

Kein Original!  
Gutachten!

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

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



# Gutachten

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

Aktenzeichen, Gericht: **NZS 39 K 2/23, Amtsgericht Celle**

Gutachtennummer: **WB 21/23**

Datum des Gutachtens: **02.07.2024**

Wertermittlungstichtag: **12.04.2024**

Qualitätsstichtag: **12.04.2024**

Objekt: **Wohnungseigentum**

Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit  
Sondereigentum an der Wohnung Haus Nr. 9 im  
1. Obergeschoss links mit Kellerraum (Nr. 27 des  
Aufteilungsplanes)

Objektanschrift: **Eilensteg 9, 29227 Celle**

Katasterbezeichnung: **Gemarkung Celle, Flur 115, Flurst. 446/3 u. 446/29 (anteilig)**

Fläche: **1.655/100.000 Miteigentumsanteil an 4.571 m<sup>2</sup> u 4.738 m<sup>2</sup>**

Grundbuchbezeichnung: **Wohnungsgrundbuch von Celle Blatt 22594**

Ansicht:



Verkehrswert: **80.000,- €**

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Allgemeine Angaben .....	4
1.1 Auftrag .....	4
1.2 Objektdaten .....	4
1.3 Objektbesichtigung .....	4
1.4 Wertermittlungstichtag .....	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 .....	8
2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand .....	9
2.3.5 Baulasten .....	9
2.3.6 Rechte und Belastungen im Grundbuch .....	9
2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges .....	9
2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen .....	10
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 Vergleichswertermittlung .....	18
3.6 Ertragswertermittlung .....	22
3.7 Verkehrswert .....	27
4. Verwendete Literatur .....	29
5. Anlagen .....	30

---

**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 .....	30
5.2 Liegenschaftskarte .....	31
5.3 Bodenrichtwertkarte .....	32
5.4 Bauzeichnungen/ Skizzen.....	33
5.5 Wohnfläche.....	36
5.6 Fotodokumentation.....	37
letzte Seite.....	38

Dieses Gutachten enthält 38 Seiten und wurde auftragsgemäß für das Gericht in fünffacher Ausfertigung sowie digital als pdf-Datei erstellt.

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

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

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

## **1. Allgemeine Angaben**

### **1.1 Auftrag**

Auftraggeber: Amtsgericht Celle, AZ.: NZS 39 K 2/23

Auftragsdatum: Beschluss vom 22.09.2023, eingegangen am 07.10.2023

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  
- Bei Hindernissen bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu erstatten.

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

### **1.2 Objektdaten**

Objektart: Wohnungseigentum  
(Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Haus Nr. 9 im 1. Obergeschoss links mit Kellerraum (Nr. 27 des Aufteilungsplanes)

Objektanschrift: Eilensteg 9, 29227 Celle

Grundbuchbezeichnung: Wohnungsgrundbuch von Celle Blatt 22594

Katasterbezeichnung: Gemarkung Celle, Flur 115 Flurstücke 446/3 u. 446/29 (1.655/100.000 Miteigentumsanteil)

Flächengröße: 4.571 m<sup>2</sup> (anteilig) und 4.738 m<sup>2</sup> (anteilig)

### **1.3 Objektbesichtigung**

Die Objektbesichtigung habe ich gemeinsam mit meiner Mitarbeiterin am 12.04.2024 durchgeführt. Beteiligtenamen werden hier auftragsgemäß nicht genannt.

Die Wertermittlungsmerkmale wurden, soweit möglich, 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.

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

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

#### **1.4 Wertermittlungstichtag**

Der Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag ist der 12.04.2024, 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 12.04.2024, der Tag der Objektbesichtigung.

#### **1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte**

- Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 (Katasteramt Uelzen, 20.03.2024)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasteramt Uelzen, 20.03.2024)
- Grundbuchauszug v. 17.02.2023 (vom Auftraggeber bereitgestellt, 21.03.2024 überprüft) sowie Teilungserklärung/ Bewilligung v. 23.12.1988/ 14.03.1989
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand (Stadt Celle, Geoportal, 20.03.2024)
- Auskunft zu Ver- /Entsorgungsanlagen (Online-Planauskunft der Celle-Uelzen Netz GmbH, 24.06.2024 sowie Auskunft der Stadt Celle, 03.06.2024)
- Auskunft zum beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand (Stadt Celle, 03.06.2024)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster (Stadt Celle, 04.06.2024)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Stadt Celle, 29.05.2024)
- Bauakteneinsicht (Stadt Celle, 21.03.2024)
- Auskunft aus den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Internetauskunft, 25.05.2024)
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen, Internetauskunft, 19.06.2024)

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

#### **1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts**

- Es besteht ein Mietverhältnis. Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden personenbezogene Daten in einem gesonderten Begleitschreiben mitgeteilt.
- Hausverwaltung:
- Es wird dort kein Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

---

**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 Verdacht auf Hausschwamm ergab sich bei der Objektbesichtigung nicht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt.
- Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster der Stadt Celle ist auf den Flurstücken des Wertermittlungsobjektes keine Altlast verzeichnet. Aussagen darüber, dass auf dem Grundstück keine Altlasten vorhanden sind, können von Seiten der Stadt Celle generell nicht getroffen werden.

## **2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts**

### **2.1 Lagemerkmale**

#### **2.1.1 Makrolage**

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Celle
Ort:	Stadt Celle
Entfernungen:	Landeshauptstadt Hannover ca. 40 km, Hamburg ca. 120 km
Überregionale Anbindungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bundesautobahnen A7 (Hamburg-Hannover) ca. 23 km und A37 (Hannover) sowie A2 (Magdeburg-Hannover) ca. 30-35 km</li><li>- Bundesstraßen B214 (Braunschweig- Nienburg/ Weser) ca. 500 m, B3 (Hannover-Soltau) ca. 1 km und B191 (Celle-Uelzen) ca. 4 km</li><li>- Bahnhof Celle ca. 4 km</li><li>- Flughafen Hannover ca. 40 km</li></ul>

Die Kreisstadt Celle hat nach den Veröffentlichungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen rd. 70.300 Einwohner bei einer Fläche von 176,02 km<sup>2</sup>. Die Bevölkerungsdichte beträgt somit 399 Einwohner/km<sup>2</sup>. Gemäß der regionalen Vorausberechnung der Bevölkerung Niedersachsens ist für den Landkreis Celle in den nächsten zehn Jahren, unter Annahme einer relativ moderaten Zuwanderung, ein Bevölkerungsrückgang von ca. 2 % zu erwarten. Hinsichtlich der Altersstruktur soll sich nach diesbezüglichen Prognosen der Anteil der über 65 Jahre alten Menschen an der Gesamtbevölkerung um über 13 % erhöhen. Die Arbeitslosenquote liegt nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Celle bei 5,8 %.

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

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

Die 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 Wertermittlungsobjekt liegt im Stadtteil „Blumlage/Altstadt“ der Kreisstadt Celle, ca. 2,5 km südöstlich vom Stadtzentrum entfernt. Das Gebäude, in der sich die Wohnung des Wertermittlungsobjektes befindet, trägt die Lagebezeichnung: Eilensteg 9.

Der Bereich des Wertermittlungsobjektes dient dem Wohnen. Nördlich der Straße Eilensteg steht hier eine Mehrfamilienhausbebauung mit Wohnungseigentum im Vordergrund und entlang der südlichen Straßenseite dominieren Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften.

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 an der Straße vor dem Gebäude der zu bewertenden Eigentumswohnung.

