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!**

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

Anschrift: Räber Weg 15, 29556 Suderburg
Telefon: 05826 - 8139
Fax: 05826 - 8500
E-Mail: BirrSV@t-online.de
Internet: https://birrsv.de

# Gutachten

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

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

| | |
|---|---|
| Aktenzeichen, Gericht: | **NZS 37 K 9/20, Amtsgericht Celle** |
| Gutachtennummer: | **WB 20/21** |
| Datum des Gutachtens: | **26.01.2022** |
| Wertermittlungsstichtag: | **30.11.2021** |
| Qualitätsstichtag: | **30.11.2021** |

| | |
|---|---|
| Objekt: | **Reihenmittelhaus** |
| Objektanschrift: | 29229 Celle, Himmelsberg 34 |
| Grundbuch, Blatt:<br>Bestandsverzeichnis | Celle, Blatt 28.681<br>a) lfd. Nr. 3/ zu 1 und b) lfd. Nr. 4 |
| Gemarkung, Flur:<br>Flurstücke : | Celle, Flur 27<br>a) 1148 (1/9 Miteigentumsanteil),<br>b) 1141 |
| Flächen: | a) 184 m² (anteilig), b) 153 m² |
| Ansicht: | |
| Verkehrswert: | **115.000,- €** |

# Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben ..... 4
1.1 Auftrag ..... 4
1.2 Objektdaten ..... 4
1.3 Objektbesichtigung ..... 4
1.4 Wertermittlungsstichtag ..... 5
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 ..... 9
2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand ..... 9
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
2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen ..... 9
2.5 Zusammenfassung und Beurteilung ..... 13
3. Wertermittlung ..... 14
3.1 Grundsätze und Verfahren ..... 14
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens ..... 15
3.3 Modelle zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse ..... 16
3.4 Bodenwertermittlung ..... 17
3.5 Sachwertermittlung ..... 18
3.6 Vergleichswertermittlung ..... 24
3.7 Verkehrswert ..... 26
4. Verwendete Literatur ..... 28
5. Anlagen ..... 29

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

5.1 Übersichtskarte ..... 29
5.2 Liegenschaftskarte ..... 30
5.3 Bodenrichtwertkarte ..... 31
5.4 Bauzeichnungen/ Skizzen ..... 32
5.5 Brutto-Grundfläche ..... 36
5.6 Wohnfläche ..... 37
5.7 Fotodokumentation ..... 38
letzte Seite ..... 42

Dieses Gutachten enthält 42 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!

# 1. Allgemeine Angaben

## 1.1 Auftrag

| | |
|---|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Celle, AZ.: NZS 37 K 9/20 |
| Auftragsdatum: | Beschluss vom 09.06.2021, eingegangen am 18.06.2021 |
| Zweck des Gutachtens: | Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden. |
| Maßgabe: | Aus datenschutzrechtlichen Gründen sollen personenbezogene Daten nicht in diesem Gutachten aufgeführt werden. |

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

## 1.2 Objektdaten

| | |
|---|---|
| Objektart: | Reihenmittelhaus |
| Objektanschrift: | 29229 Celle, Himmelsberg 34 |
| Grundbuchbezeichnung: | Grundbuch von Celle, Blatt 28.681 |
| Bestandsverzeichnis | a) lfd. Nr. 3/ zu 1 und b) lfd. Nr. 4 |
| Katasterbezeichnung: | Gemarkung Celle, Flur 27 |
| Flurstücke : | a) 1148 (1/9 Miteigentumsanteil), b) 1141 |
| Flächengröße: | a) 184 m² (anteilig), b) 153 m² |

## 1.3 Objektbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt habe ich gemeinsam mit meiner Mitarbeiterin am 30.11.2021 besichtigt.

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.

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

## 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 30.11.2021, der Tag der Objektbesichtigung.

## 1.5 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der 30.11.2021, der Tag der Objektbesichtigung.

## 1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

- Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 (Katasteramt Celle, 06.10.2021)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasteramt Celle, 06.10.2021)
- Grundbuchauszug v. 15.04.2020 (vom Auftraggeber bereitgestellt, 29.12.2021 überprüft)
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand (Stadt Celle, Geoportal, 18.12.2021)
- Auskunft zu Ver- /Entsorgungsanlagen (Online-Planauskunft der Celle-Uelzen Netz GmbH, 18.12.2021 sowie Auskunft der Stadt Celle, 16.12.2021)
- Auskunft zum beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand (Stadt Celle, 16.12.2021)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster (Stadt Celle, 16.12.2021)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Stadt Celle, 16.12.2021)
- Bauakteneinsicht (Stadt Celle, 04.10.2021)
- Auskunft aus den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Internetauskunft, 29.12.2021)
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen, Internetauskunft 18.12.2021)

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

## 1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts

- Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden.

- 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.

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

- Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt.

- Altlasten:

Nach Auskunft der Stadt Celle – FD 64 Umweltschutz, Untere Wasserbehörde – ist das Wertermittlungsobjekt nicht im Altlastenkataster der Stadt Celle als Altlast oder Altlastverdachtsfläche gekennzeichnet. Ersten Recherchen zufolge wurden die Flächen demnach in der Vergangenheit nicht mittels eines altlastrelevanten Gewerbes genutzt. Die Stadt Celle gibt jedoch an, dass aufgrund der gewerblichen (Vor-) Nutzung einiger umliegender Grundstücke (u.a. militärische Liegenschaft) Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers im Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, konkrete Anhaltspunkte liegen der Unteren Bodenschutzbehörde dazu derzeit jedoch nicht vor.

## 2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts

### 2.1 Lagemerkmale

#### 2.1.1 Makrolage

| | |
|---|---|
| Bundesland: | Niedersachsen |
| Landkreis: | Celle |
| Ort: | Stadt Celle |
| Entfernungen: | Landeshauptstadt Hannover ca. 45 km,<br>Hamburg ca. 120 km |
| Überregionale Anbindungen: | - Bundesautobahnen A7 (Hamburg-Hannover) ca. 25 km und A2 (Magdeburg-Hannover) ca. 35 km<br>- Bundesstraßen B214 (Braunschweig- Nienburg/ Weser) ca. 2 km, B3 (Hannover-Soltau) ca. 1 km und B191 (Celle-Uelzen) ca. 1 km<br>- Bahnhof Celle ca. 4 km<br>- Flughafen Hannover ca. 42 km |

Die Kreisstadt Celle hat nach den Veröffentlichungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen rd. 69.520 Einwohner bei einer Fläche von 176,02 km². Die Bevölkerungsdichte beträgt somit 395 Einwohner/km². Gemäß der regionalen Vorausberechnung der Bevölkerung Niedersachsens ist für den Landkreis Celle in den nächsten zehn Jahren ein Bevölkerungsrückgang von ca. 7 % zu erwarten. Hinsichtlich der Altersstruktur soll sich nach diesbezüglichen Prognosen der Anteil der über 65 Jahre alten Menschen an der Gesamtbevölkerung um über 14 % erhöhen. Die Arbeitslosenquote liegt nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit im Geschäftsstellenbezirk Celle bei 5,3 %.

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

Die nach den Darstellungen im Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen als Oberzentrum eingestufte Kreisstadt Celle liegt als Teil der Metropolregion Hannover Braunschweig Göttingen Wolfsburg verkehrsgünstig. Die heimische Wirtschaft ist überwiegend durch klein- und mittelständische Betriebe geprägt, aber auch internationale Konzerne unterhalten hier Betriebssitze. Wegen des historischen Innenstadtbildes von Celle stellen der Fremdenverkehr und Tagestourismus mit entsprechendem Hotel- und Gastgewerbe hier ebenfalls bedeutende Wirtschaftsfaktoren dar.

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 wird sich der Anschluss zum Bundesautobahnnetz in Richtung Landeshauptstadt Hannover weiter verbessern. Celle liegt an der Hauptstrecke der Deutschen Bahn AG, die die Großstädte Hamburg und Hannover verbindet.

### 2.1.2 Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück liegt im Stadtteil Vorwerk der Kreisstadt Celle, ca. 2,5 km nordöstlich vom Stadtzentrum entfernt trägt die Lagebezeichnung: Himmelsberg 34.

