

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!**



Immobilienbewertung
Wegmann

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB nach dem äußeren Anschein

Dipl.-Ing. Astrid Wegmann
Assessorin

Auftraggeber: Amtsgericht Celle, Geschäftsnummer **30 K 12/25**

Objekt: Objektart: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Wohnfläche: rd. 66 m²
Lage: Himmelsberg 22, 29229 Celle
Grundstücksfl.: 153 m² zzgl. Miteigentum an Hof- u. Wegeflächen

Hauptgebäude: Gebäudeart: Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus), zweigeschossig, unausgebautes Satteldach, unterkellert
Bauweise: Mauerwerksbau
Baujahr: um 1954

Nebengebäude: Garage

Grundbuch: Grundbuch von Celle, Blatt 28669, lfd. Nrn. 1, 2/zu 1 bis 4/zu 1 und 5 Gemarkung Celle, Flur 27, Flurstücke 1151 und 1157 sowie anteilig 1154, 1159 und 1148

Ansicht:



Ergebnisse:	Grundstück lfd. Nr. 1	6.000,00 €
	Grundstück lfd. Nr. 2/ zu 1	1,00 €
	Grundstück lfd. Nr. 3/ zu 1	1,00 €
	Grundstück lfd. Nr. 4/ zu 1	1,00 €
	Grundstück lfd. Nr. 5	95.000,00 €

Stichtag: 13.11.2025

Auftragsnr.: 034-2025

Seitenanzahl: 45 Seiten zzgl. 17 Anlagen mit insg. 17 Seiten

Ausgefertigt am: 26.11.2025

Ausfertigung: digitale Ausfertigung

**Sachverständige
für Immobilienbewertung
und für Schäden an Gebäuden**

Pflichtangaben:

Von der Ingenieurkammer
Niedersachsen öffentlich bestellt und
vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Sachverständige
für Schäden an Gebäuden
(EIPOS / IHK Bildungszentrum)

Beratende Ingenieurin
der Ingenieurkammer Niedersachsen

Anschrift:

Ingenieurbüro Wegmann
Stöckener Straße 43
30419 Hannover

Telekommunikation:

Telefon (0511) 600 5131
Telefax (0511) 600 5133

Online:

info@ib-wegmann.de
www.ib-wegmann.de

Bankverbindungen:

Commerzbank AG
IBAN DE09 2504 0066 0458 0130 00
BIC COBADEFFXXX

Volksbank Hannover
IBAN DE65 2519 0001 0619 9941 00
BIC VOHADE2HXXX

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:
DE 227884696



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Fragen gemäß Auftragsschreiben	6
2	Angaben zum Wertermittlungsobjekt.....	7
2.1	Grundstücksdaten	7
2.2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
2.2.1	Lage	8
2.2.2	Gestalt und Form	8
2.2.3	Erschließung	9
2.2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	9
2.2.4.1	Privatrechtliche Situation	9
2.2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.3	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.4	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	12
3.2	Einfamilienhaus.....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Gebäudekonstruktion und Ausstattung.....	13
3.2.3	In NHK nicht erfasste Bauteile, bes. Einrichtungen und Vorrichtungen, Mängel, Schäden	14
3.3	Bauliche Anlagen (Nebengebäude).....	14
3.4	Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	14
4	Bestimmung der Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	15
4.1	Gesamtnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV	15
4.2	Restnutzungsdauer - § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV.....	15
5	Zusammenfassung der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung (Grundstücksmerkmale gem. ImmoWertV 2021, Teil 1, Abschnitt 2 u. 3, § 8)	17
6	Ermittlung des Verkehrswerts.....	19
6.1	Grundstück lfd. Nr. 5	19
6.1.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	19
6.1.2	Bodenwertermittlung	20
6.1.2.1	Erläuterungen zum Bodenwertrichtwert.....	20
6.1.2.2	Vergleichskriterien des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks	21
6.1.2.3	Bodenwertberechnung gem. ImmoWertV 2021, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 - 43	21
6.1.3	Sachwertermittlung	22
6.1.3.1	Das Sachwertmodell	22
6.1.3.2	Sachwertberechnung	24
6.1.3.3	Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen der Sachwertermittlung	25
6.1.4	Vergleichswertermittlung.....	29
6.1.4.1	Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV	29
6.1.4.2	Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten	30
6.1.4.3	Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt	30
6.1.4.4	Ermittlung des Gesamtanpassungsfaktors für das Bewertungsobjekt	31