## **2.2 Grund und Boden**

Das Grundstück der Wohnanlage setzt sich aus den Flurstücken 446/3 und 446/29 der Flur 115 in der Gemarkung Celle mit insgesamt 9.309 m<sup>2</sup> zusammen. Die anteilige Grundstücksflächengröße des hier zu bewertenden Wohnungseigentums ergibt sich durch Multiplikation der Gesamtflächengröße von 9.309 m<sup>2</sup> mit dem 1.655/100.000 Miteigentumsanteil zu 154,06 m<sup>2</sup>. Das Grundstück der Gesamtanlage ist überwiegend nur leicht geneigt und grenzt an seiner Südseite auf einer Länge von ca. 80 m und an seiner Westseite auf einer Länge von ca. 120 m an öffentliche Straßenflächen.

Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden ergaben sich nicht. Insbesondere ist im Altlastenkataster der Stadt Celle auf den Flurstücken des Wertermittlungsobjektes keine Altlast verzeichnet. Weitere Aussagen zu den tatsächlichen Boden-/ Baugrundverhältnissen sind nur durch entsprechende Gutachten von Sachverständigen möglich.

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

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

Das Grundstück der Gesamtanlage ist durch befestigte öffentliche Straßen und mit den dort verlegten Strom-, Wasser- und Gasversorgungsleitungen erschlossen. Bezüglich der Abwasserentsorgung besteht eine öffentliche Kanalisation.

## **2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften**

### **2.3.1 Tatsächliche Nutzung**

Das Grundstück der Gesamtanlage ist zu Wohnzwecken individuell gestaltet. Es handelt sich um die beiden Wohnblöcke mit den Lagebezeichnungen Eilensteg 1, 3, 5 u. 7 sowie Eilensteg 9, 11, 13 und 15. Die Wohnanlage beinhaltet insgesamt 48 Wohnungseigentumseinheiten, welche aus der sich in dem Haus Eilensteg 9 befindlichen Heizzentrale mit Heizenergie versorgt werden.

Die hier zu bewertende Wohnung Nr. 27 des Aufteilungsplanes befindet sich im 1. Obergeschoss links des Hauses mit der Lagebezeichnung Eilensteg 9. Der Miteigentumsanteil von 1.655/100.000 ist nach der Teilungserklärung verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung Haus Nr. 9 im 1. Obergeschoss links mit Kellerraum (Nr. 27 des Aufteilungsplanes).

### **2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten**

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Celle „Altenceller Schneede Süd“ aus dem Jahr 1964. Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Wertermittlungsobjektes ein reines Wohngebiet in offener und zwingend dreigeschossiger Bauweise aus. Als Ausnutzungsziffer ist die Grundflächenzahl mit 0,2 und die Geschossflächenzahl mit 0,6 abgegeben. Weiterführende Auskünfte zum Bebauungsplan, insbesondere auch zu ggf. weiteren textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, erteilt das zuständige Planungsamt der Stadt Celle.

### **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“.

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

### 2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Das zu bewertende Grundstück ist nach Auskunft der Stadt Celle bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach dem Baugesetzbuch und dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz derzeit als abgabenfrei zu beurteilen. Ausbau- und Erneuerungsmaßnahmen sind demnach aktuell nicht geplant. Künftige Maßnahmen können jedoch zu einer Beitragspflicht führen.

### 2.3.5 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Celle sind auf den Flurstücken des Wertermittlungsobjektes keine Baulasten eingetragen.

### 2.3.6 Rechte und Belastungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Eintragungen vorhanden.

- 2) Reallast (Verpflichtung zur Lieferung von Heizenergie) für den jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 448/28 und 448/29 Flur 115
- 3) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betrieb und zur Unterhaltung einer Antennenanlage mit den erforderlichen Anschlüssen, Verteilerstellen und sonstigem Zubehör)
- 5) Zwangsversteigerungsvermerk

Im Bestandsverzeichnis zu dem Grundstück des Wertermittlungsobjektes ist unter der lfd. Nr. 2/ zu 1 als Herrschervermerk ein Spielplatzbenutzungsrecht an dem Flurstück 448/28 der Flur 115 eingetragen.

Die Eintragungen in Abt. II unter lfd. Nr. 2 und lfd. Nr. 3 sowie der im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 2/ zu 1 eingetragene Herrschervermerk waren zur Nutzung der Gesamtanlage in ihrer ursprünglichen Art und auf Gegenseitigkeit auch in Verbindung mit dem auf der westlichen Straßenseite befindlichen Wohnblock mit der Lagebezeichnung Eilensteg 12, 14 u. 16 (Flurstücke 448/28 und 448/29), bei dem sich örtlich der Spielplatz befindet, erforderlich. Ein evtl. durch diese dargestellten Rechte und Belastungen bedingter Einfluss auf den Verkehrswert einer einzelnen Eigentumswohnung ist als vernachlässigbar gering zu beurteilen.

Der Zwangsversteigerungsvermerk bleibt bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt. Es ist der Verkehrswert des dadurch unbelasteten Grundstücks zu ermitteln.

### 2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges

Auskünfte zu ggf. vorhandenen Miet- oder Pachtverhältnissen wurden auf Anfrage von dem Eigentümer nicht erteilt. Des Weiteren wurden von den Beteiligten Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen, Auskünfte zur Instandhaltungsrücklage sowie zu einem Haushaltsplan und ein Energieausweis auf Anfrage nicht vorgelegt.

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

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

## **2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen**

Das Grundstück des Gesamtobjektes ist mit einer Wohnanlage, die 48 Wohnungseigentumseinheiten enthält, bebaut.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich hier um das Sondereigentum:

### **Wohnung Eilensteg Haus Nr. 9 im 1. Obergeschoss links mit Kellerraum (Nr. 27 des Aufteilungsplanes)**

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 nur durch Spezial Sachverständige möglich. Der Zutritt in den Heizungskeller, zum Dachboden und in weitere gemeinschaftliche Anlagen wurde nicht ermöglicht.

Die dieser Wertermittlung zugrunde liegenden Flächenangaben wurden den behördlichen Bauakten entnommen und örtlich durch Kontrollmessungen überprüft. Dabei wurden keine Differenzen festgestellt, welche die Verwendung der dortigen Flächenangaben in Frage stellen könnten.

<u>Gebäudeart:</u>	Wohnanlage  hier: <b>Wohnung Nr. 27 des Aufteilungsplanes</b>
<u>Baujahr:</u>	1964
<u>Größe:</u>	<u>Wohnfläche:</u> rd. 57 m <sup>2</sup> (s. Anlagen, Abs. 5.5)
<u>Wände:</u>	Massivwände, geputzt, nachträglich auch mit Wärmedämmverbundsystem bekleidet; innen geputzt/ bekleidet, Nassbereiche auch gefliest
<u>Decken:</u>	Stahlbetondecken
<u>Geschosstreppen:</u>	Kunststeintreppen
<u>Dach:</u>	Satteldach mit Pfannendeckung
<u>Fenster/-türen:</u>	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung
<u>Türen:</u>	Metallrahmen verglast; mit Klingel-/Gegensprech- und Briefkastenanlage; innen Holz-/ Furnierholztüren, farbbeschichtet mit Futter und Bekleidung
<u>Fußböden:</u>	Estrich mit Kunststoffbelag, z.T. gefliest

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

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

Elektrische Installation: der Nutzung entsprechend

Sanitäre Installation: Bad mit Wanne, WC, Waschbecken; weitere der Nutzung entsprechende Ver- und Versorgungsanschlüsse

Beheizung: Warmwasserzentralheizung, Brauchwasserbereitung elektrisch in der Wohnung

Baulicher Zustand: von außen überwiegend allgemein guter, gepflegter Gesamteindruck; Kellerfenster/-außentür auch schadhaft/ veraltet, z.T. starke Korrosionsschäden; Innenausbau der Wohnung überwiegend veraltet, insbesondere auch bezüglich Installationen und an Sanitärausstattungen; im Kellerraum Feuchtigkeitsschäden im Wand-/ Fußbodenbereich sowie Pumpensumpf zur Wasseraufnahme

Energetische Eigenschaften:

Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt. Verbesserungen bezüglich der Wärmedämmung wurden augenscheinlich an den Außenwänden und vermutlich auch durch Erneuerungen an den Dächern vorgenommen. Zudem wurde vermutlich auch die Heizkesselanlage zwischenzeitlich erneuert. Die Fenster in der Wohnung sollen gemäß Mieterangabe bereits über 20 Jahre alt sein. Insgesamt werden die energetischen Eigenschaften der baulichen Anlagen hier als durchschnittlich erwartet.

