

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!**



**DIPLO.-ING. AXEL KRUMWIEDE**

OFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken – einschl. Mieten und Pachten

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswerte Wolfsburg, zuständig für die Stadt Wolfsburg und die Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt

Anschrift:

Im Röthel 26

29225 Celle

05141 – 48 14 36

[info@axel-krumwiede.de](mailto:info@axel-krumwiede.de)

[www.axel-krumwiede.de](http://www.axel-krumwiede.de)

Datum: 15.02.2025

Gutachten-Nr.: 26/25

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht: Amtsgericht Celle

Geschäftszeichen: 39 K 12/24

Objekt: Bebautes Grundstück – Einfamilienhaus  
Alte Poststraße 24  
29342 Wienhausen-Bockelskamp

Gemarkung: Bockelskamp Wertermittlungstichtag: 31.01.2025

Flur: 1 Amtsgericht: Celle

Flurstück(e): 57/16 Grundbuchbezirk: Bockelskamp

Grundstücksgröße(n): 1544 m<sup>2</sup> Blatt: 413

Baulasten: keine Wohnfläche: ca. 200 m<sup>2</sup> (überschlägige Näherung)

Baubehördliche Beschränkungen / Beanstandungen: sind mir nicht bekannt geworden Zimmer: ist mir nicht bekannt

**Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks:** 280.000 €

signiert von:

Axel Krumwiede

am: 15.02.2025

mit:

digiSeal®  
by secrypt



Kontoverbindung:  
Sparkasse Celle Gifhorn Wolfsburg  
IBAN DE81 2695 1311 0005 0039 26  
BIC-/SWIFT-Code NOLADE21GFW  
USI-IDNr.: DE162 003 446

Hauptsitz Celle  
Im Röthel 26  
29225 Celle  
Tel. 05141 – 48 14 36  
mobil 0170 – 380 99 17

Zweigniederlassung Hamburg  
Stadthausbrücke 12  
20355 Hamburg  
Tel. 040 – 298 13 273  
mobil 0170 – 380 99 17

Zweigniederlassung Heiligenhafen  
Lindenstraße 5  
23774 Heiligenhafen  
Tel. 04362 – 50 28 84  
mobil 0170 – 380 99 17



## 1. Inhaltsverzeichnis

1.	Inhaltsverzeichnis	2
2.	Sachverhalt	3
2.1	Gutachtenauftrag	3
2.2	Grundlagen des Gutachtens	3
2.3	Wertermittlungsstichtag - Qualitätsstichtag – Ortsbesichtigung	4
2.4	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
3.	Beschreibungen	5
3.1	Grundstücksbeschreibung	5
3.2	Baubeschreibung	7
3.3	Außenanlagen / Besondere Bauteile	10
4.	Wertermittlung	10
4.1	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	10
4.2	Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung	13
4.4	Sachwertermittlung	15
4.5	Vergleichswert nach Vergleichsfaktoren	19
5.	Verkehrswertermittlung	20
6.	Bewertung der Rechte in Abt. II des Grundbuchs	21
7.	Anlagen	23
7.1	Straßen- und Stadtkarten	23
7.2	Auszug aus der Liegenschaftskarte / Lageplan - Bodenrichtwertkarte	25
7.3	Zeichnungen	29
7.4	Flächenberechnungen	29
7.5	Fotos	30
7.6	Abkürzungsverzeichnis	32
7.7	Literaturverzeichnis	32
	letzte Seite	33

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz, alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.



## 2. Sachverhalt

### 2.1 Gutachtenauftrag

Die Erstattung dieses Gutachtens erfolgt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert der Immobilie eingeholt werden. Das Amtsgericht hat mich zum Sachverständigen in dieser Sache bestellt.

### 2.2 Grundlagen des Gutachtens

Alle in diesem Gutachten verwendeten Maße, Flächenmaße, Volumina u. dgl. sind aus den mir zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Sofern diese Angaben zur Gutachtenerstattung nicht vorlagen, habe ich diese selbst ermittelt oder sachverständig geschätzt. Die jeweiligen Vorlagen bzw. Ermittlungen sind in den Anlagen zu diesem Gutachten dargestellt.

Durch die Gutachtenauftraggeberin zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Grundbuchauszug

Von mir eingeholte Unterlagen und Informationen:

- Aufzeichnungen und Fotoaufnahmen von der Ortsbesichtigung
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlagen)

Hinweis: Die Einsicht in die Akten der Bauaufsichtsbehörde, Landkreis Celle, ist zurzeit nicht möglich. Das Aktenarchiv ist infolge eines Schimmelbefalls auf unbestimmte Zeit gesperrt. Die Gemeinde hat in Ihren Unterlagen nur Kopien der Bauscheine, keine weiteren Unterlagen.

Allgemein veröffentlichte Informationen:

- Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig - Wolfsburg, zuständig für Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg sowie die Landkreise Celle Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel
- Bodenrichtwerte in Niedersachsen <https://www.boris.niedersachsen.de/boris>
- Immobilienmarktdaten on-geo GmbH, Briener Straße 12, 80333 München, [www.on-geo.de](http://www.on-geo.de)
- Literatur gemäß Literaturverzeichnis, siehe Anlage



## **2.3 Wertermittlungsstichtag - Qualitätsstichtag – Ortsbesichtigung**

### **2.3.1 Wertermittlungsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht. Es werden die Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes zu diesem Zeitpunkt für die Wertermittlungen zugrunde gelegt.

Wertermittlungsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung

### **2.3.2 Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Es werden die Eigenschaften des Grundstücks und seiner Bebauung in diesem Zeitpunkt für die Wertermittlung zugrunde gelegt.

Qualitätsstichtag: Wertermittlungsstichtag

### **2.3.3 Ortsbesichtigung**

Die Parteien wurden von mir zum Ortstermin schriftlich eingeladen.