6.1.4.5	Vergleichswertberechnung	31
6.1.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	32
6.1.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	32
6.1.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	32
6.1.5.3	Verfahrensergebnisse	32
6.1.6	unbelasteter Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 5	33
6.2	Verkehrswertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 1	34
6.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	34
6.2.1.1	Bodenwertberechnung gem. ImmoWertV 2021, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 - 43	35
6.2.2	Ertragswertermittlung	35
6.2.2.1	Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung	35
6.2.2.2	Ertragswertberechnung	37
6.2.3	Ertragswertberechnung	37
6.2.3.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	38
6.2.4	Verkehrswert des Grundstückes lfd. Nr. 1	39
6.3	Wertermittlung für die Grundstücke lfd. Nrn. 2/zu 1, 3/zu 1 und 4/zu 1	40
6.3.1	Wert des Grundstücks Nr. 2/zu 1	40
6.3.2	Wert des Grundstücks Nr. 3/zu 1	40
6.3.3	Wert des Grundstücks Nr. 4/zu 1	41
7	Zusammenstellung der Ergebnisse	42
8	Literaturverzeichnis	43
8.1	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	43
8.1	Schrifttum	44
9	Verzeichnis der Anlagen	45



Immobilienbewertung
Wegmann

1 Vorbemerkungen

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) erstellt. Hinsichtlich der Regelungen zum Vergleichswert, Ertragswert- und Sachwertverfahren wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 3 verwiesen. Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren ist dort im Abschnitt 6 zu finden. Im Gutachten wird entsprechend einer modellkonformen Anwendung darauf Bezug genommen. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Die Erläuterungen der am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommenen dazugehörigen Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023) werden z.T. ergänzend zitiert.

Die in Teil 3 der ImmoWertV 2021 beschriebenen Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6, (1) ImmoWertV).

Hinsichtlich der Ermittlung des Bodenwertes wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 4, Abschnitt 1 verwiesen. Der Bodenwert ist demnach vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. § 26 Absatz 2).

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstücke (Normalfall), bebaut mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) und Garage
Objektadresse:	Himmelsberg 22 29229 Celle
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Celle, Blatt 28669, lfd. lfd. Nrn. 1, 2/zu 1 bis 4/zu 1 und 5
Katasterangaben:	Gemarkung Celle, Flur 27, 1157 (17 m ²), 1154 (141 m ²), 1159 (286 m ²), 1148 (184 m ²), 1151 (153 m ²)
Wohnfläche:	ca. 66 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Celle Mühlenstraße 4 29229 Celle Auftrag vom 15.08.2025 (Auftragseingang) Geschäftsnummer 30 K 12/25
---------------	--



Immobilienbewertung
Wegmann

Eigentümer lt. Grundbuch:

Die Angaben sind dem Gericht bekannt.

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	13.11.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	13.11.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Vertreter des Zwangsverwalters sowie die Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundungen, Informationen:	• Übersichtskarte im Maßstab 1: 250 000; • Auszug aus der Stadtkarte im Maßstab 1: 10 000; • Liegenschaftskartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 13.11.2025; • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2025; • Grundbuchauszug vom 09.07.2025; • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Negativauskunft) vom 26.11.2025; • Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Celle (Negativauskunft) vom 22.10.2025; • online-Auskunft zur Bauleitplanung der Stadt Celle; • Auskunft der Bertelsmann Stiftung über die Kommunalentwicklung
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: ▪ Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Behörden; ▪ Erstellung der Anlagen.



Immobilienbewertung
Wegmann

1.4 Fragen gemäß Auftragsschreiben

Mieter und Pächter:	Die Angaben werden dem Gericht separat mitgeteilt.
Verwalter nach dem WoEigG:	keiner
Wird ein Gewerbebetrieb geführt?	Es wird hinsichtlich des Bewertungsobjekts kein Gewerbebetrieb geführt.
Maschinen und Betriebseinrichtungen:	Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
Hausschwamm oder Umweltschäden:	Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm bzw. Umweltschäden.
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	Es sind keine baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.
Energieausweis:	Nach Auskunft des Zwangsverwalters liegt kein Energieausweis vor.
Altlasten:	Es besteht nach schriftlicher Auskunft des Landkreises Celle vom 22.10.2025 kein Altlastenverdacht.

