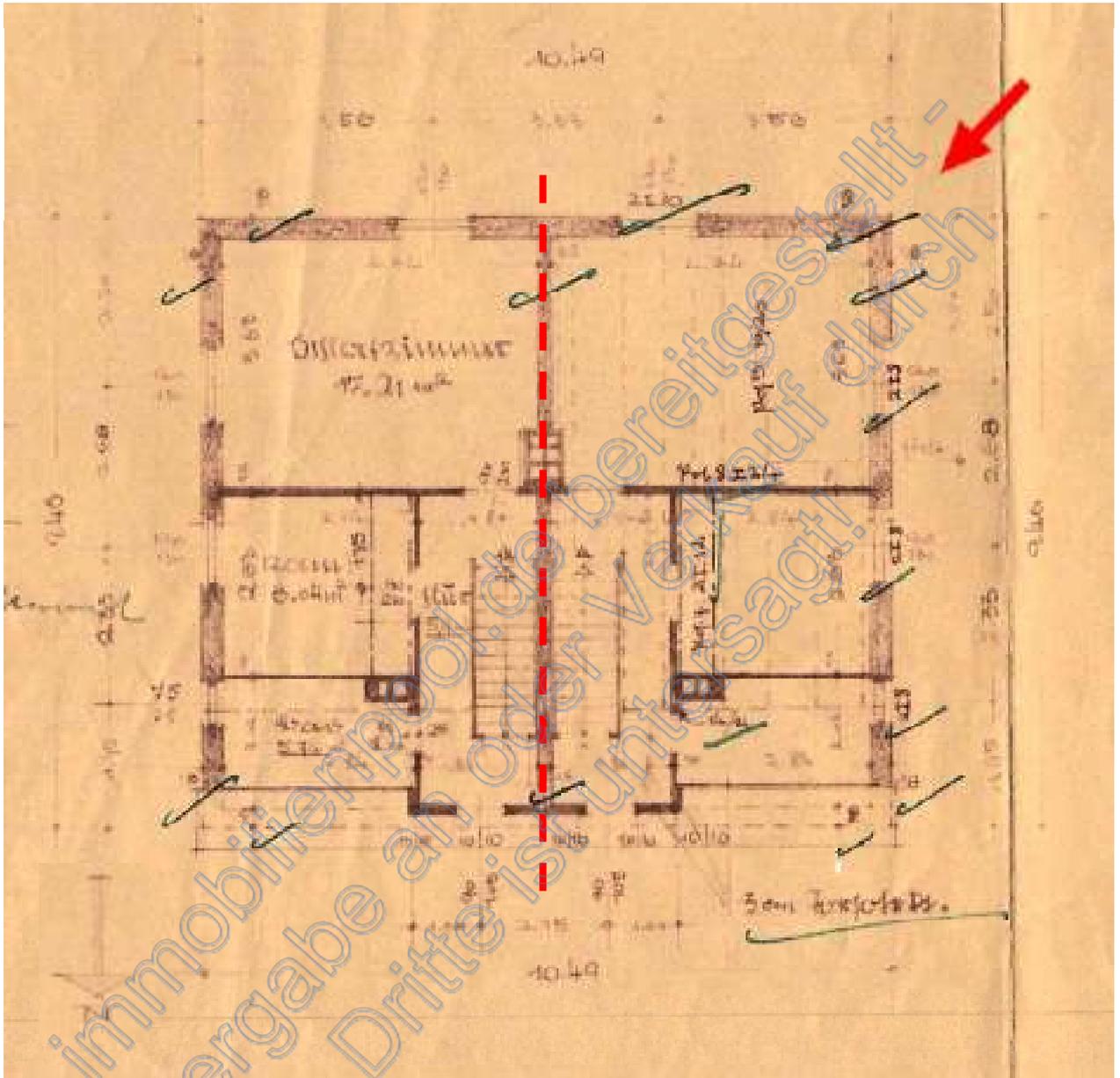
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500