Tag der Ortsbesichtigung: 30.01.2025

Teilnehmer: Axel Krumwiede

Mir ist der Zutritt zum Gebäude nicht ermöglicht worden. Ich konnte das Gebäude nur von außen besichtigen. Dabei habe ich das Grundstück nur soweit betreten, wie der Weg von der Straße zur Haustür des Wohnhauses führt. Auf mein Klingeln wurde mir nicht geöffnet. **Die Bewertung erfolgt nach dem äußerem Anschein und Aktenlage.**

## **2.4 Angaben zum Bewertungsobjekt**

Art des Bewertungsobjekts: Bebautes Grundstück – Einfamilienhaus

### **Objektadresse**

Straße Nr.: Alte Poststraße 24

PLZ-Ort: 29342 Wienhausen – Bockelskamp

### **Katasterangaben**

Gemarkung: Bockelskamp

Flur: 1

Flurstücke: 57/16

Flurstückgröße: 1.544 m<sup>2</sup>



### Grundbuchangaben

Grundbuchamtsgericht: Celle  
Grundbuchbezirk: Bockelskamp  
Grundbuchblatt: 413  
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses: 1  
Datum des Grundbuchauszugs: 12.11.2024

### Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen):

Auftragsgemäß wird hier zunächst der Verkehrswert der fiktiv unbelasteten Immobilie ermittelt und angegeben. Die Bewertung etwaiger Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs erfolgt gesondert - siehe Kapitel 6.

### Baulasten

Nach telefonischer Mitteilung der Bauaufsichtsbehörde sind auf dem Grundstück keine Baulasten eingetragen.

Mir sind keine weiteren Rechte / Belastungen an dem Grundstück bekannt gemacht worden. Ich unterstelle in der nachfolgenden Wertermittlung, dass keinerlei Verträge, Vereinbarungen oder Umstände bestehen, die den Wert des Bewertungsobjektes mindern oder beeinflussen - soweit diese im Gutachten nicht aufgeführt sind.

## 3. Beschreibungen

### 3.1 Grundstücksbeschreibung

Bundesland: Niedersachsen  
Kreis / Bezirk: Celle  
Gemeinde / Ort / Stadtteil: Wienhausen - Bockelskamp  
Überörtliche Anbindung: Bundesstraße B214 ca. 2,4 km Entfernung  
Bundesautobahn A37 ca. 29,0 km Entfernung  
Bahnhof ca. 9,7 km Entfernung  
Flughafen ca. 53,4 km Entfernung  
Stadtmitte ca. 9,0 km Entfernung  
Lagebeurteilung: mäßige bis mittlere Lage  
Nahverkehrsmittel: Bus



Straßenausbau:	asphaltierte Fahrbahn
Kfz-Parkmöglichkeiten:	auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden und auf der öffentlichen Straße möglich
Versorgung:	elektrischer Strom, Wasser, Telekommunikation
Entsorgung:	Abwasser
Erschließungsbeiträge:	In diesem Gutachten unterstelle ich eine Beitrags- und Abgabenfreiheit.
Grundstückzuschnitt:	unregelmäßig, siehe Liegenschaftskarte
Straßenfront / mittlere Tiefe:	ca. 11,5 m Hauptabmessungen ca. 36 x 29 m
Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Seine Nutzung und Bebauung richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauBG) und steht in Abhängigkeit zur Nutzung und Bebauung der Nachbargrundstücke.
tatsächliche Nutzung:	bebautes Grundstück – Einfamilienhaus
Überbauungen / Grenzbebauungen:	örtlich nicht erkennbar / mit einer Garage und mit Carport
Nachbargrundstücke – Nutzung:	Baugrundstücke
Nachbargrundstücke - Bebauung:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Altlasten:	nicht bekannt und hier als nicht existent unterstellt

Untersuchungen über eventuell vorhandene Altlasten und / oder Bodenkontaminationen liegen nicht vor. Hierüber werden keine Feststellungen getroffen. Diese wären, wenn hierdurch die Substanz des Gebäudes gefährdet bzw. der Wert von Grund und Boden beeinflusst werden könnte, durch entsprechende Fachleute in einem separaten Gutachten zu ermitteln. Eventuell festgestellte Bodenkontaminationen und / oder Altlasten wären in dem Sondergutachten darzustellen und die Kosten der Beseitigung dieser eventuellen Beeinträchtigungen an den baulichen Anlagen bzw. Grund und Boden zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten



wären vom Ergebnis dieses Gutachtens in angemessener Höhe in Abzug zu bringen, um den um die Beseitigungskosten eventueller Schäden durch Bodenkontaminationen und / oder Altlasten geminderten Wert zu ermitteln.

Hier wird lediglich der Vollständigkeit halber auf die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17. März 1998 BGBI. 1998 I Nr. 16) hingewiesen. Beeinträchtigungen dadurch, dass sich Ansprüche aus Gegebenheiten gegen das Grundstück richten, die sich aus dem BBodSchG ergeben, werden ausdrücklich in diesem Gutachten nicht behandelt und / oder berücksichtigt.

### **3.2 Baubeschreibung**

Die Beschreibung der vorhandenen Bebauung bezieht sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Konstruktionsöffnungen oder zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen daher auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen. Es wird unterstellt, dass bei der Herstellung der baulichen Anlagen die jeweils geltenden, allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik vollumfänglich berücksichtigt wurden und Abweichungen nicht bestehen.

Die vorhandene Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt, anders als bei einem Bauschadengutachten, keine abschließende Baumängel- und/oder Bauschadensauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein evtl. nicht besonders aufgeführter Baumängel und/oder Bauschäden nicht aus.

