

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!**

Dipl.-Ing. (Ass.) HEIKO BODE

von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Anschrift: Rübenfeld 3, 29559 Wrestedt - Wieren
Telefon: 05825 / 83 13 93
Fax: 05825 / 98 57 45
E-Mail: post@bode-wert.de

Auftragsnummer: **007-2024**

Datum: 02.07.2024

GUTACHTEN

nach dem äußeren Anschein

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

Auftraggeber: Amtsgericht Celle
Geschäftsbuchnummer: **39 K 55/19**
Zweck: Festsetzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren
Gegenstand der Begutachtung: Ein mit einem Zweifamilienhaus, einem Carport und einem Stall bebautes Grundstück
Adresse: 29345 Südheide – Unterlüß, Meilerstieg 21
Grundbuch: Unterlüß Blatt: 2433 Lfd.-Nr.: 1
Gemarkung: Unterlüß Flur: 2 Flurstück(e): 20/64
Wertermittlungsstichtag: 28.05.2024
Verkehrswert: **40.000,00 € (nach dem äußeren Anschein)**

HINWEIS: Am 02.06.2020 und am 14.07.2022 hat es gebrannt. Die durch die Brände verursachten Schäden wurden nicht beseitigt und bei der Verkehrswertermittlung entsprechend berücksichtigt. **Etwaige Versicherungsleistungen wurden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt!**



Grundstücksgröße: 1.190 m²
Gebäudeart: Zweifamilienhaus
Gebäudetyp: Teilweise unterkellert, ein Vollgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr: 1959
Bauweise: Massivbauweise
Wohnfläche: ca. 126,0 m²
Zustand: Mangelhaft (beschädigt, unvollständig, vernachlässigt) => **Abriss unterstellt!**
Nebengebäude: Einzelcarport, freistehender Stall

Angaben hier ohne Haftung, entscheidend für den Verkehrswert sind die Angaben innerhalb des Gutachtens!

Ausfertigung Nr. 6 (**NUR ZUR ANSICHT**)

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten zuzüglich 6 Anlagen mit 15 Seiten. Das Gutachten wurde auftragsgemäß in sechsfacher Ausfertigung (davon eine digital als pdf-Datei), sowie einer Ausfertigung für die Unterlagen des Sachverständigen erstellt.

HINWEIS:

Der vom Gericht bestellte Sachverständige ist nicht berechtigt über das Gutachten hinausgehende Auskünfte zu erteilen. Das Gutachten wurde bewusst anonymisiert erstellt, so dass auch keine Auskünfte zu Eigentümern, Mietern, betreibenden Gläubigern oder sonstigen am Verfahren beteiligten Personen erteilt werden.

Fragen des Gerichts

Gemäß den Vorgaben des Gerichts werden die nachfolgenden zwangsversteigerungsspezifischen Fragen mit beantwortet:

- a) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Das Objekt ist nicht vermietet und wird auch nicht genutzt.

- b) Wird ein Gewerbebetrieb geführt (Art und Inhaber)?

Augenscheinlich wird kein Gewerbebetrieb geführt. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden diesbezüglich nicht angestellt.

- c) Sind Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt worden sind (Art und Umfang)?

Nach dem äußeren Anschein wird unterstellt, dass keine diesbezüglichen Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind.

- d) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Untersuchungen auf Hausschwamm sind nicht Gegenstand des Gutachtens. Die Gebäude wurden im Ortstermin nur oberflächlich/zerörungsfrei und nicht vollständig von Innen in Augenschein genommen und es wurden, soweit die Gebäude zugänglich und die Konstruktionen sichtbar waren, keine Anzeichen festgestellt, die einen Verdacht auf Hausschwamm begründen würden.

- e) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

In der Bauakte befinden sich diesbezüglich keine Hinweise. Allerdings wurden ohne die hierfür erforderlichen Baugenehmigungen das Hauptgebäude zu einem Zweifamilienhaus umgebaut und ein Carport errichtet.

- f) Liegt ein Energieausweis vor?

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

- g) Besteht Verdacht auf Altlasten?

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Ein Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück) besteht nicht, jedoch können unbekannte Altlasten nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

- h) Wurden Eintragungen im Baulastenverzeichnis festgestellt?

Auf dem zu bewertenden Grundstück sind keine Baulasten eingetragen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Auftrag.....	4
1.2	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	5
1.3	Besonderheit des Auftrages.....	5
2.	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Zweifamilienhaus	10
3.3	Nebengebäude.....	14
3.4	Außenanlagen.....	15
4.	Ermittlung des Verkehrswerts.....	16
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
4.2	Bodenwertermittlung	17
4.3	Vergleichswertermittlung.....	18
4.4	Verkehrswert.....	20
5.	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	21
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	21
5.3	Verwendete fachspezifische Software	21
6.	Verzeichnis der Anlagen.....	22

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Celle
Mühlenstraße 8
29221 Celle

Auftragseingang: 30.03.2024

Geschäfts-Nr.: **39 K 55/19**

Grund und Zweck der Gutachtenerstellung: Die Gutachtenerstellung erfolgt zum Zwecke der Festsetzung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren gem. § 74a Abs. 5 ZVG. Die Besonderheit an der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren ist, dass der Verkehrswert ohne die Berücksichtigung eventuell bestehender grundbuchlicher Rechte und Lasten, also „**lastenfrei**“ ermittelt wird. Der Werteeinfluss ggf. bestehender Rechte und Lasten wird in diesem Gutachten somit nur nachrichtlich behandelt. Ob diese dann nach dem Zuschlag bestehen bleiben oder untergehen, wird im Versteigerungstermin vor der Versteigerung bekannt gegeben.

Hinweis: Personenbezogene Daten (z.B. Eigentümer, Mieter, Teilnehmer im Ortstermin etc.) wurden dem Auftraggeber gesondert mitgeteilt. Unterlagen, die nicht für die Veröffentlichung geeignet sind (z.B. Innenfotos, Auszüge aus Grundstücksmarktberichten etc.) sind daher nicht im Gutachten enthalten, sondern werden dem Auftraggeber auf Verlangen zur Verfügung gestellt.

Gegenstand der Begutachtung: Ein mit einem Zweifamilienhaus, einem Carport und einem Stall bebautes Grundstück

Adresse: 29345 Südheide – Unterlüß, Meilerstieg 21

Grundbuch: Unterlüß Blatt: 2433 Lfd.-Nr. 1

Gemarkung: Unterlüß Flur: 2 Flurstück: 20/64 Fläche: 1.190 m²

Wertermittlungsstichtag: 28.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Anmerkung: Wertermittlungsstichtag müsste eigentlich der Tag der Versteigerung sein. Da dieser Termin jedoch in der Zukunft liegt und dem Sachverständigen nur der Zustand des Bewertungsobjekts am Tag der Ortsbesichtigung bekannt ist, wird als Wertermittlungsstichtag der Tag der Ortsbesichtigung verwendet.

Ortsbesichtigung: 28.05.2024

Anmerkung: Im Ortstermin war das Objekt nicht vollständig zugänglich (Dachgeschoss wurde aus Sicherheitsgründen vom Sachverständigen nicht betreten), obwohl der Termin mit Schreiben vom 12.04.2024 angekündigt wurde. Folglich musste eine Begutachtung **nach dem äußeren Anschein** vorgenommen werden. In der Beschreibung werden Vermutungen und Annahmen getroffen, die in der Bewertung so berücksichtigt werden, als wären sie zutreffend. Es obliegt dem Bieter, Abweichungen zu dem tatsächlichen Zustand und der tatsächlichen Ausstattung in seinem Gebot zu berücksichtigen. Auf Grund der Gutachtenerstellung nach dem äußeren Anschein wird kein Abschlag vorgenommen.