Der Bereich des Wertermittlungsobjektes dient dem Wohnen. Die nähere Umgebung ist überwiegend mit Wohnhäusern, auch als Reihenhaus- und Mehrfamilienwohnanlagen, sowie mit entsprechenden Nebengebäuden bebaut. In einem Umkreis von ca. 300 Metern befinden sich auch gewerbliche Nutzungen und eine ehemalige Kasernenanlage. In der Stadt Celle bestehen Versorgungsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus. Hier befinden sich auch Kindergärten, Schulen, Großarbeitsstätten und Ärzte sowie Freizeiteinrichtungen und solche für kirchliche und kulturelle Zwecke. Der Bereich des Wertermittlungsobjektes ist durch Busverbindungen und über den ca. 4 km entfernt liegenden Bahnhof Celle an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Eine entsprechende Bushaltestelle befindet sich wenige Gehminuten vom Wertermittlungsobjekt entfernt.

## 2.2 Grund und Boden

Das zu Wohnzwecken genutzte Wertermittlungsobjekt setzt sich zusammen aus dem mit einem Reihenmittelhaus bebauten Flurstück 1141 zu 153 m² Flächengröße (BV lfd. Nr. 4) und einem 1/9 Miteigentumsanteil an der Freifläche mit rückwärtiger Zuwegung zum Reihenhaus Flurstück 1148 von insgesamt 184 m² zu 20,44 m² (BV lfd. Nr. 3/ zu 1). Die Lage und die Geometrie dieser Flurstücke sind in den als Anlage beigefügten Kartenauszügen ersichtlich (s. Anlagen, Abs. 5.1 u. 5.2).

Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden ergaben sich in der Örtlichkeit nicht. Gemäß Auskunft der Stadt Celle – FD 64 Umweltschutz, Untere Wasserbehörde – ist das Wertermittlungsobjekt nicht im Altlastenkataster der Stadt Celle als Altlast oder Altlastverdachtsfläche gekennzeichnet. Ersten Recherchen zufolge wurden die Flächen demnach in der Vergangenheit nicht mittels eines altlastrelevanten Gewerbes genutzt. Die Stadt Celle gibt jedoch an, dass aufgrund der gewerblichen (Vor-) Nutzung einiger umliegender Grundstücke (u.a. militärische Liegenschaft) Verunreinigungen des

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

Bodens oder des Grundwassers im Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, konkrete Anhaltspunkte liegen der Unteren Bodenschutzbehörde dazu derzeit jedoch nicht vor. Weitere diesbezügliche Aussagen und solche zu Baugrundverhältnissen sind nur durch entsprechende Gutachten von Spezialsachverständigen möglich.

Das Wertermittlungsobjekt ist durch eine befestigte Straße erschlossen. Dabei erfolgt die Zuwegung zum südlichen Teil der Fläche des Reihenmittelhauses Flurstück 1141 (BV lfd. Nr. 4) über das Flurstück 1148 (BV lfd. Nr. 3/ zu 1). Ein Wegerecht bestehen dazu nicht, daher ist die Sicherung der Zuwegung durch Bildung einer wirtschaftlichen Einheit mittels entsprechender Zuordnung zu wahren.

Anschlüsse an die öffentliche Stromversorgung, Wasserversorgung, Gasversorgung und Abwasserentsorgung sind für das Reihenmittelhaus vorhanden.

## 2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften

### 2.3.1 Tatsächliche Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist zu Wohnzwecken individuell gestaltet. Von baulich vorrangiger Bedeutung ist das Reihenmittelhaus. Die Anordnung der Gebäude ist als der Bauart und dem Gebäudealter typisch anzusehen. Die Freiflächen sind überwiegend als Gartenanlage gestaltet, lassen jedoch im derzeitigen Zustand zum Teil nur wenig Unterhaltung erkennen. Die Wege- und Platzbereiche sind überwiegend gepflastert bzw. plattiert.

### 2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 67 „Himmelsberg“ der Stadt Celle aus dem Jahr 1976.

Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Wertermittlungsobjektes ein allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise aus. Als Ausnutzungsziffer ist die Grundflächenzahl mit 0,2 und die Geschossflächenzahl mit 0,35 angegeben. Es bestehen Baugrenzen. Für einen Teilbereich des Flurstücks 1148 ist dort entlang der Straße bis zu einer Tiefe von ca. 10 m eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Die Garagen befinden sich dort demnach außerhalb der Baugrenzen. Weiterführende Auskünfte zum Bebauungsplan, insbesondere auch zu weiteren Festsetzungen und ggf. vorhandenen örtlichen Bauvorschriften, erteilt das zuständige Planungsamt der Stadt Celle.

Nach der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Celle verläuft in einer Entfernung von ca. 200 m in westlicher Richtung die geplante Trasse zur „Weiterführung der B3 Neu“.

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

### 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

Gemäß der Erschließungs- und Straßenausbaubeitragsbescheinigung der Stadt Celle wird das Wertermittlungsobjekt über die öffentliche Straße „Himmelsberg" erschlossen. Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. Baugesetzbuch in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Celle fallen demnach nicht mehr an. Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabegesetz (z. B. Ausbaubeiträge, Kanalbaubeiträge) sind nicht offen. Maßnahmen, die eine Beitragspflicht nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabegesetz auslösen können, sind derzeit nicht geplant. Künftige Maßnahmen können jedoch zu einer Beitragspflicht führen.

### 2.3.5 Baulasten

Baulasten, die den Wert des Wertermittlungsobjektes mindern oder erhöhen könnten, wurden nicht bekannt. Im Baulastenverzeichnis der Stadt Celle ist auf den Flurstücken des Wertermittlungsobjektes keine Eintragung vorhanden.

### 2.3.6 Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches

In Abteilung II des Grundbuches ist der Zwangsversteigerungsvermerk und der Zwangsverwaltungsvermerk vorhanden.

Ein evtl. durch diese Eintragung bedingter Einfluss auf den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes 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

Auf Anfrage wurden von den Beteiligten keine Miet- oder Pachtverhältnisse mitgeteilt.

## 2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen

Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem **Reihenmittelhaus** bebaut.

Weitere Anlagen von untergeordneter Bedeutung werden mit den Außenanlagen pauschal in Ansatz gebracht.

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

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 Inaugenscheinnahme einzelner Bauteile war z.T. durch Ablagerungen eingeschränkt. Der Zutritt in das offensichtlich nicht ausgebaute Dachgeschoss, insbesondere auch bezüglich einer Überprüfung der Holzbauteile auf Holzschädlinge, wurde nicht ermöglicht. Die Gebäudemaße und Flächenangaben wurden bezogen auf die nach sachverständigem Ermessen wertrelevanten Gebäudeteile auf der Grundlage der behördlichen Bauakten stichprobenartig überprüft und ggf. mit einer für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit ergänzt.

Nach Aktenlage bei der zuständigen Baubehörde der Stadt Celle (Az. 01814-12-01 vom 12.11.2012, Teilung von Grundstücken der ehemaligen britischen Liegenschaften) ergeben sich hier Unwägbarkeiten, insbesondere durch Anforderungen bei Durchführung einer öffentlich-rechtlichen Teilung u. a. an die Grenzwände bzw. Gebäudetrennwände hinsichtlich des Brandschutzes und des Schallschutzes.

| | |
|---|---|
| Gebäudeart: | **Reihenmittelhaus**<br>(Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut) |
| Baujahr: | 1954/55 |
| Größe: | Brutto-Grundfläche: rd. 176 m² (s. Anlagen, Abs. 5.5) |
| | Wohnfläche: rd. 69 m² (s. Anlagen, Abs. 5.6) |
| Wände: | Massivwände mit Wärmedämmverbundsystem, putz-/ farbbeschichtet, innen geputzt/ bekleidet, Nassbereiche auch gefliest; im Keller auch Wischputz/ Fugenglattstrich |
| Decken: | Massivdecken |
| Kellertreppe: | Massivtreppe |
| Geschosstreppe: | Holztreppe |
| Dach: | Satteldach mit Betondachsteinen |
| Fenster/ Fenstertüren: | Kunststoff mit Isolierverglasung |
| Türen: | Hauseingangstür: Kunststoff mit Isolierverglasung;<br>Kelleraußentür: Holz mit Verglasung;<br>Innentüren: Holz-/ Furnierholztüren bzw. farbbeschichtet mit Futter und Bekleidung |