Hinweis:

Die Angaben beziehen sich auf den äußeren Anschein. Der Zugang zum Objekt wurde nicht ermöglicht.



2 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) und Garage bebaute Grundstücke in 29229 Celle, Himmelsberg 22.

2.1 Grundstücksdaten

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Celle	28669	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Celle	27	1157	17 m ²

1/4 Miteigentumsanteil

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Celle	28669	2/zu 1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Celle	27	1154	141 m ²

1/10 Miteigentumsanteil

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Celle	28669	3/zu 1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Celle	27	1159	286 m ²

1/9 Miteigentumsanteil

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Celle	28669	4/ zu 1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Celle	27	1148	184 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Celle	28669	5 (Teil von 1)	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Celle	27	1151	153 m ²



2.2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.2.1 Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Celle (ca. 69.500 Einwohner)
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	Celle: +2,3 % Landkreis Celle: +3,6 % Niedersachsen: +5,0 %
Arbeitslosenanteil 2019:	Celle: 9,4 % Landkreis Celle: 7,1 % Niedersachsen: 7,2 %
Durchschnittsalter 2023:	Celle: 45,4 Jahre Landkreis Celle: 45,4 Jahre Niedersachsen: 44,8 Jahre
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 2 (Berlin - Dortmund) ca. 33 km entfernt sowie BAB 7 (Kassel - Hamburg) ca. 30 km entfernt <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Celle (ca. 4 km entfernt) mit Anschluss an den Hbf Hannover <u>Flughafen:</u> Hannover-Langenhagen (ca. 40 km entfernt)
innerörtliche Lage:	nord-westlich der Innenstadt von Celle gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 750 m entfernt, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie Ärzte in Celle vorhanden, mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine Wesentlichen ersichtlich
topografische Grundstückslage:	im Wesentlichen eben

2.2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Reihenhausgrundstück: mittlere Breite ca. 5 m, mittlere Tiefe ca. 29
-------------------	---



Immobilienbewertung
Wegmann

2.2.3 Erschließung

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	vollständig ausgebaut, Fahrbahn bituminös befestigt; Gehwege gepflastert, Parkstreifen vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telekommunikationsanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	beidseitige Grenzbebauung des Wohnhauses (vgl. Anlage 3); eingefriedet durch Zäune
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 09.07.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1

Nießbrauch für _____ geb. am _____
Löschbar bei Todesnachweis. Gemäß Bewilligung vom 06.05.2019 (URNr. 437/19 F, Notar eingetragen am 11.06.2019.

lfd. Nr. 2

Befristete Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums für _____ geb. am _____
Löschbar bei Todesnachweis. Gemäß Bewilligung vom 06.05.2019 (URNr. 437/19 F, Notar Hamburg) eingetragen am 11.06.2019.

Hinweis:

Bei der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren sind Belastungen in Abt. II und III des Grundbuchs nicht zu beachten. Vielmehr ist der fiktiv unbelastete Verkehrswert zu ermitteln. Sollte das Gericht den Werteinfluss durch die Rechte in Abt. II benötigen, kann das Gutachten entsprechend ergänzt werden.



Immobilienbewertung
Wegmann

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nicht bekannt.

2.2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten, Denkmalschutz und Bodenordnung

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde schriftlich erfragt. Es enthält hinsichtlich des Bewertungsobjekts keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abt. II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan Nr. 67 „Himmelsberg“ von 1976 folgende Festsetzungen:

WA = allg. Wohngebiet
II = 2 Vollgeschosse (max.);
GFZ = 0,35 Geschossflächenzahl;
GRZ = 0,20 Grundflächenzahl;
o = offene Bauweise

Es gelten textliche Festsetzungen.

Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Insoweit wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und NKAG beitrags- und abgabefrei.



Immobilienbewertung
Wegmann

Anmerkung:

Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden telefonisch erkundet.