1.2 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Für die Wertermittlung wurden nachfolgende Unterlagen und Erkundigungen herangezogen:

- Lizenzierte Auszüge aus einer Übersichtskarte und einem Stadtplan über den Sprengnetter-Marktdatenshop vom 30.06.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 12.04.2024
- Grundbuchauszug vom 22.03.2024 (bereitgestellt durch den Auftraggeber)
- Auskunft des Landkreises Celle zum Baulastenverzeichnis (E-Mail vom 02.05.2024)
- Einsichtnahme in den Denkmalatlas Niedersachsen.de (denkmalatlas.niedersachsen.de am 30.05.2024)
- Auskunft der Gemeinde Südheide zum Bauplanungsrecht (E-Mail vom 06.05.2024)
- Auskunft der Gemeinde Südheide zur beitragsrechtlichen Situation (E-Mail vom 28.05.2024)
- Bereitstellung von Scans aus der Bauakte durch den Landkreis Celle (E-Mail vom 24.05.2024). Hiervon wurden folgende Unterlagen für die Gutachtenerstellung verwendet:
 - Ansicht, Grundriss und Schnitt für den Neubau eines Stallgebäudes vom 29.02.1956
 - Ansichten, Grundrisse und Schnitt für ein freistehendes Wohnhaus vom 02.08.1957
 - Baubeschreibung für die Ausführung einer Nebenerwerbsstelle vom 22.12.1958
 - Bauantrag für den Neubau einer landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle vom 27.12.1958
 - Bauschein vom 09.04.1959 für den Neubau eines Wohnhauses-Nebenerwerbsstelle
 - Bauschein vom 27.08.1970 für den Neubau einer Ölheizung (u.a. mit Erdtank)
- Auskunft des Landkreises Celle zum Betrieb eines Erdtanks für Heizöl (telefonisch am 02.07.2027)
- Bodenrichtwerte vom 01.01.2024 für das Land Niedersachsen im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)
- Landesgrundstücksmarktdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (GMD NDS 2023) im Internet (immobilienmarkt.niedersachsen.de)
- Bereitstellung von Kopien folgender Unterlagen durch den Auftraggeber (übersandt mit dem Gutachtenauftrag, eingegangen am 30.03.2024):
 - Gutachten vom 03.08.2020 zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2020
 - Gutachtenergänzung vom 14.10.2020 auf Grund des Eintritts eines Brandschadens am 02.06.2020
 - Gutachterliche Stellungnahme vom 31.07.2023 für einen Brandschaden im und am Wohnhaus (weiterer Brand am 14.07.2022)

1.3 Besonderheit des Auftrages

Auf dem Grundstück hat es am 02.06.2020 und am 14.07.2022 gebrannt. Dabei wurde das Zweifamilienhaus und das Carport erheblich beschädigt. Diese durch die Brände verursachten Schäden wurden weder beseitigt noch erfolgte eine Sicherung gegen Witterungseinflüsse. Das Objekt wird im dem Zustand bewertet, wie es der Sachverständige bei der Ortsbesichtigung vorgefunden hat. **Etwaige Versicherungsleistungen wurden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt!**

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Celle
Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Südheide (ca. 11.700 Einwohner); Ortsteil Unterlüß (ca. 3.500 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>Nächstgelegene größere Orte:</u> Celle (ca. 27 km südwestlich), Hermannsburg (ca. 14 km westlich), Uelzen (ca. 23 km nordöstlich) <u>Landeshauptstadt:</u> Hannover (ca. 65 km südwestlich) <u>Bundesstraßen:</u> B191 von Celle nach Uelzen (ca. 8 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Bundesautobahn A7; Anschlussstelle Soltau-Süd (ca. 35 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Unterlüß, Bahnlinie Hannover – Hamburg, Regionalzughalt <u>Flughafen:</u> Hannover-Langenhagen (ca. 60 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Ortsrandlage; Siedlungsgebiet aus den 50er/60er Jahren; Entfernungen: <ul style="list-style-type: none">• Ortsmitte ca. 500 m• Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 400 m• Schulen ca. 400 m (Grundschule)• Kindertagesstätte ca. 400 m• Öffentliche Verkehrsmittel ca. 300 m (Bus) bzw. ca. 850 m (Bahn)• Verwaltung ca. 350 m (Rathaus Unterlüß)
--	--

Art der Bebauung und Nutzungen in der Umgebung: Ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; offene, eingeschossige Bauweise; Einzelhausbebauung

Beeinträchtigungen: Lageübliche Beeinträchtigung durch den Schießplatz für schwere Waffen (u.a. Artillerie)

Topografie: Eben

2.1.3 Beurteilung der Wohnlage

Unterlüß als Dorf mit örtlicher Versorgungsfunktion im nordöstlichen Landkreis Celle wird auf Grund der lageüblichen Beeinträchtigung durch den Schießplatz als "mittlere Wohnlage" beurteilt. Die Lage des Bewertungsobjektes am östlichen Ortsrand von Unterlüß wird auf Grund der Entfernung zur örtlichen Infrastruktur und dem ansonsten ruhigen Wohnumfeld noch als "mittlere bis gute Wohnlage" beurteilt.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront	ca. 20 m
Tiefe:	ca. 59,5 m
Grundstücksgröße	1.190 m ²
Bemerkungen:	<ul style="list-style-type: none">• Rechteckige Grundstücksform (siehe Anlage 3)• Flächenangaben gemäß Grundbuch (örtlich nicht überprüft)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Voll ausgebaut (Fahrbahn aus Bitumen mit Beleuchtung und Entwässerung; beiderseitige Gehwege; ausreichend Parkmöglichkeiten auf der Straße)
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Abwasserentsorgung über Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Carport und Holzunterstand auf der Grundstücksgrenze
Baugrund, Grundwasser (soweit offen ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; kein ungewöhnlicher Grundwasserstand
Alllasten:	Die Untersuchung und Bewertung hinsichtlich von Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden daher nicht vorgenommen. Im NIBIS ist keine Altablagerung bzw. Rüstungsaltlast kartiert (http://nibis.ibeg.de/cardomap3/?TH=ALT) und es besteht auch kein sonstiger Anfangsverdacht für eine Altlast (z.B. wie bei einem Tankstellengrundstück). Unbekannte Altlasten können trotzdem nie ganz ausgeschlossen werden. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt daher ohne weitere Untersuchungen und Nachforschungen als altlastenfrei unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Gemäß Grundbuchauszug vom 22.03.2024 bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Unterlüß, Blatt 2433, keine wertbeeinflussenden Eintragungen (nur Zwangsversteigerungsvermerk und Insolvenzvermerke).
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Dem Sachverständigen wurden keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten mitgeteilt. Weitere diesbezügliche Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht angestellt. Es wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Auf dem zu bewertenden Grundstück ist keine Baulast eingetragen.

Denkmalschutz:

Am Wertermittlungsstichtag sind keine Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück oder auch auf einem benachbarten Grundstück im Denkmalatlas Niedersachsen als Denkmal eingetragen. Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart, der Bauweise und dem Zustand wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Auch wurde nicht geprüft, ob auf dem Grundstück mit archäologischen Funden zu rechnen ist.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Da es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Innenbereichssatzung:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes gibt es keine Innenbereichssatzung.

