

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!**



Immobilienbewertung
Wegmann

GUTACHTEN

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

Dipl.-Ing. Astrid Wegmann
Assessorin

Auftraggeber: Amtsgericht Celle, Geschäftsnr. 37 K 1/23

Objekt: Art: bebautes Grundstück
Lage: Andertenhäusern 10, 29225 Celle
Grundstücksfl.: 600 m²

Hauptgebäude: Art: Einfamilienhaus mit Erdgeschoss, Dachgeschoss
und ausgebautem Spitzboden, nicht unterkellert
Bauweise: Mauerwerksbau
Baujahr: 2011
Wohnfläche: ca. 179 m²

Nebengebäude: Garage, Schuppen, Hundezwinger

Grundbuch: Grundbuch von Celle, Blatt 7981, lfd. Nr. 3,
Gemarkung Celle, Flur 5, Flurstücke 55/1 und 58/2

Ansicht:



Ergebnisse:	rel. Bodenwert	145,00 €/m ²
	Bodenwert	87.000,00 €
	Sachwert	413.000,00 €
	Vergleichswert	418.000,00 €
	<u>Verkehrswert</u>	<u>415.000,00 €</u>

Stichtag: 05.02.2024

Auftragsnr.: 044-2023

Seitenanzahl: 31 Seiten zzgl. 21 Anlagen mit insg. 21 Seiten

Ausgefertigt am: 16.02.2024

Ausfertigung: digitale Ausfertigung

Sachverständige
für Immobilienbewertung
und für Schäden an Gebäuden

Pflichtangaben:

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

Sachverständige
für Schäden an Gebäuden
(EIPOS / IHK Bildungszentrum)

Beratende Ingenieurin
der Ingenieurkammer Niedersachsen

Anschrift:

Ingenieurbüro Wegmann
Stöckener Straße 43
30419 Hannover

Telekommunikation:

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

Online:

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

Bankverbindungen:

Commerzbank AG
IBAN DE09 2504 0066 0458 0130 00
BIC COBADEFFXXX

Volksbank Hannover
IBAN DE65 2519 0001 0619 9941 00
BIC VOHADE2HXXX

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:

DE 227884696

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Fragen gemäß Auftragsschreiben	5
2	Angaben zum Wertermittlungsobjekt	6
2.1	Grundstücksdaten	6
2.2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.2.1	Lage	6
2.2.2	Gestalt und Form des bebauten Grundstücks	7
2.2.3	Erschließung	7
2.2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	8
2.2.4.1	Privatrechtliche Situation	8
2.2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.3	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.4	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Einfamilienhaus	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	13
3.2.5.2	Ausstattungsbeschreibung des Wohnhauses	13
3.2.6	Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes	14
3.3	Nebengebäude	14
3.4	Außenanlagen	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.2	Bodenwertermittlung	16
4.2.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	16
4.2.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks	16
4.2.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	17
4.3	Sachwertermittlung	18
4.3.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.3.2	Sachwertberechnung	19
4.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	20
4.4	Vergleichswertermittlung	22
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV	22
4.4.2	Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten	23
4.4.3	Wertermittlung mittels Vergleichsfaktorverfahren	24
4.4.3.1	Beschreibung des mit einem Ein- bzw. Zweifamilienhaus bebauten Richtwertgrundstücks	24



4.4.3.2	Beschreibung des Bewertungsobjekts.....	24
4.4.3.3	Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt	24
4.4.3.4	Berechnung mittels Vergleichsfaktoren	25
4.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	26
4.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	26
4.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	26
4.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	26
4.5.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	27
4.6	Verkehrswert	27
5	Zusammenstellen der Ergebnisse	28
6	Literaturverzeichnis	29
6.1	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	29
6.2	Schrifttum	30
7	Verzeichnis der Anlagen	31

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück (Normalfall), bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Garage und Schuppen sowie Hundezwinger
Objektadresse:	Andertenhäusen 10 29225 Celle
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Celle, Blatt 7981, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Celle, Flur 5, Flurstück 55/1 (530 m ²) und Flurstück 58/2 (70 m ²)
Wohnfläche:	ca. 179 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Celle Mühlenstraße 4 29221 Celle Auftrag vom 13.10.2023 (Auftragseingang) Geschäftsnummer 37 K 1/23
Eigentümer:	Die Angaben sind dem Gericht bekannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag:	05.02.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	05.02.2024
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	– Liegenschaftskartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 16.10.2023; – Bodenrichtwertkartenauszug zum Stichtag 01.01.2023; – aktueller Grundbuchauszug zur Verfügung gestellt vom Amtsgericht Celle; – Bauunterlagen zur Verfügung gestellt von der Stadt Celle; – schriftliche Baulastenauskunft der Stadt Celle vom 06.11.2023; – schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Celle vom 16.11.2023;



- Auskünfte zur Kommunalentwicklung der Bertelmannstiftung

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

- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen;
- Erstellung der Anlagen.

1.4 Fragen gemäß Auftragsschreiben

Mieter und Pächter: Das Objekt ist nach Auskunft des Insolvenzverwalters nicht vermietet, jedoch einem Dritten zur Nutzung überlassen.

Wird ein Gewerbebetrieb geführt? Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Maschinen und Betriebseinrichtungen: Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Hausschwamm oder Umweltschäden: Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm bzw. Umweltschäden.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.

Energieausweis: Nach Auskunft des Insolvenzverwalters ist davon auszugehen, dass kein Energieausweis vorliegt.

Altlasten: Es besteht gemäß Auskunft der Stadt Celle vom 16.11.2023 keine Eintragung als Altlast oder Altlastverdachtsfläche.

2 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus und Garage sowie Schuppen und Hundezwinger bebautes Grundstück in 29225 Celle, Andertenhäusen 10.

2.1 Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt		
Celle	7981		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Celle	5	55/1	530 m ²
Celle	5	58/2	70 m ²
Fläche insgesamt:			600 m²

2.2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.2.1 Lage

Bundesland:	Niedersachsen						
Ort und Einwohnerzahl:	Celle (ca. 69.300 Einwohner)						
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	<table> <tr> <td>Celle:</td><td>+0,8 %</td></tr> <tr> <td>Landkreis Celle:</td><td>+2,2 %</td></tr> <tr> <td>Niedersachsen:</td><td>+3,3 %</td></tr> </table>	Celle:	+0,8 %	Landkreis Celle:	+2,2 %	Niedersachsen:	+3,3 %
Celle:	+0,8 %						
Landkreis Celle:	+2,2 %						
Niedersachsen:	+3,3 %						
Arbeitslosenanteil 2021:	<table> <tr> <td>Celle:</td><td>10,0 %</td></tr> <tr> <td>Niedersachsen:</td><td>6,7 %</td></tr> </table>	Celle:	10,0 %	Niedersachsen:	6,7 %		
Celle:	10,0 %						
Niedersachsen:	6,7 %						
Kaufkraft 2021:	<table> <tr> <td>Celle:</td><td>44.368 €/Jahr</td></tr> <tr> <td>Landkreis Celle:</td><td>49.519 €/Jahr</td></tr> <tr> <td>Niedersachsen:</td><td>51.694 €/Jahr</td></tr> </table>	Celle:	44.368 €/Jahr	Landkreis Celle:	49.519 €/Jahr	Niedersachsen:	51.694 €/Jahr
Celle:	44.368 €/Jahr						
Landkreis Celle:	49.519 €/Jahr						
Niedersachsen:	51.694 €/Jahr						
Durchschnittsalter 2021:	<table> <tr> <td>Celle:</td><td>45,5 Jahre</td></tr> <tr> <td>Landkreis Celle:</td><td>45,4 Jahre</td></tr> <tr> <td>Niedersachsen:</td><td>44,9 Jahre</td></tr> </table>	Celle:	45,5 Jahre	Landkreis Celle:	45,4 Jahre	Niedersachsen:	44,9 Jahre
Celle:	45,5 Jahre						
Landkreis Celle:	45,4 Jahre						
Niedersachsen:	44,9 Jahre						
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 2 (Berlin - Dortmund) ca. 18 km entfernt sowie BAB 7 (Kassel - Hamburg) ca. 34 km entfernt <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Celle (ca. 4 km entfernt) mit Anschluss an den Hbf Hannover						



Flughafen:

Hannover-Langenhagen (ca. 33 km entfernt)

innerörtliche Lage:

Stadtrand; im Ortsteil Wietzenbruch gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km entfernt, Schulen und Kindergarten ca. 1 km entfernt; Rathaus ca. 6 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzung

Beeinträchtigungen:

Nähe zum Heeresflugplatz Celle

Hinweis:

Ein ggf. vorhandener Werteeinfluss ist im Bodenrichtwert berücksichtigt.