2.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, soweit nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

2.4 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Grundstücke sind mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) und Garage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Beim Ortstermin wurde die Ausstattung zum Bewertungsstichtag nach den Aussagen der Beteiligten aufgenommen und auf Plausibilität geprüft. Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich hierauf.

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 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. Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die beim Ortstermin nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen, beispielsweise hinsichtlich gesundheits-schädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien, sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) – insbesondere in der Intensität wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

Deshalb wird beim Vorliegen von Baumängeln oder –schäden vor einer vermögensrechtlichen Disposition dringend empfohlen, eine weitergehende Untersuchung des Bauschadens durch einen Bauschadens-sachverständigen separat in Auftrag zu geben. Auch wird ergänzend darauf hingewiesen, dass sich (Feuchtigkeitsschäden, Schäden an der Feuchtigkeitssperre usw.) zu deutlich stärkeren Schadensbildern entwickeln können, wenn sie nicht zeitnah nach der Begutachtung beseitigt werden.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus), zweigeschossig, unausgebautes Dachgeschoss, unterkellert
Baujahr:	1954
Modernisierungen innerhalb der letzten 5 Jahre:	keine wesentlichen bekannt
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Putzfassade



Immobilienbewertung
Wegmann

3.2.2 Gebäudekonstruktion und Ausstattung

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Außenwände:	Mauerwerk
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, weiß angelegt
Außentüren:	Metallrahmentür mit Kunststoffummantelung, weiß angelegt, Eingangsüberdachung
Deckenkonstruktion:	Stahlbetondecke
Treppen:	Holzkonstruktion, halbgewendelt, Holzgeländer, lackiert
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbau <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachpfannen, braun angelegt
Fußböden:	Wohn- und Schlafräume mit Teppichboden, Bad mit Fliesen
Sanitäreinrichtung:	nicht bekannt, durchschnittliche Sanitärinstallation unterstellt
Heizung:	nicht bekannt, Heizkessel (Gas) unterstellt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt, Warmwasserspeicher unterstellt
Sonstige technische Ausstattung:	keine bekannt



3.2.3 In NHK nicht erfasste Bauteile, bes. Einrichtungen und Vorrichtungen, Mängel, Schäden

Nicht erfasste Bauteile:	Eingangsüberdachung und -treppe, Kelleraußentreppe
Bes. Einrichtungen und Vorrichtungen:	keine
Kücheneinrichtungen:	nicht bekannt
Baumängel und Bauschäden:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist, soweit ersichtlich, befriedigend.

3.3 Bauliche Anlagen (Nebengebäude)

- massive Garage mit Stahlschwinger, nicht zugänglich (Es wird ein mängelfreier Zustand unterstellt.)

3.4 Außenanlagen und sonstige Anlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz,
- Terrassenanlage,
- Gartenanlagen und Pflanzungen,
- Einfriedung (Zäune)

4 Bestimmung der Gesamt- und Restnutzungsdauer

4.1 Gesamtnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1).

Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist bis Ende 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes mit **70 Jahren** für das Bewertungsobjekt in Ansatz gebracht. Denn dies entspricht dem Modell der Gutachterausschüsse in Niedersachsen sowohl für das Sach- und Ertragswertverfahren wie auch für das Vergleichswertverfahren.

4.2 Restnutzungsdauer - § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern können (vgl. ImmoWertV, Anlage 2). Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/ oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 (1) ImmoWertV) ist bei der Wertermittlung dieselbe Restnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall wird für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Modellkonformität sowie des vorhandenen Modernisierungs- und Instandhaltungszustandes zum Wertermittlungsstichtag eine (modifizierte) Restnutzungsdauer bestimmt.

Die Ermittlung ist nachfolgend beschrieben. Gemäß Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) sind zunächst auf Grundlage der nachfolgenden Tabelle unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.



Sofern einzelne Bauteile oder Gebäudeteile einer Modernisierung bedürfen, weil diese im gegenwärtigen Zustand nicht mehr nutzbar sind, sind die notwendigen Modernisierungen bei der Verkehrswertermittlung als bereits durchgeführt zu unterstellen, während die erforderlichen Aufwendungen wertmindernd zu berücksichtigen sind. Demnach beziehen sich die in der nachfolgend dargestellten Tabelle vergebenen Punkte sowohl auf bereits erfolgte Modernisierungen als auch auf noch durchzuführende.