Bodenordnungsverfahren:

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt, soweit sich keine offensichtlich erkennbaren Widersprüche ergeben, die dann entsprechend berücksichtigt werden.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

Beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei. Nach Auskunft der zuständigen Behörde sind derzeit auch keine Maßnahmen an den Erschließungsanlagen geplant, die Beiträge oder Abgaben nach sich ziehen würden.

Anmerkung:

Die Angaben zu dem beitragsrechtlichen Zustand entsprechen dem Kenntnisstand am Wertermittlungsstichtag. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass irgendwann weitere Maßnahmen an den Erschließungsanlagen durchgeführt werden, die zu

Beiträgen und Abgaben führen oder sich eine Abgabepflicht durch gesetzliche Vorgaben ändert.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

- Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus, einem Carport und einem Stall bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
- Auf dem Grundstück befindet sich ein Pkw-Stellplatz in einem Carport.
- Das Objekt ist am Wertermittlungstichtag nicht vermietet und nicht bewohnbar

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

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Ferner wurde auch keine Untersuchung bezüglich der Standicherheit, des Wärmeschutzes, des Schallschutzes und des Brandschutzes durchgeführt.

Insbesondere wurde – soweit augenscheinlich möglich – geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Freistehendes Zweifamilienhaus (teilweise unterkellert, ein Vollgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss)
Baujahr:	1959 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Es wurde mit einer umfangreichen Modernisierung begonnen, die aber nicht zum Abschluss gebracht wurde.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Nach dem äußeren Anschein muss jedoch davon ausgegangen werden, dass Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Qualität des Objektes nicht fachgerecht durchgeführt worden sind, so dass dem Objekt die Energieeffizienzklasse "H" mit einem Endenergiebedarf von über 250 kWh/(m ² a) zugewiesen wird.
Barrierefreiheit:	Die Untersuchung der Barrierefreiheit ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Augenscheinlich ist das Gebäude nicht barrierefrei und kann vermutlich nur mit erheblichem Aufwand vollständig barrierefrei gemacht werden.
Außenansicht:	Gelbe Putzfassade; rotes Dach; weiße Fenster

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Vorbemerkungen:

Das Objekt verfügt nach dem äußeren Anschein über zwei in sich abgeschlossene Nutzungseinheiten. Die **Wohnfläche** von **rd. 126,0 m²** wurde auf der Grundlage der vorliegenden Grundrisse, ergänzt nach dem äußeren Anschein ohne örtliche Überprüfung zum Zwecke der Wertermittlung ermittelt. Dabei wurden folgende Besonderheiten berücksichtigt:

- Räume im Keller wurden nicht mit auf die Wohnfläche angerechnet, da sie bezüglich Belichtung und/oder Raumhöhe nicht die Anforderungen an Wohnraum erfüllen.
- Flächen unter Dachschrägen oder Treppen mit einer lichten Höhe von unter 1,0 m wurden gar nicht und mit einer lichten Höhe von 1,0 bis 2,0 m nur zu 50 % berücksichtigt.
- Die Räume im ausgebauten Spitzboden erfüllen bezüglich Raumhöhe und Zugang nicht die Anforderungen an Aufenthaltsräume und werden daher nicht mit auf die Wohnfläche angerechnet. Da der Grundriss nicht bekannt ist (Angaben zu Räumen wurden den Fotos in der gutachterlichen Stellungnahme entnommen), wurde auch keine Fläche ermittelt.

Kellergeschoss:

Heizung	rd. 19,0 m ²	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Keller 1	rd. 11,6 m ²	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Flur	rd. 9,6 m ²	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Keller 2	rd. 2,7 m ²	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)

Erdgeschoss – Wohnung 1 rd. 67,9 m²:

Flur	rd. 6,4 m ²
Bad	rd. 9,8 m ²
Zimmer 1	rd. 8,2 m ²
Zimmer 2	rd. 11,7 m ²
Zimmer 3	rd. 19,6 m ²
Abstellraum	rd. 0,8 m ²
Küche	rd. 11,4 m ²

Dachgeschoss – Wohnung 2 rd. 58,1 m²:

Zimmer 1	rd. 10,1 m ²
Flur	rd. 5,1 m ²
Zimmer 2	rd. 14,0 m ²
Zimmer 3	rd. 13,3 m ²
Zimmer 4	rd. 6,8 m ²
Abstellraum	rd. 1,8 m ²
Bad	rd. 7,0 m ²

Spitzboden:

Flur	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Raum 1	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Raum 2	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)
Abstellraum	(nicht auf die Wohnfläche angerechnet)

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Beton

Keller: Kellerwände: Massiv

Bodenbelag: Beton

Wandbekleidung: Mauerwerk mit Putzanstrich

Deckenbekleidung: Rohdecke mit Anstrich

Kellerfenster: Metallfenster mit Einfachverglasung

Umfassungswände: Massiv, Putz mit Anstrich, baujahrstypische Wärmedämmung

Innenwände: Massiv, Leichtbauweise

Geschossdecken:	Stahlbetondecken
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Betonkonstruktion; Stufen aus Beton; Geländer und Handlauf aus Metall <u>Erreichbarkeit Dachraum:</u> Vermutlich: Holzstiege
Hauseingänge:	<u>Eingang 1:</u> Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt; Eingangstreppe; Eingangsüberdachung <u>Eingang 2:</u> Eingangstür aus Holz; Eingangstreppe <u>Kellereingang:</u> Eingangstür aus Holz mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton), vermutlich auf Unterspannbahn; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; oberste Geschossdecke mit Dämmung; Dachraum gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Vermutlich: Einfache bis mittlere Ausstattung, Kippsicherungen, ein bis zwei Lichtauslässe je Raum, mehrere Steckdosen je Raum;
Heizung:	Zentralheizung mit Heizöl als Brennstoff (Kesselbaujahr 1988); Plattenheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Zentral über Heizung mit Warmwasserspeicher

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Die Gutachtenerstellung erfolgt **nach dem äußeren Anschein**. Bei der nachfolgenden Beschreibung handelt es sich im Wesentlichen um Vermutungen und Annahmen, die nicht immer als solche gekennzeichnet sind. Abweichungen zwischen der nachfolgenden Beschreibung und der tatsächlichen Ausstattung und dem tatsächlichen Zustand sind möglich.

Bodenbeläge:	Vermutlich: Mittlere Ausstattung (Laminat, Fliesen)
Wandbekleidungen:	Vermutlich: Einfache bis mittlere Ausstattung (einfache Tapeten, Holzverkleidung, Fliesen)
Deckenbekleidungen:	Vermutlich: Mittlere Ausstattung (Holzverkleidung)
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster, auch raumhohe

	Verglasungen; mittlere Beschläge
Türen:	Vermutlich: Einfache Füllungstüren aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
Sanitäre Installation:	Übliche Wasser- und Abwasserinstallation
	<u>Bad EG:</u> Vermutlich: Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken, mittlere Armaturen; mittlere Ausstattung
	<u>Bad DG:</u> Vermutlich: Dusche, WC, Waschbecken, mittlere Armaturen; mittlere Ausstattung
	<u>Sonstige Installation:</u> Vermutlich: Waschmaschinenanschluss im Keller; Küchenanschlüsse im EG + DG
Grundrissgestaltung:	Zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Eingangsbereich 1 (Eingangstreppe, Eingangüberdachung), Kelleraußentreppe, Dachgaube 1 (Schleppdachgaube), Dachgaube 2 (Schleppdachgaube), Schornstein (Mauerwerk, über Dach verklindert; Abdeckung),
Besondere Einrichtungen:	Keine
Besonnung und Belichtung:	Ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Folgende wesentliche Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinaus gehen, wurden im Ortstermin festgestellt bzw. nach dem äußeren Anschein unterstellt: <ul style="list-style-type: none">• Fassade schadhaft• Eingangstüren schadhaft• Leichte Schäden am Dach• Einzelne Fenster schadhaft bzw. unvollständig eingebaut• Heizung schadhaft (Wärmeerzeuger veraltet, Frostschaden)• Sanitärausstattung schadhaft (Frostschaden)• Elektrische Installation unvollständig• Unzulässige Um- und Ausbauten (nicht fachgerecht, ohne Baugenehmigung, fehlender Zugang zum Dachgeschoss etc.)• Schäden durch Brand am 02.06.2020• Schäden durch Brand am 14.07.2022• ...

Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist mangelhaft und das Gebäude macht einen stark vernachlässigten Eindruck. Das Gebäude wurde ohne Baugenehmigung, nicht fachgerecht und unvollständig umgebaut und umgenutzt. Brände vom 02.06.2020 und 14.07.2022 wurden nicht instandgesetzt und nicht ausreichend gesichert, so dass das Gebäude über mehrere Jahre den Witterungseinflüssen ungeschützt ausgesetzt wurde. Auf Grund der sich daraus ergebenden erheblichen Mängel und Schäden wird für das Objekt nur der Abriss mit Entsorgung unterstellt werden. Bevor dieser jedoch erfolgen kann, ist eine Entrümpelung mit Entsorgung des Kellergeschosses erforderlich.
-----------------------	--

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Carport

Gebäudeart:	Einseitig an das Zweifamilienhaus angebautes Einzelcarport (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, Flachdach)
Baujahr:	?
Nutzung:	Lagerfläche, Dachterrasse
Konstruktionsart:	Holzkonstruktion
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Holzkonstruktion
Treppen:	Holztreppe
Dach:	Flachdach mit Abdichtung
Ausstattungsmerkmale:	Strom
Bodenbelag:	Betonplatten
Besondere Bauteile:	Dachterrasse
Besondere Einrichtungen:	Keine
Mängel und Schäden:	Folgende wesentliche Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, wurden im Ortstermin festgestellt bzw. nach dem äußeren Anschein unterstellt: <ul style="list-style-type: none">- Zugang zur Wohnung 2 durch Brand beschädigt- Abdichtung des Flachdachs schadhaft- Geländer und Treppe nicht fachgerecht erstellt- Standsicherheit fraglich...
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist mangelhaft und das Gebäude macht einen vernachlässigten Eindruck. Das Gebäude wurde ohne die hierfür erforderliche Baugenehmigung (keine Unterlagen in der Bauakte) errichtet. Da das ungenügend abgedichtete Gebäude über mindestens zwei Jahre ungeschützt der Witterung ausgesetzt ist, wird der Abriss mit Entsorgung unterstellt.

3.3.2 Stall

Gebäudeart:	Freistehendes Stallgebäude (nicht unterkellert, ein Vollgeschoss, Dachgeschoss)
Baujahr:	1959 (gemäß Bauakte)
Nutzung:	Abstellraum
Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Massiv, Putz mit Anstrich

Innenwände:	Vermutlich: Massiv
Geschossdecken:	Vermutlich: Holzbalkendecke
Treppen:	Vermutlich: Keine
Dach:	Satteldach mit Dachsteinen
Eingänge:	Holzbrettertüren
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster, Betonfenster
Ausstattungsmerkmale:	Vermutlich: Strom
Bodenbelag:	Vermutlich: Beton
Besondere Bauteile:	Gaube
Besondere Einrichtungen:	Vermutlich: Keine
Mängel und Schäden:	<p>Folgende wesentliche Mängel und Schäden, die über eine altersbedingte Wertminderung hinausgehen, wurden im Ortstermin festgestellt bzw. nach dem äußeren Anschein unterstellt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Fassade schadhaft- Erneuerung der Fenster nicht abgeschlossen (fehlende Fenster, Fensterlaibungen unvollständig etc.)- ...
Allgemeinbeurteilung:	<p>Der bauliche Zustand ist mangelhaft und das Gebäude macht einen vernachlässigten Eindruck. Da es für das Gebäude keine wirtschaftlich sinnvolle Folgenutzung gibt und es mindestens über vier Jahre den Witterungsverhältnissen ausgesetzt war, wird der Abriss mit Entsorgung unterstellt. Da das Objekt aber nicht besenrein ist (Lagerung von Altgegenständen), ist vorab eine Entrümpelung mit Entsorgung erforderlich.</p>

3.4 Außenanlagen

Umfang:	<ul style="list-style-type: none">- Ver- und Entsorgungsleitungen- Wege-, Hofbefestigungen und Terrasse- Gartenanlage und Bepflanzungen- Einfriedungen- Unterstand auf der Grenze
Allgemeinbeurteilung:	<p>Die Außenanlagen machen einen stark vernachlässigten Eindruck. Auf Grund der Lagerung von Altgegenständen ist eine Entrümpelung mit Entsorgung erforderlich. Ferner befindet sich gemäß Bauakte auf dem Grundstück zwischen Zweifamilienhaus und Stall ein 7.000 ltr. doppelwandiger Erdtank für Heizöl, der vermutlich nicht fachgerecht außer Betrieb genommen wurde (keine entsprechenden Unterlagen beim Landkreis Celle).</p>

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

4.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.1.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert (Marktwert) ist in §194 BauGB definiert:

„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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Auf der Grundlage des § 199 Abs. 1 BauGB wurde die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 21) erlassen, die bei der Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) anzuwenden ist, auch wenn der Gegenstand der Wertermittlung (Wertermittlungsobjekt) nicht marktfähig oder marktgängig ist. Wertermittlungsobjekte sind Grundstücke und Grundstücksteile einschließlich ihrer Bestandteile sowie ihres Zubehörs, grundstücksgleiche Rechte, Rechte an Grundstücken (grundstücksbezogene Rechte) sowie grundstücksbezogene Belastungen (siehe § 1 Abs. 1 + 2 ImmoWertV 21). Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren werden nach **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** – hier insbesondere der **Eignung der zur Verfügung stehenden Daten** – zu wählen. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens muss begründet werden (siehe § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.1.1.2 Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Ob ein Wertermittlungsverfahren geeignet ist, hängt von folgenden wesentlichen Kriterien ab:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen des Verfahrens für ein Bewertungsobjekt sollen auch den Überlegungen eines potentiellen Erwerbers entsprechen (Preisbildungsmechanismen).
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollen immer mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.1.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Objektart

Bei dem Grundstück handelt es sich um ein mit einem Zweifamilienhaus, einem Carport und einem Stall bebautes Grundstück. Diese Nutzung des Grundstücks ist nicht die Folgenutzung, da für die Gebäude der Abriss mit Entsorgung unterstellt wurde (siehe Gebäudebeschreibung). Das Grundstück wird daher wie ein unbebautes Grundstück bewertet, dass für eine Bebauung geeignet ist (Baugrundstück).

Schlussfolgerung

Unbebaute Grundstücke sind mit dem Vergleichswertverfahren zu bewerten. Das Sach- und das Ertragswertverfahren finden keine Anwendung.