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

Fußböden: Estrich mit Kunststoff-/ Textilbelag, z.T. auch gefliest

Elektrische Installation: dem Alter und der Nutzung entsprechend

Sanitäre Installation: Bad im Obergeschoss mit Wanne, WC und Waschbecken; weitere der Nutzung entspr. Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Beheizung: Warmwasserzentralheizung, gasbefeuert (Kesselbaujahr 1989)

Besondere Bauteile:
- Hauseingangsstufen und kl. Überdachung
- Terrasse mit Waschbetonplatten (veraltet, stark bemoost)
- Kelleraußentreppe mit Stützwänden und Pforte

Baulicher Zustand: allgemein mäßiger Gesamteindruck in z.T. modernisiertem Zustand mit tlw. altersbedingten Abnutzungen/ Schäden, insbesondere wurde festgestellt:
- Schornsteinkopf mit Feuchtigkeitsschäden
- Innenausbau z.T. mit Modernisierungs- und Renovierungs-Bedarf, insbesondere Sanitärbereich veraltet/ schadhaft, Heizkörper z.T. korrodiert
- Kellergeschoss mit Feuchtigkeitsschäden in Wand- und Fuß-Bodenbereichen; am Tag der Objektbesichtigung wurde an der Südseite (im Bereich der Terrasse) mit Arbeiten zur dortigen Abdichtung der Kelleraußenwand begonnen

Energetische Eigenschaften:

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Die Wärmedämmung der Außenwände ist bereits vor einigen Jahren mit einem Wärmedämmverbundsystem verbessert worden. Ob bezüglich der obersten Geschossdecke nachträglich eine Verbesserung der Wärmedämmung vorgenommen wurde, konnte nicht festgestellt werden. Die isolierverglasten Kunststofffenster sowie die Terrassentür wurden 2020 erneuert. Die über 30 Jahre alte Heizkesselanlage ist jedoch als energetisch veraltet anzusehen. Insgesamt ergibt sich eine mittlere Gesamtbeurteilung.

Barrierefreiheit: Das Gebäude ist, insbesondere bedingt durch die Treppen und 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

Von immobilienpool.de eingestellt - 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

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 Modellbeschreibung 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 eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren an und ermittelt die Restnutzungsdauer aus der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der Sachwertrichtlinie. Der Gutachterausschuss unterstellt ebenso für seine Marktanalysen, die der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde liegen, für Wohngebäude eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und berücksichtigt Modernisierungen gem. Anlage 4 der Sachwertrichtlinie. Die Berücksichtigungen von Modernisierungen führt dadurch zu einer sogenannten modifizierten Restnutzungsdauer und zu einem modifizierten Baujahr.

Das im Jahr 1954/55 errichtete Gebäude hat zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2021 ein Alter von 66 Jahren. Nachfolgend sind die Wertung der Modernisierungselemente mit dem sich daraus ergebenden Modernisierungsgrad sowie die wirtschaftliche (modifizierte) Restnutzungsdauer und das modifizierte Baujahr, die sich gemäß den Tabellenwerten aus Anlage 4 der Sachwertrichtlinie ergeben, dargestellt. Bei weiter zurückliegenden Maßnahmen ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

| **Modernisierungselemente (max. Punkte)** | **Punkte** |
|---|---|
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung (4) | 1 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren (2) | 1,5 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) (2) | 1 |
| Modernisierung der Heizungsanlage (2) | 0 |
| Wärmedämmung der Außenwände (4) | 3 |
| Modernisierung von Bädern (2) | 0 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen (2) | 0 |
| wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (2) | 0 |
| Summe Punkte: | 6,5 |

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

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte:

| | **Modernisierungsgrad** |
|---|---|
| ≤ 1 Punkt | = nicht modernisiert |
| 4 Punkte | = kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung |
| 8 Punkte | = mittlerer Modernisierungsgrad |
| 13 Punkte | = überwiegend modernisiert |
| ≥ 18 Punkte | = umfassend modernisiert |

| | |
|---|---|
| Gesamtnutzungdauer (gem. Modellvorgabe des Gutachterausschusses): | 70 Jahre |
| tatsächliches Alter (Baujahr 1954/55): | 66 Jahre |
| wirtschaftliche (modifizierte) Restnutzungsdauer (gem. Tabelle 70 J. Gesamtnutzungsdauer, Anlage 4 Sachwertrichtlinie): | 25 Jahre |
| modifiziertes Baujahr: | 1976 |

Der Modernisierungsgrad der baulichen Anlage liegt zwischen dem Modernisierungsgrad „kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ und „mittlerer Modernisierungsgrad“. Dieses Ergebnis führt mit entsprechender Eingruppierung in der Tabelle für Objekte mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu einer wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Als modifiziertes Baujahr ergibt sich aus dem Jahr des Wertermittlungsstichtages (2021) abzüglich der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) zuzüglich der wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer (25 Jahre) das Jahr 1976.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Grundstücksbefestigungen
- Einfriedungen/ Drahtzaun mit Eisenpforte (veraltet)

## 2.5 Zusammenfassung und Beurteilung

Es handelt sich hier um ein Reihenmittelhaus im Nordosten der Kreisstadt Celle, in einem Bereich, der ursprünglich im Zusammenhang mit der Nutzung militärischer Liegenschaften bebaut wurde. Die allgemeine Wohnlage bezogen auf die Kreisstadt Celle ist aufgrund der Entfernung zum Stadtzentrum und der umliegende Nutzungen als eher unterdurchschnittlich einzustufen. Die Anordnung der Gebäude ist als der Bauart und dem Gebäudealter typisch anzusehen und als mittelmäßig zu werten. Der mit altersbedingten Abnutzungen und Schäden behaftete bauliche Zustand mit dementsprechend erforderlichem Modernisierungs- und Renovierungsbedarf und insbesondere die sich aus der öffentlich-rechtlichen Teilung heraus ergebenden Unwägbarkeiten dürften sich hier hinsichtlich der Marktgängigkeit des Objektes als ungünstig erweisen, obwohl in letzter Zeit im Landkreis Celle auch weiterhin ein Ansteigen der Kaufpreise auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser zu verzeichnen war.

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

# 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 Immobilienwert-ermittlungsverordnung 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 Verfahrens-schritte: 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.

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

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 mit einem Reihenmittelhaus. 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 in seinem Grundstücksmarktbericht 2021 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.

Neben dem Sachwertverfahren kommt hier auch das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg hat keine ausreichende Anzahl solcher Grundstücke zum Inhalt, die mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2021 einen Vergleichsfaktor für

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

Reihenhäuser und Doppelhaushälften veröffentlicht, der auf seine Eignung überprüft wurde und der sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen lässt.

## 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 seinem Grundstücksmarktbericht.

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 Immobilienwert-ermittlungsverordnung 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 Grundstücks-werte Braunschweig-Wolfsburg weicht von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab. Sie wurde, wie nachfolgend dargestellt, im Grundstücksmarktbericht 2021 des Gutachter-ausschusses veröffentlicht und ist modellkonform anzuwenden.