Doppelhaushälfte, Grundriss-Skizze, Obergeschoss

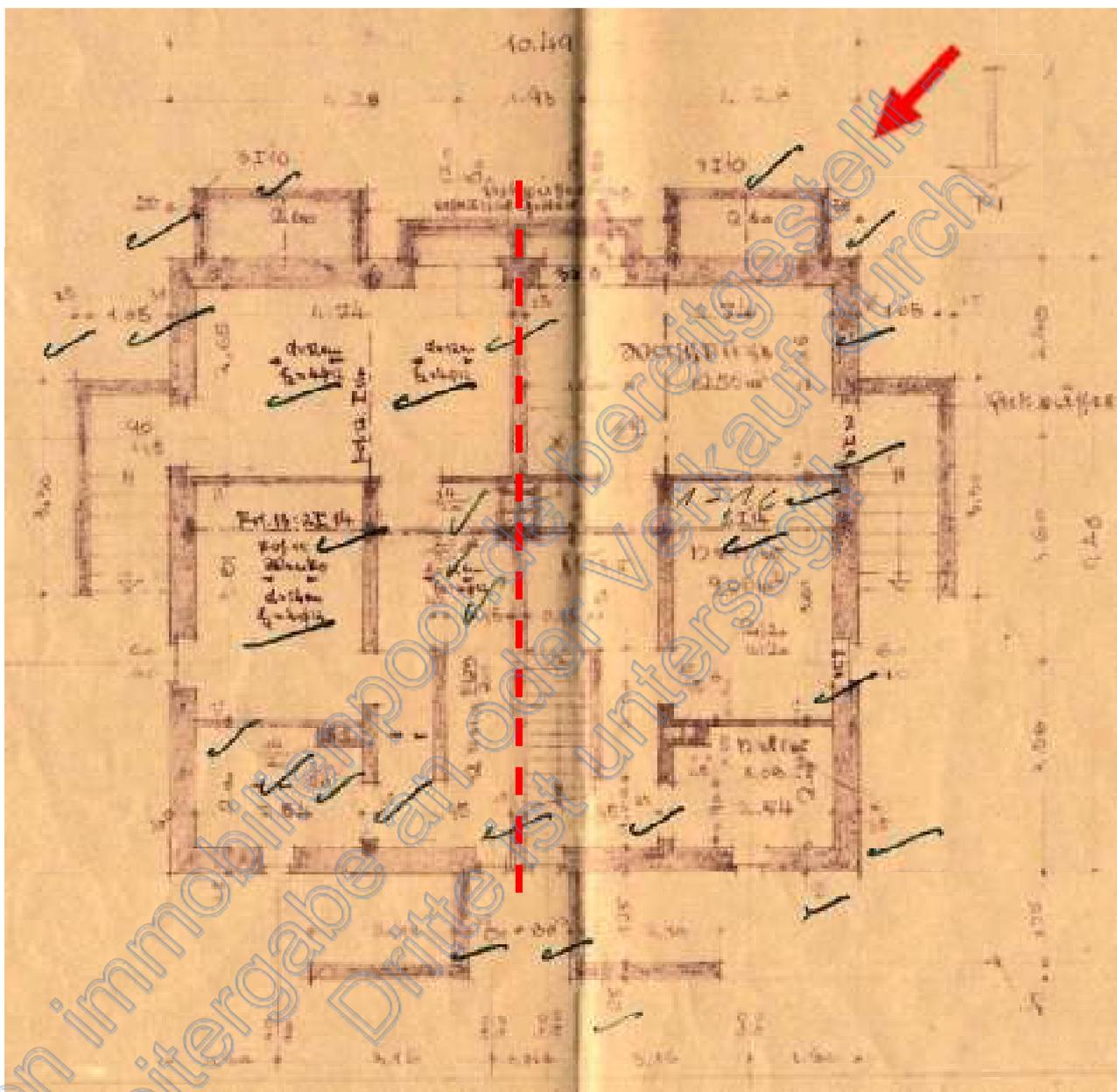
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