2.2.2 Gestalt und Form des bebauten Grundstücks

Gestalt und Form:

unregelmäßige Grundstücksform, vgl. Anlage 3

2.2.3 Erschließung

Straßenart:

Erschließungsstraße

Straßenausbau:

Fahrbahn bituminös befestigt; Gehweg vorhanden, gepflastert, Parkstreifen ebenfalls vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telekommunikationsanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses (vgl. Anlage 3); eingefriedet durch Zäune und Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 07.02.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung:

Ifd. Nr. 5:

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verpflichtung zur Duldung der durch die militärische Nutzung des Flugplatzes Celle-Wietzenbruch bedingten Einwirkungen) für die Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung). Die Ausübung der Dienstbarkeit ist übertragbar. Gemäß Bewilligung vom 20.01.1978 eingetragen am 16.03.201978 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 03.06.2013.

Hinweis:

Auftragsgemäß bleibt die Eintragung bei der Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

Anmerkung:

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

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nicht bekannt.

2.2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz und Bodenordnung

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde von der Sachverständigen schriftlich erfragt.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Eintragungen im Altlastenverzeichnis:

Das Bewertungsgrundstück ist nach schriftlicher Auskunft der Stadt Celle nicht als Altlast oder Altlastverdachtsfläche gekennzeichnet.

Denkmalschutz:

Aufgrund der Bauart und -weise wird ohne Prüfung davon ausgegangen, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Bodenordnungsverfahren:

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

Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 18 „Wietzenbruch Süd und Ost“, rechtsverbindlich seit 1982, folgende Festsetzungen:

WA = allg. Wohngebiet;
I = 1 Vollgeschoss (max.);
GRZ = 0,25 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,3 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Insoweit wird die materielle Legalität der baulichen und sonstigen Anlagen unterstellt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Geschosshöhen von der Darstellung im Schnitt (vgl. Anlage 5) abweichen. Der ausgebaute Dachraum (Spitzboden) weist tatsächlich eine lichte Höhe von 2,32 m auf. Dies könnte vorbehaltlich einer rechtlichen Überprüfung dazu führen, dass die planungsrechtlich festgesetzte Geschossigkeit mit max. 1 Vollgeschoss überschritten wird. Außerdem liegt für den gartenseitig angebauten Wintergarten keine bauordnungsrechtliche Genehmigung vor.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

Beitrags- und Abgabenzustand:

Eine Auskunft zum abgabenrechtlichen Erschließungszustand konnte von der Stadt Celle nicht erteilt werden. Es wird unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und NKAG beitrags- und abgabenfrei ist.

Anmerkung:

Eine Auskunft konnte wegen Personalwechsel nicht erteilt werden. Es wird daher empfohlen vor einer vermögensmäßigen Disposition eine schriftliche Bestätigung einzuholen.



Immobilienbewertung
Wegmann

2.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.4 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und Garage sowie Schuppen und Hundezwinger bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist nach Auskunft des Insolvenzverwalters nicht vermietet, allerdings gegen Zahlung eines Nutzungsentgeltes einem Dritten überlassen.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, freistehend, ausbaufähiges Dachgeschoss, nicht unterkellert
Baujahr:	2011
Modernisierungen innerhalb der letzten 10 Jahre:	keine
Erweiterungsmöglichkeiten:	hinsichtlich der vorhandenen Bebauung keine
Außenansicht:	Fassade mit Wärmedämmverbundsystem, hell angelegt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

1 Wohnraum, 1 Wintergarten, 1 Küche, 1 Bad, 1 Hauswirtschaftsraum und Windfang sowie Flur mit Treppenraum;

Dachgeschoss:

3 Schlafräume, 1 Bad, sowie Flur mit Treppenraum;

Spitzboden:

1 Hobbyraum;

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

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundamente:	Beton, Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk, Hochlochziegel
Innenwände:	Mauerwerk, Kalksandstein
Geschossdecken:	Stahlbetondecke
Treppen:	Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag und Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür als Rahmenkonstruktion, profiliert, weiß angelegt, mit Glasausschnitten, Eingangspodest
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzkonstruktion mit Dachaufbau (Gaube) <u>Dachform:</u> Krüppelwalmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachpfannen, braun angelegt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	moderne Ausstattung



Immobilienbewertung
Wegmann

Heizung: Erd-Wärmepumpe
Warmwasserversorgung: 300 l Warmwasserspeicher

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

3.2.5.2 Ausstattungsbeschreibung des Wohnhauses

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge: Im Erdgeschoss Fliesen, im Dachgeschoss Schlafräume mit Laminat, Bad mit Fliesen
Wandbekleidungen: Tapeten/Anstrich, im Bad Fliesen
Deckenbekleidungen: Tapeten/Anstrich

Fenster und Türen

Fenster: Fenster mit Wärmedämmverglasung, weiß angelegt, Außenrollläden
Türen: tlw. Glastüren, tlw. Holztüren strukturiert, weiß angelegt

Sanitäre Installation

Sanitäre Installation: moderne Ausstattung
Bad im EG:
Waschbecken, WC, geflieste Dusche, Urinal
Bad im DG:
2 Waschbecken, WC, geflieste Dusche, Wanne, Urinal, Bidet

Besondere Einrichtungen und Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen: keine
Küchenausstattung: Einbauküche aus dem Baujahr, nicht wertrelevant



Immobilienbewertung
Wegmann

Bauschäden und Baumängel, Grundrissgestaltung, Wirtschaftliche Wertminderungen

Bauschäden und Baumängel:	keine
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Wirtschaftliche Wertminderungen:	Wintergarten ist unfertig (Bodenbelag und Außenverkleidung)

3.2.6 Besondere Bauteile, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Gaube
Besonnung und Belichtung:	gut
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist soweit ersichtlich befriedigend.

3.3 Nebengebäude

- Fertiggarage mit Stahlschwinger und Seitentür, vgl. Foto 9
- Schuppen als Stahlkonstruktion (nicht wertrelevant), vgl. Foto 12
- Gartenhaus (nicht wertrelevant), vgl. Foto 10
- Hundezwinger (nicht wertrelevant), vgl. Foto 11

3.4 Außenanlagen

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage sowie Schuppen und Hundezwinger bebaute Grundstück in 29225 Celle, Andertenhäusen 10, zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 ermittelt.

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Bebaute Grundstücke können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (§§ 24-26 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Dies ist einerseits durch die direkte Verwendung von Vergleichskaufpreisen möglich (§ 24 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV), andererseits können die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen werden (§ 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts anzupassen.

Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Grundstücksbewertung auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks neben dem Vergleichswertverfahren mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) 145,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2023. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

4.2.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	05.02.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allg. Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	600 m ²

4.2.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	145,00 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	145,00 €/m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	05.02.2024	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	145,00 €/m ²
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	145,00 €/m ²
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m ²
abgabenfreier relativer Bodenwert			=	145,00 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	145,00 €/m ²
Fläche	×	600,00 m ²
abgabenfreier Bodenwert	=	87.000,00 €
		<u>rd. 87.000,00 €</u>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 insgesamt **87.000,00 €**.

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Sachwertverfahren für die Verkehrswertermittlung ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 gesetzlich geregelt. Demnach wird der Sachwert eines Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Nach diesem Modell ergibt sich der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus der Summe von vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV 21), dem vorläufigen Sachwert des baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV 21) und dem Bodenwert (§ 40 – 43 ImmoWertV 21). Durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV 21) und der Berücksichtigung von marktüblichen Zu- und Abschlägen ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks. Durch die Berücksichtigung von vorhandenen besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes ergibt sich dann der Sachwert des Grundstücks.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miteingefasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar. Bei den Herstellungskosten der Gebäude kann es sich somit nicht um die am Wertermittlungsstichtag üblichen Herstellungskosten handeln, sondern um genormte Herstellungskosten (= Normalherstellungskosten), die der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde gelegt worden sind (Grundsatz der Modelltreue).