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

Restnutzungsdauer:

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

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die für die nachfolgende Wertermittlung zutrifft, sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach der Immobilienwert-

**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

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 Modelle zur Ermittlung des Vergleichsfaktors für Eigentumswohnungen und des Liegenschaftszinssatzes der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen weichen von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab. Sie sind unter Abs. 3.3 dieses Gutachtens dargestellt und modellkonform anzuwenden. Demnach setzen die Gutachterausschüsse eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren an und ermitteln die Restnutzungsdauer aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 2 der ImmoWertV 2021.

Das nach Aktenlage bei der zuständigen Baubehörde der Stadt Celle im Jahr 1964 errichtete Gebäude hat zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2024 ein Alter von 60 Jahren.

Die in der ImmoWertV Anlage 2 Nr. I.1 dargestellte Tabelle zur Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente kommt nicht zur Anwendung, weil der tatsächliche Zustand aufgrund nicht vorgelegter Unterlagen (Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen, Auskünfte zu einem Haushaltsplan und Energieausweis) nicht konkret bekannt ist. So kann auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades gem. ImmoWertV Anlage 2 Nr. I.2 nach der dort vorgegebenen Tabelle eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden. Es wird davon ausgegangen, dass durchgeführte Modernisierungen überwiegend den zeitgemäßen Ansprüchen genügen und zu einem „mittleren Modernisierungsgrad“ mit einer Annahme von 7 Modernisierungspunkten führen.

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

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

tatsächliches Alter (Baujahr 1964):	60 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (gem. Modellvorgabe des Gutachterausschusses):	70 Jahre
mittlerer Modernisierungsgrad	7 Punkte
Restnutzungsdauer (gem. Anlage 2 ImmoWertV):	<b>27 Jahre</b>
modifiziertes Baujahr:	1981

Der Modernisierungsgrad der baulichen Anlage entspricht einem „mittleren Modernisierungsgrad“. Dieses Ergebnis führt mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu einer Restnutzungsdauer von 27 Jahren. Als das modifizierte Baujahr ergibt sich aus dem Jahr des Wertermittlungsstichtages (2024) abzüglich der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) zuzüglich der Restnutzungsdauer (27 Jahre) das Jahr 1981.

**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

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

- Ver- und Entsorgungsanlagen (anteilig)
- Grundstücksbefestigungen/ Pflasterungen, Plattierungen (anteilig)
- sonstige Gemeinschaftsanlagen

**2.5 Zusammenfassung und Beurteilung**

Es handelt sich hier um eine Eigentumswohnung in einer größeren Wohnanlage, die 1964 errichtet wurde. Die Wohnlage des Stadtteils „Blumlage/Altstadt“ der Kreisstadt Celle, ist als mittelmäßig anzusehen. Besonders positiv hervorzuheben ist die gute Verkehrsanbindung in geringer Entfernung zu den Bundesstraßen mit den fortschreitenden Baumaßnahmen zu der Ortsumgehung der Kreisstadt Celle.

Das allgemein gepflegt wirkende Erscheinungsbild mit den tatsächlich erfolgten und augenscheinlich anzunehmenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die gute Gliederung der Gesamtanlage sollten sich hinsichtlich der Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjektes als positiv erweisen, dem steht jedoch die ältere Bausubstanz mit entsprechenden Wohnungsgrundrissen und augenscheinlich weiterem Modernisierungsbedarf gegenüber.

Allgemein hatten die Gutachterausschüsse mit ihren Grundstücksmarktdaten seit mehreren Jahren ein starkes Ansteigen der Kaufpreise auf dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen verzeichnet. Seit Mitte/Ende des Jahres 2022 weist die konjunkturelle Entwicklung jedoch einen entgegengesetzten Trend auf, der seit Ende des Jahres 2023 offensichtlich jedoch eine deutliche Abschwächung erfahren hat.

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

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

### **3. Wertermittlung**

#### **3.1 Grundsätze und Verfahren**

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

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

#### **Wertermittlungsverfahren**

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

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

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

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

#### **Ablauf der Wertermittlungsverfahren**

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

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

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im 1. Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den

---

**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

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 Wohnungseigentum. Derartige Objekte werden vorrangig im Vergleichswertverfahren bewertet. Im Vergleichswertverfahren kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg hat mit den Grundstücksmarktdaten 2024 einen Vergleichsfaktor für Eigentumswohnungen im Landkreis Celle veröffentlicht, der auf seine Eignung überprüft wurde und der sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen lässt. Eigentumswohnungen werden in letzter Zeit auch vermehrt unter Renditegesichtspunkten zur Geldanlage gehandelt, daher wird unterstützend auch das Ertragswertverfahren durchgeführt. Bei der Bewertung im Ertragswertverfahren stehen zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse marktüblich erzielbare Erträge und ein mit den Landesgrundstücksmarktdaten veröffentlichter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung. Dabei wird unter Würdigung der örtlichen Gegebenheiten mit dem Aspekt, dass es sich vordergründig um eine typisierte Mehrfamilienwohnanlage handelt, auf eine Analyse abgestellt, in welcher der Obere Gutachterausschuss Niedersachsen Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienwohnhäuser in einer landesweiten Auswertung in Abhängigkeit von der räumlichen Lage, dem Bodenwertniveau und der Restnutzungsdauer aus den Kaufpreissammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse abgeleitet hat.

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

### **3.3 Modelle zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse**

#### **Modell zur Ermittlung des Vergleichsfaktors:**

Die Modellbeschreibung zur Modellbildung bei der Ermittlung der Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen weicht von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab. Sie wurde, wie nachfolgend dargestellt, mit den Grundstücksmarktdaten veröffentlicht und ist modellkonform anzuwenden.

##### **Modell**

Die Modellbildung bei der Ermittlung der Vergleichsfaktoren erfolgt nach den folgenden Grundsätzen:

- Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
- Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind eventuell Anpassungen vorzunehmen. Dafür sind zu den Vergleichsfaktoren Umrechnungskoeffizienten aufgeführt.
- Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.
- Eine wesentliche Einflussgröße ist das modifizierte Baujahr. Das modifizierte Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, die die Nutzungsdauer des Gebäudes verlängern. Das modifizierte Baujahr ist im Vergleich zum ursprünglichen Baujahr verjüngt und ergibt sich aus dem Bewertungsjahr (Stichtag), der Gesamtnutzungsdauer (bei Wohnhäusern 70 Jahre) und der Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 2 der ImmoWertV sachverständig aus dem tatsächlichen Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag und dem ermittelten Modernisierungsgrad bestimmt wird.
- Die Ausstattung der Häuser wird entsprechend der Anlage 4 zur ImmoWertV in Standardstufen klassifiziert.

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

#### **Modell zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren:**

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die Liegenschaftszinssätze gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die der jeweils zuständige Gutachterausschuss zusammen mit der Beschreibung seines entsprechenden Berechnungsmodells als Grundstücksmarktdaten im Internet veröffentlicht (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>).

Bei Anwendung dieser sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die für die nachfolgende Wertermittlung zutrifft, sind in den Verfahren 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.

