

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 5/22, Amtsgericht Celle**

Gutachtennummer: **WB 13/22**

Datum des Gutachtens: **21.04.2023**

Wertermittlungstichtag: **12.01.2023**

Qualitätsstichtag: **12.01.2023**

Objekt: **Wohnhaus mit Carport und Schuppen**

Objektanschrift: 29348 Eschede, Lüßweg 10 (OT. Dalle)

Gemarkung: Dalle

Flur, Flurstück: Flur 6, Flurstück 32/5

Fläche: 1.139 m²

Grundbuch, Blatt: Grundbuch von Dalle Blatt 139

Ansicht:



Verkehrswert: **180.000,- €**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Auftrag	4
1.2 Objektdaten.....	4
1.3 Objektbesichtigung.....	4
1.4 Wertermittlungsstichtag.....	4
1.5 Qualitätsstichtag	5
1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte.....	5
1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts	5
2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts	6
2.1 Lagemerkmale	6
2.1.1 Makrolage.....	6
2.1.2 Mikrolage	6
2.2 Grund und Boden	7
2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften.....	7
2.3.1 Tatsächliche Nutzung	7
2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	8
2.3.3 Entwicklungsstufe	8
2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	8
2.3.5 Baulasten.....	8
2.3.6 Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches.....	8
2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges.....	9
2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen.....	9
2.5 Zusammenfassung und Beurteilung	13
3. Wertermittlung	13
3.1 Grundsätze und Verfahren.....	13
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
3.3 Modelle zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse	15
3.4 Bodenwertermittlung	17
3.5 Sachwertermittlung.....	18
3.6 Vergleichswertermittlung	25
3.7 Verkehrswert	28
4. Verwendete Literatur.....	30
5. Anlagen.....	31

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	31
5.2 Liegenschaftskarte	32
5.3 Bodenrichtwertkarte	33
5.4 Flächennutzungsplan	34
5.5 Baulast	35
5.6 Bauzeichnungen/ Skizzen.....	36
5.7 Brutto-Grundfläche.....	38
5.8 Wohnfläche.....	39
5.9 Fotodokumentation.....	40
letzte Seite.....	43

Dieses Gutachten enthält 43 Seiten und wurde auftragsgemäß für das Gericht in sechsfacher 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 5/22

Auftragsdatum: Beschluss vom 23.06.2022, eingegangen am 29.06.2022

Zweck des Gutachtens: Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein Sachverständigen Gutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

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

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

1.2 Objektdaten

Objektart: Wohnhaus mit Carport und Schuppen

Objektanschrift: 29348 Eschede, Lüßweg 10 (OT, Dalle)

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Dalle Blatt 139 BV lfd. Nr. 1

Katasterbezeichnung: Gemarkung Dalle, Flur 6, Flurstück 32/5

Flächengröße: 1.139 m²

1.3 Objektbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt habe ich gemeinsam mit meiner Mitarbeiterin am 12.01.2023 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.

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 12.01.2023, der Tag der Objektbesichtigung.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

1.5 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der 12.01.2023, der Tag der Objektbesichtigung.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

- Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 (Katasteramt Uelzen, 21.12.2022)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasteramt Uelzen, 21.12.2022)
- Grundbuchauszug v. 19.04.2022 (vom Auftraggeber bereitgestellt, 17.04.2023 überprüft)
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand (Gemeinde Eschede, 10.01.2023)
- Auskunft zu Ver- /Entsorgungsanlagen (Online-Planauskunft der Celle-Uelzen Netz GmbH, 10.01.2023 sowie Auskunft der Gemeinde Eschede, 10.01.2023)
- Auskunft zum beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand (Gemeinde Eschede, 13.04.2023)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster (Landkreis Celle, 12.01.2023)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Landkreis Celle, 10.01.2023)
- Bauakteneinsicht (Landkreis Celle, 03.11.2022)
- Auskunft aus den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Internetauskunft, 17.04.2023)
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen, Internetauskunft 14.04.2023)

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.
- Ein Energieausweis liegt vor.
- Altlasten:

Nach Auskunft des Landkreises Celle -Amt für Umwelt und ländlichen Raum, Wasserwirtschaft / Bodenschutz- ist das zu bewertende Grundstück im Betriebsflächen- und Altstandortkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Celle weder als Altlast noch als Altlastverdachtsfläche eingetragen.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Celle
Gemeinde:	Eschede
Ort:	Dalle
Entfernungen:	Landeshauptstadt Hannover ca. 68 km, Hamburg ca. 120 km, Kreisstadt Celle ca. 24 km
Überregionale Anbindungen:	<ul style="list-style-type: none">- Bundesautobahnen A7 (Hamburg-Hannover) ca. 50 km und A2 (Magdeburg-Hannover) ca. 60 km- Bundesstraßen B191 (Celle-Uelzen) ca. 2 km, B214 (Braunschweig-Nienburg/Weser) u. B3 (Hannover-Soltau) ca. 24 km- Bahnhof Celle ca. 26 km- Flughafen Hannover ca. 65 km

Die Gemeinde Eschede hat nach den Veröffentlichungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen rd. 5.820 Einwohner bei einer Fläche von 196,77 km². Die Bevölkerungsdichte beträgt somit 30 Einwohner/km². Gemäß der regionalen Vorausberechnung der Bevölkerung Niedersachsens ist für den Landkreis Celle in den nächsten zehn Jahren 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 Geschäftsstellenbezirk Celle bei 6 %.