Da das Bewertungsobjekt nicht betreten werden konnte und daher die Innenausstattung nicht bekannt ist, wird der gleiche Zustand unterstellt, wie dieser im Nachbarhaus Himmelsberg 24 vorgefunden wurde.

Modernisierungselemente	maximal zuvergebende Punkte	objektspezifische Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	2	-
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung von Bädern	2	-
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	-
Summe	20	4

In Abhängigkeit der Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjekts (hier 70 Jahre) und den zuvor bestimmten Modernisierungspunkten kann aus den Tabellen a bis e zu Anlage 2 der ImmoWertA die modifizierte Restnutzungsdauer abgeleitet werden. Tabelliert sind Werte für Gesamtnutzungsdauern von 60 Jahren und von 80 Jahren. Da hier von 70 Jahren auszugehen ist, wird die modifizierte Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts durch Mittelung der beiden Tabellenwerte (Tabelle a und e) berechnet.

Es ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 20 Jahren und ein modifiziertes Baujahr von 1975.



5 Zusammenfassung der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung (Grundstücksmerkmale gem. ImmoWertV 2021, Teil 1, Abschnitt 2 u. 3, § 8)

Entwicklungszustand:	baureifes Land
planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung:	allg. Wohngebiet
tatsächliche Art der baulichen Nutzung:	Wohnbebauung
planungsrechtliches Maß der baulichen Nutzung:	GFZ = rd. 0,35
tatsächliches Maß der baulichen Nutzung:	GFZ = rd. 0,3
Denkmalschutz:	besteht nicht
Dienstbarkeiten:	keine
(Nutzungs-)Rechte:	keine
Baulasten:	keine
wohnungsrechtliche Bindungen:	keine
mietrechtliche Bindungen:	keine
abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Verkehrsanbindung:	vgl. Abschnitt 2.1.1
Nachbarschaft:	überwiegend Wohnbebauung
Wohnlage:	einfache Wohnlage in Celle
Umwelteinflüsse:	keine
Ertragssituation:	keine
Grundstücksgröße:	153 m² zzgl. Wegeanteilen (lt. Grundbuch)
selbstst. nutzbar. Teilfläche (§ 41 ImmoWertV):	keine
Grundstücksbreite:	rd. 5 m
Grundstückstiefe:	rd. 30 m
Grundstückszuschnitt:	regelmäßig (vgl. Anlage 3)
Bodenbeschaffenheit:	keine Besonderheiten bekannt
Gebäudeart:	Einfamilienhaus, Garage
Bauweise:	offene Bauweise
Größe (Wohnfläche):	rd. 66 m²
gewogene Standardstufe (Ausstattung):	2,0
Qualität der Bebauung:	baujahrestypisch
energetischer Zustand:	Energieausweis nicht vorhanden
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Baujahr/ ggf. fikt. BJ/ Jahr der Kernsanierung etc.:	1954, fiktiv 1975
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
(rechnerische/ modifizierte) Restnutzungsdauer:	20 Jahre



Immobilienbewertung
Wegmann

Besonderheiten i.S.v. „boG“ gem. § 8
ImmoWertV:

Vermietungsabschlag (rd. 6 % des vorläufigen Sach- bzw.
Vergleichswerts)

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

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstück lfd. Nr. 5

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Reihenmittelhaus) bebaute Grundstück in 29229 Celle, Himmelsberg 24, zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Celle	28669	5 (Teil von 1)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Celle	27	1151	151 m²

6.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wie unter Abschnitt 1 „Vorbemerkungen“ bereits dargestellt ist der Verkehrswert (Marktwert) gemäß Definition im Baugesetzbuch § 194 nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Als Wertermittlungsverfahren stehen dafür das Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertverfahren zur Verfügung. In der Immobilienwertermittlungsverordnung wird keinem dieser Verfahren ein Vorrang eingeräumt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes können ein oder mehrere Verfahren herangezogen werden. Die Auswahl der Verfahren hängt zum einen von der Art des Bewertungsobjektes und zum anderen von der Aussagekraft der zur Verfügung stehenden Daten und ihren Anpassungsmöglichkeiten ab. Können mehrere Verfahren sinnvoll angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. In welcher Weise im vorliegenden Gutachten die Verfahrensergebnisse ausgewertet und zur Bildung des Verkehrswertes herangezogen werden, wird in Abschnitt 5.5. ausgeführt. Die jeweiligen Modellvoraussetzungen werden zu Beginn des jeweiligen Verfahrens erläutert.