Eine spezielle Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel wurde nicht durchgeführt und ist auch nicht Bestandteil des Gutachtens. Die jeweilige Baubeschreibung gilt nicht als zugesicherte Eigenschaft im Sinne des Gesetzes. Evtl. überschlägig geschätzte Kosten für die Beseitigung erkennbarer Schäden sind im Ansatz von Reparatur- und Instandhaltungsstaus berücksichtigt. Ich, der unterzeichnende Sachverständige, übernehme demgemäß keine Haftung für das Nichtvorhandensein von Baumängeln und/oder -schäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Ein evtl. angegebener Betrag für Reparaturstau ist das Ergebnis einer überschlägigen groben Schätzung aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung. Für eine genauere Kostenermittlung sind entsprechende Angebotskalkulationen für die einzelnen Gewerke von Fachbetrieben einzuholen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Hausschwamm, Rohrleitungsfraß, Belastbarkeit, statische Probleme, gesundheitsschädigende Baumaterialien usw. sind nicht durchgeführt worden und nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Ich weise darauf hin, dass ich keine Funktionsprüfungen (z. B. der technischen Einrichtungen wie Heizungs-, Sanitär-, Elektroinstallationen usw.) vorgenommen habe. Die Funktions-



fähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installatio-  
nen wird unterstellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte Verhältnisse ohne Einflüs-  
se unterstellt.

Zum Gebäude kann ich nur sehr wenige Angaben machen. Eine Besichtigung wurde mir  
nicht ermöglicht, Bauunterlagen liegen mir nicht vor und ich konnte solche auch nicht be-  
schaffen.

Bezeichnung / Gebäudeart: **Einfamilienhaus**

Anzahl der Wohnungen und sonstigen 1  
Einheiten:

Baujahr: 1971

Baugenehmigung vom 03.02.1971

#### **Rohbau**

Fundamente: bauzeittypisch waren Stampfbeton-  
Streifenfundamente und Bodenplatte

Außenwände: Mauerwerk, Fassade mit Boden-Deckel-Schalung

Innenwände:

Geschossdecken:

Dach: Satteldach Holzkonstruktion, mit Eindeckung und  
vorgehängten Dachrinnen  
Dacheindeckung in den zurückliegenden 10 Jahren  
erneuert

#### **Ausbau**

##### **Erdgeschoss**

Zimmer / Räume:

Boden:

Wände:

Decke:

Bad:

Boden:

Wände:

Decke:



Ausstattung:

Ausstattungsqualität:

WC:

Boden:

Wände:

Decke:

Ausstattung:

Ausstattungsqualität:

Küche:

Boden:

Wände:

Decke:

Ausstattung:

Ausstattungsqualität:

### **Dachgeschoss**

Flur:

Boden:

Wände:

Decke:

Zimmer:

Boden:

Wände:

Decke:

Bad:

Boden:

Wände:

Decke:

Ausstattung:

Ausstattungsqualität:

Fenster:

**Kunststofffenster mit Isolierverglasung**

Türen:

Treppen:



Elektro-Installation:

Heizung:

Warmwasserversorgung:

besondere Ausstattung:

Hinweise

Energetische Eigenschaften:

Barrierefreiheit:

Zustand

Bau- und Unterhaltungszustand:

Baumängel / Bauschäden:

### **3.3 Außenanlagen / Besondere Bauteile**

- Erschließungsanlagen auf dem Grundstück
- Wege- und Hofbefestigungen (Mineralgemisch)
- Terrassenbefestigung mit Betonsteinpflaster
- Einfriedung
- einfache Gartenanlage
- Carport (Bauaufsichtliche Genehmigung nicht bekannt, vermutlich nicht vorhanden)
- Pkw-Garagen in Massivbauweise (Bauaufsichtliche Genehmigung nicht bekannt, vermutlich nicht vorhanden)
- Überdachungen und Gartenwände (Bauaufsichtliche Genehmigung nicht bekannt, vermutlich nicht vorhanden)

## **4. Wertermittlung**

Die nachfolgenden Wertermittlungen basieren auf der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), welche erstmals im Bundes-Gesetz-Blatt (BGBl. I 2010 Seite 639 ff.) veröffentlicht wurde.

### **4.1 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren**

Nach der ImmoWertV stehen zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren zur Verfügung. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagekraft



zu ermitteln. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus diesen unter der Würdigung der einzelnen Ergebnisse entsprechend ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### **Das Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren stellt darauf ab, den Verkehrswert aus üblichen Kaufpreisen vergleichbarer Immobilien zu ermitteln. Dazu wird aus den Vergleichskaufpreisen der Mittelwert gebildet. Sind die Eigenschaften des Bewertungsobjekts besser oder schlechter als die Mittelwerte der Vergleichsobjekte, wird eine Korrektur, eine Anpassung vorgenommen. Diese Methode hat damit den außerordentlichen Vorteil, dass sie - basierend auf tatsächlichen Preisen für weitgehend vergleichbare Objekte - nach einer minimalen Anpassung direkt zum Verkehrswert führt. Voraussetzung ist jedoch eine genügende Anzahl von vergleichbaren Objekten.

### **Das Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren ist eine finanzmathematisch orientierte Methode. Sie umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, wobei der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln ist. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte und sodann unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte, marktüblich erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der üblichen Bewirtschaftungskosten des Grundstücks.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Sollten die tatsächlichen Erträge von den regional marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, so sind nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Der auf diesem Wege ermittelte Ertragswert ist ebenfalls durch Zu- oder Abschläge an die am Wertermittlungsstichtag herrschende Marktlage anzupassen. Die Kosten zur Beseitigung der vorhandenen Mängel und Schäden sind, soweit der Immobilienmarkt dieses berücksichtigt, vom Verkehrswert des mängelfreien Objektes in Abzug zu bringen.

### **Das Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren versucht seinen Beitrag zur Verkehrswertermittlung durch die Berechnung eines substanzorientierten Wertes zu leisten. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudesubstanzwert (inkl. der Baunebenkosten und der Außenanlagen) zusammen. Letzterer basiert auf dem fiktiven Erstellungswert zum Wertermittlungsstichtag abzüglich einer Alterswertminderung (technische Wertminderung). Dabei sind nicht die tatsächlichen Herstellungskosten, sondern die Normalherstellungskosten nach Erfahrungssätzen (z.B. auf Basis von €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche) in Ansatz zu bringen. Die Umrechnung auf entsprechende Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mithilfe entspre-



chender Indexzahlen (Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden, Nichtwohngebäude u. dgl., Statistisches Bundesamt).