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

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

Das Modell zur Ermittlung des bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens unter Abs. 3.2 dargestellten Liegenschaftszinssatzes weicht von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab. Es wurde, wie nachfolgend dargestellt, mit den Landesgrundstücksmarktdaten veröffentlicht und ist modellkonform anzuwenden.

Der anzuwendende Liegenschaftszinssatz ergibt sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen von Erwerbsvorgängen mit folgenden Eigenschaften:

Modellgröße	Bemerkung/Definition
Grundstücksart	Mehrfamilienhausgrundstücke
Rohertrag	auf Marktüblichkeit überprüfte tatsächliche Erträge oder ersatzweise marktüblich erzielbare Erträge (u. a. Mieten aus Mietspiegeln bzw. Mietpreisübersichten der Gutachterausschüsse oder Vergleichsmieten)
Wohn- bzw. Nutzflächen	nach geprüften Angaben oder überschlägig berechnet
Bewirtschaftungskosten	nach Anlage 3 ImmoWertV
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre (Modell-Moratorium bis 2024)
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	modifizierte Restnutzungsdauer nach der Anlage 2 ImmoWertV
Bodenrichtwert	zutreffender Bodenrichtwert, angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Grundstücksfläche	marktübliche, rentierliche, objektbezogene Grundstücksgröße; der Bodenwert unrentierlicher Teilflächen ist gesondert zu berücksichtigen
Besondere objektspezifische Grundstücksmarkkmale (boG)	keine oder entsprechende Kaufpreisbereinigung

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

Weitere Informationen zu den Modellen zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse im Vergleichswertverfahren und im Ertragswertverfahren, 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 bzw. werden in einer entsprechenden Modellbeschreibung des Oberen Gutachterausschusses mit den Landesgrundstücksmarktdaten 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, die hier zu berücksichtigen wäre, nicht ergibt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen veröffentlichen ihre Bodenrichtwerte in ihrem Bodenrichtwertinformationssystem im Internet (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>).

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Das zu bewertende Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone, für die der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 145,- €/m<sup>2</sup> aus seiner Kaufpreissammlung abgeleitet hat (s. Anlagen, Abs. 5.3). Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Entwicklungszustand: Baureifes Land
- Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand: Beitragsfrei
- Art der Nutzung: Wohnbaufläche (Mehrfamilienhäuser)

Der Bodenrichtwert wurde auf seine Eignung überprüft und entspricht den Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes. Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ergibt sich unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nicht.

Aufgrund des Miteigentumsanteils ergibt sich die anteilige Grundstücksfläche wie folgt:

$$9.309 \text{ m}^2 \quad \times \quad 1.655/100.000 \quad = \quad 154,06 \text{ m}^2$$

Der Bodenwert des Miteigentumsanteils ergibt sich demnach zu:

$$154,06 \text{ m}^2 \quad \times \quad 145,- \text{ €/m}^2 \quad \sim \quad \underline{\underline{22.339,- \text{ €}}}$$

### **3.5 Vergleichswertermittlung**

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

#### **Vorläufiger Vergleichswert**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg hat für den Bereich des Landkreises Celle einen Vergleichsfaktor für Eigentumswohnungen aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet und zusammen mit der Beschreibung des Modells zur Ermittlung der Vergleichsfaktoren in den Grundstücksmarktdaten (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>) im Internet veröffentlicht. Dieses Berechnungsmodell ist unter Abs. 3.3 dieses Gutachtens beschrieben. Die Daten bilden den jeweiligen Grundstücksmarkt hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität zutreffend ab bzw. können etwaige Abweichungen in den

**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

allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 2021 berücksichtigt werden.

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

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

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

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

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

Merkmal	Ausprägung	Faktor	
Lage (Bodenrichtwert)	145 €/m <sup>2</sup>		
Modifiziertes Baujahr	1981	1.464	
Wohnfläche	57 m <sup>2</sup>	x	1,01
Miteigentumsanteil [1/10.000]	165,6	x	0,91

$$\text{objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor [€/m}^2\text{]} = \underline{1.346}$$

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

$$1.346 \text{ €/m}^2 \times 57 \text{ m}^2 = \underline{76.722 \text{ €}}$$

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

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

**Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert**

Der zuvor ermittelte vorläufige Vergleichswert bezieht sich gemäß den Angaben des Gutachterausschusses auf den 01.01.2024. Nach den aktuellen Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse in ihren Landesgrundstücksmarktdaten lässt die Entwicklung der Kaufpreise auf diesem Teilmarkt seit Ende des Jahres 2023 bei den in letzter Zeit gefallen Kaufpreisen zum Wertermittlungsstichtag eine Bodenbildung erwarten. Eine weitere Marktanpassung bis zum Wertermittlungsstichtag 12.04.2024 ist daher hier nicht in Ansatz zu bringen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der allgemeinen Marktsituation ermittle ich den vorläufigen Vergleichswert als marktangepassten vorläufigen Vergleichswert gerundet zu

77.000 €

**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.

Dem allgemein gepflegt wirkenden Erscheinungsbild der Wohnanlage mit den tatsächlich erfolgten und augenscheinlich anzunehmenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen steht die ältere Bausubstanz mit entsprechenden Wohnungsgrundrissen und augenscheinlich weiterem Modernisierungsbedarf, insbesondere auch bezogen auf den Innenausbau der hier zu bewertenden Eigentumswohnung, gegenüber. Der tatsächliche Zustand ist aufgrund nicht vorgelegter Unterlagen (Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen, Auskünfte zu einem Haushaltsplan und Energieausweis) nicht konkret bekannt. Allgemein wird davon ausgegangen, dass sich die diesbezüglichen Objektdaten in den Rahmen der Vergleichsdaten der zugrunde gelegten Modelle oder Modellansätze einfügen. Unter Berücksichtigung aller dadurch resultierenden Chancen und Risiken ergeben sich hier keine Zu- oder Abschläge zur Würdigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes entspricht vor diesem Hintergrund somit dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und beträgt:

77.000 €

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

### **3.6 Ertragswertermittlung**

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

#### **Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen**

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und dem Bodenwert. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

#### **Jahresrohertrag**

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Entsprechend den Modellvorgaben des Gutachterausschusses (s. Abs. 3.3) wird bei der Ertragswertermittlung der Jahresrohertrag vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete) berechnet.

Die vorliegenden Marktinformationen (Angaben zu Wohnungsmieten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg, Lüneburg und Sulingen-Verden; in Grundstücksmarktdaten: <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>) und eigene Marktrecherche führen zu durchschnittlichen monatlichen Mietansätzen für Wohnungen in der Stadt Celle von ca. 5,00 €/m<sup>2</sup> bis 9,00 €/m<sup>2</sup>, je nach Lage, Baujahr und Größe derartiger Objekte.

Im konkreten Wertermittlungsfall setze ich die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge auf der Grundlage der zuvor dargestellten Auswertungen und Marktinformationen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wie folgt an:

Wohnung (rd. 57 m <sup>2</sup> Wohnfläche) u. Keller	400 €
Der Jahresrohertrag ergibt sich somit zu	400 € x 12 = <u>4.800 €</u>

**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

### Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Entsprechend den Modellvorgaben des Gutachterausschusses, in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5 Satz 2) der Immo WertV, ergeben sich die in Abzug zu bringenden jährlichen Bewirtschaftungskosten zu 351,- € für die Verwaltungskosten, 787,- € ( $13,80 \text{ €/m}^2 \times 57 \text{ m}^2$ ) für die Instandhaltungskosten und 96,- € (2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags) als Mietausfallwagnis. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt somit 1.234,- €.

### Reinertrag:

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

### Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. So werden die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Vorrangig werden die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze herangezogen. Wird vom Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt, können Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können. Stehen auch keine geeigneten Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten zur Verfügung, kann der Liegenschaftszins unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Dabei können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist.