Da der Sachwertfaktor aus im Wesentlichen schadensfreien/unbelasteten Objekten abgeleitet wurde, muss umgekehrt auch bei der Bewertung der Marktanpassung zunächst auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien/unbelasteten Objektes abgestellt werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21). Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

4.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	198,00 m²	
Baupreisindex (BPI) 05.02.2024 (2010 = 100)	179,0	
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.214,00 €/m² BGF	
• NHK am Wertermittlungstichtag	2.173,06 €/m² BGF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	430.265,88 €	
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	25.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	455.265,88 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	57 Jahre	
• prozentual	18,57 %	
• Betrag	84.542,87 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	370.723,01 €	
• besondere Bauteile	20.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäudewert (inkl. BNK)	390.723,01 €	6.000,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt	396.723,01 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 19.836,15 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 416.559,16 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 87.000,00 €
vorläufiger Sachwert	= 503.559,16 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,88
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 443.132,06 €
marktübliche Zu- und Abschläge	- 22.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 10.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 413.132,06 €
	rd. 413.000,00 €

4.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK 2010 ist der ImmoWertV entnommen.

Baupreisindex

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

Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert

Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes werden nicht berücksichtigt.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

In der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfasste und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigte wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Gaube	25.000,00 €	
Wintergarten, pauschal		20.000,00 €
Summe	25.000,00 €	20.000,00 €

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der Gebäudesachwerte insg. (396.723,01 €)	19.836,15 €
Summe	19.836,15 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der objektartspezifische Sachwertfaktor k wird unter Berücksichtigung des linearen Abschreibungsmodells auf der Grundlage der bezogen auf Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke vom örtlichen Gutachterausschusses [4] angegebenen Sachwertfaktoren bestimmt und angesetzt. Diese sind abhängig von der Höhe des vorläufigen Sachwertes, der Lage (Bodenwertniveau) und der Ausstattung. Insgesamt ergibt sich ein Sachwertfaktor von rd. 0,88.

Marktübliche Zu- und Abschläge

Also marktüblicher Abschlag wird hier eine zusätzliche zeitliche Anpassung berücksichtigt. Diese ist erforderlich, weil sich der Sachwertfaktor auf den 01.07.2023 bezieht. Die Anpassung wird mit rund 5 % in Ansatzgebracht, somit rund -22.000,00 €.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
Instandsetzung am Wintergarten (Bodenbelag und Außenverkleidung), pauschal	-10.000,00 €
Summe	-10.000,00 €

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise 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 Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen von Vergleichsobjekten insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf den erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor. Die Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

Da der so ermittelte Vergleichswert aus im Wesentlichen schadensfreien/unbelasteten Objekten abgeleitet wurde (vorläufiger Vergleichswert), müssen bei der Bewertung die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale noch abschließend durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden.

Das Vergleichsverfahren auf der Grundlage von Vergleichsfaktoren ist somit ein indirektes Vergleichsverfahren, da durch Anpassung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale das Vergleichsobjekt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar gemacht wird.

4.4.2 Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten

Der örtliche Gutachterausschuss hat für den Bereich des Landkreises Celle aus einer Stichprobe von 577 Kauffällen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke Vergleichsfaktoren abgeleitet und diese in den Grundstücksmarktdaten 2023 veröffentlicht.

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

Bezüglich der Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe wurden folgende Mittelwerte abgeleitet:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2018 - 2022	Mitte 2020
Lage (Bodenrichtwert)	10 €/m ² - 180 €/m ²	75 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1960-2018	1977
Wohnfläche	51 m ² - 250 m ²	131 m ²
Grundstücksfläche	301 m ² - 1.500 m ²	900 m ²
Keller	bis 100 %	70%
Garagen	1 - 6	1
Ausstattung (Standardstufe)	1,1 – 4,3	2,4
Lageklassenfaktor	1 - 5	3



4.4.3 Wertermittlung mittels Vergleichsfaktorverfahren

4.4.3.1 Beschreibung des mit einem Ein- bzw. Zweifamilienhaus bebauten Richtwertgrundstücks

Das Richtwertobjekt weist folgende Merkmale auf:

Kaufzeitpunkt:	01.07.2022
Wohnfläche:	140 m ²
Grundstücksgröße:	900 m ²
Unterkellerung:	vollständig
Standardstufe:	2,5
Garage:	1 vorhanden
Lageklasse:	3

4.4.3.2 Beschreibung des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt weist folgende Merkmale auf:

Stichtag:	05.02.2024
Wohnfläche:	179,21 m ²
Grundstücksgröße:	600 m ²
Unterkellerung:	nicht unterkellert
Standardstufe:	3,6
Garage:	1 Garage
Lageklasse:	5

4.4.3.3 Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt

Der in den Grundstücksmarktdaten 2023 [4] veröffentlichten Tabelle wurde bezogen auf ein Bodenrichtwertniveau von 145 €/m² für das Baujahr 2011 ein durchschnittliches Preisniveau pro m² Wohnfläche von rd. **2.923,00 €** durch Interpolation entnommen.

Da sich dieser Wert auf einen Kaufzeitpunkt Mitte 2022 bezieht, ist eine zeitliche Anpassung erforderlich.

4.4.3.4 Berechnung mittels Vergleichsfaktoren

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Bewertungsobjekts auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Richtwerts für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ermittelt.

Ermittlung des Vergleichswertes		
Gebäufaktor auf Basis des Richtwertobjekts		2.923,00 €/m²
zeitliche Anpassung	x	0,85
zeitlich angepasster Gebäufaktor		2.484,55 €/m²
Korrektur wg. abweichender Wohnfläche	x	0,88
Korrektur wg. abweichender Ausstattung (Standardstufe)	x	1,15
Korrektur wg. abweichender Grundstücksgröße	x	0,95
Korrektur wg. fehlender/zusätzlicher Garage	x	1,00
Korrektur wg. Unterkellerung	x	0,95
vorläufiger relativer Vergleichswert	=	2.388,64 €/m²
Wohnfläche	x	179,21 m²
vorläufiger Vergleichswert	=	428.069,32 €
Zu- und Abschläge am vorl. Vergleichswert	+/-	0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, vgl. Abschnitt 4.3.3	-	10.000,00 €
Vergleichswert	=	418.069,31 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 05.02.2024 mit rd. **418.000,00 €** ermittelt.

4.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

4.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

4.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit	rd. 413.000,00 € ermittelt,
der Vergleichswert mit	rd. 418.000,00 € .



4.5.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

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

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

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

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[418.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 413.000,00 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } \underline{\underline{415.000,00 \text{ €}}}$.

4.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Garage sowie Schuppen und Hundezwinger bebaute Grundstück in 29225 Celle, Andertenhäusern 10

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Celle	7981	
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Celle	5	55/1, 58/2

wird zum Wertermittlungstichtag 05.02.2024 geschätzt mit rund

415.000,00 €

in Worten: vierhundertfünfzehntausend Euro.

5 Zusammenstellen der Ergebnisse

Die in diesem Gutachten beschriebene Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem Einfamilienhaus sowie Garage, Schuppen und Hundezwinger bebautes Grundstück in 29225 Celle, Andertenhäusen 10, lieferte folgende Ergebnisse:

Ergebnisse	Euro
relativer Bodenwert pro m ²	145,00
Bodenwert (gerundet)	87.000,00
Sachwert (gerundet)	413.000,00
Vergleichswert (gerundet)	418.000,00
Verkehrswert (gerundet)	415.000,00

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

Hannover, 16.02.2024

Dipl.-Ing. Astrid Wegmann

Eine Haftung wird nur für den im Gutachten angegebenen Zweck übernommen, für darüber hinausgehende Verwendungsanlässe wird diese ausgeschlossen. Alle Rechte im Sinne des Urheberrechtes sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung für andere Anlässe als der Zwangsversteigerung **37 K 1/23** ist nicht gestattet.