Bei dem so ermittelten Sachwert einer Immobilie handelt es sich wiederum nur um einen genäherten Wert. Der Verkehrswert ergibt sich durch Zu- und Abschläge zur Berücksichtigung der Marktlage des Immobilienmarktes am Wertermittlungsstichtag. Die Kosten zur Be- seitigung der vorhandenen Mängel und Schäden sind, soweit der Immobilienmarkt dieses berücksichtigt, vom Verkehrswert des mängelfreien Objektes in Abzug zu bringen.

### **Modellkonformität in der Anwendung der Verfahren**

Die Anwendung der zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren erfordert die Ansätze ver- schiedenster Kennzahlen und Daten des Immobilienmarktes. Diese Kennzahlen und Daten sind direkt marktabhängig oder stehen in Bezug zu marktabhängigen Kennzahlen. Die marktabhängigen Kennzahlen sind aus den Daten des jeweiligen Immobilienmarktes abzulei- ten. Solche Ableitungen sind aufgrund der vielfältigen Abhängigkeiten nur unter der Annah- me von abhängigen Kennzahlen (normierten Kennzahlen) vorzunehmen.

Die Anwendung der veröffentlichten marktabhängigen Kennzahlen bedingt die gleichzeitige Anwendung aller in Abhängigkeit stehender Kennzahlen nach dem Grundsatz der modell- konformen Datenanwendung. Als Beispiele seien hier aus der Ertragswertermittlung Liegen- schaftszinssatz / Bewirtschaftungskosten / Nutzungsart und aus der Sachwertermittlung Sachwertfaktor / Gesamtnutzungsdauer / Normalherstellungskosten angeführt.

Es ist Aufgabe der Gutachterausschüsse (GAA) die Immobilienmärkte zu analysieren, die Kennzahlen zu ermitteln und diese zusammen mit den Modellparametern zu veröffentlichen. Die Veröffentlichung der Marktdaten erfolgt zumeist in den Grundstücksmarktberichten (GMB). Sind die erforderlichen Kennzahlen nicht veröffentlicht, so sind diese vom befassten Sachverständigen aus Marktdaten abzuleiten. Stehen Marktdaten nicht zur Verfügung, sind die Kennzahlen durch den Sachverständigen nach seiner Erfahrung anzusetzen. Die Ansät- ze sind zu begründen.

### **4.2 Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung**

Nach der ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenhei- ten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Bei der Wahl sind insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt ist ein Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus. Ein- und Zweifamilienhäuser bieten die Annehmlichkeiten des Alleinwohnens. Die Investition in Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt im Allgemeinen nach persönlichen Motiven. Das Bewertungsob- jekt ist eine solch typisch selbstgenutzte Immobilie. Eigentümer von Ein- und Zweifamilien-



häusern rechnen regelmäßig nicht mit einer hohen Verzinsung ihres in die Immobilie investierten Kapitals, betrachten ihre Immobilie nicht als Renditeobjekt. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) kommt bei Grundstücken, bei denen es in erster Linie nicht auf nachhaltig erzielbare Erträge ankommt, das Sachwertverfahren zur Anwendung. Das Sachwertverfahren wird nachfolgend angewendet.

Zur Verifikation des Sachwertes und des daraus abzuleitenden Verkehrswertes wird auch das indirekte Vergleichswertverfahren auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte angewandt. Aus den Wertermittlungsergebnissen wird anschließend der Verkehrswert des bebauten Grundstücks sachverständig geschätzt.

Der Bodenwert des Grundstücks wird im indirekten Vergleichswertverfahren basierend auf den Bodenrichtwerten ermittelt. Zugrunde gelegt werden die vom regionalen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte – siehe nachfolgende Bodenwertermittlung.

#### 4.3 Bodenwertermittlung

##### Allgemeine Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés u.ä. bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Wert des Bodens ist ohne die Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermitteln regelmäßig aus gezahlten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen. Als Bodenrichtwert bezeichnet man den durchschnittlichen Preis (Lagewert) des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definierten wertbeeinflussenden Merkmalen (Richtwertgrundstück).

In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte so ermittelt als wären die Grundstücke unbebaut. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. D. h., dass es in den einzelnen Richtwertzonen „bessere“ und „schlechtere“ Grundstücke gibt, die mit ihrem Wert vom durchschnittlichen Bodenrichtwert abweichen können.



Die Erschließungskosten der öffentlichen Straße, der Straßenbeleuchtung und des Anschlusses an die öffentliche Kanalisation werden bei der Ermittlung des jeweiligen Bodenrichtwertes durch den Gutachterausschuss im Allgemeinen berücksichtigt. Eine Nichtberücksichtigung wird entsprechend angegeben.

### **Bodenwertermittlung**

Im vorliegenden Bewertungsfall sind hinreichend differenzierte Bodenrichtwerte vorhanden. Die Bodenrichtwerte bilden die Grundlage der folgenden Bodenwertermittlung. Ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte liegt diesem Gutachten in der Anlage bei.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Dieses hat die mittleren Eigenschaften der realen Grundstücke in dieser Bodenrichtwertzone. Der Bodenrichtwert wird aus diesem Grund mittels Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks angepasst. Dazu wird auf die vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Anpassungsfaktoren zurückgegriffen. Das fiktive Bodenrichtwertgrundstück entspricht in seiner Nutzung dem Bewertungsgrundstück. Der Ansatz erfolgt modellkonform entsprechend dem jeweiligen Bewertungsmodell, das der hier zu bewertenden Immobilie zu Grunde liegt.