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. Der Bahnhof Eschede liegt für den Regionalverkehr an der Hauptstrecke der Deutschen Bahn AG, die die Großstädte Hamburg und Hannover verbindet. Überregionale Zugverbindungen bestehen mit dem Bahnhof Celle.

2.1.2 Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück liegt in dem Ortsteil Dalle der Gemeinde Eschede, ca. 8 km nordöstlich von Eschede entfernt, und trägt die Lagebezeichnung: Lüßweg 10.

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 Bereich des Wertermittlungsobjektes dient vorrangig dem Wohnen. Die nähere Umgebung ist mit Wohnhäusern nebst entsprechenden Nebengebäuden bebaut. Zudem befinden sich dort neben Wohnungen auch Werkstatteinrichtungen der Werk- und Lebensgemeinschaft Dalle e.V..

Die Region um Eschede ist land- und forstwirtschaftlich geprägt, jedoch stellen auch der Fremdenverkehr und einige Großarbeitsstätten hier eine nicht unwesentliche wirtschaftliche Größe dar. In Eschede bzw. in den umliegenden Ortschaften befinden sich Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Grundschulen sowie praktische Ärzte. Weiterführende Schulen, Großarbeitsstätten, Fachärzte, Freizeiteinrichtungen und solche für kulturelle Zwecke sowie Versorgungsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus sind im Kreisgebiet mit der Kreisstadt Celle ausreichend vorhanden. Ein Anschluss an die Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs besteht für den Ortsteil Dalle nicht. Die nächste Bushaltestelle in Eschede liegt ca. 8 km vom Wertermittlungsobjekt entfernt. Mit der Hauptstrecke Hamburg-Hannover der Deutschen Bahn AG besteht bezogen auf den Regionalverkehr mit dem Bahnhof Eschede ein Anschluss an das Schienennetz.

2.2 Grund und Boden

Das zu Wohnzwecken genutzte Grundstück ist von nahezu trapezförmiger Geometrie und nur leicht geneigt. Die Flächengröße beträgt gemäß Bestandsverzeichnis im Grundbuch 1.139 m².

Anhaltspunkte auf ungünstige Baugrundverhältnisse oder auf das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden ergaben sich nicht. Nach Auskunft des Landkreises Celle -Amt für Umwelt und ländlichen Raum, Wasserwirtschaft/ Bodenschutz- ist das zu bewertende Grundstück im Betriebsflächen- und Altstandortkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Celle weder als Altlast noch als Altlastverdachtsfläche eingetragen.

Das Wertermittlungsobjekt ist als Eckgrundstück an seiner Nord- und Ostseite durch eine befestigte Straße erschlossen. Anschlüsse an die öffentliche Stromversorgung und Wasserversorgung sind vorhanden. Die Abwasserentsorgung erfolgt mittels einer Klärgrube auf dem Grundstück.

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 Wohnhaus. Des Weiteren sind als untergeordnete bauliche Anlagen ein Carport, ein massiver Schuppen/ Lager sowie Überdächer/ Holzschuppen vorhanden. Die Anordnung der baulichen Anlagen ist als zweckmäßig anzusehen. Die Freiflächen des zu bewertenden Grundstücks sind als Gartenanlage begrünt. Die Wege- und Platzbereiche sind auch befestigt/ plattiert. Das Wohnhaus ist an seiner Süd- und Westseite z.T. von einer Holzterrasse umgeben. Die Einfriedungen bestehen überwiegend aus Holz.

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

2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Ein Bebauungsplan existiert für den Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht. Nach dem Flächennutzungsplan (s. Anlagen, Abs. 5.4) liegt das Wertermittlungsobjekt in einem allgemeinen Wohngebiet. Nördlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, ist ein Sondergebiet dargestellt, das sich nach Konsultation der Gemeinde Eschede auf Behinderteneinrichtungen bezieht. Die Ortslage Dalle ist von dem Landschaftsschutzgebiet „Südheide im Landkreis Celle“ (LSG CE 00025) umgeben. Südwestlich grenzt das Trinkwasserschutzgebiet „Eschede-Scharnhorst“ (Gebietsnummer 03351401101) an die bebaute Ortslage.

Für die Beurteilung der Bebaubarkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile gelegener Grundstücke ist § 34 BauGB maßgebend. Darin heißt es: Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

2.3.3 Entwicklungsstufe

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

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

2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Das zu bewertende Grundstück ist nach Auskunft der Gemeinde Eschede 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 des Landkreises Celle ist auf dem Flurstück des Wertermittlungsobjektes eine Abstandsbaulast zugunsten des westlich angrenzenden Nachbargrundstücks eingetragen (s. Anlagen, Abs. 5.5).

2.3.6 Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches

Ein evtl. durch einen Insolvenz- sowie Zwangsversteigerungsvermerk 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.

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

2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges

Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nicht.

2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem **Wohnhaus** bebaut. Weitere Anlagen von untergeordneter Bedeutung werden mit den Außenanlagen pauschal in Ansatz gebracht.