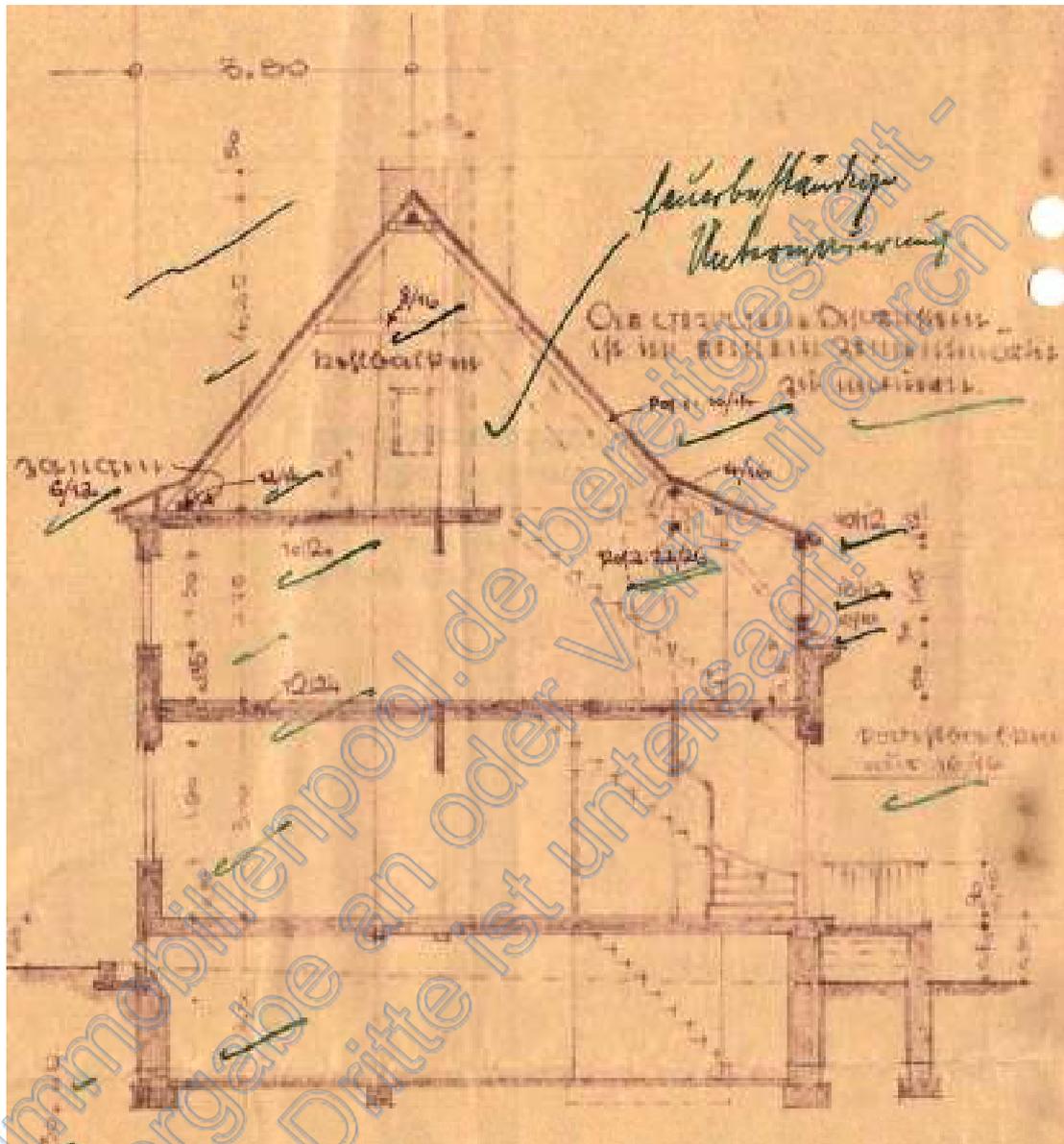
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