### **Bodenwertermittlung**

Grundbuchangaben

Amtsgericht:

Celle

Grundbuch:

Bockelskamp

Blatt:

413

Ifd. Nr. d. Bestandsverzeichnisses:

1

Katasterangaben

Gemarkung:

Bockelskamp

Flur:

1

Flurstück:

57/16

Nutzung:

Wohnen

Summen

Grundstücksgröße:

1.544 m<sup>2</sup>

1.544 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert (BORIW):

75 €/m<sup>2</sup>

Anpassungsfaktoren

Lage:

1,00

Grundstücksnutzung:

1,00

Anpassungsfaktor:

1,00

angepasster BORIW:

75 €/m<sup>2</sup>

Bodenwerte:

115.800 €

115.800 €

**Bodenwert insgesamt:**

(gerundet)

**115.800 €**



#### **4.4 Sachwertermittlung**

##### **Allgemeine Erläuterungen zur Sachwertermittlung**

Das Sachwertverfahren basiert auf dem Bodenwert und dem Substanzwert der Gebäude und Anlagen. Der Wert von Grund und Boden ist getrennt von dem Substanzwert der Gebäude, besonderen Betriebseinrichtungen, der Außenanlagen und sonstigen Anlagen zu ermitteln. Der Bodenwert wird in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt bzw. aus Bodenrichtwerten abgeleitet und in die Sachwertberechnungen eingeführt. Der Substanzwert der Gebäude und der baulichen Anlagen resultiert aus deren Herstellungswerten unter Berücksichtigung ihres Alters sowie etwaiger besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Die Herstellungswerte werden aus Normalherstellungskosten nach Erfahrungssätzen ( $\text{€}/\text{m}^2$  Brutto-Grundfläche oder  $\text{€}/\text{m}^2$  Brutto-Rauminhalt) abgeleitet und berechnet.

Die ImmoWertV 2021 stellt an Sachwertermittlungen andere Anforderungen als die Vorvor-gängervorschrift Wertermittlungsverordnung (WertV). Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland haben bis einschließlich 2012 Kennzahlen auf der Basis der WertV ermittelt und veröffentlicht. Die Anwendung dieser Kennzahlen bedingt folglich die Anwendung des Sachwertverfahrens nach der WertV. So ist jede Bewertung auf die Grundlage der entsprechenden Kennzahlen abzustellen. Das heißt, dass Bewertungen mit Bewertungsstichtagen bis einschließlich 31.12.2012 auf der Grundlage der Wertermittlungsverordnung durchzuführen sind. Bewertungen mit Bewertungsstichtagen ab dem 01.01.2013 sind auf das Sachwertverfahren gem. ImmoWertV abzustellen. Die nachfolgende Wertermittlung im Sachwertverfahren erfolgt demnach systemgetreu zu den veröffentlichten Kennzahlen des regionalen Gutachterausschusses.

##### **Normalherstellungskosten / Kostenkennwerte:**

In der Sachwertermittlung werden modellkonform die Normalherstellungskosten zugrunde gelegt, welche auch der regionale Gutachterausschuss für die Ableitung seiner Kennwerte und Faktoren herangezogen hat. Das gilt auch für die Kostenanpassung auf den Bewertungsstichtag und den herangezogenen Preisindex. Die Normalherstellungskosten richten sich nach Gebäudeart und Gebäudestandardstufe. Letztere beschreibt Art und Qualität von Roh- und Ausbau des Gebäudes. Er wird in Bezug der vorhandenen Ausführung zur Kosten-tabelle gewichtet angesetzt.

##### **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

In der Sachwertberechnung ist die vom Sachverständigen zu schätzende wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu berücksichtigen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in der die Immobilie bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich genutzt bzw. vermietet oder verpachtet werden kann. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist modellkonform zum Verfahren der Kennzahlenableitung des regionalen Gutachterausschusses zu schätzen. Sachverständig technisches Ermessen unter besonde-rer Berücksichtigung des Immobilienmarktes und der allgemeinen Anforderungen an die Nutzung ist geboten.



Die triviale Ermittlung der Restnutzungsdauer ist deren rechnerische Bestimmung aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter. Dabei kann die übliche Gesamtnutzungsdauer aus der Anlage 1 der ImmoWertV entnommen werden

#### **rechnerische Restnutzungsdauer**

Baujahr (fiktives Baujahr):

1971

übliche Gesamtnutzungsdauer:

70 Jahre

Bewertungsjahr:

2025

Alter (fiktives Alter):

54 Jahre

relatives Alter:

77 %

rechnerische Restnutzungsdauer:

16 Jahre

sachverständig angesetzte Restnutzungsdauer:

15 Jahre

Besondere und überdurchschnittliche Instandhaltung, durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen und anderweitige Maßnahmen zur Werterhaltung bzw. Wertverbesserung sind zu berücksichtigen. Sie führen zu einer modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Diese ist nach dem Verfahren zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer gemäß Anlage 2 der ImmoWertV und Anwendungshinweisen der ImmoWertA zu ermitteln. Abgestellt auf einzelne Modernisierungselemente ist deren Modernisierungsumfang sachverständig zu schätzen und verfahrensgemäß ein definierter Modernisierungsgrad und daraus die modifizierte Restnutzungsdauer zu ermitteln. Das Verfahren der ImmoWertV begrenzt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf 70 % der Gesamtnutzungsdauer für voll modernisierte Gebäude und auf 90 % für kernsanierter Gebäude. Eine Kernsanierung ist der vollständige Rückbau des Gebäudeausbaus und dessen Neuherstellung unter Erüchtigung des Gebäudetragwerkes und der vollständigen Erüchtigung der Gebäudehülle.