Wie bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens dargestellt, steht hier zur unterstützenden Bewertung im Ertragswertverfahren ein mit den Landesgrundstücksmarktdaten veröffentlichter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung. Dabei wird unter Würdigung der örtlichen Gegebenheiten mit dem Aspekt, dass es sich vordergründig um eine typisierte Mehrfamilienwohnanlage handelt, auf eine Analyse abgestellt, in welcher der Obere Gutachterausschuss Niedersachsen Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienwohnhäuser in einer landesweiten Auswertung in Abhängigkeit von der räumlichen Lage, dem Bodenwertniveau und der Restnutzungsdauer aus den Kaufpreissammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse abgeleitet und im Internet mit einer Modellbeschreibung veröffentlicht hat (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>).

---

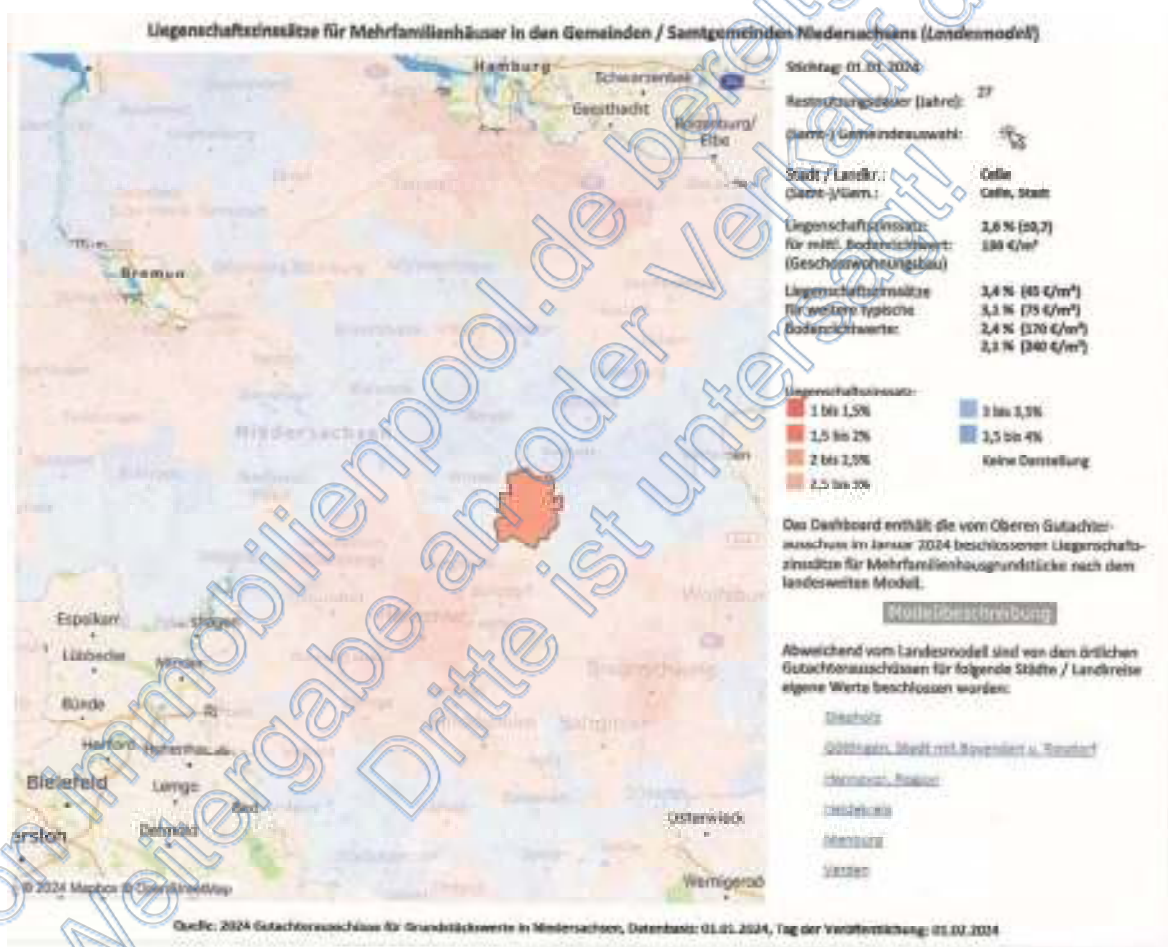
**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

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

Dieses Berechnungsmodell ist in einer Modellbeschreibung des Oberen Gutachterausschusses mit den Landesgrundstücksmarktdaten dargestellt. 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.

Die Ermittlung der Einflussgrößen in dem Modell obliegt hier der Zuständigkeit des Oberen Gutachterausschusses. Die ermittelten Einflussgrößen finden sich in den Eingabefeldern eines Kalkulators, der mit Eingabe der für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden Werte dieser Einflussgrößen den objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz wie folgt errechnet:



dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by2-0), <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

So ergibt sich der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz entsprechend der räumlichen Lage (Stadt Celle) und der Restnutzungsdauer (27 Jahre) bezogen auf das dem Wertermittlungsobjekt entsprechende Bodenwertniveau (145 €/m²) durch Interpolation zu

2,5%

**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

Restnutzungsdauer

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde unter Abs. 2.4 dieses Gutachtens dargestellt. Sie beträgt 27 Jahre.

Kapitalisierungsfaktor

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \cdot (q - 1)} \quad q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz; p = Zinsfuß; n = Restnutzungsdauer

Er ergibt sich mit dem Liegenschaftszinssatz von 2,5 % und einer Restnutzungsdauer von 27 Jahren zu 19,4640.

Unter diesen Voraussetzungen ergibt sich dann wie folgt der Ertragswert der baulichen Anlagen:

jährlicher Rohertrag	[€]	4.800
- Bewirtschaftungskosten	[€]	1.234
enthalten:		
Verwaltungskosten	[€]	351
Instandhaltungskosten	[€]	787
Mietausfallwagnis	[€]	96
= jährlicher Reinertrag	[€]	3.566
- Bodenwertverzinsungsbetrag	[€]	558
	2,5 [%] vom Bodenwert [€]	22.339
= Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	[€]	3.008
x Kapitalisierungsfaktor		19,4640
(bei 2,5 % objektspezifisch angepasstem Liegenschaftszinssatz und 27 J. Restnutzungsdauer)		
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen [€]		<u>58.548</u>

**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

**Vorläufiger Ertragswert**

Der vorläufige Ertragswert der Eigentumswohnung ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen wie folgt:

Bodenwert	22.339 €
+ vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>58.548 €</u>
= vorläufiger Ertragswert	<u>80.887 €</u>

**Marktangepasster vorläufiger Ertragswert**

Die Untersuchungsergebnisse des Gutachterausschusses zum Liegenschaftszinssatz, die der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes zugrunde liegen, beziehen sich auf den 01.01.2024. Nach den aktuellen Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse in ihren Landesgrundstücksmarktaten lässt die Entwicklung der Kaufpreise auf diesem Teilmarkt seit Ende des Jahres 2023 bei den in letzter Zeit gefallen Kaufpreisen zum Wertermittlungsstichtag eine Bodenbildung erwarten. Eine weitere Marktanpassung bis zum Wertermittlungsstichtag 12.04.2024 ist daher hier nicht in Ansatz zu bringen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der allgemeinen Marktsituation ermittle ich den vorläufigen Ertragswert als marktangepassten vorläufigen Ertragswert gerundet zu

81.000 €

**Ertragswert der Wertermittlungsobjektes**

Um zum Ertragswert 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.