Die Gebäudebeschreibung bezieht sich auf vorherrschende **Ausstattungen** und Ausführungen. Die Funktionsweise und Technik einzelner Bauteile und Anlagen wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht gesondert überprüft. Weitere diesbezügliche Aussagen insbesondere auch zu Baumängeln und Bauschäden sowie Untersuchungen zu verwendeten Baustoffen und deren Wirkungen sind insofern nur durch **Spezialsachverständige** möglich. Die Holzbauteile wurden, soweit möglich, stichprobenartig auf Schäden durch Holzschädlinge untersucht. Die Gebäudemaße und Flächenangaben wurden bezogen auf die nach sachverständigem Ermessen wertrelevanten Gebäudeteile auf der Grundlage der behördlichen Bauakten stichprobenartig überprüft und ggf. mit einer für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit ergänzt. Dabei festgestellte Abweichungen gegenüber den genehmigten Bauunterlagen wurden skizzenhaft übernommen. Die Überdachung zum Eingangsbereich ist in den Zeichnungen der behördlichen Bauakte nicht dargestellt. Bauunterlagen über die weiteren Nebengebäude (Schuppen/ Lager und Überdachungen/ Holzschuppen) konnten bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises Celle nicht vorgelegt werden.

<u>Gebäudeart:</u>	Wohnhaus
<u>Baujahr:</u>	1990/91 Errichtung eines Wohnhauses mit Carport und Kleinkläranlage
<u>Größe:</u>	<u>Brutto-Grundfläche:</u> rd. 96 m ² (s. Anlagen, Abs. 5.7)
	<u>Wohnfläche:</u> rd. 79 m ² (s. Anlagen, Abs. 5.8)
<u>Wände:</u>	Holzfachwerkkonstruktion mit Dämmung und Holzbekleidungen
<u>Dach:</u>	Satteldach mit Betondachsteinen; Dachschrägen mit Dämmung und unterher mit Holzbekleidungen
<u>Fenster/ Fenstertüren:</u>	Holzrahmen mit Isolierverglasung
<u>Türen:</u>	Holztüren mit Futter und Bekleidung
<u>Fußböden:</u>	Estrich mit Fliesen, Laminat/ Kunststoffbelag
<u>Elektrische Installation:</u>	dem Alter und der Nutzung entsprechend

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

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

Beheizung: Warmwasserzentralheizung als Fußbodenheizung mittels
Gas-Brennwerttherme (ca. 3-4 Jahre alt, gem. Miteigentümer-
angabe) über Flüssiggas (eine öffentliche zentrale Gasversorgung
besteht in Dalle nicht), zusätzlich Ofenanschluss

Besondere Bauteile: - Überdachung zum Eingangsbereich
(bei der BGF-Berechnung nicht - Holzterrasse
erfasste werthaltige Bauteile)

Baulicher Zustand: allgemein gepflegter Gesamteindruck mit altersbedingten
Abnutzungen/ Schäden, insbesondere wurde festgestellt:
- Holzaußenbauteile z.T. mit Anstrich/ Feuchtigkeitsschäden
- Fliesen-/Platten sowie elastische Fugen z.T. schadhaft

Energetische Eigenschaften:

Für das Gebäude wurde gemäß dem Nachweis des
Wärmeschutzes in den Baugenehmigungsunterlagen aus dem
Jahr 1990 gemäß der damaligen Wärmeschutzverordnung 1982
bestätigt, dass bezüglich der darin nachgewiesenen Bauteile
(Dachflächen, Außenwände incl. Fenster und Sohlenplatte) der
Wärmeschutz des Gebäude gewährleistet ist.

Bei der Objektbesichtigung zu diesem Verkehrswertgutachten
wurde vom Miteigentümer ein Energieausweis vom 30.04.2015
vorgelegt, der auf der Grundlage von Auswertungen des
Energieverbrauchs erstellt wurde (Energieverbrauchsausweis).
Im Gegensatz zu einem Energieverbrauchsausweis lässt sich mit
einem Energiebedarfsausweis die energetische Qualität des
Gebäudes unabhängig vom Nutzungsverhalten und von der
Wetterlage beurteilen. Die Ergebnisse des Energieausweises
mache ich nicht zum Inhalt meines Gutachtens und lege es dem
Gericht gesondert vor.

Die Heizkesselanlage wurde gemäß Angabe des Miteigentümers
vor ca. 3-4 Jahren erneuert. Allgemein sind die energetischen
Eigenschaften der baulichen Anlage dem Baujahr entsprechend
als durchschnittlich zu erwarten.

Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei
ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden

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

kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

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

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

Das im Jahr 1990/91 errichtete Gebäude hat zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2023 ein Alter von 32 Jahren.

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

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

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

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

Modernisierungsgrad	
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 1990/91):	32 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (gem. Modellvorgabe des Gutachterausschusses):	70 Jahre
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	4 Punkte
Restnutzungsdauer (gem. Anlage 2 Immo Wert V):	38 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1991

Der Modernisierungsgrad der baulichen Anlage liegt im Bereich des Modernisierungsgrades „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“. Dieses Ergebnis führt mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu einer Restnutzungsdauer von 38 Jahren.

Als das gemäß der Modellvorgabe des Gutachterausschusses für das Vergleichswertverfahren zu ermittelnde modifizierte Baujahr ergibt sich aus dem Jahr des Wertermittlungstichtages (2023) abzüglich der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) zuzüglich der Restnutzungsdauer (38 Jahre) das Jahr 1991.