- Sachwert der baulichen Anlagen = Brutto-Grundfläche [nur die überdeckten Grund-flächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL (Sachwertrichtlinie)]

  x Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. angepasst auf Grund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL)

  x Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes (2010=100; gem. Nr. 4.1.2 der SW-RL)

  - lineare Alterswertminderung (gem. Nr. 4.3 der SW-RL)
    Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre
    Restnutzungsdauer: aus der Differenz zwischen

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

| | | |
|---|---|---|
| | | Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL |
| - Bodenwert | = | Bodenrichtwert x Grundstücksfläche, ggf. Anpassung, z.B. wegen abweichender Grundstücksfläche |
| - Sachwert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen | = | pauschaler Wertansatz u.a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage und besondere bauliche Anlagen; üblich sind 5.000 € bis 15.000 € |
| - vorläufiger Sachwert | = | Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert sonstiger baulicher Anlagen und Außenanlagen |

Weitere Informationen zu den Modellen zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse im Sachwertverfahrens 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 2021, die hier zu berücksichtigen wäre, 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 31.12.2021 einen Bodenrichtwert von 115,- €/m² aus seiner Kaufpreissammlung abgeleitet hat (s. Anlagen, Abs. 5.3). Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | |
|---|---|
| - Entwicklungszustand: | Baureifes Land |
| - Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei |
| - Art der Nutzung: | allgemeines Wohngebiet (Mehrfamilienhäuser) |

Nach einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung und Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg in Celle, ist der Bodenrichtwert auch auf die dem Wertermittlungsobjekt entsprechenden Grundstücke zu beziehen, die in ihrer Eigenart als Mehrfamilienhausgrundstücke später geteilt wurden. So wird dieser Bodenrichtwert als Merkmal der für Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten in der Kaufpreissammlung geführt. Eine ggf. erforderliche Anpassung, z.B. wegen abweichender Grundstücksfläche, gemäß der zuvor dargestellten

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

Modellbeschreibung des Modells zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften des zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg trifft hier insofern nicht zu. 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 konkreten Wertermittlungsfall setze ich unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, den Bodenrichtwert als Bodenwert des zu bewerten Grundstücks mit 115,- €/m² an.

Für die Grundstücksflächen des Wertermittlungsobjekts stellt sich die Bodenwertermittlung somit wie folgt dar:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Reihenmittelhaus, Flurstück 1141 | 153 m² | x 115,00 €/m² | = | 17.595 € |
| Freifl. /Zuwegung, Flurstück 1148 | 20,44 m² | x 115,00 €/m² | = | 2.351 € |
| | | | | 19.946 € |

## 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. Die Ermittlung erfolgt somit unter Anwendung der Sachwertrichtlinie mit den darin verwendeten Begriffen.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche wurde modellkonform (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL) berechnet (s. Anlagen, Abs. 5.5).

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

Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die 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 NHK 2010 verwendet. Sie sind abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung) des Wertermittlungsobjekts. Die Gebäude- bzw. Gebäudeteile des Wertermittlungsobjektes werden von mir entsprechend ihren Standardmerkmalen wie folgt qualifiziert:

## A: Reihenmittelhaus

Das Reihenmittelhaus ist nach sachgerechter Abwägung unter Würdigung der tatsächlichen Objekteigenschaften mit seiner Brutto-Grundfläche von 176 m² insgesamt der Gebäudeart 3.12 zuzuordnen und wird von mir in der nachfolgenden Tabelle auf Grundlage dieser Kostenkennwerte und der zugehörigen Standardstufen hinsichtlich seiner Standardmerkmale in den gewichteten Kostengruppen qualifiziert (s. auch Anlage 2, Tabelle 1 SW-RL).

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **NHK 2010** | 505 | 650 | 640 | 775 | 965 | **Wägungs-anteil** | **Kosten-anteil NHK 2010** |
| **Kostengruppe** | **Standardstufe** | | | | | | |
| | **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **%** | **EUR** |
| **Außenwände** Ansatz % | | | **100** | | | 23% | 147 |
| **Dach** Ansatz % | | **100** | | | | 15% | 98 |
| **Fenster und Außentüren** Ansatz % | | **100** | | | | 11% | 72 |
| **Innenwände und Innentüren** Ansatz % | | **50** | **50** | | | 11% | 71 |
| **Deckenkonstr. und Treppen** Ansatz % | | **50** | **50** | | | 11% | 71 |
| **Fußböden** Ansatz % | | **100** | | | | 5% | 33 |
| **Sanitär-einrichtungen** Ansatz % | | **100** | | | | 9% | 59 |
| **Heizung** Ansatz % | | | **100** | | | 9% | 58 |
| **sonst. techn. Ausstattung** Ansatz % | | **100** | | | | 6% | 39 |
| **Normalherstellungskosten - Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert (Wertermittlungsobjekt)** | | | | | | **100%** | **646** |
| **Ermittelte Standardstufe (Wertermittlungsobjekt)** | | | | | | **2,43** | |

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

So ergibt sich für die bauliche Anlage nach den diesbezüglichen Berechnungsvorschriften (gemäß Anlage 2, Anwendungsbeispiel für Tabelle 1 SW-RL) entsprechend der Genauigkeit der Ausgangswerte der Kostenkennwert der NHK 2010 zu:

646 €/m² BGF, Standardstufe 2,4

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind ggf. vorhandene bauliche Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts (bei der GBF-Berechnung nicht erfasste Bauteile und abweichende Gebäudegeometrie/ -nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren. Bezogen auf das Reihenmittelhaus wird zur Berücksichtigung der besonderen Bauteile gemäß Gebäudebeschreibung (Hauseingangsstufen und kl. Überdachung, Terrasse mit Waschbetonplatten und Kelleraußentreppe mit Stützwänden u. Pforte) ein Zuschlag von 11.000 € in Ansatz gebracht.

Baupreisindex

Die Normalherstellungskosten sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen. Unter Beachtung der Modellvorgaben des Gutachterausschusses ergeben sich nach den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes mit der Umbasierung auf (2015=100) hier folgende anzuwendende Baupreisindizes:

| | |
|---|---|
| Bezugsjahr 2010 | = 90,1 |
| Wertermittlungsstichtag | = 129,6 |

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage zu ermitteln. Die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wurde unter Abs. 2.4 dieses Gutachtens dargestellt. Sie ergibt sich wie folgt:

25 Jahre bei 70 Jahren Gesamtnutzungsdauer

Die lineare Alterswertminderung ergibt sich somit zu:

(70 Jahre – 25 Jahre) / 70 x 100 ~ 64 %

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ergibt sich somit wie folgt:

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

| | **Gebäude/ Gebäudeteil** | | |
|---|---|---|---|
| | Gebäudeart | | Reihenmittelhaus |
| | Brutto-Grundfläche (BGF) | [m²] | 176 |
| x | Kostenkennwert der NHK 2010 | [€/m²] | 646 |
| + | ggf. Berücksichtigung baulicher Besonderheiten/ bes. Bauteile | [€] | 11.000 |
| x | Baupreisindex (Stichtag) | | 129,6 |
| / | Baupreisindex (2010) | | 90,1 |
| = | Herstellungskosten | [€] | 179.363 |
| - | Alterswertminderung | [%] | 64 |
| | | [€] | 114.792 |
| = | Vorl. Sachwert der baulichen Anlage | [€] | 64.571 |
| | Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanlagen) | [€] | 64.571 |

## 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 15.000 €.

Für die bei der Gebäudebeschreibung aufgeführten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt sich ein pauschaler Wertansatz von 7.000 €.

## 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:

| | | |
|---|---|---|
| | Bodenwert | 19.946 € |
| + | Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) | 64.571 € |
| + | Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | 7.000 € |
| = | Vorläufiger Sachwert | 91.517 € |

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

**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 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit dem entsprechenden Berechnungsmodell in seinem Grundstücksmarktbericht 2021 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.

Nachfolgend sind die signifikanten Merkmale als Einflussgrößen hinsichtlich ihres Wertebereichs der untersuchten Stichprobe sowie als Merkmalsausprägung bezüglich des Wertermittlungsobjekts mit dem sich jeweils dazu ergebenden Faktor dargestellt. Der anzuwendende Sachwertfaktor ergibt sich in Anlehnung an die Untersuchungsergebnisse des Gutachterausschusses und unter sachverständiger Würdigung der tatsächlichen Objektmerkmale als Produkt der einzelnen Faktoren. Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor ergibt sich somit wie folgt:

| Merkmal | Bereich | Ausprägung | | Faktor |
|---|---|---|---|---|
| Lage (Bodenrichtwert) | 18,- €/m² – 150,- €/m² | 115,- €/m² | | |
| vorläufiger Sachwert | 49.000 – 387.000 € | 91.517 € | | 1,58 |
| Restnutzungsdauer | 11-70 Jahre | 25 Jahre | x | 0,99 |
| Wohnfläche | 53 m² – 240 m² | 69 m² | x | 0,85 |
| Standardstufe | 1,0 – 4,0 | 2,4 | x | 0,99 |
| Lage im Kreis | 1, 2, 3, 4, 5 | 5 (Stadt Celle) | x | 1,09 |
| | objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor | | = | 1,43 |

**Erläuterungen zu den Merkmalen:**

Lage (Bodenrichtwert):

Die Lage wird durch den Bodenrichtwert mit 115,- €/m² definiert, der unter Abs. 3.4 dieses Gutachtens dargestellt ist.