Dem allgemein gepflegt wirkenden Erscheinungsbild der Wohnanlage mit den tatsächlich erfolgten und augenscheinlich anzunehmenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen steht die ältere Bausubstanz mit entsprechenden Wohnungsgrundrissen und augenscheinlich weiterem Modernisierungsbedarf, insbesondere auch bezogen auf den Innenausbau der hier zu bewertenden Eigentumswohnung, gegenüber. Der tatsächliche Zustand ist aufgrund nicht vorgelegter Unterlagen (Protokolle der letzten Eigentümerversammlungen, Auskünfte zu einem Haushaltsplan und Energieausweis) nicht konkret bekannt. Allgemein wird davon ausgegangen, dass sich die diesbezüglichen Objektdaten in den Rahmen der Vergleichsdaten der zugrunde gelegten Modelle oder Modellansätze einfügen. Unter Berücksichtigung aller dadurch resultierenden Chancen und Risiken ergeben sich hier keine Zu- oder Abschläge zur Würdigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

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

Der Ertragswert des Wertermittlungsobjektes entspricht vor diesem Hintergrund somit dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und beträgt:

81.000 €

### **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 eine Eigentumswohnung in einer größeren Wohnanlage, die 1964 errichtet wurde. Die Wohnlage des Stadtteils „Blumlage/Altstadt“ der Kreisstadt Celle, ist als mittelmäßig anzusehen. Besonders positiv hervorzuheben ist die gute Verkehrsanbindung in geringer Entfernung zu den Bundesstraßen mit den fortschreitenden Baumaßnahmen zu der Ortsumgehung der Kreisstadt Celle.

Das allgemein gepflegt wirkende Erscheinungsbild mit den tatsächlich erfolgten und augenscheinlich anzunehmenden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die gute Gliederung der Gesamtanlage sollten sich hinsichtlich der Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjektes als positiv erweisen, dem steht jedoch die ältere Bausubstanz mit entsprechenden Wohnungsgrundrissen und augenscheinlich weiterem Modernisierungsbedarf gegenüber.

Allgemein hatten die Gutachterausschüsse mit ihren Grundstücksmarktdaten seit mehreren Jahren ein starkes Ansteigen der Kaufpreise auf dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen verzeichnet. Seit Mitte/Ende des Jahres 2022 weist die konjunkturelle Entwicklung jedoch einen entgegengesetzten Trend auf, der seit Ende des Jahres 2023 offensichtlich jedoch eine deutliche Abschwächung erfahren hat.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren führen zu einem Vergleichswert von 77.000 € und zu einem Ertragswert von 81.000 €. Die Wertermittlungsergebnisse liegen nahe beieinander und führen beide zum Verkehrswert.

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Ich habe bei meiner Bewertung alle wertbeeinflussenden Umstände insbesondere die Marktsituation gewürdigt und ermittle den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage der zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren aus dem Vergleichswert und dem Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 12.04.2024 zu

**80.000,- €**

**in Worten: achtzigtausend Euro**

Suderburg, den 02.07.2024

Friedhelm Birr



signiert von:

Friedhelm Birr

am: 02.07.2024

mit:

digiSeal®  
by seccrypt



**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

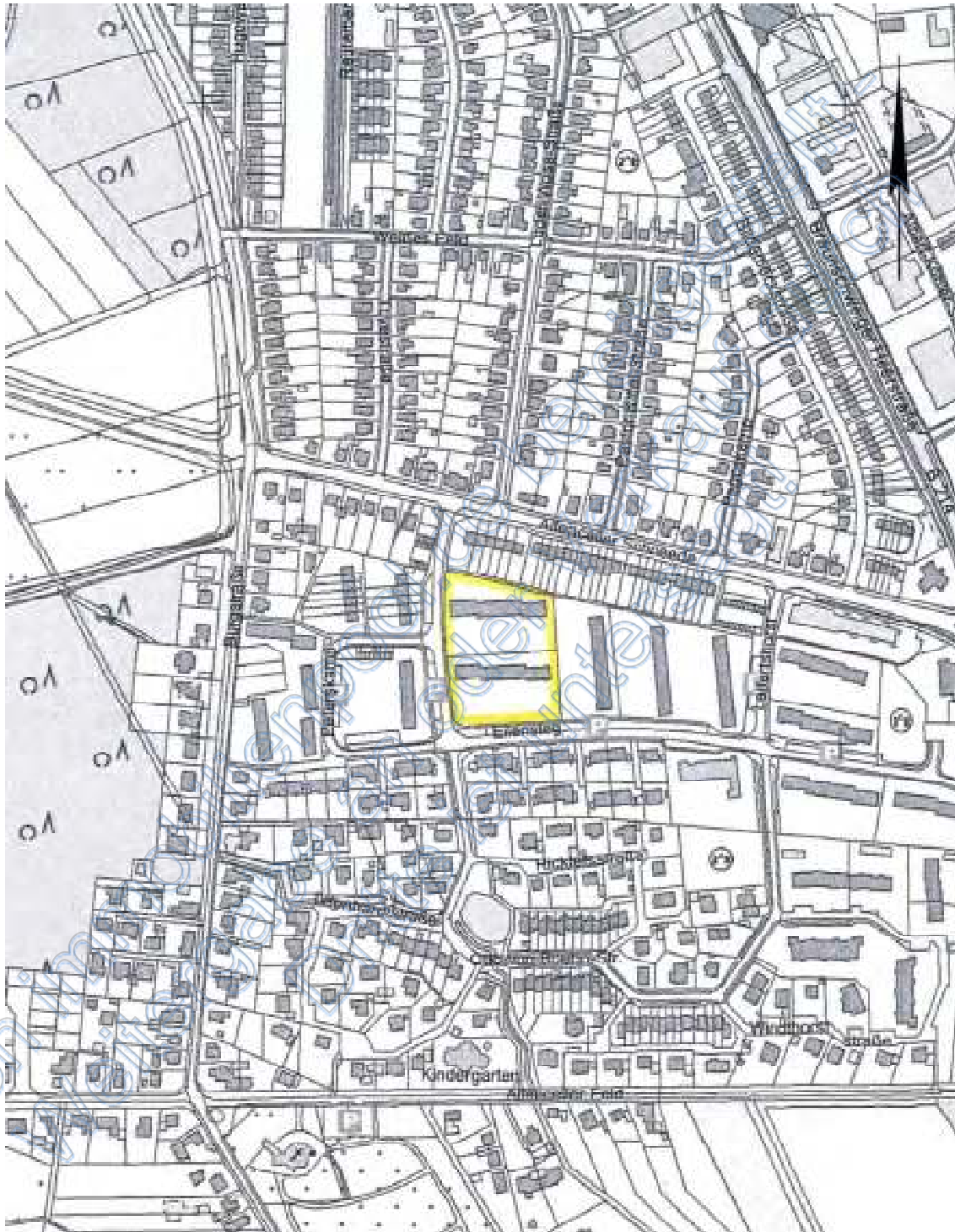
Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

#### **4. Verwendete Literatur**

- Bischoff, B. (Hrsg.): ImmoWertV 2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung, 1. Auflage, Kulmbach 2021
- Gerardy / Möckel / Troff / Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Grundwerk inkl. 145. Ausgabe, Kulmbach 2024.
- Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen: Grundstücksmarktdaten 2024 (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>)
- Kleiber, W. (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8., vollständig neu bearbeitete Auflage, Köln 2017.
- Kleiber, W. (Hrsg.): GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2024, GuG-Sachverständigenkalender, Köln 2023.
- Kleiber, W. (Hrsg.): Marktwערtermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9., neu bearbeitete Auflage, Köln 2022.
- Meinen / Pauen (Hrsg.): Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung, Aktuelle Spezialthemen aus der Immobilienbewertung, 1. Auflage, Köln 2016.
- Sommer / Kröll (Hrsg.): Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2017
- Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage, Essen 2018.