6 Literaturverzeichnis

6.1 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (**Nds. AGBGB**) vom 04.03. 1971 (Nds. GVBl. S. 73), in der jeweils geltenden Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2019 (BGBl. I S. 2911), in der jeweils geltenden Fassung
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (**Wohnungseigentumsgesetz – WoEigG**) vom 15.05.1951 (BGBl. III Gl.Nr. 403-1), in der jeweils geltenden Fassung
- Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz (**NKAG**) in der Fassung vom 20.04.2017 (Nds. GVBl. S. 121), in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (**ZVG**) vom 24.03.1897 (RGBl. I S 97) in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über das Erbbaurecht (**ErbbaUG**) in der Fassung der Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 (RGBl. I S. 72,122), in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 09.12.1990 (BGBl. S. 132) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, in der jeweils geltenden Fassung
- Betriebskostenverordnung (**BetrKV**) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), in der jeweils geltenden Fassung
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – (**WertR 2006**) vom 01. März 2006, in der jeweils geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (**WoFIV**) – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- DIN 276 Kosten von Hochbauten; Ausgabe Juni 1993
- DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau; Ausgabe 1987
- Niedersächsische Bauordnung (**NBauO**) vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl S. 88), in der jeweils geltenden Fassung



6.2 Schrifttum

- [1] **Brügelmann** *Kommentar zum Baugesetzbuch*
Kohlhammer Verlag
- [2] **Ernst / Zinkahn/
Bielenberg** *Kommentar zum Baugesetzbuch*
Verlag C. H. Beck
- [3] **Gerady / Möckel / Troff** *Praxis der Grundstücksbewertung*
Loseblattwerk
Verlag Moderne Industrie, Landsberg 2005
- [4] **Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
Braunschweig-Wolfsburg** *Grundstücksmarktdaten 2023/24*
- [5] **Kleiber / Simon** *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten
(Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter
Berücksichtigung der ImmoWertV
Verlag Bundesanzeiger, 2010
- [6] **Oberer Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in
Niedersachsen** *Landesgrundstücksmarktdaten 2023*
- [7] **Rössler / Langner /
Simon / Kleiber / Joeris** *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*
Verlag H. Luchterhand, 2004
- [8] **Ross / Brachmann/** *Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des*
Wertes der baulichen Anlagen
von Peter Holzner und Ulrich Renner
Verlag Th. Oppermann, 2005
- [9] **Sprengnetter/Strotkamp/
Kranich/Kierig u.a.** *Grundstücksbewertung,*
Arbeitsmaterialien sowie Lehrbuch und Kommentar
Eigenverlag, Wertermittlungsforum, Sinzig, Stand 2023



7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab ca. 1:250 000 mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte im Maßstab ca. 1: 10 000 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:1 000 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ohne Maßstab mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Schnitt des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 6: Grundriss des Erdgeschosses des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 7: Grundriss des Dachgeschosses des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 8: Grundriss des Spitzbodens ohne Maßstab
- Anlagen 9-12: Berechnung der Wohnfläche
- Anlage 13: Berechnung der Gebäude-Grundflächen
- Anlage 14: Fotoübersicht ohne Maßstab mit Kennzeichnung des zu bewertenden Objekts
- Anlagen 15-21: Fotos 1 bis 13

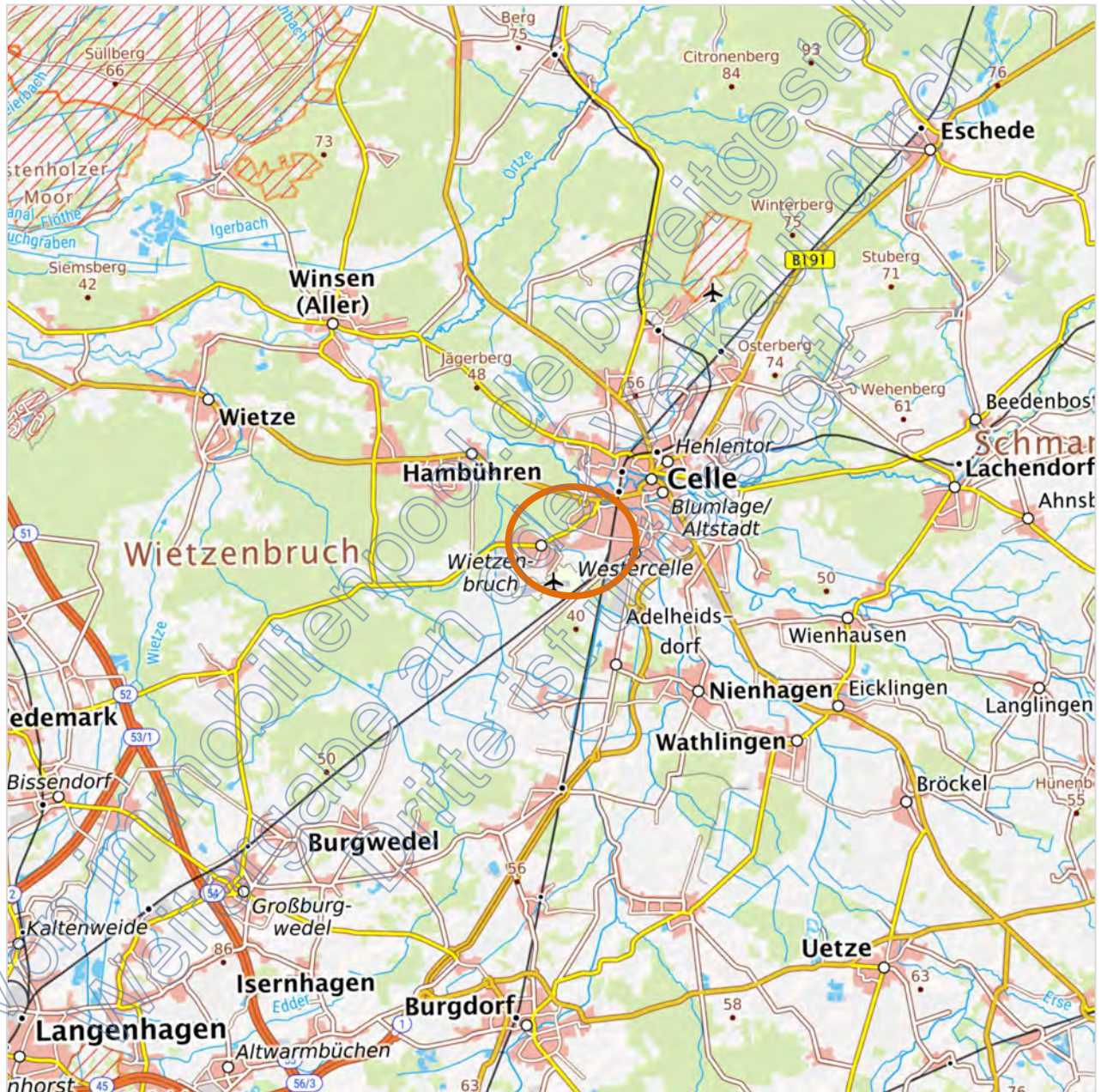
Anlage 1

Auszug aus der Übersichtskarte

mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

Maßstab ca. 1: 250 000

Stand: 2023



Kartendarstellung:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2023)

Datenquellen:

https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open

Aktualität:

13.10.2023

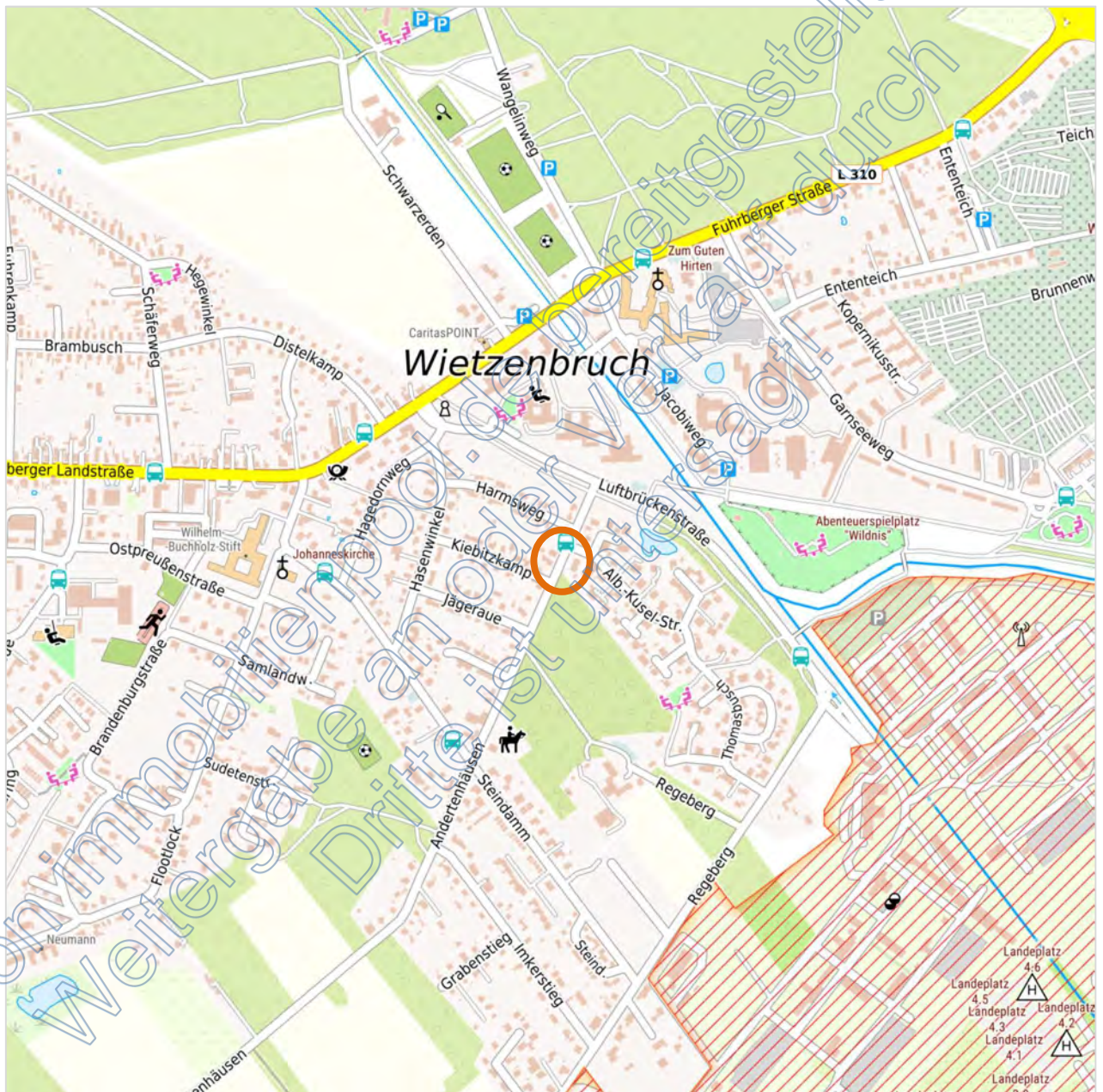
Anlage 2

Auszug aus der Stadtkarte

mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Maßstab ca. 1: 10 000

Stand: 2023



Kartendarstellung:

Datenquellen:

Aktualität:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2023)

https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open

13.10.2023

Anlage 3

Auszug aus der Liegenschaftskarte
mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Maßstab ca. 1: 1 000
Stand: 16.10.2023



Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds. - Katasteramt Celle -



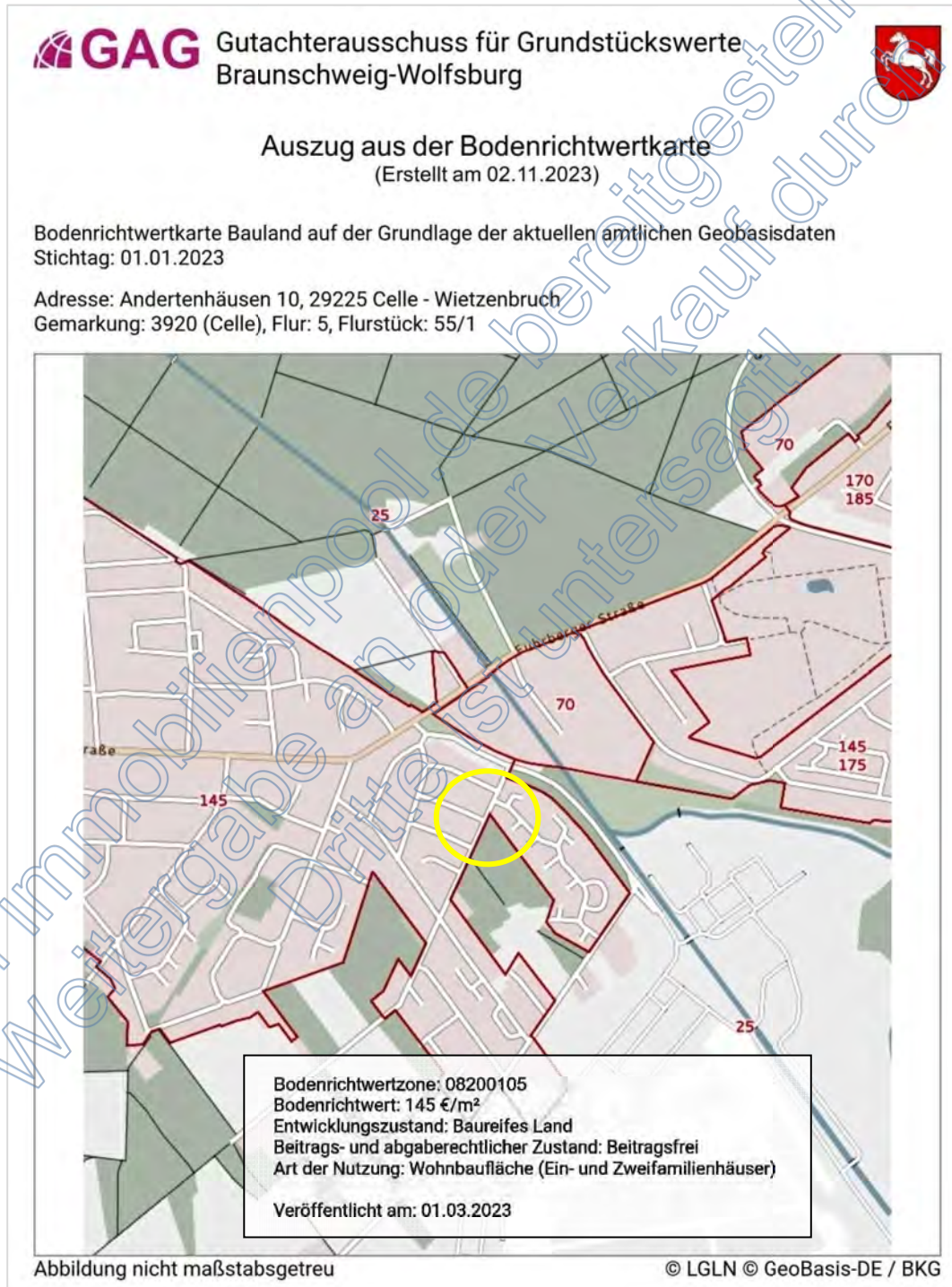
Immobilienbewertung
Wegmann

Anlage 4

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

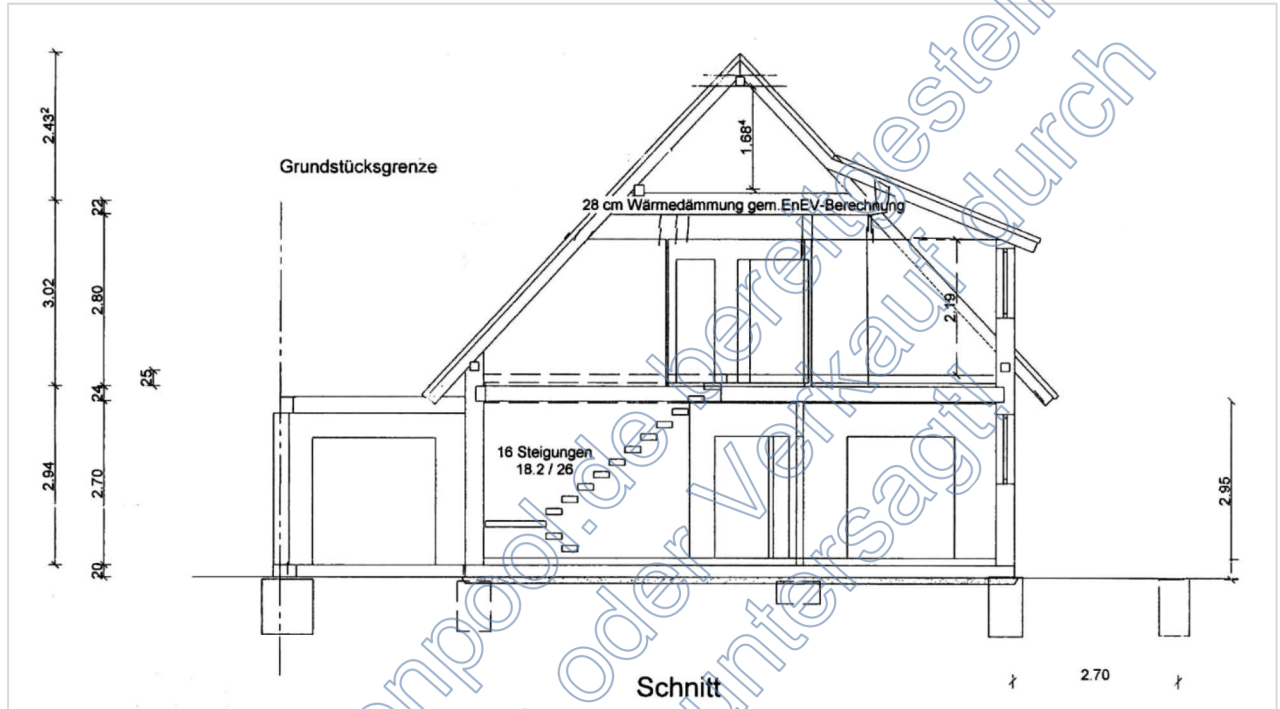
ohne Maßstab



Anlage 5

Schnitt des Bewertungsobjekts

ohne Maßstab



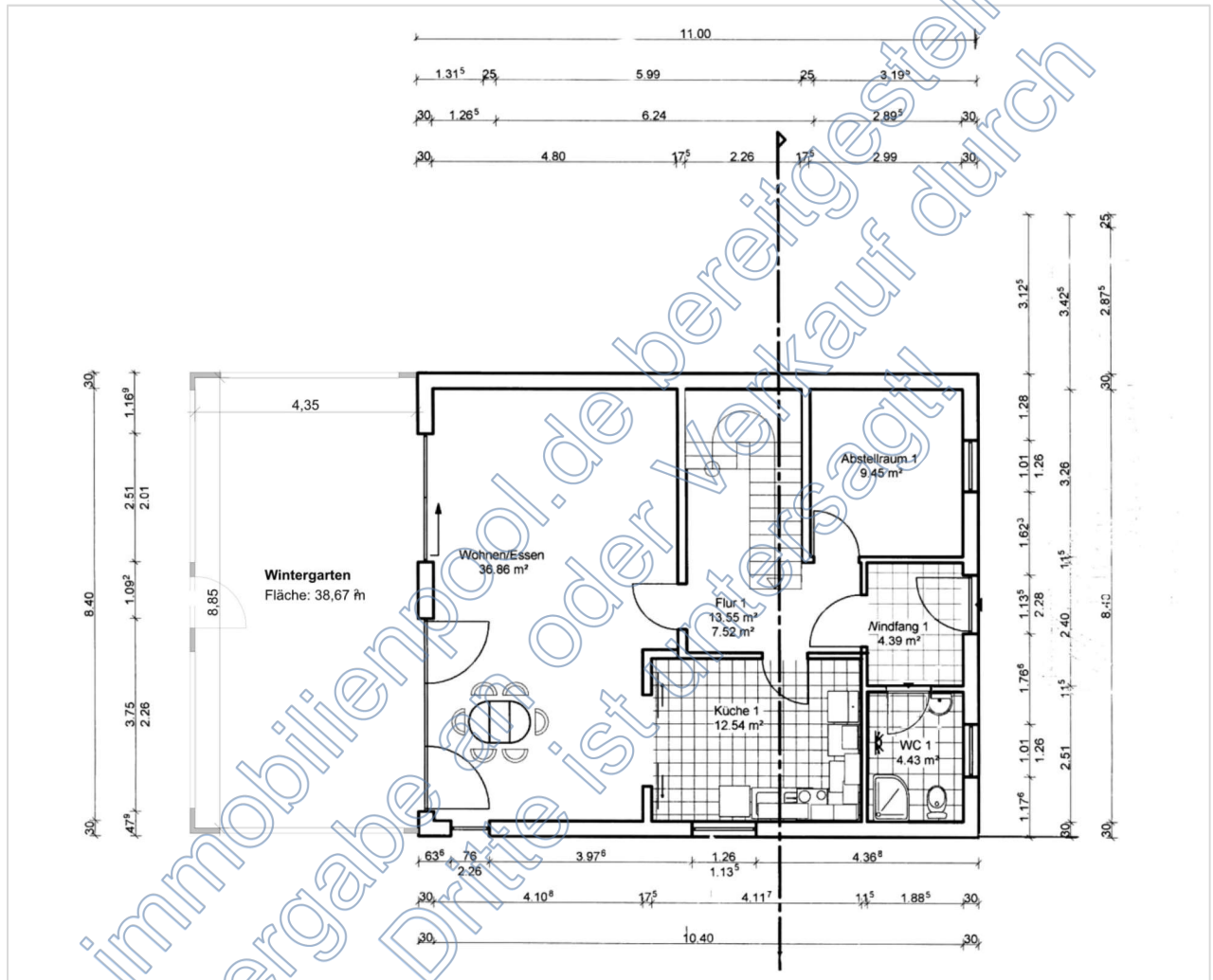


Immobilienbewertung
Wegmann

Anlage 6

Grundriss des Erdgeschosses des Bewertungsobjekts

ohne Maßstab



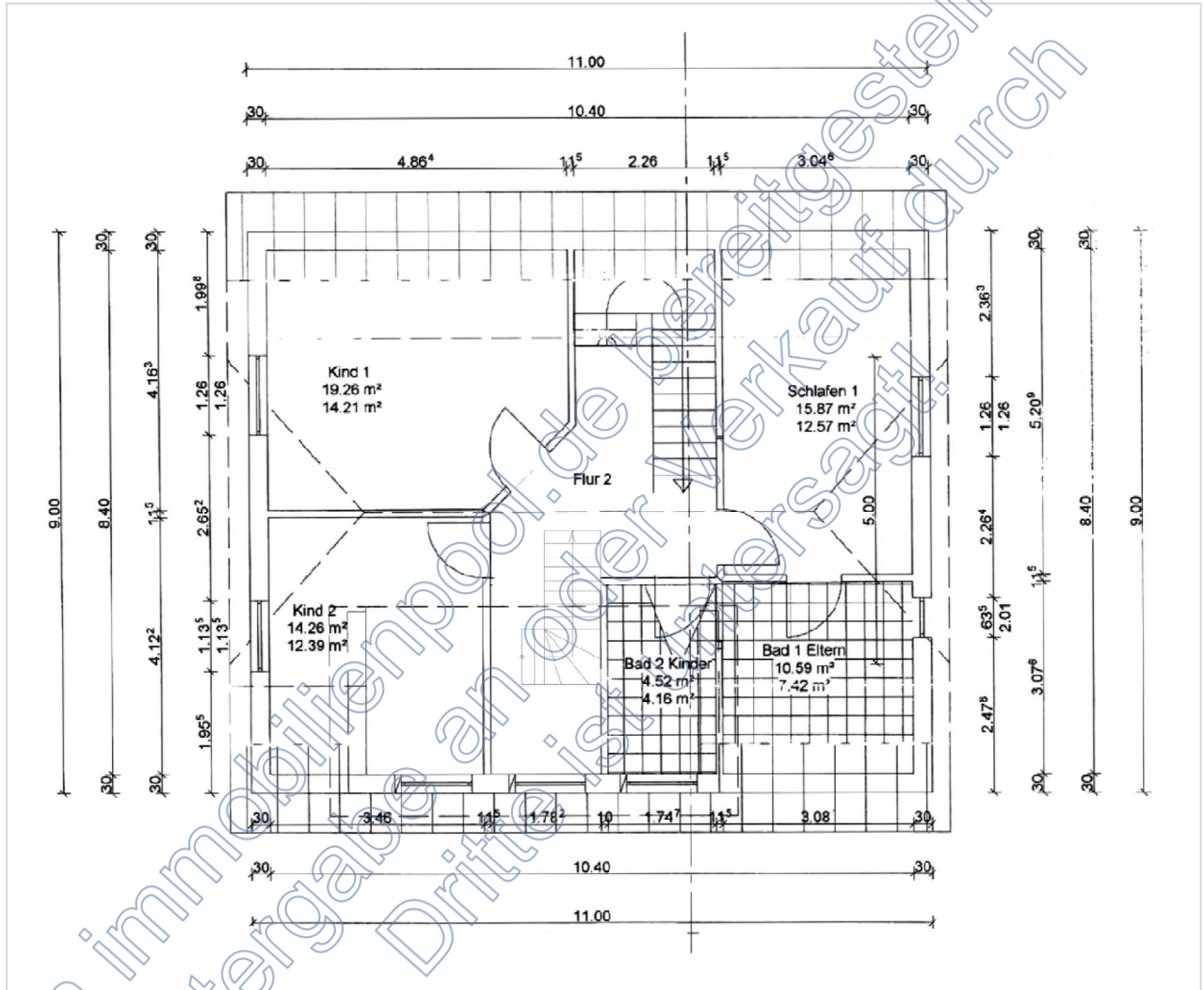
Hinweis:

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

Anlage 7

Grundriss des Dachgeschosses des Bewertungsobjekts

ohne Maßstab



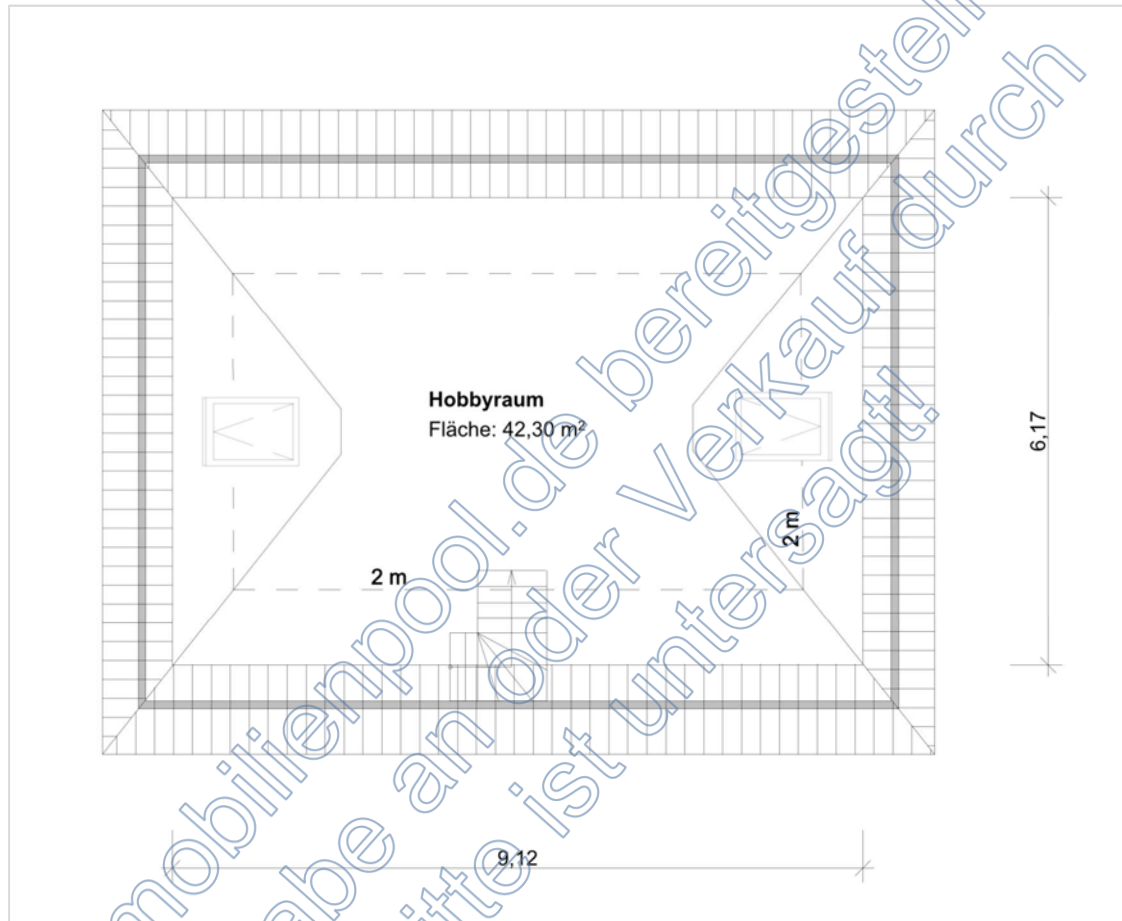
Hinweis:

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

Anlage 8

Grundriss des Spitzbodens des Bewertungsobjekts

ohne Maßstab



Hinweis:

Der Grundriss wurde auf der Basis eines örtlichen Aufmaßes, welches beim Besichtigungstermin vorgenommen wurde, erstellt. Dieser weist daher nur eine eingeschränkte Genauigkeit auf und ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.

Anlage 9

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus Andertenhäuser 10, 29225 Celle

Mieteinheit: Wohnung

Die Berechnung erfolgt aus

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

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☒ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Raum Nr.	Raum-bezeichnung	Raumteil-bezeichnung	(+/-)	Fläche Raumteil (m²)	Faktor Raum-teil	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raumteile (Gesamt) (m²)	Faktor Raum	Wohn-fläche (Raum) (m²)
1	Wohnen/Essen	Raumteil 1	+	23,78	1,00	23,78			
		Raumteil 2	+	13,80	1,00	13,80	37,58	1,00	37,58
2	Flur (EG)	Raumteil 1	+	11,31	1,00	11,31			
		Raumteil 2	+	1,95	1,00	1,95			
		Treppe	-	-5,40	1,00	-5,40	7,86	1,00	7,86
3	Abstellraum	Gesamte Fläche	+	9,56	1,00	9,56	9,56	1,00	9,56
4	Küche	Gesamte Fläche	+	12,75	1,00	12,75	12,75	1,00	12,75
5	Windfang	Gesamte Fläche	+	4,40	1,00	4,40	4,40	1,00	4,40
6	WC	Gesamte Fläche	+	4,60	1,00	4,60	4,60	1,00	4,60
7	Wintergarten	Gesamte Fläche	+	38,67	1,00	38,67	38,68	0,50	19,34
8	Kinderzimmer 1	Raumteil 1	+	13,22	1,00	13,22			
		Raumteil 2	+	5,78	1,00	5,78			
		Dachschräge (0-1m)	-	-2,34	1,00	-2,34			
		Dachschräge (1-2m)	-	-4,84	0,50	-2,42	14,24	1,00	14,24
9	Flur (DG)	Raumteil 1	+	6,10	1,00	6,10			
		Raumteil 2	+	4,25	1,00	4,25			
		Raumteil 3	+	3,55	1,00	3,55			
		Raumteil 4	+	5,56	1,00	5,56			
		Treppe 1	-	-4,40	1,00	-4,40			
		Dachschräge (0-1m)	-	-1,08	1,00	-1,08			
		Dachschräge (1-2m)	-	-2,24	0,50	-1,12			
		Treppe 2	-	-1,88	1,00	-1,88	10,98	1,00	10,98
10	Schlafzimmer	Gesamte Fläche	+	15,62	1,00	15,62			
		Dachschräge (0-1m)	-	-1,46	1,00	-1,46			
		Dachschräge (1-2m)	-	-3,02	0,50	-1,51	12,65	1,00	12,65
11	Kinderzimmer 2	Gesamte Fläche	+	14,04	1,00	14,04			
		Dachschräge (0-1m)	-	-0,71	1,00	-0,71			

Anlage 10

Raum Nr.	Raum-bezeichnung	Raumteil-bezeichnung	(+/-)	Fläche Raumteil (m²)	Faktor Raum-teil	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raumteile (Gesamt) (m²)	Faktor Raum	Wohn-fläche (Raum) (m²)
		Dachschräge (1-2m)	-	-1,48	0,50	-0,74	12,59	1,00	12,59
12	Bad (Kinder)	Gesamte Fläche	+	5,23	1,00	5,23	5,23	1,00	5,23
13	Bad (Eltern)	Gesamte Fläche	+	9,29	1,00	9,29			
		Dachschräge (0-1m)	-	-1,48	1,00	-1,48			
		Dachschräge (1-2m)	-	-3,06	0,50	-1,53	6,28	1,00	6,28
14	Hobbyraum	Gesamte Fläche	+	42,30	1,00	42,30	42,30	0,50	21,15
Summe Wohnfläche Mieteinheit									179,21 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude									179,21 m²

Hinweis:

Die Flächenberechnung erfolgte teilweise softwaregestützt durch grafische Flächenermittlung. Diese weist daher nur eine eingeschränkte Genauigkeit auf und ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.