#### **Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer**

unter Berücksichtigung von Modernisierungen (gem. ImmoWertV Anlage 2)

Orientierungswerte zur Vergabe von Modernisierungspunkten (ImmoWertA Anlage 2 Tab. 1)

Modernisierungselemente	Zeit seit Ausfüh- rung	maximal zu vergebende Punkte			
		≤ ca. 5 Jahre	≤ ca. 10 Jahre	≤ ca. 15 Jahre	≤ ca. 20 Jahre
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung:		4	3	2	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren:		2	2	1	0
Modernisierung der Leistungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):		2	2	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage:		2	2	1	0
Wärmedämmung der Außenwände:		4	3	2	1
Modernisierung der Bäder:		2	1	0	0
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen):		2	2	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:				1 bis 2	



Sachverständig-technische-marktwirtschaftliche  
Modernisierungselemente

	max. Punkte	gew. Punkte
Dacherneuerung incl. Verbesserung der Wärmedämmung:	4	3,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	1,0
Modernisierung der Leistungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	
Wärmedämmung der Außenwände:	4	3,0
Modernisierung der Bäder:	2	
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen):	2	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	
	Summe	7,0
		7,0
Modernisierungsgrad:		mittlerer Modernisierungsgrad
modifizierte Restnutzungsdauer nach ImmoWertV:		29 Jahre
modifizierte Restnutzungsdauer in sachverständiger Beurteilung:		30 Jahre

Bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ist ein fiktives Baujahr aus wirtschaftlicher Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer sowie aus dem Bewertungsjahr zu errechnen. Dieses dient der Bemessung der Alterswertminderung.

#### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird nach der ImmoWertV als eine lineare Abschreibung vorgenommen. Dieser Ansatz erfolgt in Modellkonformität mit dem Ansatz der Marktanpassungsfaktoren des regionalen Gutachterausschusses für Grundstückswerte, welche auf gleicher Basis beruhen.

#### Marktanpassung

Der so rechnerisch ermittelte Sachwert ist zur Ermittlung des Verkehrswertes an die Marktverhältnisse anzupassen. Diese Tatsache ergibt sich daraus, dass der gemeine Teilnehmer am Immobilienmarkt nur im unteren Sachwertniveau bereit ist, den Sachwert oder gar darüber liegende Werte als Kaufpreise zu akzeptieren. Dieses wiederum hängt u.a. mit der breiten Zahl potenzieller Käufer im Niedrigpreisniveau zusammen. Im mittleren Sachwertniveau und insbesondere im höheren Sachwertniveau sind Abschläge vom Sachwert zur Marktanpassung vorzunehmen. Dieses begründet sich u.a. daraus, dass der gemeine Teilnehmer am Immobilienmarkt so die Diskrepanz zwischen seinen Vorstellungen und Wünschen an eine Immobilie im Vergleich zum real am Immobilienmarkt vorhandenen Angebot an Immobilien berücksichtigt.

Im Wesentlichen wird dazu auf Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren), ermittelt von den Gutachterausschüssen, zurückgegriffen. Diese sind in Bezug zu dem zu bewertenden Objekt sachverständig zu überprüfen. Sind vom Gutachterausschuss keine Marktanpassungsfaktoren ermittelt worden, sind sie sachverständlich zu schätzen und werden als pauschalierter Gesamtfaktor in die Berechnung eingefügt.



### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Das konkrete Bewertungsobjekt kann sich von den im Grundstücksmarktbericht oder den sonstigen Veröffentlichungen des Gutachterausschusses zugrunde gelegten üblichen Objekten, Modellen oder Modellansätzen unterscheiden. Diese Unterschiede sind in Art und Umfang mit ihrem Werteinfluss in der Bewertung zu berücksichtigen. In Betracht kommen hier u.a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, fehlende oder auslaufende wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten, endende technische Nutzungsdauern, Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen. Ihr absoluter Wert ist zu ermitteln und in nach ihrem üblichen Einfluss in der Bewertung zu berücksichtigen.

### Sachwertermittlung

Gebäude:		Wohnhaus
Gebäudefeil (siehe Berechnung der Brutto-Grundfläche in der Anlage):		A
Baujahr:		1971
fiktives (modifiziertes) Baujahr:		1985
Gebäudealter (GA):		54 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):		30 Jahre
Bewertungsjahr:		2025
Gesamtnutzungsdauer (GND):		70 Jahre
relatives Gebäudealter (RGA = GA / GND x 100):		77 %
Fiktives Gebäudealter (FGA):		40 Jahre
NHK 2010 Gebäudeart:		EFH
NHK 2010 Gebäudeart-Nr.:		1.21
NHK 2010 Gebäudestandardstufe:		2,8
NHK 2010 Kostenkennwert:		988 €/m <sup>2</sup>
Zu-/Abschlag für abweichende Ausstattung:	x	1,00
Preisindex (Basisjahr 2010):	x	184,0
gewöhnliche Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Bundesdurchschnitt):	=	1.818 €/m <sup>2</sup>
Regionalfaktor (gem. regionalem Gutachterausschuss (GAA)):		1,00
Ortsgrößenfaktor (gem. GAA):		1,00
Kombination von Orts- und Regionalfaktor:		1,00
regionalisierte gewöhnliche Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag (RG-NHK):		1.818 €/m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche (BGF):	x	324,1 m <sup>2</sup>
gewöhnliche Herstellungskosten normierte Gebäude (GHK-NG = RG-NHK X BGF):	=	589.300 €
GHK-NG insgesamt 589.300 €		
besondere Betriebseinrichtungen	+	0 €
+ besondere Bauteile:	=	
gewöhnliche Herstellungskosten (GHK):	-	589.300 €
lineare Alterswertminderung	-	336.700 €
[lineare AWM=GHK x (GND - RND) / GND]:		
Alterswertminderung (AWM):		57%
vorläufige alterswertgeminderte Gebäude- sachwerte:	=	252.600 €



Summe der vorläufigen alterswertgemin- deten Gebäudesachwerte:	252.600 €
Bauliche und nichtbaulich Außenanlagen: +	4.000 €
Pkw-Garagen und Carports: +	10.000 €
Hausanschlüsse: +	5.000 €
Vorläufiger Sachwert der Gebäude, baulichen und nicht baulichen Anlagen und Außenan- lagen: +	271.600 €
Bodenwert: +	115.800 €
vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag: (ohne Berücksichtigung von Mängeln und Schäden, Instandhaltungs- und/oder Modernisierungsstau):	<b>387.400 €</b>