Bebaute Grundstücke können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (§§ 24-26 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Dies ist einerseits durch die direkte Verwendung von Vergleichskaufpreisen möglich (§ 24 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV), andererseits können die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen werden (§ 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts anzupassen.

Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Grundstücksbewertung auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks neben dem Vergleichswertverfahren mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts.



6.1.2 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. (Die Bodenrichtwertzonen sollen vom zuständigen Gutachterausschuss so gebildet werden, dass Wertunterschiede zwischen dem Bewertungs- und dem Richtwertgrundstück innerhalb einer Zone nicht mehr als 30 Prozent betragen. Vgl. § 15 (1).

Grundlage für die Bodenwertansätze sind die eigene Erfahrung, die aktuelle Marktsituation und die Lage des Bewertungsobjekts im Wirkungskreis des zuständigen Gutachterausschusses, sowie die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Bodenrichtwerte vom 01. Januar 2025. Da keine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke vorliegt, wird die Bodenwertermittlung vorrangig mit Hilfe der vom Gutachterausschuss in der Lage des Bewertungsobjekts veröffentlichten Bodenrichtwerte durchgeführt.

6.1.2.1 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks (§ 16 ImmoWertV) und die des Bewertungsgrundstücks sind nachfolgend gegenübergestellt.

Dabei wurden vom Gutachterausschuss nur die Merkmale beschrieben, die bei der Ermittlung des Bodenrichtwertes in Bezug auf die betreffende Bodenrichtwertzone wertrelevant sind. Die anderen Merkmale wie z.B. die Geschossigkeit werden nachfolgend als „nicht definiert“ dargestellt.

Das Bodenrichtwertgrundstück stimmt in den wesentlichen Merkmalen mit denen des Bewertungsgrundstücks überein. Der Richtwert ist für die Bodenwertermittlung geeignet.



6.1.2.2 Vergleichskriterien des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks

Vergleichskriterien	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	ggf. erforderliche objektspezifische Anpassung
Lage und Stichtag			
Gemeinde	Celle	Celle	
Postleitzahl	29225	29225	
Ortsteil	Celle-Vorwerk	Celle-Vorwerk	
Bodenrichtwertzonenummer	08200020	08200020	
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025	13.11.2025	
Beschreibende Merkmale			
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	
Beitragszustand	frei	frei	
Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	durchschnittliche Lage	durchschnittliche Lage	
Nutzungsart	allg. Wohngebiet	allg. Wohngebiet	
Geschosszahl	nicht definiert	II	
Geschossflächenzahl (W)GFZ	nicht definiert	rd. 0,3	
Grundstücksfläche	nicht definiert	151 m ²	
Gesamtanpassungsfaktor			1,00

6.1.2.3 Bodenwertberechnung gem. ImmoWertV 2021, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 - 43

Eine zeitliche Anpassung ist nicht erforderlich, da sich die Bodenwerte zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes, 01.01.2025 und dem Bewertungsstichtag 13.11.2025 nicht wesentlich verändert haben.

Berechnung des Bodenwerts	
Bodenrichtwert	= 135,00 €/m²
Gesamtanpassungsfaktor	× 1,00
relativer Bodenwert	= 135,00 €/m²
Fläche	× 153 m ²
objektspezifischer Bodenwert	= 20.655,00 € rd. <u>20.700,00 €</u>

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 insgesamt rd. 20.700,00 €.

6.1.3 Sachwertermittlung

6.1.3.1 Das Sachwertmodell

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen (vgl. ImmoWertV und ImmoWertA 2023, 6.(1).4).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wird aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem Bodenwert nach den §§ 40 bis 43 ermittelt.

Der Bodenwert wird (vgl. Abschnitt 5.2 des Gutachtens) vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Dabei sind über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehende selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen gemäß § 41 ImmoWertV i.d.R. als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen.

Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3 ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Regionalfaktors sowie des Alterswertminderungsfaktors ermittelt.

Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Der aus dieser Summe - „vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts – gebildete „vorläufige Sachwert des Grundstücks“ (§ 35 (2) ImmoWertV) muss dann an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden.

Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist daher die Marktanpassung mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden von den örtlichen Gutachterausschüssen unter Anwendung bestimmter Modellparameter auf der Grundlage von Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt und veröffentlicht. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind (vgl. § 21 ImmoWertV). Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität gewahrt wird. Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors ist der nach § 21 (3) ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung i.S.d. § 9 (1), Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 (1), Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (vgl. auch Nr. 39.1 bis 39.3 der ImmoWertA 2023).

Der Sachverständigen obliegt es, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert anzuwenden, die Prüfung einer (erneuten) Marktanpassung (§ 7 (2) u. § 35 (3)) und im Anschluss ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen. Das Ergebnis stellt den sogenannten Verfahrenswert dar und wird als „Sachwert des Grundstücks“ bezeichnet. Damit sind das Grundstück inklusive der aufstehenden Gebäude, der Außenanlagen und der fest dazugehörigen Bestandteile gemeint.

Zur Wahrung der Modellkonformität wird im vorliegenden Gutachten daher auf die Modellparameter zurückgegriffen, die der Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg in den Grundstücksmarktdaten 2025 veröffentlicht hat. Dieses ist nachfolgend dargestellt.

Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich nach § 35 Abs. 2 ImmoWertV aus der Summe von vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen, vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und Bodenwert. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der ImmoWertV und ihren Anlagen beschrieben. Für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) aus Anlage 4 ImmoWertV verwendet. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und sind abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung Grundstücksmarktdaten 2025 Gutachterausschuss für



Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg als Standardstufe). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen (I. 1. Abs. 3 der Anlage 4 ImmoWertV) bereits enthalten. Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Zur Ermittlung der BGF wird auf I. 2. der Anlage 4 ImmoWertV verwiesen.

Für Bauernhäuser und Resthofstellen werden bei den Wirtschaftsgebäuden nur die Erdgeschosse bei der Ermittlung der BGF berücksichtigt und folgende NHK 2010 - Herstellungskosten angesetzt:

- für Wirtschaftsteile der Bauernhäuser: 300 - 500 €/m² (je nach Größe und Qualität)
- für Scheunen und Schuppen: 245 - 350 €/m² (gem. Nr. 30 der NHK 2010)

Bei der Berechnung der BGF nicht erfasste wertrelevante Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) werden zusätzlich in den Herstellungskosten berücksichtigt. Bei Gebäuden mit Walmdächern wird der Kostenkennwert mit dem Faktor 0,90 bis 0,95 und bei Zweifamilienhäusern mit dem Faktor 1,05 multipliziert.

Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstages anzupassen sind (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, kann gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV mithilfe eines vom Gutachterausschuss festgelegten Regionalfaktor erfolgen. In Niedersachsen ist jedoch keine Regionalisierung erfolgt, so dass der Regionalfaktor 1,0 beträgt.

Die Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderung ermittelt (§ 38 ImmoWertV). Dabei wird das lineare Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im Wertermittlungsmodell abweichend der Regelung in Anlage 1 ImmoWertV 70 Jahre. Für Bauernhäuser und Resthofstellen gelten unterschiedliche Gesamtnutzungsdauern; für Wohnhäuser 70 Jahre, für Wirtschaftsteile der Bauernhäuser 60 Jahre und für Ställe, Scheunen und Schuppen 40 Jahre. Im Fall von Modernisierungen wird zur Ermittlung der Restnutzungsdauer das in Anlage 2 ImmoWertV beschriebene Modell zugrunde gelegt.

Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind (§ 41 ImmoWertV). Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert, Grundstücksfläche und Umrechnungskoeffizient errechnet.

Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) zählen z. B. befestigte Wege und Plätze (Plattierungen), Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Hausanschlüsse) auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die vorläufigen Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt, dabei liegen sie in einer Größenordnung von 5.000 € (sehr einfach / wenig) bis 20.000 € (aufwendig / umfangreich). Für Wochenendhäuser liegen sie in einer Größenordnung von 4.000 € (sehr einfach / wenig) bis 15.000 € (aufwendig / umfangreich).