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Die Bodenwertermittlung nach der Immobilienwertermittlungsverordnung

Grundsätzlich geht jeder Wertermittlung eine Bodenwertermittlung voraus. Die Bodenwertermittlung wird im Teil 4 Abschnitt 1 §§ 40 bis 45 ImmoWertV 21 beschrieben. Dabei wird auch bei bebauten Grundstücken der Bodenwert in der Regel so ermittelt, als wäre das Grundstück unbebaut. Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ImmoWertV21 aus Vergleichspreisen zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ImmoWertV 21 verwendet werden. Die nach den § 13 bis 16 ImmoWertV 21 ermittelten Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein unbebautes fiktives Grundstück innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Sie sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 ImmoWertV 21 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen (z.B. Entwicklungszustand, Lage, Größe, Art und Maß der baulichen Nutzung etc.), an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes aber auch an Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse anzupassen.

Für die anzustellende Bewertung hat der Gutachterausschuss einen Bodenrichtwert veröffentlicht, der bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt wurde. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts. Erforderliche Anpassungen auf Grund der Entwicklungen der allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und wegen Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes werden im nachfolgenden Abschnitt „Bodenwertberechnung“ vorgenommen und näher erläutert.

4.2.2 Bodenwertberechnung

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
Beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	50,00 €/m²	E1

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.05.2024	× 1,00	E2

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	gute Lage	× 1,15	E3
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.190	× 0,95	E4
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier BRW			=	54,63 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	54,63 €/m²
Fläche		×	1.190 m ²
Beitragsfreier Bodenwert		=	65.009,70 €
		rd.	65.000,00 €

4.2.3 Erläuterungen zur Bodenwertberechnung

E1

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **50,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024** (siehe Anlage 6) und bezieht sich auf ein durchschnittliches abgabenfreies Grundstück in der Lage des Bewertungsgrundstücks.

E2

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag (Bodenrichtwerte in Niedersachsen werden jährlich neu veröffentlicht) keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

E3

Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, so dass es innerhalb einer Bodenrichtwertzone bessere und schlechtere Lagen geben kann. Gemäß § 15 Abs. 1 ImmoWertV 21 sollten lagebedingte Wertunterschiede innerhalb einer Richtwertzone nicht mehr als 30 % betragen. Die Lage am Ende einer Anliegerstraße, unmittelbar am Ortsrand und die Orientierung nach Süden werden trotz der noch älteren Erschließung als gute Wohnlage beurteilt, für die nach sachverständigem Ermessen ein Zuschlag von 15 % (= Korrekturfaktor von 1,15) vorgenommen wird.

E4

In vielen Untersuchungen wurde festgestellt, dass die Flächengröße einen Einfluss auf den Bodenwert hat. Da in der Bodenrichtwertkarte keine Angaben über die Grundstücksgröße vorhanden ist, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht, ist die durchschnittliche Flächengröße innerhalb der Bodenrichtwertzone zu schätzen. Die durchschnittliche Größe der Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone wird auf rd. 800 – 1.000 m² geschätzt, so dass ein pauschaler Abschlag von 5 % (= 0,95) vorgenommen wird.

4.3 Vergleichswertermittlung

4.3.1 Vergleichswertberechnung

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		65.000,00 €
Wert der Außenanlagen	+	3.000,00 €
Vorläufiger Vergleichswert	=	68.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	25.000,00 €
Vergleichswert	=	43.000,00 €
Abzinsungsfaktor 1/qⁿ	x	0,9615
bei z = 4,00 % Abzinsungszinssatz und n = 1 Jahren Abzinsungszeitraum		
Abgezinster Vergleichswert	=	41.344,55 €
	rd.	41.300,00 €

4.3.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Vorbemerkungen

Zur Bewertung des unbebauten Grundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Außenanlagen

Im vorliegenden Fall werden die Hausanschlüsse, die beim Bewertungsobjekt hingegen zum übrigen Baugrundstück vorhanden sind, so als wertbeeinflussend beurteilt, dass für Gas, Wasser und Strom jeweils ein pauschaler

Wert von 1.000,00 € angesetzt wird. Die übrigen Außenanlagen werden als nicht wertbeeinflussend beurteilt, da sie stark vernachlässigt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Auf dem Grundstück und in den Gebäuden werden Gegenstände gelagert, für die die Entrümpelung mit Entsorgung unterstellt und die sich hieraus ergebende Wertminderung pauschal auf rd. 5.000,00 € geschätzt wird.
 - Das Grundstück ist bebaut. Die Wertminderung wegen des erforderlichen Abrisses mit Entsorgung wird auf der Grundlage eines Ansatzes von rd. 20,00 €/m³-Bruttorauminhalt auf rd. 20.000,00 € geschätzt.
- ⇒ Insgesamt werden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Höhe von rd. 25.000,00 € als Abschlag in Ansatz gebracht.

Abzinsung

Das Grundstück wurde so bewertet, als wenn es sofort bebaut werden könnte. Da aber eine Entrümpelung mit Entsorgung und ein Abriss mit Entsorgung für die Gebäude erforderlich ist, wird der zusätzliche Zeitaufwand über ein Jahr mit dem üblichen Erbbauzins von 4 % für ein Grundstück, das mit einem Ein-/Zweifamilienhaus bebaut werden kann, abgezinst.

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

4.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird aus dem abgezinnten Vergleichswert abgeleitet. Dabei erfolgt eine Rundung auf rd. 40.000,00 €, da sonst eine Genauigkeit dargestellt wird, die auf Grund der zu treffenden Annahmen nicht erreicht werden kann.

Der **Verkehrswert** nach dem äußeren Anschein für

Gegenstand der Begutachtung:	Ein mit einem Zweifamilienhaus, einem Carport und einem Stall bebautes Grundstück				
Adresse:	29345 Südheide – Unterlüß, Meilerstieg 21				
Grundbuch:	Unterlüß	Blatt:	2433	Lfd.-Nr.	1
Gemarkung:	Unterlüß	Flur:	2	Flurstück:	20/64

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.05.2024 mit rd.

40.000,00 €
in Worten: vierzigtausend Euro

geschätzt.

Wieren, den 02.07.2024

Dipl.-Ing. (Ass.) Heiko Bode
von der Ingenieurkammer Niedersachsen
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. **Für nicht genehmigte Vervielfältigungen und/oder nicht dem Zweck dienende Verwendungen ist die Haftung ausgeschlossen.**

5. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:	Baugesetzbuch
BauNVO:	Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch
ZVG:	Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
ImmoWertV 21:	Immobilienwertermittlungsverordnung – Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, anzuwenden ab 01.01.2022
SW-RL:	Sachwertrichtlinie – Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts
VW-RL:	Vergleichswertrichtlinien – Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts
EW-RL:	Ertragswertrichtlinien – Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts
WertR:	Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken
WMR:	Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung
WoFIV:	Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
GEG:	Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden
NBauO:	Niedersächsische Bauordnung
NKAG	Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Schmitz/Krings u.a.: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung; Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2018
- [5] Rosenbaum, Oliver: Fachwörterbuch für Grundstückswertermittler, Luchterhand, Berlin 1999