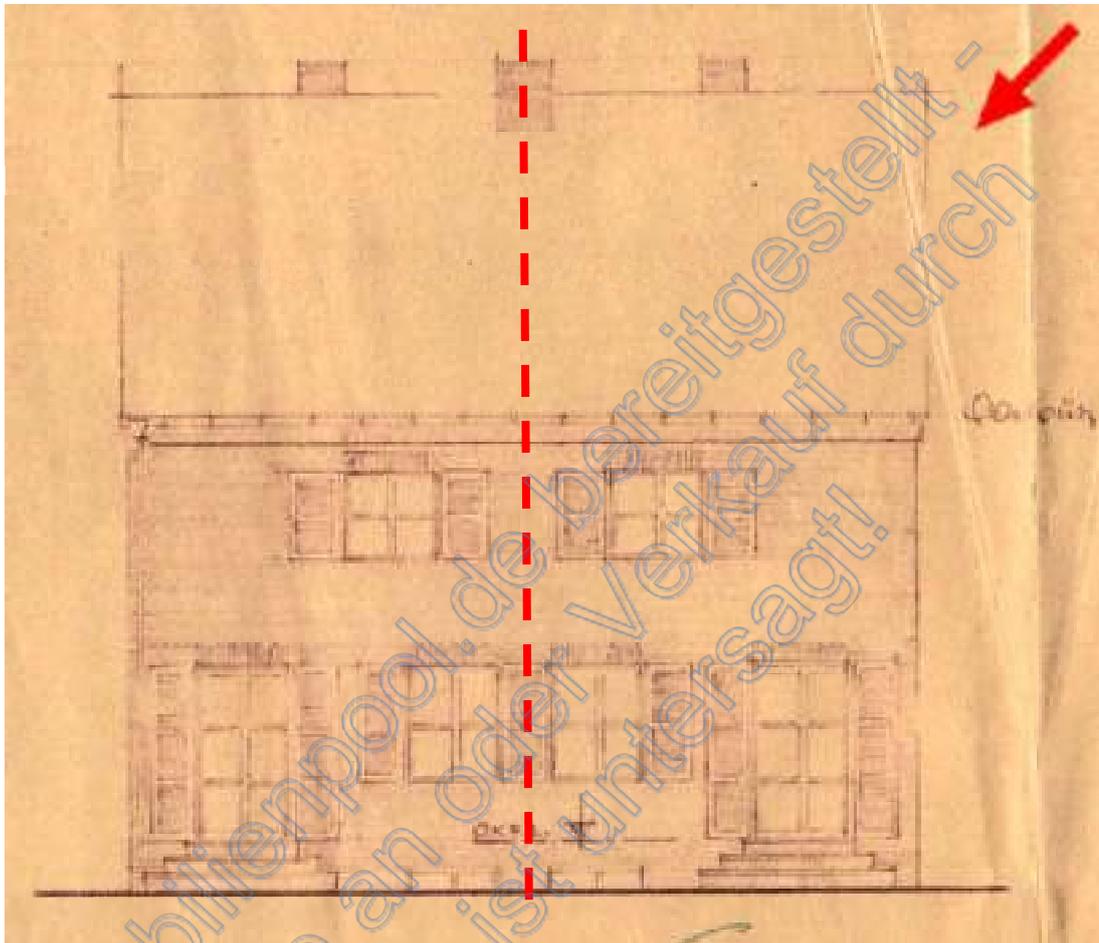
Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500