Anlage 11

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen (Raumteile)

Gebäude: Einfamilienhaus Andertenhäusern 10, 29225 Celle

Mieteinheit: Wohnung

Raum Nr.	Raumteil-bezeichnung	Formel	Parameter (- Putzfaktor) [m]					Fläche Raumteil (m²)
			a	b	c	d	e	
1	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	5,000 (-0,015)	4,800 (-0,030)				23,78
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	3,400 (-0,015)	4,108 (-0,030)				13,80
2	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	5,100 (-0,030)	2,260 (-0,030)				11,31
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	1,750 (-0,030)	1,150 (-0,015)				1,95
	Treppe	Rechteck (a x b)	1,000 (-0,000)	5,400 (-0,000)				-5,40
3	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	3,260 (-0,030)	2,990 (-0,030)				9,56
4	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	3,150 (-0,030)	4,117 (-0,030)				12,75
5	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	2,400 (-0,030)	1,885 (-0,030)				4,40
6	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	2,510 (-0,030)	1,885 (-0,030)				4,60
7	Gesamte Fläche	grafische Flächenermittlung						38,67
8	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	2,750 (-0,015)	4,864 (-0,030)				13,22
	Raumteil 2	Trapez (a + b)/2 * c	4,864 (-0,030)	3,460 (-0,030)	1,413 (-0,015)			5,78
	Dachschräge (0-1m)	Rechteck (a x b)	0,500 (-0,015)	4,864 (-0,030)				-2,34
	Dachschräge (1-2m)	Rechteck (a x b)	1,000 (-0,000)	4,864 (-0,030)				-4,84
9	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	2,750 (-0,015)	2,260 (-0,030)				6,10
	Raumteil 2	Trapez (a + b)/2 * c	3,629 (-0,030)	2,260 (-0,030)	1,459 (-0,000)			4,25
	Raumteil 3	Rechteck (a x b)	1,000 (-0,015)	3,629 (-0,030)				3,55
	Raumteil 4	Rechteck (a x b)	3,191 (-0,015)	1,782 (-0,030)				5,56
	Treppe 1	Rechteck (a x b)	1,000 (-0,000)	4,400 (-0,000)				-4,40
	Dachschräge (0-1m)	Rechteck	0,500	2,260				-1,08

Anlage 12

Raum Nr.	Raumteil-bezeichnung	Formel	Parameter (- Putzfaktor) [m]					Fläche
			a	b	c	d	e	Raumteil (m²)
		(a x b)	(-0,015)	(-0,030)				
	Dachschräge (1-2m)	Rechteck (a x b)	1,000 (-0,000)	2,260 (-0,030)				-2,24
	Treppe 2	Rechteck (a x b)	0,900 (-0,000)	2,090 (-0,000)				-1,88
10	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	5,209 (-0,030)	3,046 (-0,030)				15,62
	Dachschräge (0-1m)	Rechteck (a x b)	0,500 (-0,015)	3,046 (-0,030)				-1,46
	Dachschräge (1-2m)	Rechteck (a x b)	1,000 (-0,000)	3,046 (-0,030)				-3,02
11	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	4,122 (-0,030)	3,460 (-0,030)				14,04
	Dachschräge (0-1m)	Rechteck (a x b)	0,500 (-0,015)	1,500 (-0,030)				-0,71
	Dachschräge (1-2m)	Rechteck (a x b)	1,000 (-0,000)	1,500 (-0,030)				-1,48
12	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	3,076 (-0,030)	1,747 (-0,030)				5,23
13	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	3,076 (-0,030)	3,080 (-0,030)				9,29
	Dachschräge (0-1m)	Rechteck (a x b)	0,500 (-0,015)	3,080 (-0,030)				-1,48
	Dachschräge (1-2m)	Rechteck (a x b)	1,000 (-0,000)	3,080 (-0,030)				-3,06
14	Gesamte Fläche	grafische Flächenermittlung						42,30

Anlage 13

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Einfamilienhaus Andertenhäusen 10, 29225 Celle

Die Berechnung erfolgt aus

☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

☐ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☒ Bauzeichnung

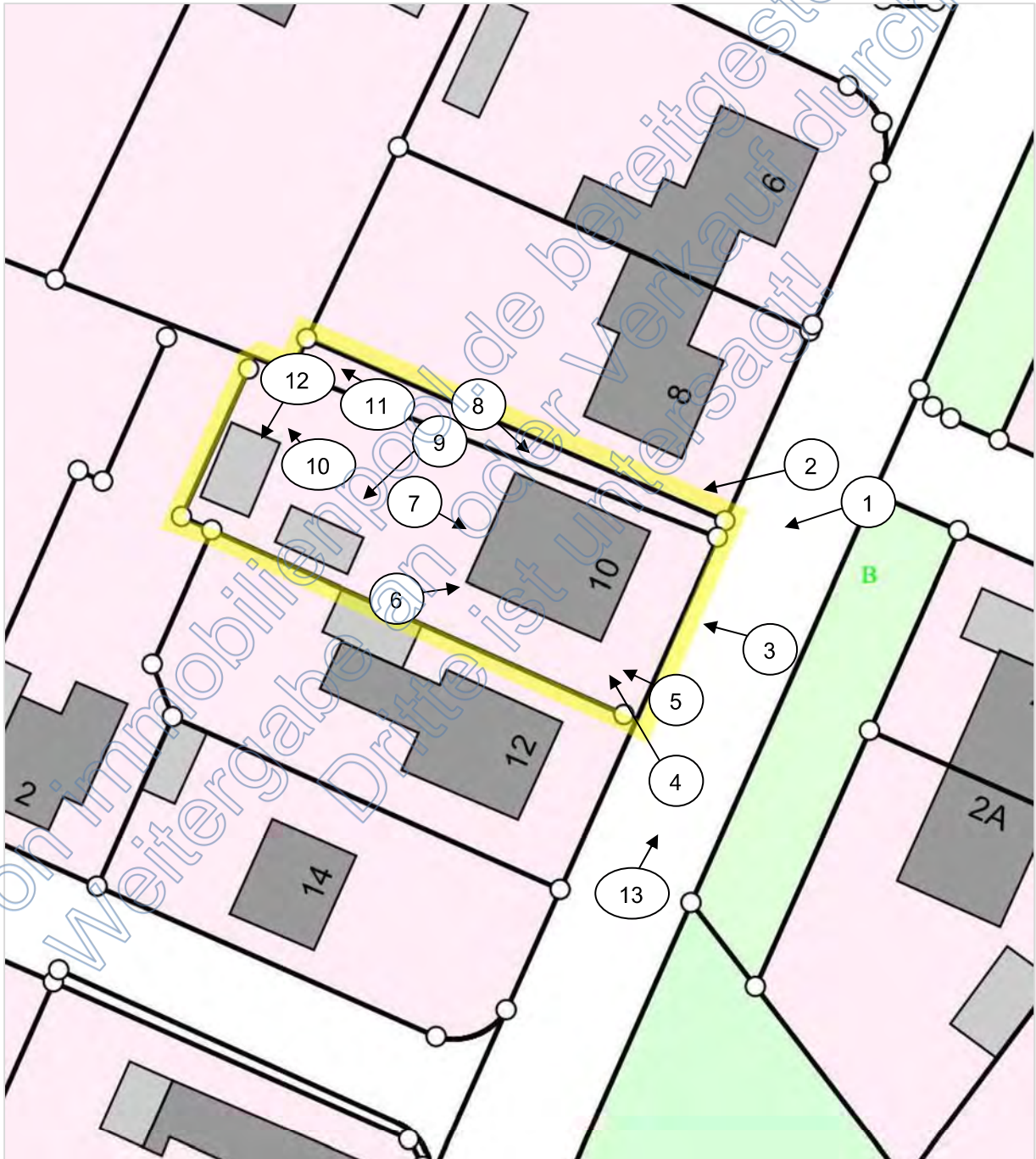
lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Länge a (m)	Breite b (m)	Formel	Faktor	BGF Bereich a (m ²)
1	EG	+	9,000	11,000	Rechteck (a x b)	1,00	99,00
2	DG	+	9,000	11,000	Rechteck (a x b)	1,00	99,00
Summe							198,00 m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							198,00 m ²

Anlage 14

Fotoübersicht
mit Kennzeichnung des zu bewertenden Objekts

ohne Maßstab

Erläuterung:  = Aufnahmeort mit der dazugehörigen Fotonummer und der Aufnahmerichtung



Anlage 15

Straßenansicht des Bewertungsobjekts

Foto 1



Vorder- und Seitenansicht des Bewertungsobjekts

Foto 2



Anlage 16

Vorderansicht des Bewertungsobjekts

Foto (3)



Vorder- und Seitenansicht des Bewertungsobjekts

Foto (4)



Anlage 17

Seitenansicht des Bewertungsobjekts

Foto (5)



Rück- und Seitenansicht des Bewertungsobjekts

Foto (6)



Anlage 18

Rückansicht des Bewertungsobjekts

Foto (7)



Rück- und Seitenansicht des Bewertungsobjekts

Foto (8)



Anlage 19

Garage

Foto 9



Gartenhaus

Foto 10



Anlage 20

Garten mit Hundezwinger

Foto (11)



Schuppen

Foto (12)