5.3 Verwendete fachspezifische Software

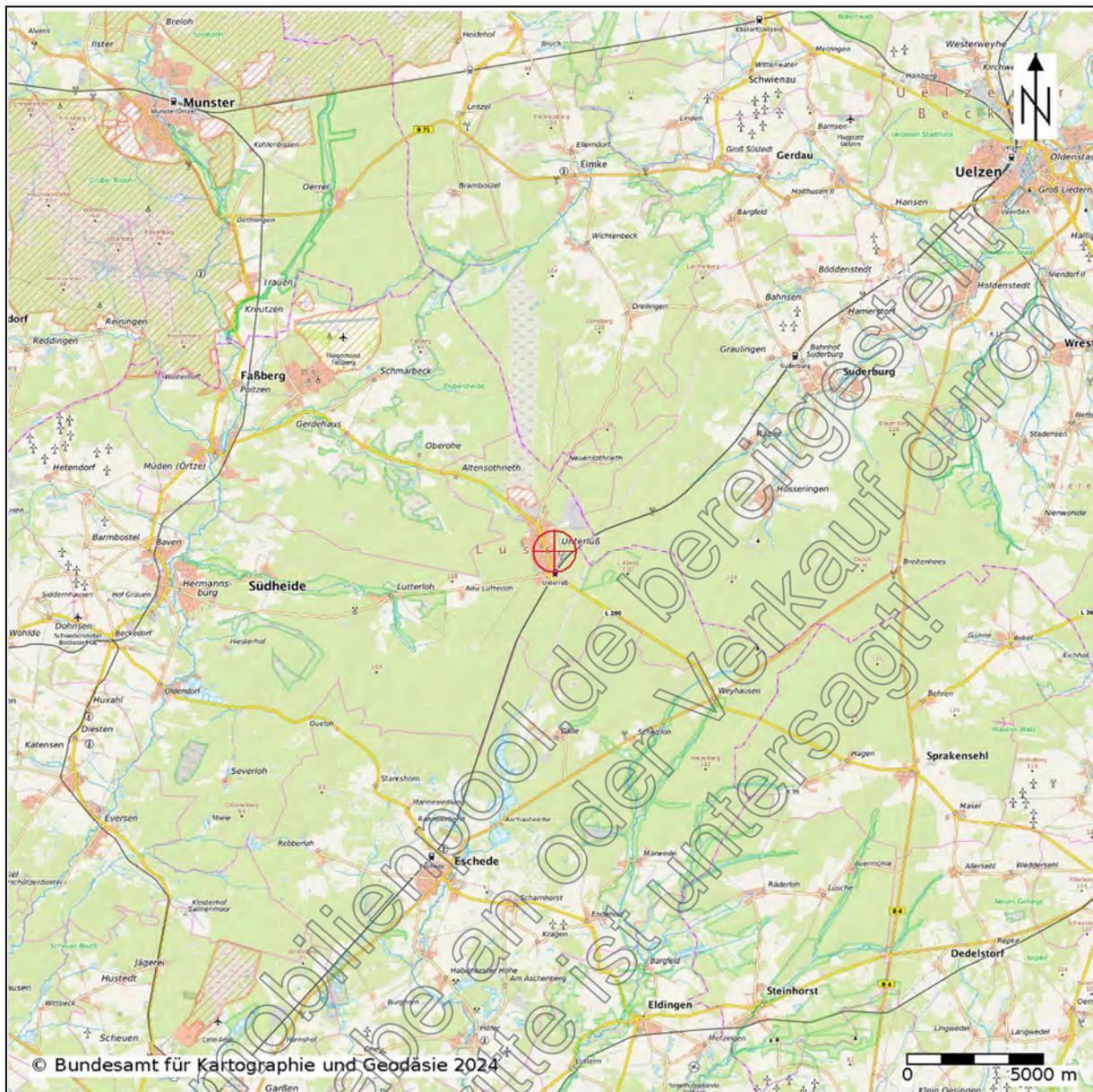
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 15.06.2024) erstellt.

6. Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus einer Übersichtskarte
- Anlage 02: Auszug aus einem Stadtplan
- Anlage 03: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 04: Fotoübersichtsplan und Fotos
- Anlage 05: Grundrisse
- Anlage 06: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland

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

Auszug aus einer Übersichtskarte (Maßstab ca. 1 : 250.000)



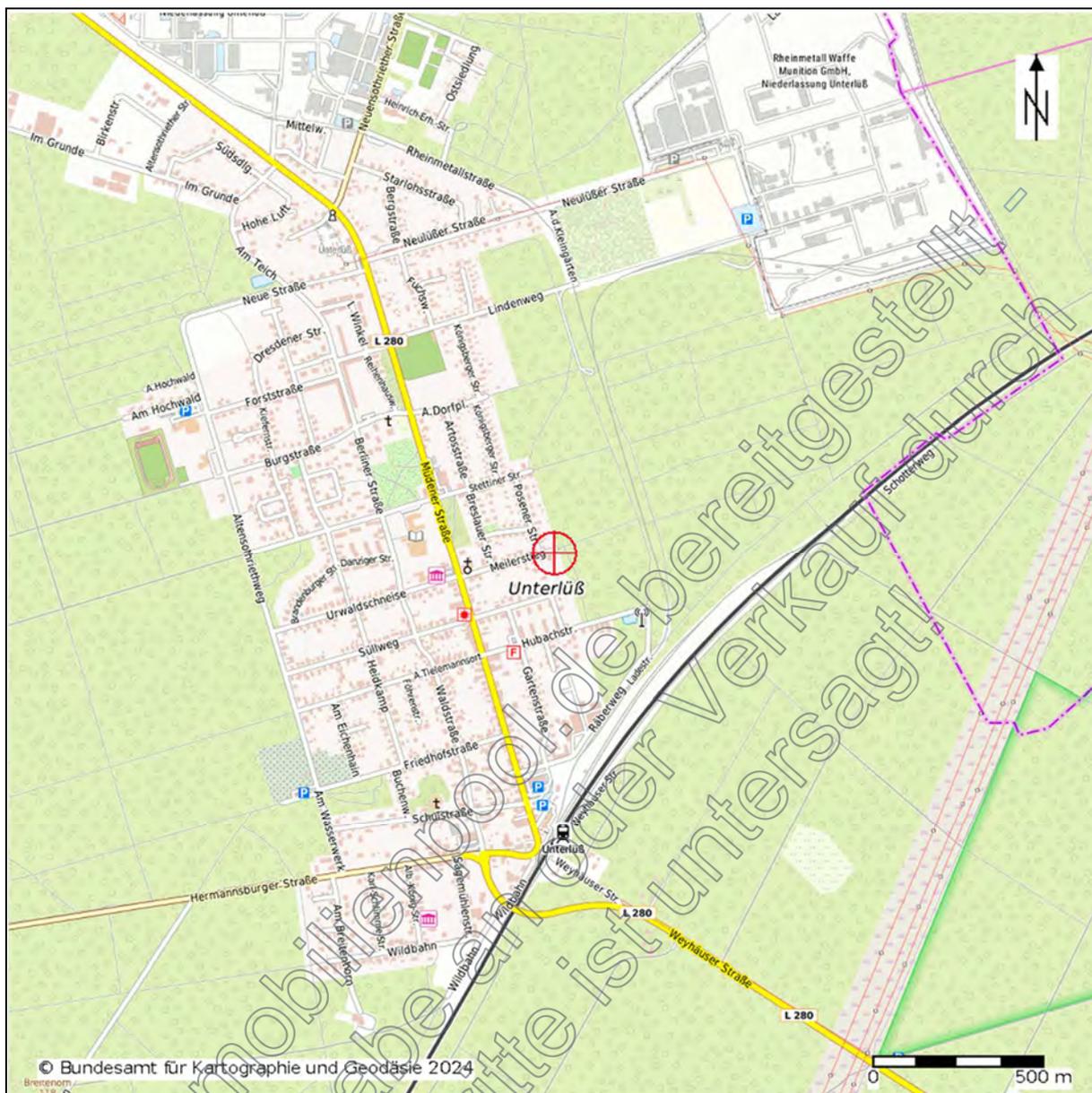
Quelle: TopPlus-Web-Open
 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022
 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquelle: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de