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, auch Brunnen
- Grundstücksbefestigungen
- Carport mit Abstellraum (Holzkonstruktion, Satteldach mit Betondachsteinen)
- Schuppen/ Lager (massiv, auch mit Holzbekleidungen, Pultdach mit Bitumenpappe auf Schalung), umfangreiche altersbedingte Abnutzungen und starke Feuchtigkeitsschäden, Deckenbekleidung z.T. eingebrochen/ behelfsmäßig abgestützt
- Überdächer/ Holzschuppen
- Bewuchs/Bepflanzungen, Bäume u. Sträucher
- Einfriedungen/ überw. Holzzaun, Sichtschutz

2.5 Zusammenfassung und Beurteilung

Es handelt sich hier um ein Wohngrundstück mit einem individuell gestaltetem Gebäudebestand. Die allgemeine Wohnlage ist aufgrund der Abgeschlossenheit in einer Entfernung von ca. 8 km zur Ortschaft Eschede und in einer Entfernung von ca. 24 km zur Kreisstadt Celle als eher ungünstig anzusehen. Besonders positiv ist hingegen die Lage in der Umgebung des Landschaftsschutzgebietes „Südheide im Landkreis Celle“ mit umfangreichen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und der Erholung in der freien Natur hervorzuheben. Die Marktgängigkeit des Objektes dürfte sich grundsätzlich als positiv erweisen, wobei der bauliche Zustand, mit dem sich daraus ergebenden Renovierungs- und Modernisierungsbedarf, auch zu negativen Wirkungen führen dürfte. Nach den Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse in ihren Grundstücksmarktdaten besteht zum Ende ihres Berichtszeitraumes regional nach einem starken Ansteigen der Kaufpreise in den letzten Jahren auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser derzeit eine Unsicherheit hinsichtlich der weiteren Preisentwicklung.

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.

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

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 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.

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

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Im vorliegenden Wertermittlungsfall handelt es sich um ein individuell gestaltetes Wohngrundstück. Derartige Objekte werden am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeiten beurteilt und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwerts gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist. Daher wird das Sachwertverfahren angewendet. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse steht ein vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg mit den Grundstücksmarktdaten 2023 veröffentlichter Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung, der auf seine Eignung überprüft wurde und der sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen lässt.

Zusätzlich kommt hier auch das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Dabei kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg hat mit den Grundstücksmarktdaten 2023 einen Vergleichsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser 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 den Grundstücksmarktdaten (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>) im Internet.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die für die nachfolgende Wertermittlung zutrifft, sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) ermittelt worden sind, ist bei Anwendung

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

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 Ein- und Zweifamilienhäuser des zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg weicht von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab. Sie wurde, wie nachfolgend dargestellt, mit den Grundstücksmarktdaten veröffentlicht und ist modellkonform anzuwenden.

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

3.4 Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da sich eine Beeinflussung des Bodenwertes durch die tatsächliche bauliche Nutzung im Sinne des § 40 Abs. 5 ImmoWertV, 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 01.01.2022 einen Bodenrichtwert von 30,- €/m² aus seiner Kaufpreissammlung abgeleitet hat (s. Anlagen, Abs. 5.3). Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

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

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert entspricht somit dem Bodenrichtwert mit 30,- €/m².

Für die Grundstücksfläche errechnet sich der Bodenwert wie folgt:

$$\text{Gebäude- und Freifläche} \quad 1.139 \text{ m}^2 \quad \times \quad 30,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \underline{\underline{34.170 \text{ €}}}$$

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

3.5 Sachwertermittlung

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

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

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

Brutto-Grundfläche

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

Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten).

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

Wohnhaus

Das Wohnhaus ist nach sachgerechter Abwägung unter Würdigung der tatsächlichen Objekteigenschaften mit seiner Brutto-Grundfläche von 96 m² insgesamt der Gebäudeart 1.23 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 4 III. der ImmoWertV).

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

NHK 2010	920	1025	1180	1420	1775	Wägungs- anteil	Kosten- anteil NHK 2010
Kostengruppe	Standardstufe						
	1	2	3	4	5	%	EUR
Außenwände						23%	236
Ansatz %		100					
Dach						15%	154
Ansatz %		100					
Fenster und Außentüren						11%	113
Ansatz %		100					
Innenwände und Innentüren						11%	113
Ansatz %		100					
Deckenkonstr. und Treppen						11%	113
Ansatz %		100					
Fußböden						5%	59
Ansatz %			100				
Sanitär- einrichtungen						9%	99
Ansatz %		50	50				
Heizung						9%	106
Ansatz %			100				
sonst. techn. Ausstattung						6%	71
Ansatz %			100				
Normalherstellungskosten - Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert (Wertermittlungsobjekt)						100%	1063
Ermittelte Standardstufe (Wertermittlungsobjekt)						2,25	

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

1065 €/m² BGF, Standardstufe 2,3

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der ImmoWertV sind gemäß der Modellbeschreibung des Gutachterausschusses bei der Berechnung der Brutto-Grundfläche nicht erfasste werthaltige Bauteile (z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauszustandes (z.B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Bezogen auf das Wohnhaus wird zur Berücksichtigung der besonderen Bauteile gemäß Gebäudebeschreibung (Überdachung zum Eingangsbereich, Holzterrasse) ein Zuschlag von 8.000 € in Ansatz gebracht.

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

Baupreisindex

Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand des Jahres 2010. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses kommt der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes (2015=100), vierteljährliche Veröffentlichung zur Anwendung. Im konkreten Wertermittlungsfall ergeben sich dazu folgende Werte:

Wertermittlungsstichtag = 154,7

Bezugsjahr 2010 = 90,1

Regionalfaktor

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

Alterswertminderungsfaktor

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

Der Alterswertminderungsfaktor beträgt

Wohnhaus 38 Jahre / 70 Jahre = 0,54

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

Gebäude/ Gebäudeteil		
Gebäudeart		Wohnhaus
	Brutto-Grundfläche (BGF)	[m ²] 96
x	Kostenkennwert der NHK 2010	[€/m ²] 1.065
+/-	ggf. Berücksichtigung baulicher Besonderheiten/ von den NHK nicht erfasste einzelne werthaltige Bauteile	[€] 8.000
x	Baupreisindex (Stichtag)	154,7
/	Baupreisindex (2010)	90,1
x	Regionalfaktor	1,0
x	Alterswertminderungsfaktor	0,54
=	Vorl. Sachwert der baulichen Anlage	[€] 102.211
Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanlagen)		[€] 102.211

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

Für die bei der Gebäudebeschreibung aufgeführten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt sich ein pauschaler Wertansatz von 24.000 €.