Zur Ableitung von Verkehrswerten aus Sachwerten sind die Sachwerte dem Immobilienmarkt anzupassen. Die nachfolgend in Ansatz gebrachten Marktanpassungsfaktoren entstammen dem Grundstücksmarktbericht des regionalen Gutachterausschuss. Sie wurden aus einer Vielzahl von Kauffällen ermittelt. Dazu wurden die Kauffalldaten statistisch ausgewertet. Mittels Regressionsanalyse wurden die nachfolgend angesetzten Faktoren vom Gutachterausschuss ermittelt. Ich verweise diesbezüglich auf den entsprechenden Grundstücksmarktbericht.

vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag (ohne Berücksichtigung von Mängeln und Schäden, Instandhaltungs- und/oder Moderni- sierungsstau):	387.400 €
Zu- und Abschlagsfaktoren im Bezug auf eine durchschnittliche, vergleichbare Immobilie (gemäß Grundstücksmarktbericht und Schätzung):	
Sachwertfaktor nach Grundstücksmarktbericht (GMB):	0,65
Korrekturfaktor Wohnfläche	1,12
Korrekturfaktor Standardstufe	1,03
Sachwertfaktor nach GMB:	0,75
Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Bewertungsobjektes nach GMB:	<b>289.424 €</b>
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG):	0 €
Sachwert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag:	289.424 €
<b>Sachwert</b> des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag:	<b>(gerundet)</b> <b>289.000 €</b>

#### 4.5 Vergleichswert nach Vergleichsfaktoren

##### Allgemeine Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Nachfolgend wird hier ein Vergleichswert auf der Basis von Vergleichsfaktoren für das Bewertungsobjekt ermittelt. Die zugrunde gelegten Vergleichsfaktoren sind vom regionalen Gutachterausschuss ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht worden. Der Vergleich ist nicht direkt, also kein Vergleich mit identischen Vergleichsobjekten, sondern er ist indirekt und erfolgt über die wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale in dem entsprechenden Grundstücksteilmarkt.

Der Vergleichswert auf der Basis von Vergleichsfaktoren kennzeichnet die Größenordnung des Verkehrswertes der hier zu bewertenden Immobilie. Die Aussagekraft dieses Vergleichswertes ist im Einzelfall sachverständig einzuschätzen und bei der Ermittlung des Ver-



kehrswertes angemessen zu berücksichtigen.

### Vergleichswertermittlung - Ansätze

Die verwendeten Vergleichsfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus den Kaufpreissammlungen über multiple Regressionsanalysen ermittelt. Dabei werden die Auswirkungen der wesentlichen Merkmale (Lage, Baujahr, Wohnfläche etc.) auf den erzielten Kaufpreis untersucht und entsprechende Faktoren statistisch abgeleitet bzw. normiert.

In der nachfolgenden Ermittlung eines Vergleichswertes werden das Bewertungsobjekt und das Normobjekt über Anpassungsfaktoren einander angeglichen. Die Wahl der Anpassungsfaktoren erfolgt auf der Grundlage der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

#### Vergleichswertermittlung nach Vergleichsfaktoren

Ausgangswert zur Vergleichswertermittlung:

Zu- und Abschläge:

Korrekturfaktor Wohnfläche:

1.837 €/m<sup>2</sup>

200 m<sup>2</sup> 0,75

Korrekturfaktor Grundstücksgröße:

1.544 m<sup>2</sup> 1,12

Korrekturfaktor Gebäude-Standardstufe:

2,8 1,05

Korrekturfaktor Lage:

Ostkreis 0,96

Gesamtfaktor:

0,85 0,85

angepasster Vergleichsfaktor:

1.555 €/m<sup>2</sup>

317.000 €

Wohnfläche:

204 m<sup>2</sup>

vorläufiger Vergleichswert:

317.275 €

317.000 €

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:

Mängel und Schäden, Instandhaltungs- und/oder

0 €

Modernisierungsstau:

Vergleichswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag:

317.000 €

Vergleichswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag:

(gerundet)

317.000 €

## 5. Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) von Immobilien (Grundstücken, Eigentumswohnungen und Teileigentum) wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Wertermittlungsstichtag ist auf dem Gutachtendeckblatt angeführt. Die rechtlichen Gegebenheiten und die tatsächlichen Eigenschaften sind in diesem Gutachten beschrieben.



### **Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse**

Bodenwert:	115.800 €
Sachwert:	289.000 €
Indirekter Vergleichswert:	317.000 €

In den obigen Wertermittlungen sind die tatsächlichen und die rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes berücksichtigt. Auch die Verhältnisse des Immobilienmarktes haben in diesen Bewertungen Berücksichtigung gefunden.

Der Sachwert und der indirekte Vergleichswert differieren um rund 9 % voneinander. Berücksichtigt man, dass der indirekte Vergleichswert ein rein statistischer Wert ohne Berücksichtigung der tatsächlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes ist, liegen beide Werte recht dicht beieinander. Ich leite den Verkehrswert aus dem Sachwert ab. Da auf dem Grundstück Garagen, Carports und Überdachungen vorhanden sind, die dem Wesen nach einer Baugenehmigung bedürfen, nehme ich einen Abschlag von 10 T€ vor.

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile schätze ich nach den vorstehenden Berechnungen und Beschreibungen den Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung einer Rundung:

**Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks 280.000 €**

### **6. Bewertung der Rechte in Abt. II des Grundbuchs**

Lfd.-Nr.1: „Das in der Eintragungsbewilligung vom 17./18.10.1932 näher bezeichnete Bohr- und Ausbeutungsrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Gewerkschaft Stark, belegen in der Gemeinde Steinbüchel, Kreis Solingen, Regierungsbezirk Düsseldorf, Oberbergamtsbezirk Bonn, Verwaltungssitz Hannover. Die Übertragung der Ausübung dieser Rechte ist zulässig. Eingetragen am 8.11.1932. Umgeschrieben am 13.2.1979.“

Kommentar: Rechte wie das obige wurden in den 1920/30er Jahren regional in breiter Zahl bewilligt und in Grundbücher eingetragen. Sie wurden bisher nicht ausgeübt. Der regionale Immobilienmarkt reagiert auf diese Rechte nicht. Sie haben keinen Werteinfluss auf die mit ihnen belasteten Immobilien.