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

Lage im Kreis:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Stadt Celle. Der im Sachwertverfahren bei der Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors anzubringende Korrekturfaktor für die Lage 5 (Stadt Celle) beträgt 1,09.

Konjunkturelle Wertentwicklung

Den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren liegen die Daten des Jahres 2020 zugrunde. Der weiteren zeitlichen Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag soll daher durch einen weiteren Faktor Rechnung getragen werden. Aktuelle Auswertungen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg bezogen auf Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahrsklasse 1950 – 1977 haben ergeben, dass sich die Kaufpreise im 1. Halbjahr 2021 auf diesem Teilmarkt um rd. 7 % erhöht haben. So setze ich unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten im konkreten Wertermittlungsfall einen weiteren Faktor zur Marktanpassung von 1,07 an.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor und dem weiteren Faktor gerundet wie folgt

91.517 € x 1,43 x 1,07 ~ 140.000 €

**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 von Bauschäden/ Instandhaltungsstau (s. auch baul. Zustand gemäß 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. 18 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts (entspr. 25.000 €) in Ansatz gebracht.

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

140.000 € – 25.000 € ~ 115.000 €

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

## 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

Die Kauffälle einer anonymisierten Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg bezogen auf Reihenhäuser lassen die Verwendung hinsichtlich einer statistischen Auswertung für die Verwendung im Vergleichswertverfahren nicht zu, da die Kaufpreise offensichtlich insbesondere vom baulichen Zustand bzw. von baulichen Veränderungen beeinflusst wurden und somit ein sehr hohes Streuungsmaß aufweisen. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg hat Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften bezogen auf den Landkreis Celle aus seiner Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wurde die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Ergebnisse dieser Auswertung hat der Gutachterausschuss in seinem Grundstücksmarktbericht 2021 veröffentlicht. 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.

Nachfolgend sind die signifikanten Merkmale als Einflussgrößen hinsichtlich ihres Wertebereichs der untersuchten Stichprobe sowie als Merkmalsausprägung bezüglich des Wertermittlungsobjekts mit dem sich jeweils dazu ergebenden Faktor dargestellt. Der anzuwendende Vergleichsfaktor ergibt sich in Anlehnung an die Untersuchungsergebnisse des Gutachterausschusses und sachverständiger Würdigung der tatsächlichen Objektmerkmale als Produkt der einzelnen Faktoren. Der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor ergibt sich somit wie folgt:

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

| | Bereich | Ausprägung | | Faktor |
|---|---|---|---|---|
| Lage (Bodenrichtwert) | 15,- €/m² – 210,- €/m² | 115 €/m² | | |
| Modifiziertes Baujahr | 1958 – 2016 | 1976 | | 1.871 |
| Wohnfläche | 53 m² – 200 m² | 69 m² | x | 1,13 |
| Grundstücksgröße | 125 m² – 1.170 m² | 173 m² | x | 0,93 |
| Standardstufe | 1,0 – 4,5; Mittelwert 2,6 | 2,4 | x | 0,95 |
| Garage | 0 – 2; 1 vorhanden | nicht vorhanden | x | 0,96 |
| Lage im Kreis | 1 – 5 | 5 (Stadt Celle) | x | 1,06 |
| | | objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor [€/m²] | = | 1.901 |

**Erläuterungen zu den Merkmalen:**

Lage:

Die Lage wird durch den Bodenrichtwert mit 115,- €/m² definiert, der unter Abs. 3.4 dieses Gutachtens dargestellt ist.

Standardstufe:

Die Standardstufe des Bezugsobjekts wurde vom zuständigen Gutachterausschuss als Mittelwert mit 2,6 ausgewiesen. Die Standardstufe des Wertermittlungsobjekts wurde mit 2,4 ermittelt. Anpassungsfaktoren hat der Gutachterausschuss dazu nicht ausgewiesen. Des Weiteren ist insbesondere als nachteilig anzusehen, dass im Erdgeschoss keine Toilette vorhanden ist und dass das Bad im Obergeschoss beengende Verhältnisse aufweist. Insgesamt würdige ich diese Umstände hier mit dem Faktor 0,95.

Garage:

Das Wertermittlungsobjekt enthält im Gegensatz zu dem Normobjekt keine Garage. Diesem im vorliegenden Bewertungsfall vorhandenen wertbeeinflussenden Umstand wird mit dem Faktor 0,96 Rechnung getragen.

Lage im Kreis:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in der Stadt Celle. Der im Vergleichswertverfahren bei der Ermittlung des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors anzubringende Korrekturfaktor für die Lage 5 (Stadt Celle) beträgt 1,06.

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

1.901 €/m² x 69 m² = 131.169 €

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

**Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert**

Den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktoren liegen die Daten des Jahres 2020 zugrunde. Der weiteren zeitlichen Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag soll daher durch einen weiteren Faktor Rechnung getragen werden. Aktuelle Auswertungen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg bezogen auf Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Baujahrsklasse 1950 – 1977 haben ergeben, dass sich die Kaufpreise im 1. Halbjahr 2021 auf diesem Teilmarkt um rd. 7 % erhöht haben. So setze ich unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten im konkreten Wertermittlungsfall einen weiteren Faktor zur Marktanpassung von 1,07 an.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Vergleichswerts mit dem weiteren Faktor gerundet wie folgt:

131.169 € x 1,07 ~ 140.000 €

**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 von Bauschäden/ Instandhaltungsstau (s. auch baul. Zustand gemäß 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 analog zum Sachwertverfahren von 25.000 € in Ansatz gebracht.

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

140.000 € – 25.000 € ~ 115.000 €

**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 Reihenmittelhaus im Nordosten der Kreisstadt Celle, in einem Bereich, der ursprünglich im Zusammenhang mit der Nutzung militärischer Liegenschaften bebaut wurde. Die allgemeine Wohnlage bezogen auf die Kreisstadt Celle ist aufgrund der Entfernung zum Stadtzentrum und der umliegende Nutzungen als eher unterdurchschnittlich

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

einzustufen. Die Anordnung der Gebäude ist als der Bauart und dem Gebäudealter typisch anzusehen und als mittelmäßig zu werten. Der mit altersbedingten Abnutzungen und Schäden behaftete bauliche Zustand mit dementsprechend erforderlichem Modernisierungs- und Renovierungsbedarf und insbesondere die sich aus der öffentlich-rechtlichen Teilung heraus ergebenden Unwägbarkeiten dürften sich hier hinsichtlich der Marktgängigkeit des Objektes als ungünstig erweisen, obwohl in letzter Zeit im Landkreis Celle auch weiterhin ein Ansteigen der Kaufpreise auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser zu verzeichnen war.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren führen zu einem Sachwert von 115.000 € und zu einem Vergleichswert von 115.000 €. 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.

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 30.11.2021 zu

## 115.000,- €

**in Worten: einhundertfünfzehntausend Euro**

Entsprechend den laufenden Nummern des Bestandverzeichnisses ergibt sich die folgende Aufteilung:

| | |
|---|---|
| BV lfd. Nr. 3/ zu 1, Flurst. 1148 (zu 1/9) | 2.000 € |
| BV lfd. Nr. 4, Flurst. 1141 | 113.000 € |

Suderburg, den 26.01.2022

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr 29556 Suderburg – Von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Friedhelm Birr

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

## 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. 136. Ausgabe, Kulmbach 2021.

- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg: Grundstücksmarktbericht 2021.

- 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 2021, GuG-Sachverständigenkalender, Köln 2020.

- Kleiber, W. (Hrsg.): Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7., vollständig neu bearbeitete Auflage, Köln 2013.

- Meinen / Pauen (Hrsg.): Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung, Aktuelle Spezialthemen aus der Immobilienbewertung, 1. Auflage, Köln 2016.

- Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen: Landesgrundstücksmarktdaten 2021.