Vorläufiger Sachwert des Wertermittlungsobjektes

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

Bodenwert	34.170 €
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen)	102.211 €
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	<u>24.000 €</u>
= Vorläufiger Sachwert	<u>160.381 €</u>

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Wertermittlungsobjektes

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

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

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

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

Der zuvor ermittelte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor von 1,17 ist nach den Angaben des Gutachterausschusses auf den Stichtag 01.07.2022 bezogen. Nach Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegen darüber hinaus aufgrund der unsicheren Datenlage keine Untersuchungsergebnisse zur weiteren Preisentwicklung vor. Es besteht zum Ende des Berichtszeitraumes regional nach einem starken Ansteigen der Kaufpreise in den letzten Jahren auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser derzeit eine Unsicherheit hinsichtlich der weiteren Preisentwicklung.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der allgemeinen Marktsituation ermittle ich den marktangepassten vorläufigen Sachwert des Wertermittlungsobjektes durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor gerundet wie folgt:

$$160.381 \text{ €} \times 1,17 \sim \underline{188.000 \text{ €}}$$

Sachwert des Wertermittlungsobjektes

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

Zur Berücksichtigung des baulichen Zustands/ Bauschäden (s. Gebäudebeschreibung) und weiteren sich ggf. dadurch ergebenden Unwägbarkeiten wird, weil sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt sind, ein pauschaler Wertabschlag aus marktgerechter überschlägiger Schätzung von ca. 5 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts (entspr. 9.000 €) in Ansatz gebracht.

Eine evtl. Wertminderung durch die unter Abs. 2.3.5/ Abs.5.5 dargestellte Abstandsbaulast ist im Rahmen der Genauigkeit dieser Wertermittlung als vernachlässigbar gering zu beurteilen. (Bei einer graphisch ermittelten, von der Baulast betroffenen Grundstücksfläche von ca. 7 m², einem Bodenwert von 30,- €/m² und einer angenommenen Wertminderung von ca. 40 % vom Bodenwert dieser Teilfläche, würde sich ein Minderungsbetrag von unter 100 € ergeben.)

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

$$188.000 \text{ €} - 9.000 \text{ €} \sim \underline{179.000 \text{ €}}$$

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

3.6 Vergleichswertermittlung

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

Vorläufiger Vergleichswert

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

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

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

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

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

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

Merkmal	Ausprägung	Faktor
Lage (Bodenrichtwert)	30 €/m ²	
Modifiziertes Baujahr	1991	2,103
Wohnfläche	79 m ²	x 1,21
Grundstücksgröße	1.139 m ²	x 1,03
Standardstufe	2,3	x 0,97
Garage / sonstiges *)	Carport, Schuppen/ Lager	x 1,02
Lage im Kreis	Nordkreis	x 0,93
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor [€/m ²] =		<u> 2.412</u>

*) Das Normobjekt enthält eine Garage. In der vorliegenden Wertermittlung sind davon abweichend ein Carport mit Abstellraum, ein Schuppen/ Lager sowie weitere Überdächer/ Holzschuppen vorhanden. Dieser wertbeeinflussende Umstand wird mit dem Faktor 1,02 gewürdigt.

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

$$2.412 \text{ €/m}^2 \times 79 \text{ m}^2 = \underline{190.548 \text{ €}}$$

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Der zuvor ermittelte vorläufige Vergleichswert bezieht sich gemäß den Angaben des Gutachterausschusses auf den 01.07.2022. Nach Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegen darüber hinaus aufgrund der unsicheren Datenlage keine Untersuchungsergebnisse zur weiteren Preisentwicklung vor. Es besteht zum Ende des Berichtszeitraumes regional nach einem starken Ansteigen der Kaufpreise in den letzten Jahren auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser derzeit eine Unsicherheit hinsichtlich der weiteren Preisentwicklung.

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

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der allgemeinen Marktsituation ermittle ich den vorläufigen Vergleichswert als marktangepassten vorläufigen Vergleichswert zu

190.548 €

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 des baulichen Zustands/ Bauschäden (s. Gebäudebeschreibung) und weiteren sich ggf. dadurch ergebenden Unwägbarkeiten wird, weil sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt sind, ein pauschaler Wertabschlag aus marktgerechter überschlägiger Schätzung analog zum Sachwertverfahren von 9.000 € in Ansatz gebracht.

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

190.548 € – 9.000 € ~ 182.000 €

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 Wohngrundstück mit einem individuell gestaltetem Gebäudebestand. Die allgemeine Wohnlage ist aufgrund der Abgeschlossenheit in einer Entfernung von ca. 8 km zur Ortschaft Eschede und in einer Entfernung von ca. 24 km zur Kreisstadt Celle als eher ungünstig anzusehen. Besonders positiv ist hingegen die Lage in der Umgebung des Landschaftsschutzgebietes „Südheide im Landkreis Celle“ mit umfangreichen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und der Erholung in der freien Natur hervorzuheben. Die Marktgängigkeit des Objektes dürfte sich grundsätzlich als positiv erweisen, wobei der bauliche Zustand, mit dem sich daraus ergebenden Renovierungs- und Modernisierungsbedarf, auch zu negativen Wirkungen führen dürfte. Nach den Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse in ihren Grundstücksmarktdaten besteht zum Ende ihres Berichtszeitraumes regional nach einem starken Ansteigen der Kaufpreise in den letzten Jahren auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser derzeit eine Unsicherheit hinsichtlich der weiteren Preisentwicklung.