## 5. Anlagen

## 5.1 Übersichtskarte

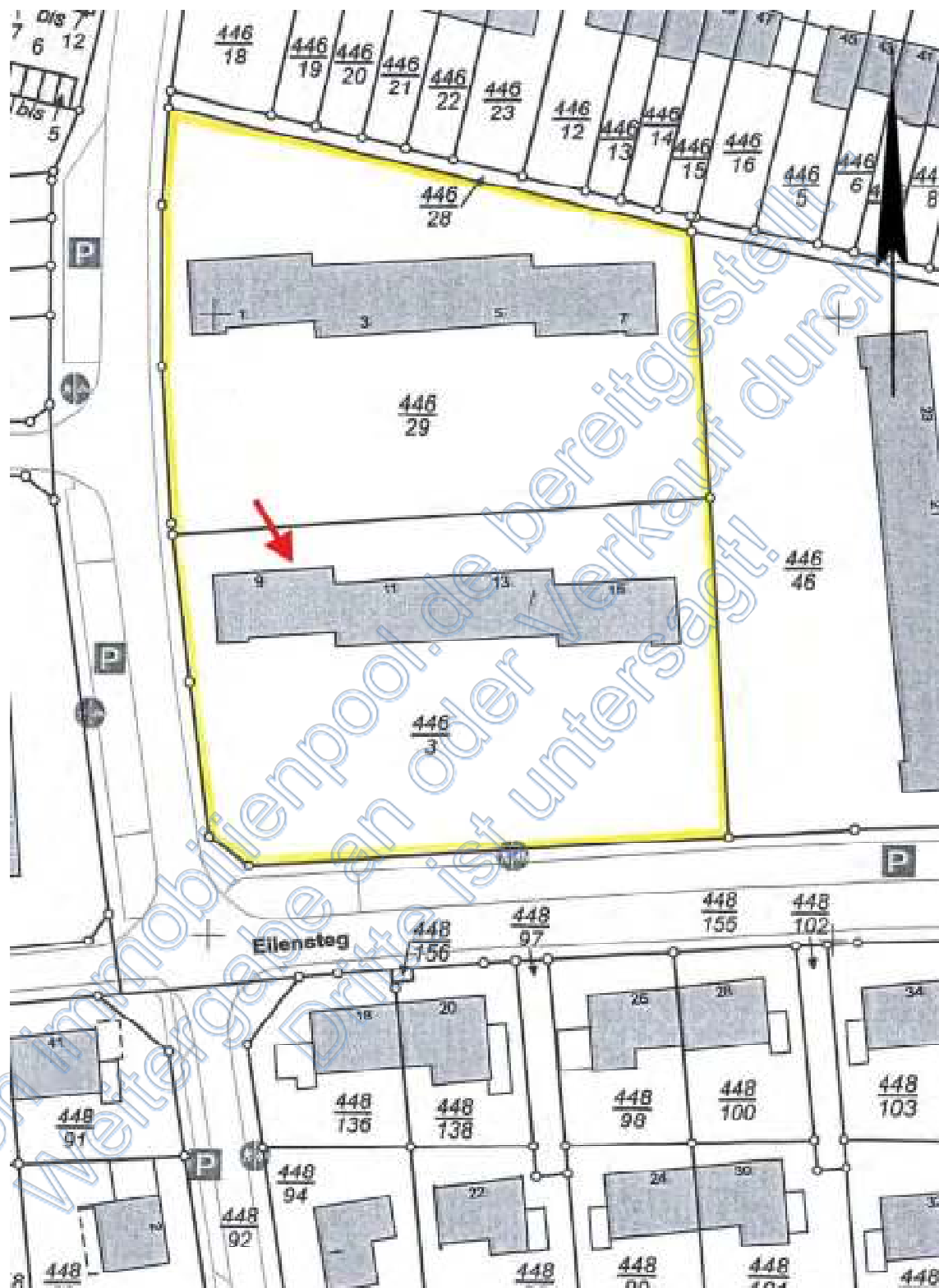


© 2024

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

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

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

**5.2 Liegenschaftskarte**

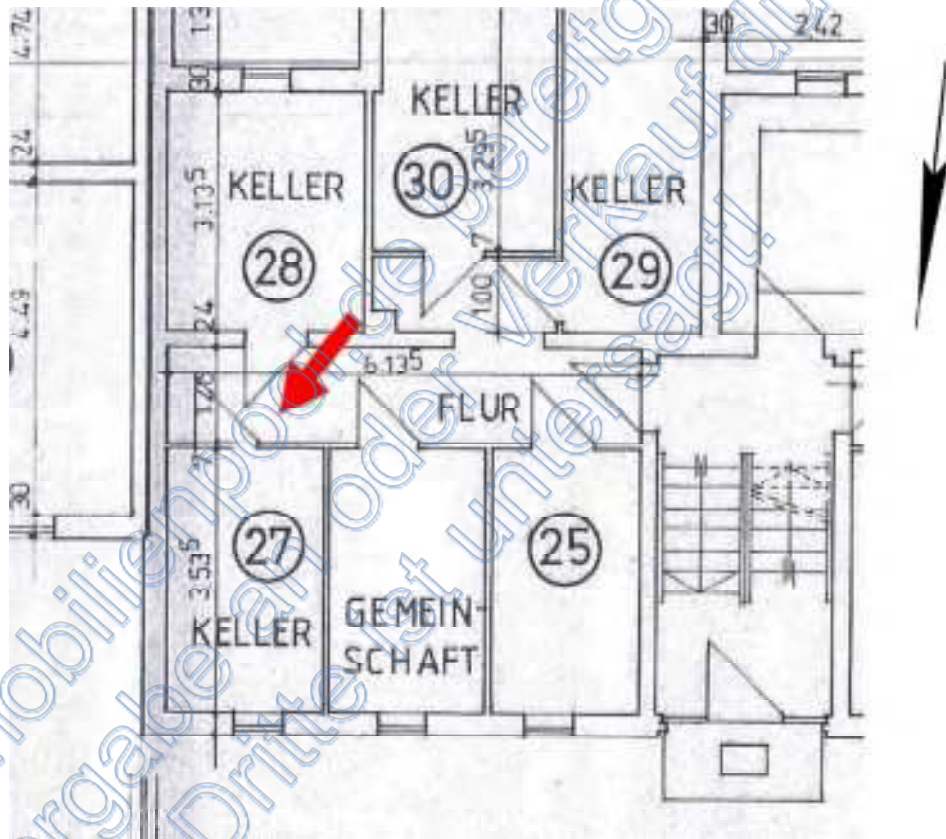
© 2024 LGLN  
Landesamt für Geoinformation  
und Landentwicklung Niedersachsen