Aktualität: 30.06.2024

Erworben: Sprengnetter, Transaktionsnummer 20240630-28856-211100

Auszug aus einem Stadtplan (Maßstab ca. 1 : 20.000)



Quelle: TopPlus-Web-Open
 © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2022
 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquelle: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de

Aktualität: 30.06.2024

Erworben: Sprengnetter, Transaktionsnummer 20240630-28856-211100



Bild 1



Bild 2



Bild 3

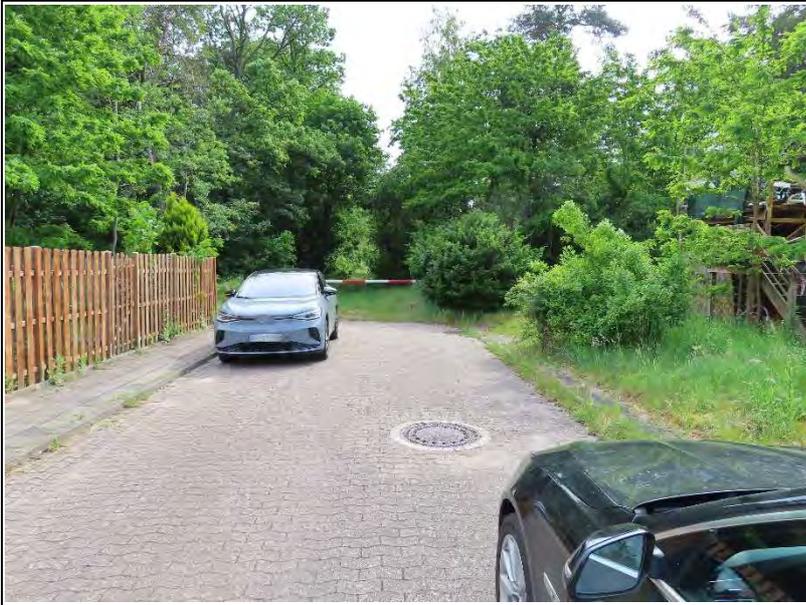


Bild 4



Bild 5

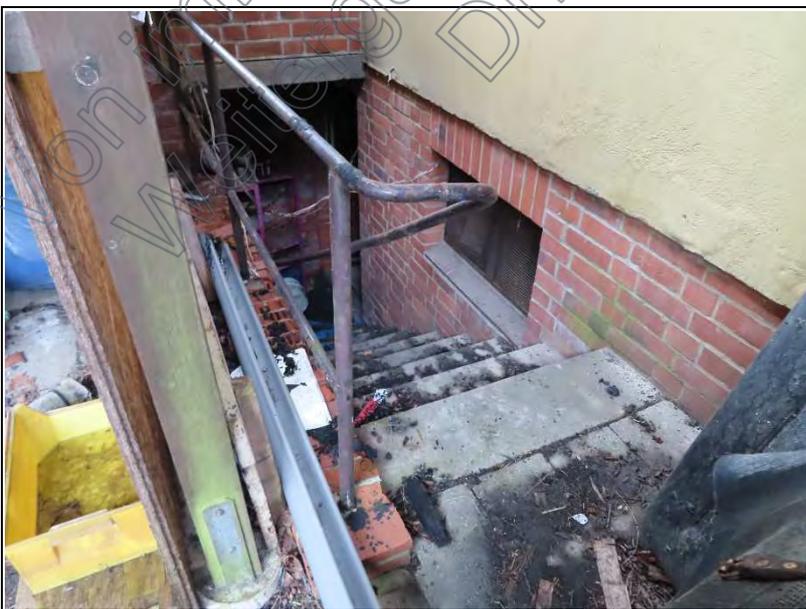


Bild 6 – Kellereingang



Bild 7



Bild 8



Bild 9



Bild 10



Bild 11



Bild 12



Bild 13



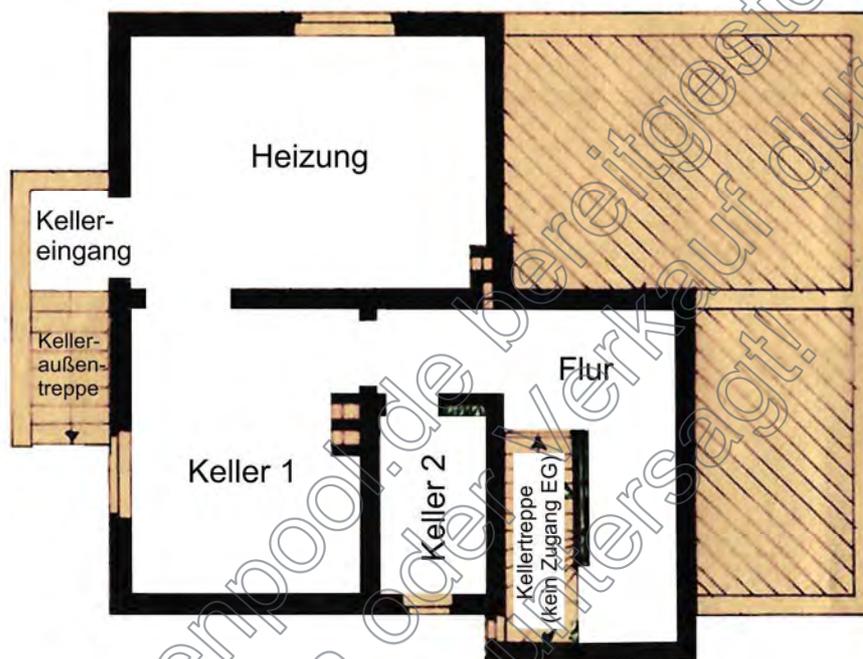
Bild 14



Bild 15

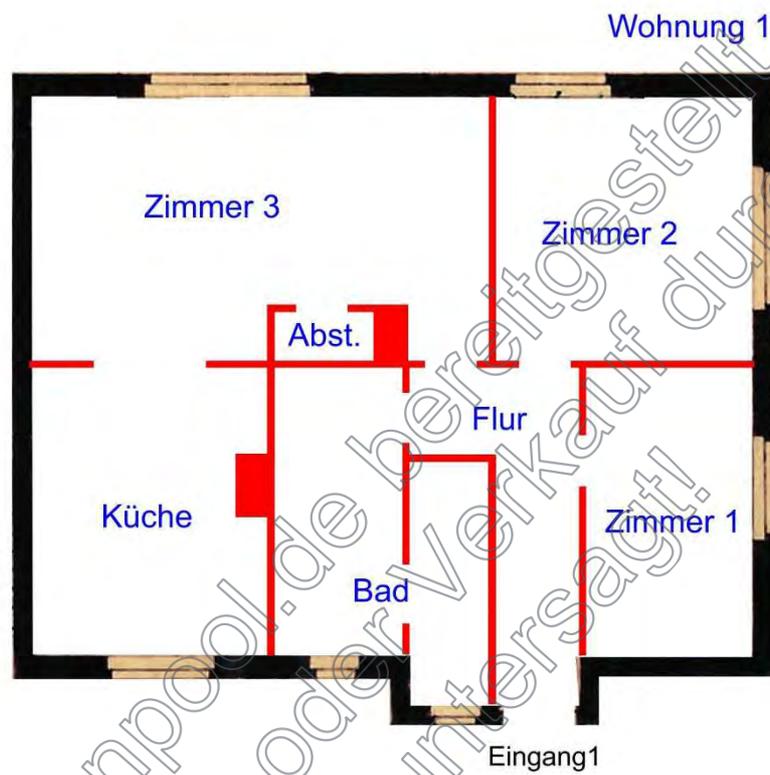
Grundrisse (Skizzen ohne Maßstab)

Kellergeschoss



Grundriss nach dem äußeren Anschein - Örtlich nicht überprüft!