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 angewandten Wertermittlungsverfahren führen zu einem Sachwert von 179.000 € und zu einem Vergleichswert von 182.000 €. Die Wertermittlungsverfahren sind im konkreten Wertermittlungsfall als gleichgewichtig anzusehen. Die Wertermittlungsergebnisse liegen sehr nahe beieinander und führen im Rahmen der zu erwartenden Genauigkeit beide zum Verkehrswert.

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 Wertermittlungstichtag 12.01.2023 gerundet zu

180.000,- €

in Worten: einhundertachtzigtausend Euro

Suderburg, den 21.04.2023



Friedhelm Birr

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

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. 141. Ausgabe, Kulmbach 2023.
- Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen: Grundstücksmarktdaten 2023 (<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 2023, GuG-Sachverständigenkalender, Köln 2022.
- Kleiber, W. (Hrsg.): Marktwernermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9., neu bearbeitete Auflage, Köln 2022.
- Meinen / Pauen (Hrsg.): Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung, Aktuelle Spezialthemen aus der Immobilienbewertung, 1. Auflage, Köln 2016.
- Sommer / Kröll (Hrsg.): Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2017
- Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage, Essen 2018.

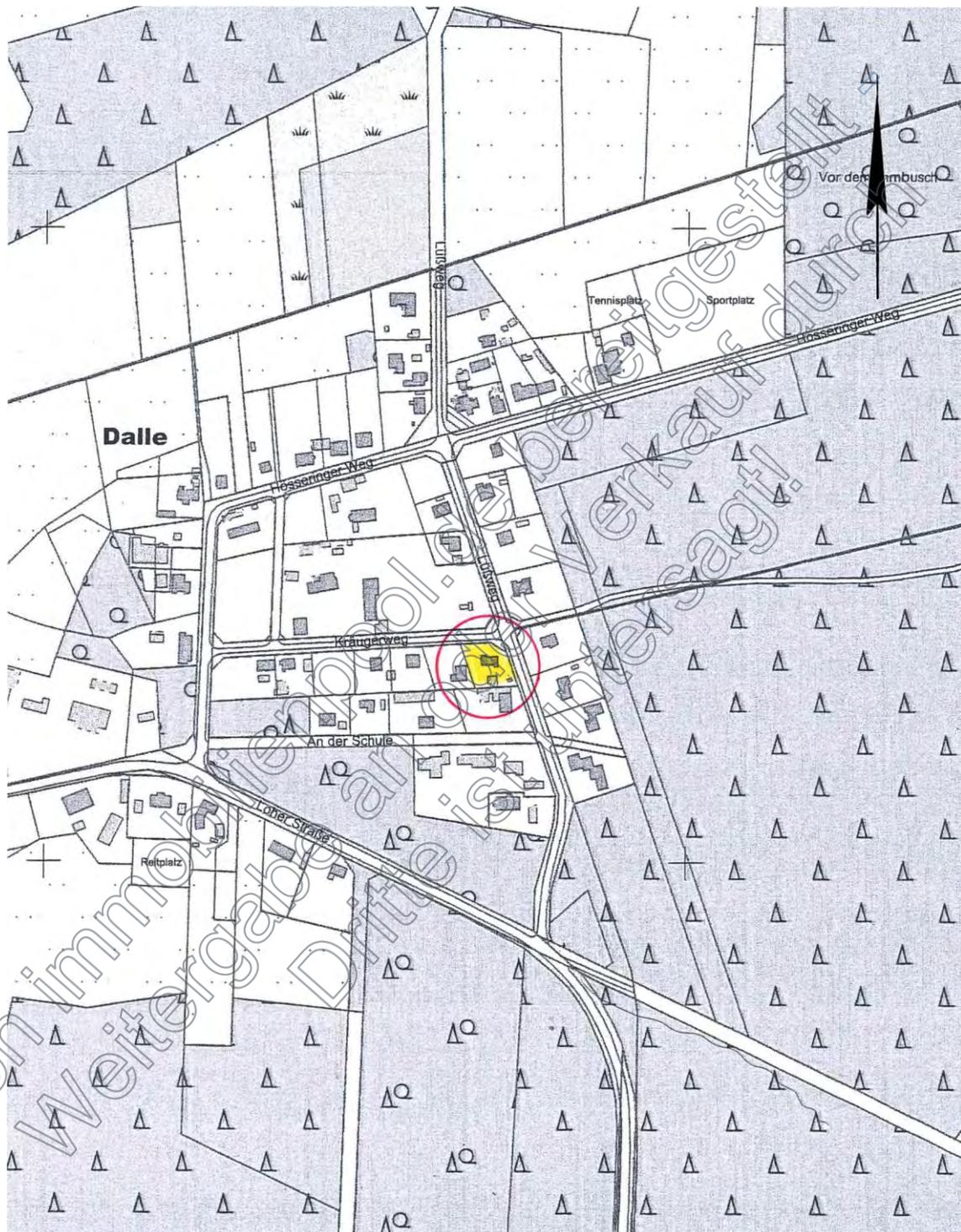
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