Doppelhaushälfte, Grundriss-Skizze, Kellergeschoss



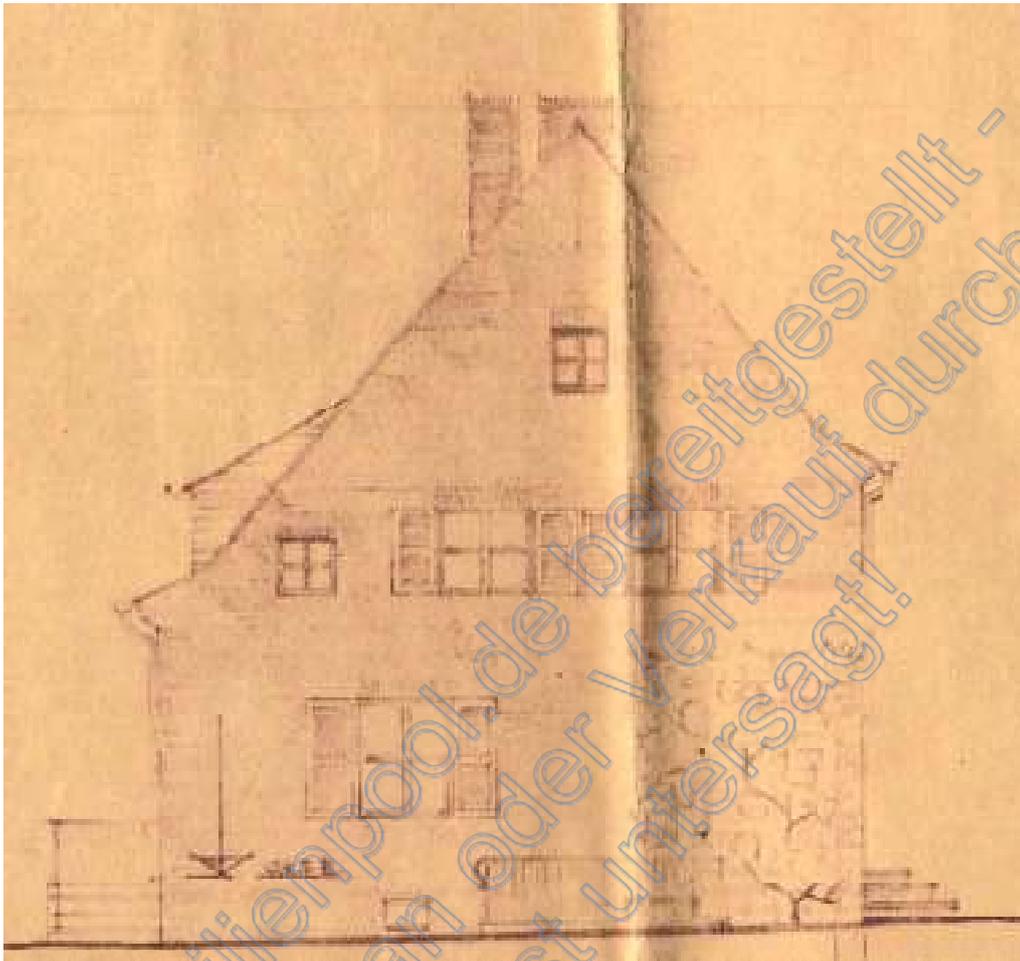
Doppelhaushälfte, Schnitt-Skizze



Doppelhaushälfte, Ansicht-Skizze, Süd

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500



Doppelhaushälfte, Ansicht-Skizze, West

5.7 Brutto-Grundfläche

(auf der Grundlage der behördlichen Bauzeichnungen und örtlichen Feststellungen/
stichprobenartigen Überprüfungen im Rahmen der für die Wertermittlung erforder-
lichen Genauigkeit; gem. DIN 277 i.V.m. den Ergänzungen lt. Anlage 4 I.2 der
ImmoWertV)

<u>Kellergeschoss:</u>	9,46	x	5,25	=	49,67
<u>Erdgeschoss:</u>	9,46	x	5,25	=	49,67
<u>Obergeschoss:</u>	9,46	x	5,25	=	49,67
<u>Dachgeschoss:</u>	7,70	x	5,25	=	40,43
					<u>189,44</u>
					<u>~ 189 m²</u>

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

5.8 Wohnfläche

(aus der behördlichen Bauakte übernommen)

Erdgeschoss:

Wohnzimmer	17,21 m ²
Büro	17,15 "
Balkon	1,80 "

Obergeschoss:

Wohnzimmer	17,21 m ²
Büro	17,15 "
Balkon	1,80 "
Flur	5,74 "
WC	5,15 "
Zuschlag	85 m²

Die Wohnflächen in den Bauzeichnungen der behördlichen Bauakte wurden durch Kontrollmaße und Vergleichsberechnungen den Vorgaben der Wohnflächenverordnung entsprechend im Rahmen der für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit überprüft. Im Bereich des ehemaligen Dachbodens ist ein wohnlich ausgebauter Bereich vorhanden. Zur Berücksichtigung der sich daraus ergebenden wertbeeinflussenden Umstände wird die in diesem Gutachten bewertungstechnisch zugrunde zu legende Wohnfläche durch einen Zuschlag mit ~ **85 m²** angesetzt.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

5.9 Fotodokumentation



**Foto 1: Doppelhaushälfte, Südostansicht
aufgenommen am 06.08.2024**



**Foto 2: Doppelhaushälfte, Nordansicht
aufgenommen am 06.08.2024**



**Foto 3: Doppelhaushälfte, Westansicht
aufgenommen am 06.08.2024**

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500



**Foto 4: Schuppen auf nördlichem Grundstücksteil, Südostansicht
aufgenommen am 06.08.2024**

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