- Sommer / Kröll (Hrsg.): Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2017

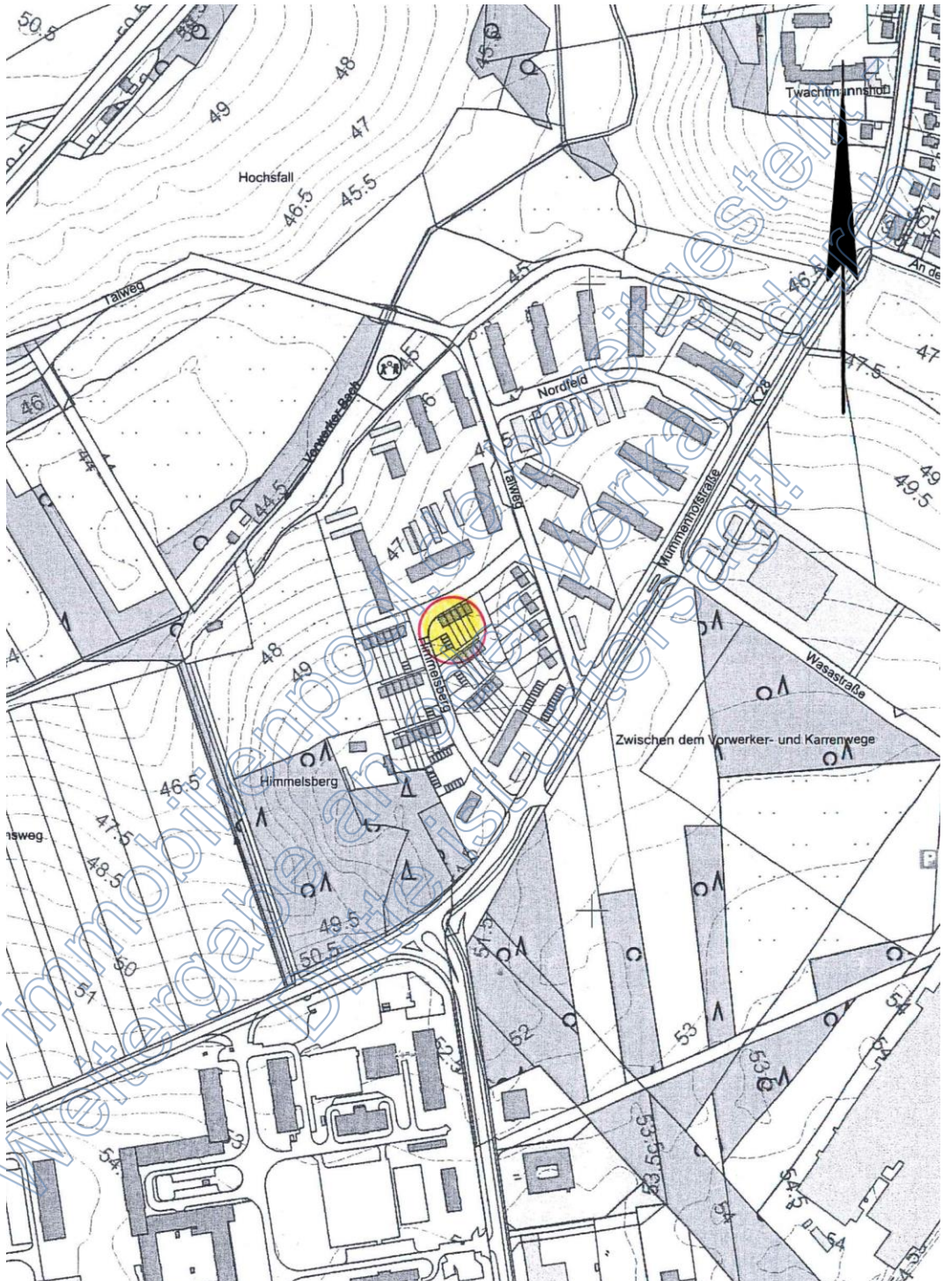
- Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage, Essen 2018.


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. Anlagen

## 5.1 Übersichtskarte




© 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

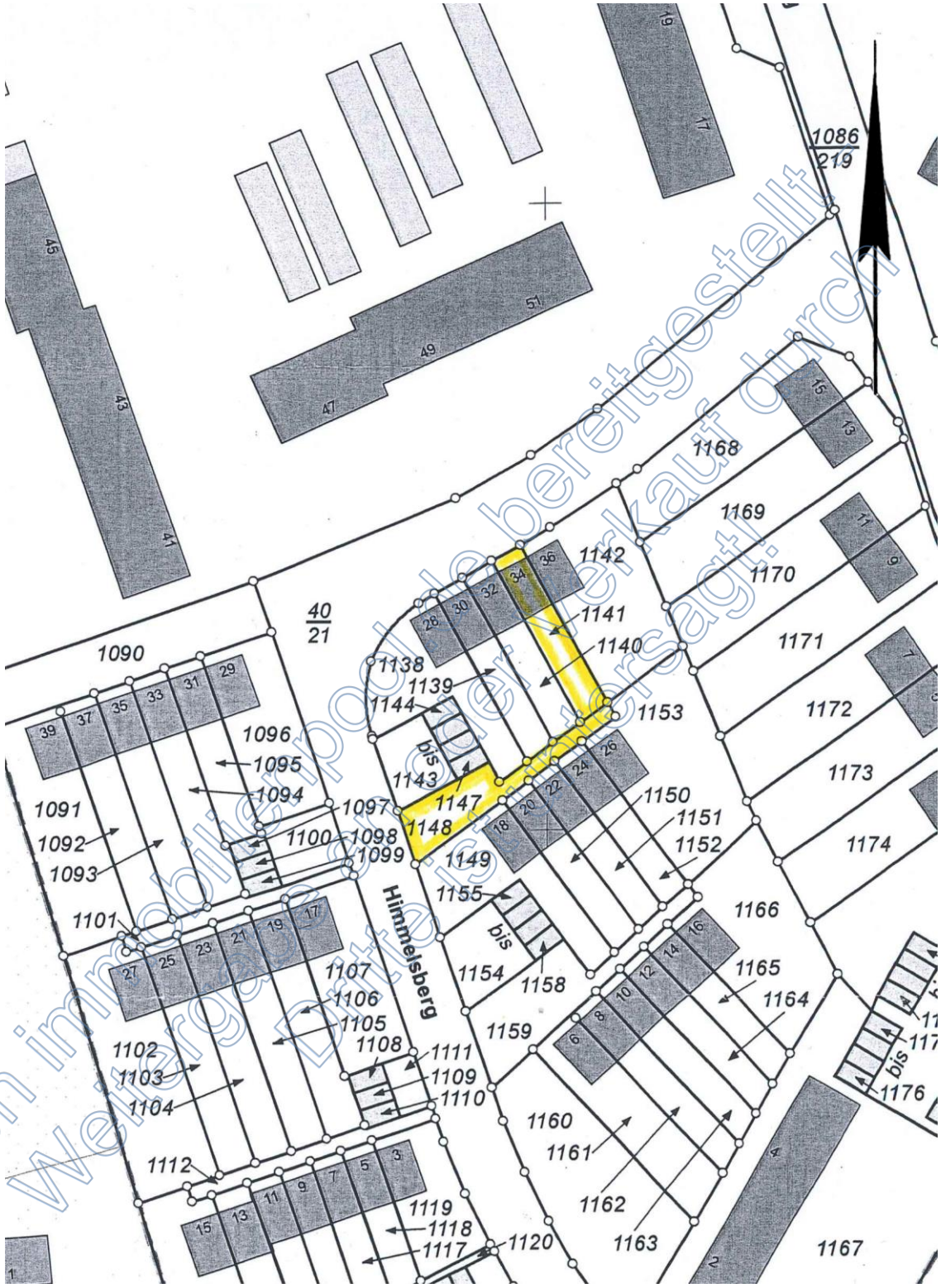
**Übersichtskarte**
**Maßstab ~ 1:5000**

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

Von immobilienpool.de erstellt. Weitergabe an Dritte 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