5. Anlagen

5.1 Übersichtskarte



© 2022 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

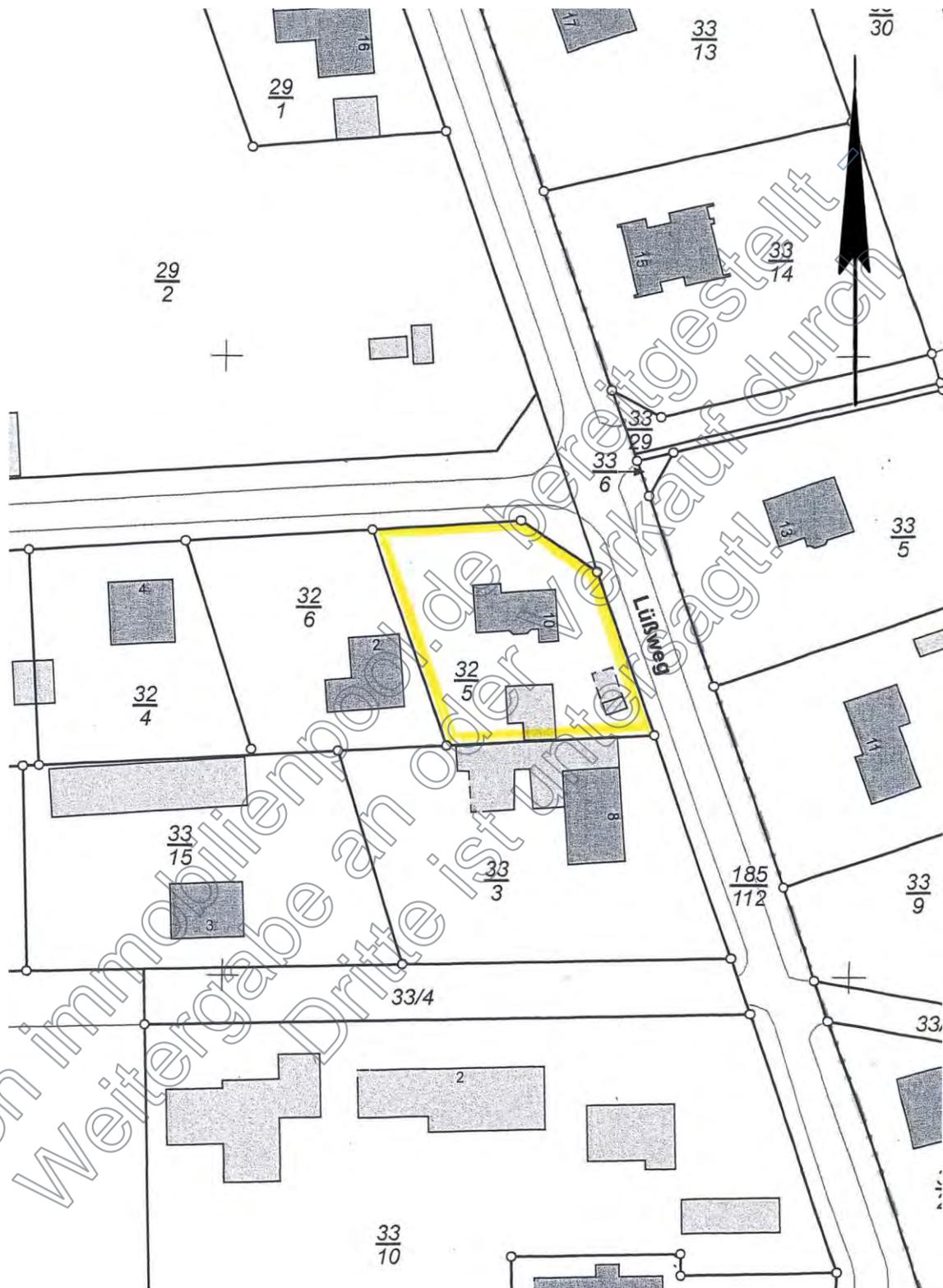
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

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

© 2022 Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen

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

Auszug aus der Liegenschaftskarte
Maßstab ~ 1:1000

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

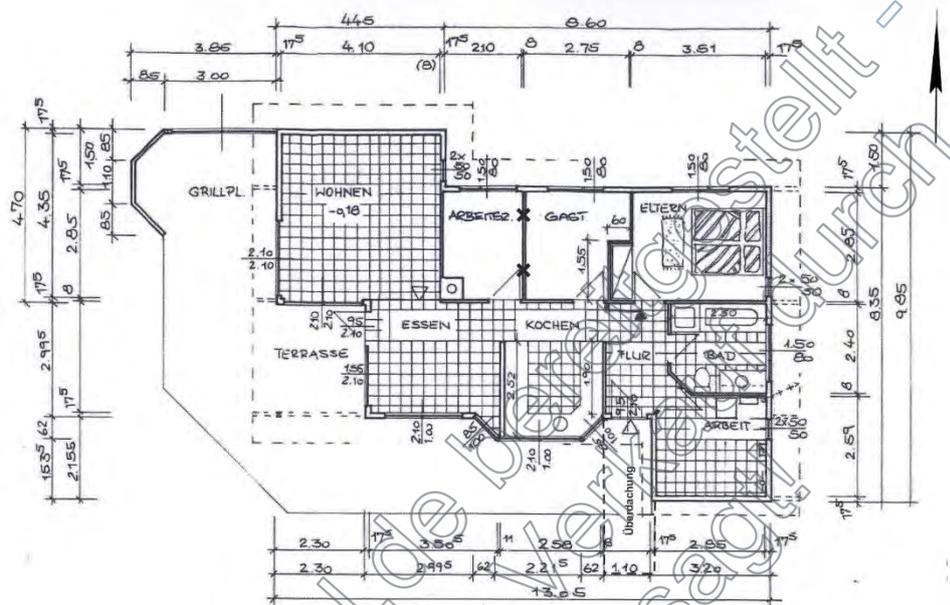
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