**Verkehrswert des belasteten Grundstücks 280.000 €**



**DIPL.-ING. AXEL KRUMWIEDE**  
OFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER

Celle, den 15.02.2025



Axel Krumwiede

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



## 7. Anlagen

### 7.1 Straßen- und Stadtarten

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



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



## 7.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte / Lageplan - Bodenrichtwertkarte

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



**DIPL.-ING. AXEL KRUMWIEDE**  
OFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Braunschweig-Wolfsburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte  
(Erstellt am 16.01.2025)

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

Seite 1 von 3



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



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



### 7.3 Zeichnungen

Zeichnungen liegen mir nicht vor und ich konnte solche nicht beschaffen – siehe auch Seite 3.

### 7.4 Flächenberechnungen

#### Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

(nach DIN 277-1 : 2005-02, Deutscher Normenausschuss Berlin)

	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Einzel- fläche (m <sup>2</sup> )	Grund- fläche (m <sup>2</sup> )
<b>Wohnhaus</b>					
Gebäude(-teil)		A			
EG	14,70	11,30	1,00	166,11	
	1,50	2,70	-1,00	-4,05	162,06
DG ausgeb.	14,70	11,30	1,00	166,11	
	1,50	2,70	-1,00	-4,05	162,06
	<b>Summe</b>				<u>324,12</u>

#### Berechnung der Geschossflächen

(nach Baunutzungsverordnung BauNVO vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 466)

<b>Geschossfläche</b>	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Einzel- fläche (m <sup>2</sup> )	Grund- fläche (m <sup>2</sup> )
EG	14,70	11,30	1,00	166,11	
	1,50	2,70	-1,00	-4,05	162,06
DG	14,70	6,90	1,00	101,43	
	1,50	2,70	-1,00	-4,05	<u>97,38</u>
	<b>Summe</b>				<u>259,44</u>

#### Schätzung der Wohn- und Nutzfläche

Mir liegen keine Zeichnungen des Gebäudes vor. Die Wohn- und Nutzflächen bestimme ich nur überschlägig über Nutz- und Wohnflächenfaktoren. Sprengnetter (H.O. Sprengnetter: Grundstücksbewertung, Band II) gibt einen Wohnflächenfaktor mit 0,74 für Vollgeschosse und 0,56 für Dachgeschosse, jeweils bezogen auf die Bruttogrundfläche an. Udart (in VR 1976, Seite 291) gibt einen Wohnflächenfaktor von 0,76 bezogen auf die Geschossfläche eines jeden Geschosses für die Ableitung der Wohnfläche an. Die Bruttogrundflächen und die Geschossflächen sind den nachfolgenden Berechnungen zu entnehmen.

	Fläche (m <sup>2</sup> )	Faktor	WF (m <sup>2</sup> )
<b>Wohn- Nutzfläche nach Sprengnetter:</b>			
Erdgeschoss	162,06	0,74	119,92
Dachgeschoss (Bruttogrundfläche)	162,06	0,56	<u>90,75</u>
	<b>Summe</b>		<b>210,68</b>
<b>Wohn- Nutzfläche nach Udart</b>			
Erdgeschoss	162,06	0,76	123,17
Dachgeschoss (Geschossfläche GFZ86)	97,38	0,76	<u>74,01</u>
	<b>Summe</b>		<b>197,17</b>
Für die weiteren Ermittlungen setze ich die arithmetischen Mittelwerte an:			<b>204,00</b>



## 7.5 Fotos





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



## 7.6 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BORIW	Bodenrichtwert
BWR-RL	Bodenwertrichtlinie
DG	Dachgeschoß
DIN	Deutsches Institut für Normung
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
GAA	Gutachterausschuss
GFZ	Geschossflächenzahl
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
GUG	Grundstückswert und Grundstücksmarkt
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KG	Kellergeschoß
OG	Obergeschoß
RND	Restnutzungsdauer
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WDV-System	Wärmedämmverbundsystem
WE	Wohneigentum
WertV	Wertermittlungsverordnung
WF	Wohnfläche

## 7.7 Literaturverzeichnis

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 7. Auflage Köln : Bundesanzeiger Verlag 2014

Kleiber, Wolfgang; Simon, Jürgen: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 5. Auflage Köln : Bundesanzeiger Verlag 2007

Petersen, Hauke: Verkehrswertermittlung von Immobilien : Praxisorientierte Bewertung. Stuttgart : Richard Boorberg Verlag 2005

Ross, Wilhelm; Brachmann, Rolf; Holzner, Peter: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken. 27. Auflage Hannover : Theodor Oppermann Verlag 1993

Sander, Siegfried; Weber, Ulrich (Herausgeber): Lexikon der Immobilienwertermittlung. Köln : Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft 2003



Simon, Jürgen; Cors, Klaus; Halaczinsky, Raymond; Teß, Wolfgang: Handbuch der Grundstückswertermittlung. 5. neubearbeitete Auflage München : Verlag Vahlen, 2003

Simon, Jürgen; Kleiber, Wolfgang: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 7. überarbeitete und erweiterte Auflage : Neuwied : Luchterhand Verlag, 1996

Sprengnetter, Hans Otto : Grundstücksbewertung : Lehrbuch und Kommentar. Sinzig : Wertermittlungsforum, Lose Blattsammlung 2007

Zimmermann, Peter; Heller, Robert: Der Verkehrswert von Grundstücken. 2. neubearbeitete und erweiterte Auflage München : Verlag Vahlen 1999

### **Gesetze und Bekanntmachungen**

BGB in der Fassung vom 02.01.2002

Normalherstellungskosten 2010, Bundesministerium der Justiz, BAnz AT 18.10.2012 B1 vom 18.10.2012

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 91/98 WertR 91/98), Bundesministerium Bau, RS I 630504-1 vom 01.08.1997

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL), Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 12.11.2015

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL), Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 05.09.2012

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL), Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 20.03.2014

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsrichtlinie – ImmoWertV) 19.05.20210 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert am 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794)