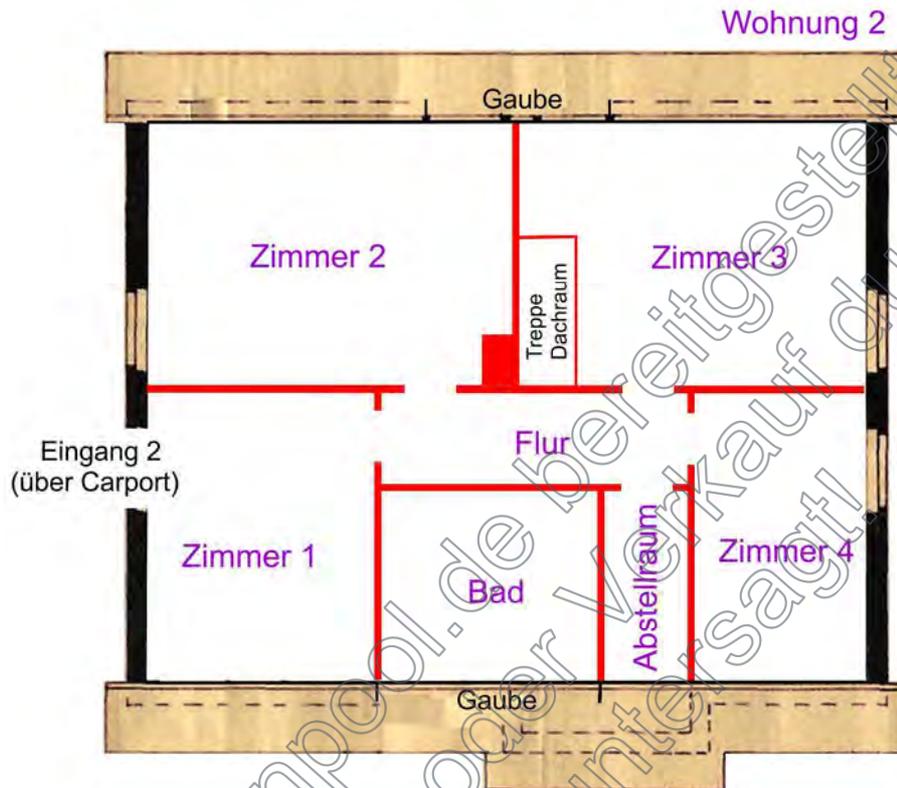
Erdgeschoss



Grundriss nach dem äußeren Anschein - Örtlich nicht überprüft!

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

Dachgeschoss



Grundriss nach dem äußeren Anschein - Örtlich nicht überprüft!

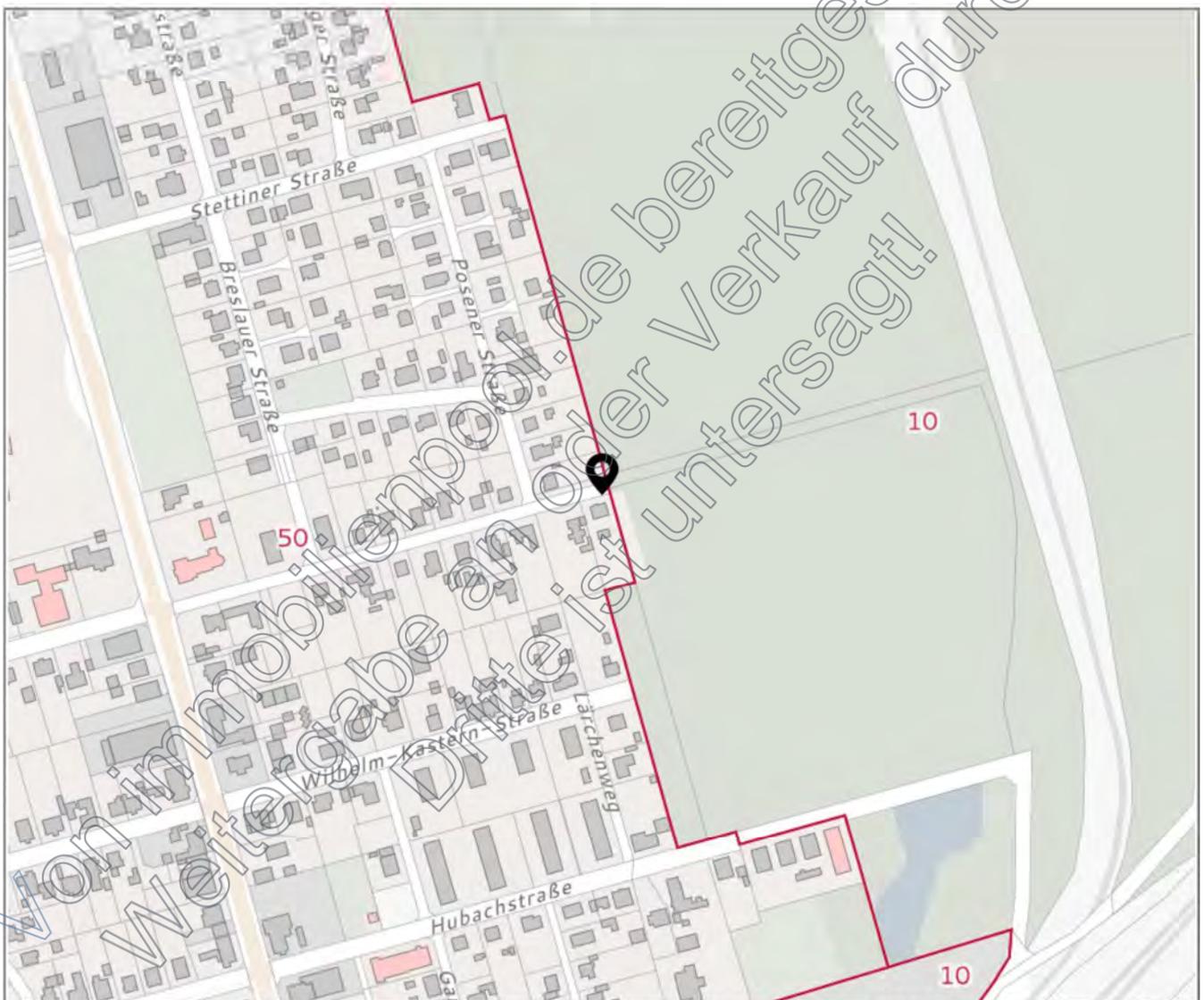
Von immobilienpol.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 12.04.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Meilerstieg 21, 29345 Unterlüß
Gemarkung: 2512 (Unterlüß), Flur: 2, Flurstück: 20/64



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08202303

Bodenrichtwert: 50 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei

Art der Nutzung: Wohnbaufläche

Veröffentlicht am: 01.03.2024

Die Inhalte der Bodenrichtwerte Auskunft können Sie auch online über diesen QR-Code oder Link einsehen:



[https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?
lat=52.8418&lng=10.29975&zoom=15.51&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01](https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.8418&lng=10.29975&zoom=15.51&teilmarkt=Bauland&stichtag=2024-01-01)

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

Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum oben angegebenen Stichtag ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen genannt.

Verwendung der Daten

Die Bodenrichtwerte^[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter govdata.de^[2] eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

1. <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte>

2. <https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>