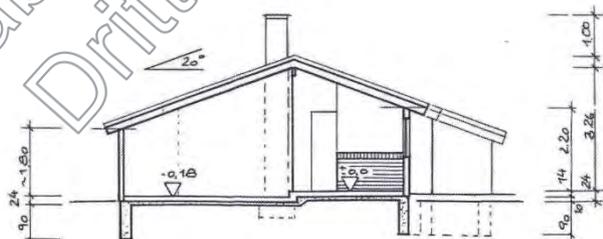
Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

5.6 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!)



Wohnhaus, Grundriss-Skizze Erdgeschoss

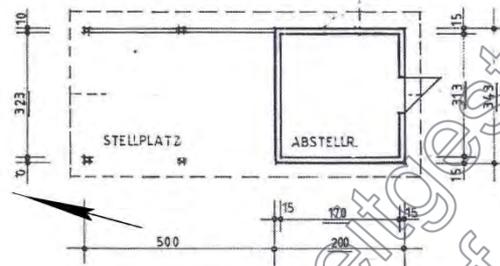


Wohnhaus, Schnitt-Skizze

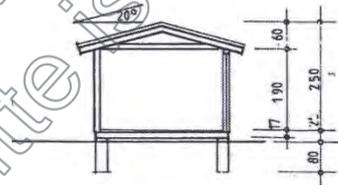
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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



Carport, Grundriss-Skizze



Carport, Schnitt-Skizze

5.7 Brutto-Grundfläche

(nach Bauzeichnungen und örtlichen Kontrollmaßen)

Wohnhaus

<u>Erdgeschoss:</u>	13,05	x	6,20	=	80,91
	4,45	x	1,50	=	6,68
	3,20	x	2,16	=	6,91
	(2,30 + 3,50)/2	x	0,50	=	1,45
					<u>95,95</u>
					<u>96 m²</u>

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

5.8 Wohnfläche

(aus der Bauakte übernommen)

Berechnung der Wohnfläche

1. Wohnzimmer:	4,10 x 4,35	=	17,85 m ²
2. Essen:	3,505 x 2,995	.... =	10,49
	- 0,60 x 0,60 / 2	.... =	0,18
			= 10,67 m ²
3. Kochen:	2,58 x 2,915	.... =	7,52
	./ 0,60 x 0,60 / 2	.... =	0,18
			= 7,34 m ²
4. Eltern:	2,85 x 3,51	..... =	10,00
	+ 1,55 x 0,60	..... =	0,93
			= 10,93 m ²
5. Gast:	2,75 x 2,85	..... =	7,84
	./ 1,55 x 0,60	..... =	0,93
			= 6,91 m ²
6. Arbeitszimmer:	2,10 x 2,85	..... =	5,99 m ²
7. Bad:	2,40 x 2,50	..... =	6,00
	./ 0,60 x 0,60 / 2	.... =	0,18
			= 5,82 m ²
8. Hauswirtschaftsraum:	2,85 x 2,10	..... =	5,99
	+ $\frac{2,85 + 2,50}{2} \times 0,49$	=	1,31
	+ 0,30 x 0,30 / 2	.... =	0,05
			= 7,35 m ²
9. Flur:	1,60 x 2,915	..... =	4,66
	./ 0,30 x 0,30 / 2	.... =	0,05
			= 4,61 m ²
10. Terrasse:	2,30 x 2,995 x 0,25	..... =	1,72 m ²
<u>Wohnfläche insgesamt:</u>			<u>= 79,19 m²</u>

Nach einer Überprüfung durch Kontrollmaße und Vergleichsberechnungen führen festgestellte Flächen-differenzen nur unwesentlich zu einer Veränderung der Gesamtwohnfläche. Gemäß Wohnflächenverordnung sind die Grundflächen von Terrassen in der Regel zu einem Viertel anzurechnen. Zubehörräume (Heizungsräume/ Waschküchen) sind hingegen nicht anzurechnen. Unter Würdigung der diesbezüglichen örtlichen Gegebenheiten entspricht die hier bewertungs-technisch zugrunde zu legende Wohnfläche der Gesamtwohnfläche der Berechnung gemäß Bauakte mit

rd. 79 m²**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

5.9 Fotodokumentation



**Foto 1: Wohnhaus, Nordostansicht
aufgenommen am 12.01.2023**



**Foto 2: Wohnhaus, Südostansicht
aufgenommen am 12.01.2023**

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 3: Wohnhaus, Nordwestansicht
aufgenommen am 12.01.2023**



**Foto 4: Carport, Westansicht
aufgenommen am 12.01.2023**



**Foto 5: Schuppen/ Lager, Nordostansicht
aufgenommen am 12.01.2023**



**Foto 6: Schuppen/ Lager, Nordwestansicht
aufgenommen am 12.01.2023**

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 7: Holzschuppen, Nordostansicht
aufgenommen am 12.01.2023**

Von immobilienpool.de bei Verkauf
Weitergabe an oder Verkauf
Dritte ist untersagt