## 5.2 Liegenschaftskarte




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

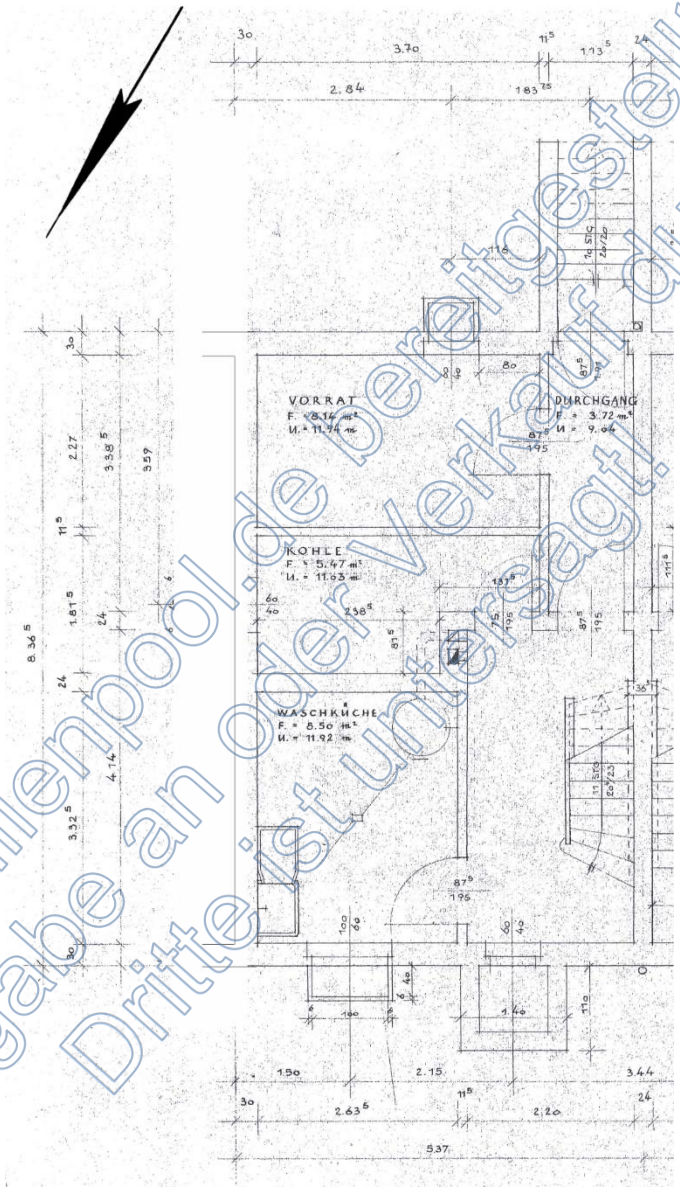
© 2021 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

**Auszug aus der Liegenschaftskarte**
**Maßstab ~ 1:1000**

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

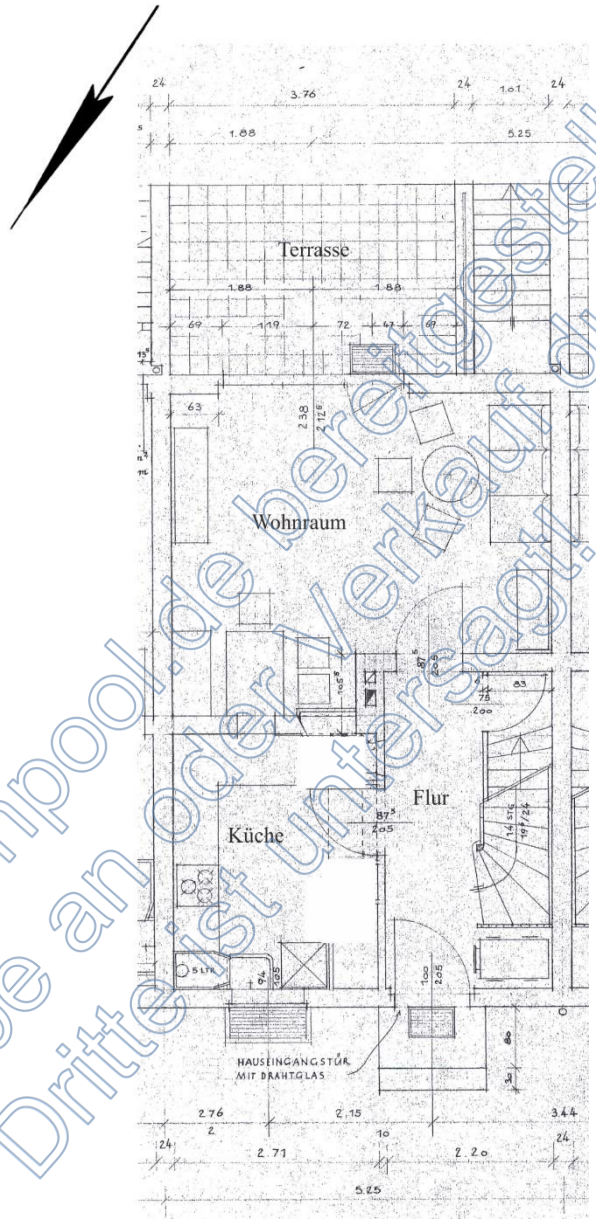
## 5.4 Bauzeichnungen/ Skizzen

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




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

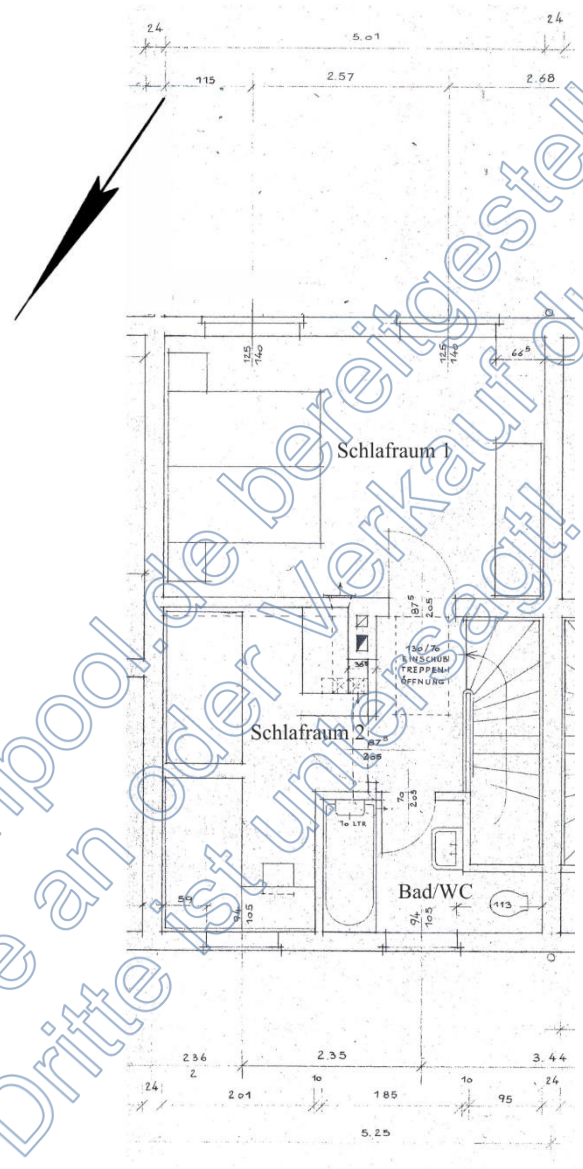
**Reihenmittelhaus, Grundriss-Skizze Kellergeschoss**