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

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

#### 5.4 Bauzeichnungen/ Skizzen

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

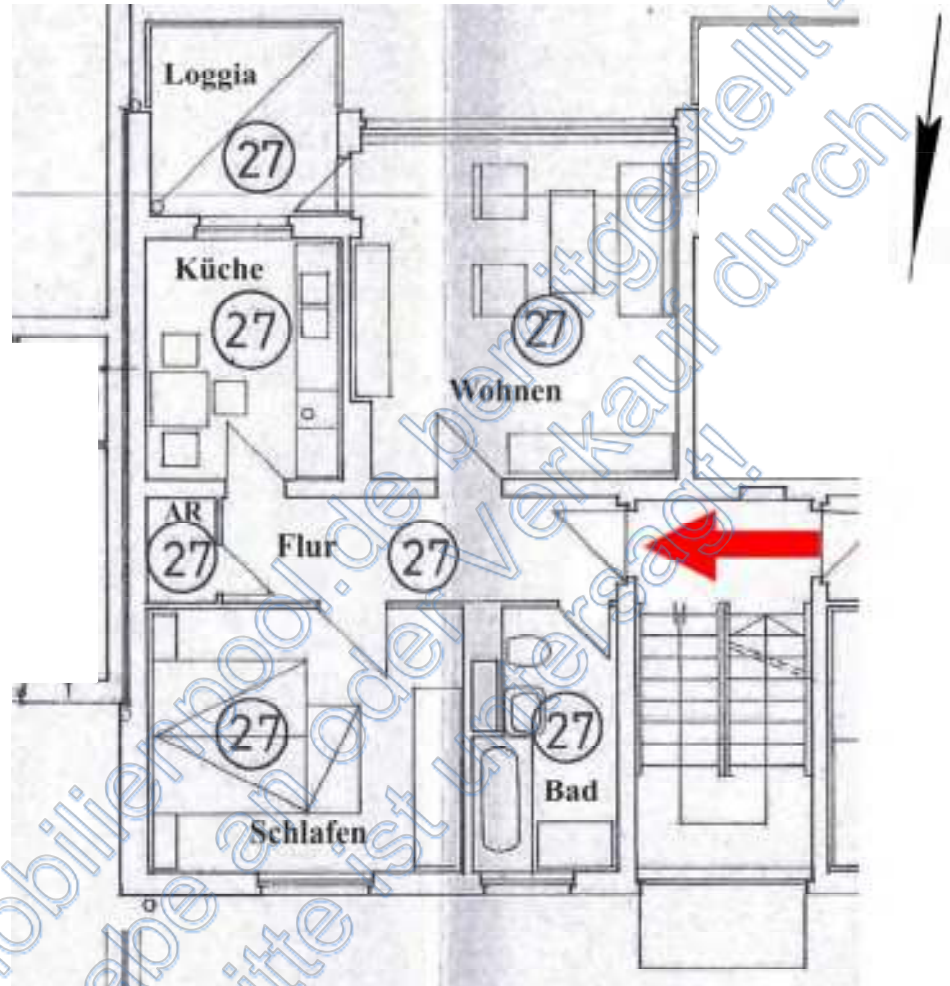


Grundriss-Skizze Kellergeschoss, M. ~ 1:100

**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

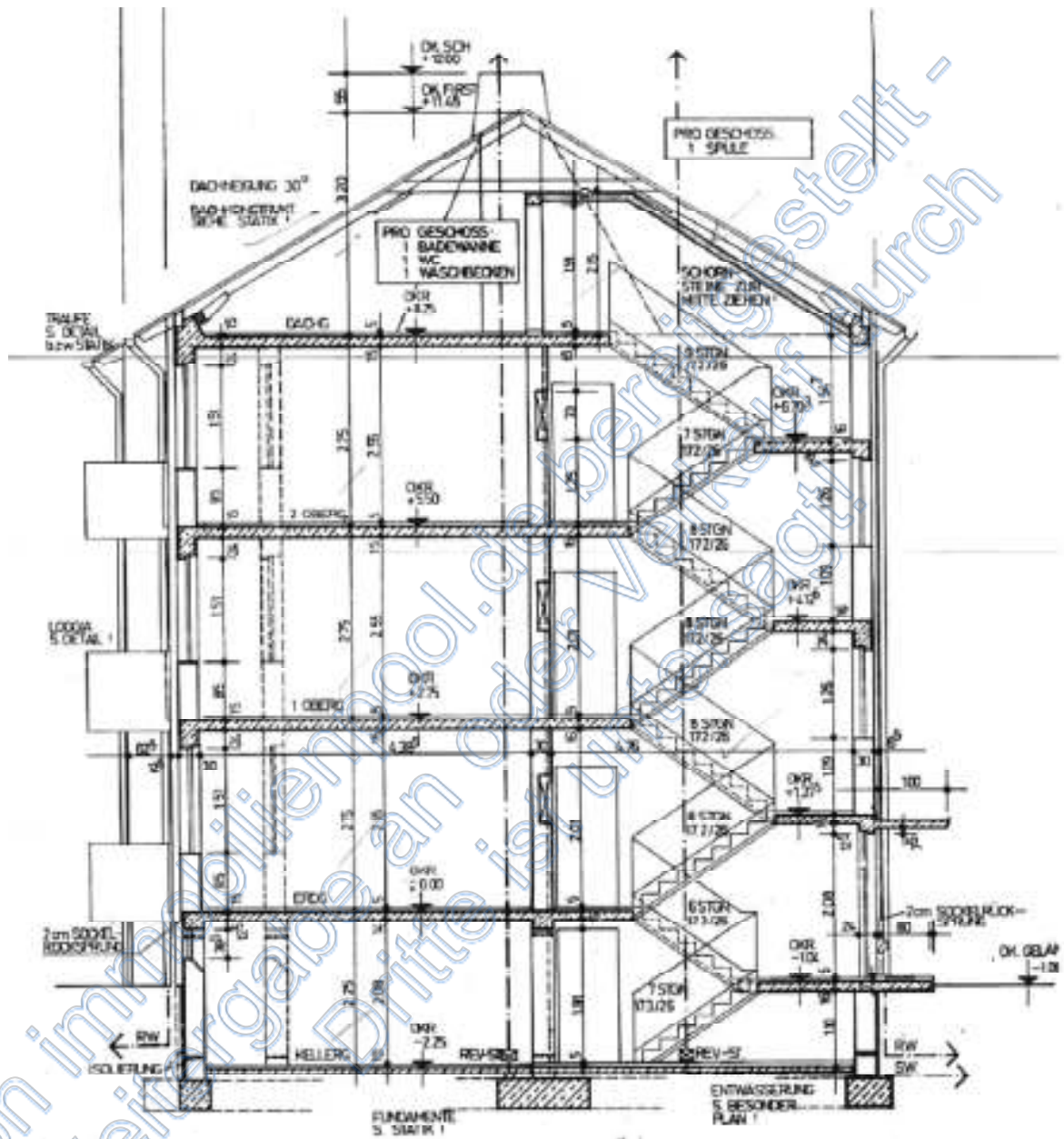


**Grundriss-Skizze 1. Obergeschoss, M. ~ 1:100**

**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



### Schnitt-Skizze, M. ~ 1:100

**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 Wohnfläche**

(aus der Bauakte übernommen und örtlich durch Kontrollmessungen überprüft)

Wohnzimmer	4,25 <sup>5</sup> x 4,35 <sup>5</sup>	=	18,42 qm	
	0,31 <sup>5</sup> x 0,76 <sup>5</sup>	=	0,24 qm	
	0,12 <sup>5</sup> x 1,25	=	0,16 qm	18,02
Schlafzimmer	4,10 <sup>5</sup> x 3,40	=		13,96
Küche	3,10 <sup>5</sup> x 2,51 <sup>5</sup>	=		7,81
Bad und WC	1,85 <sup>5</sup> x 3,40	=	6,31 qm	
	0,25 <sup>5</sup> x 0,57	=	0,14 qm	6,17
Flur	5,13 <sup>5</sup> x 1,35 <sup>5</sup>	=		6,96
Abstellraum	0,87 <sup>5</sup> x 1,35 <sup>5</sup>	=		1,18
Loggia	2,38 <sup>5</sup> x 2,48	=		2,96
	2			
				<b>57,06</b>

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

## 5.6 Fotodokumentation



**Foto 1: Haus Nr. 9, Nordostansicht  
aufgenommen am 12.04.2024**



**Foto 2: Haus Nr. 9, Südansicht  
aufgenommen am 12.04.2024**



**Foto 3: Block 9, 11, 13 u. 15 der Gesamtanlage, Nordwestansicht  
aufgenommen am 12.04.2024**



**Foto 4: Block 9, 11, 13 u. 15 der Gesamtanlage, Südostansicht  
aufgenommen am 12.04.2024**

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

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