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

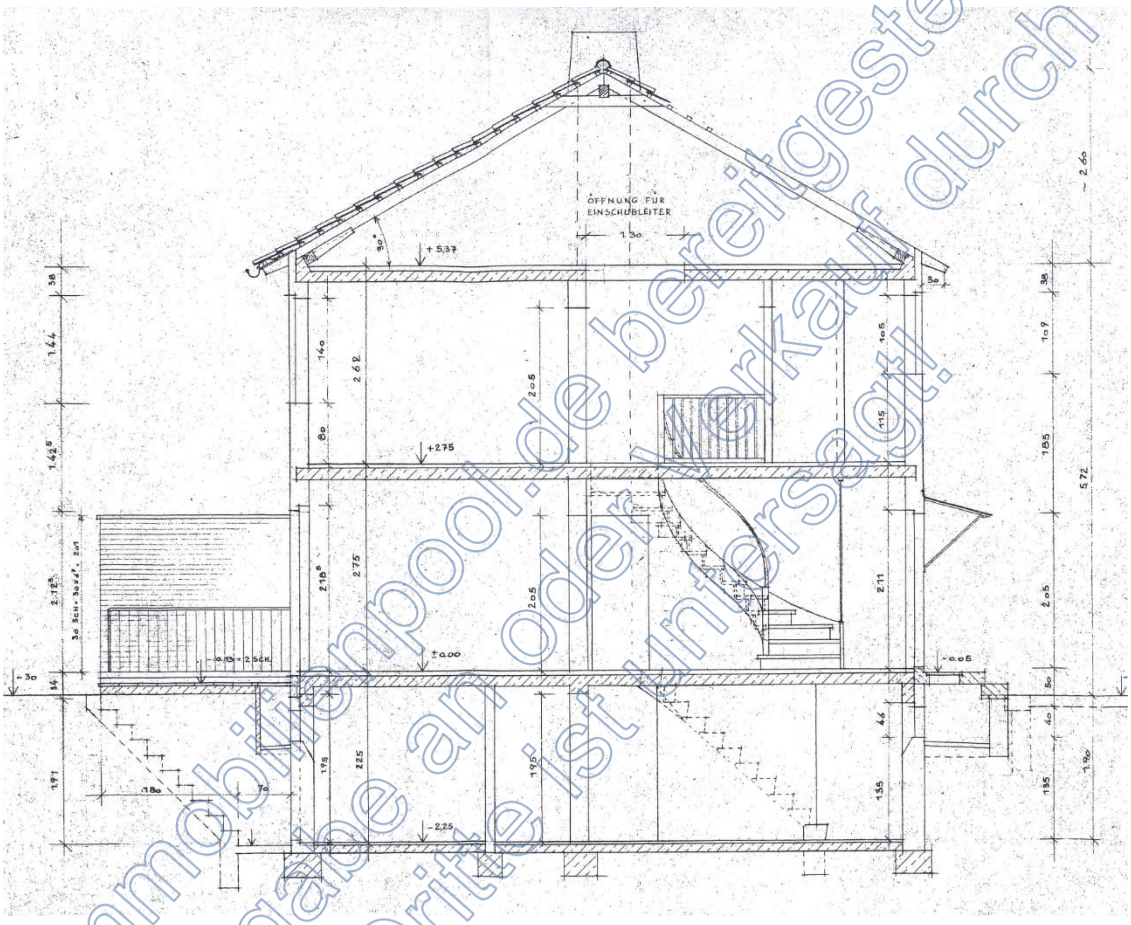
**Reihenmittelhaus, Grundriss-Skizze Erdgeschoss**

**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




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

**Reihenmittelhaus, Grundriss-Skizze Obergeschoss**




**Reihenmittelhaus, Schnitt-Skizze**

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

## 5.5 Brutto-Grundfläche

(nach Bauzeichnungen und örtlichen Kontrollmaßen)

**Reihenmittelhaus**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Kellergeschoss: | 8,37 | x | 5,25 | = | 43,94 |
| Erdgeschoss: | 8,37 | x | 5,25 | = | 43,94 |
| Obergeschoss: | 8,37 | x | 5,25 | = | 43,94 |
| Dachgeschoss: | 8,37 | x | 5,25 | = | 43,94 |
| (nicht ausgebaut) | | | | | 175,76 |
| | | | | | ~ 176 m² |

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

## 5.6 Wohnfläche

### Wohnflächenberechnung

(gem. Wohnflächenverordnung, nach örtlicher Überprüfung)

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Erdgeschoss** | | | | | | |
| Flur: | 4,17 | x | 2,17 | = | 9,05 | |
| | -3,34 | x | 0,95 | = | -3,17 | |
| | -1,13 | x | 0,15 | = | -0,17 | |
| | | | | | 5,71 | |
| Küche: | 3,33 | x | 2,63 | = | 8,76 | |
| Wohnraum: | 4,97 | x | 4,25 | = | 21,12 | |
| | -2,57 | x | 0,82 | = | -2,11 | |
| | | | | | 19,01 | |
| Terrasse (zu 1/4): | 3,72 | x | 2,41/4 | = | 2,24 | |
| | | | | | 35,72 | 35,72 |
| **Obergeschoss** | | | | | | |
| Flur: | 2,35 | x | 1,15 | = | 2,70 | |
| Bad/WC: | 2,85 | x | 1,70 | = | 4,85 | |
| | -1,17 | x | 0,97 | = | -1,13 | |
| | | | | | 3,72 | |
| Schlafraum 1: | 4,97 | x | 3,42 | = | 17,00 | |
| Schlafraum 2: | 4,32 | x | 2,70 | = | 11,66 | |
| | -1,85 | x | 0,70 | = | -1,30 | |
| | -0,72 | x | 0,29 | = | -0,21 | |
| | | | | | 10,15 | |
| | | | | | 33,57 | 33,57 |
| | | | | | | 69,29 |
| | | | | | | ~ 69 m² |

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

## 5.7 Fotodokumentation

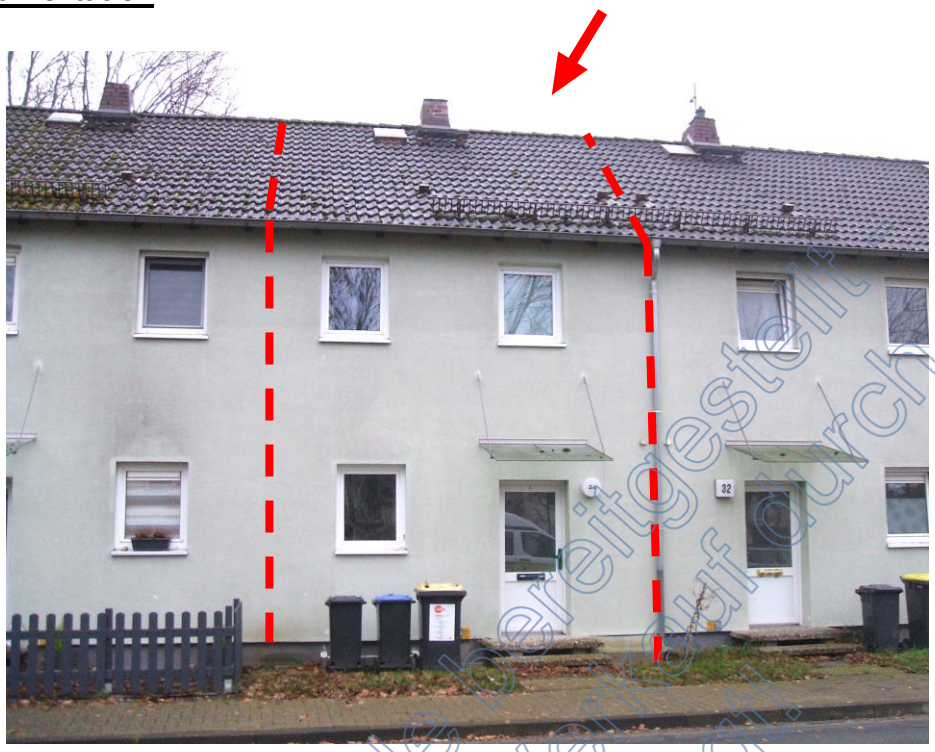


**Foto 1: Reihenmittelhaus, Nordwestansicht**

**Foto 2: Reihenmittelhaus (Wohnblock, gesamt), Westansicht**

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

**Foto 3: Reihenmittelhaus, Südostansicht**

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

**Foto 4: Reihenmittelhaus, Innenaufnahme**
**Küche (Erdgeschoss)**
**aufgenommen am 30.11.2021**

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

**Foto 5: Reihenmittelhaus, Innenaufnahme**
**Bad (Obergeschoss)**
**aufgenommen am 30.11.2021**

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

**Foto 6: Freifläche mit rückwärtiger Zuwegung z. Reihenhaus (anteilig), Südwestansicht**

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