Der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren (Sachwert) ergibt sich nach der Immobilienwertermittlungsverordnung aus dem Produkt des vorläufigen Sachwertes mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor unter anschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

6.1.3.2 Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen	
• NHK im Basisjahr (2010)	597,00 €/m² BGF
• Zu-/Abschläge	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	175,67 m²
Zwischenergebnis Herstellungskosten Normgebäude	104.874,99 €
• in den NHK nicht erfasste Bauteile u.ä.	10.000,00 €
• bes. Einrichtungen oder Vorrichtungen	0,00 €
• Umrechnung mittels Baupreisindex (BPI) 29.10.2024 (2010 = 100)	189,6 [%]
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	217.802,98 €
Alterswertminderung	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre
• Alterswertminderungsfaktor	28,75 %
Regionalisierung	
• Regionalfaktor	1,00
Zuschläge für untergeordnete bauliche Ablagen	
• Zuschlag für Nebengebäude	0,00 €
Bestandteile des vorläufigen Sachwerts	
• Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	62.226,31 €
• Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	7.000,00 €
• Bodenwert, vgl. Abschnitt 5.2.3	20.700,00 €
vorläufiger Sachwert	89.926,31 €
Marktanpassung	
• Sachwertfaktor (§ 35 Abs. 3 S. 1 und § 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV)	1,08
• ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 i.V. m. § 35 Abs. 3 S. 2 ImmoWertV)	1,00
markangepasster vorläufiger Sachwert	97.120,42 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
• Zu- und Abschläge (Vermietungsabschlag)	-5.827,23 €
Sachwert des Grundstücks	91.203,19 €
Sachwert gerundet	91.000,00 €

6.1.3.3 Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen der Sachwertermittlung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen ggf. in Modifizierungen, wie diese von den niedersächsischen Gutachterausschüssen vorgenommen werden.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden (vgl. § 36 ImmoWertV). Es handelt sich um modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Derzeit sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen (vgl. Anl. 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV). Sie besitzen die Dimension „€/m²“ Bruttogrundfläche des Gebäudes einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen (vgl. ImmoWertA 2023, 36.(2).3).

Für die vorliegende Gebäudeart:

- Ein- und Zweifamilienhäuser mit Keller, zweigeschossig, unausgebautes Dachgeschoss, stehen zur modellkonformen Bewertung Kostenkennwerte der NHK 2010 (€/m² BGF) zur Verfügung, vgl. Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), Abschnitt II. Die Standardstufe wurde zuvor nach Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), Abschnitt I ermittelt. Dem Bewertungsobjekt ist ein Ausstattungsstandard der Stufe 2,0 zuzuordnen. Die Normalherstellungskosten werden dementsprechend Stufe 2 abgeleitet.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Nach § 36 Abs. 2 ImmoWertV ist zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Dieser beträgt zum Stichtag 189,6. Dabei erfolgt eine Umbasierung bezogen auf das auf Basisjahr 2015, vgl. Sachwertmodell des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, welche als Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt bei Neubauprojekten von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung, der Ausstattung der Gebäude und sonstigen Einflussfaktoren ab. Bei Anwendung der NHK 2010 (Modellkosten) sind die Baunebenkosten in Abhängigkeit von der Gebäudeart in den Kostenkennwerten bereits enthalten.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Als „nicht über die NHK erfasst aber üblicherweise dazugehörige Bauteile und Einrichtungen“ werden nach Erfahrungswerten geschätzt und pauschal berücksichtigt.

in den NHK nicht erfasste Bauteile u.ä.	Neuherstellungskosten inkl. BNK pauschal
Kelleraußentreppe	7.000,00 €
Eingangsüberdachung	3.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Besondere Einrichtungen oder Vorrichtungen

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und (i.d.R.) mit dem Gebäude fest verbundene Einrichtungen eher technischer Natur zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind (z.B. Sauna, Schwimmbad, ...). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen (z.B. Hochregallager, Kranbahnen, ...). Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Einrichtungen und Vorrichtungen werden durch marktübliche Zuschläge zu berücksichtigen.

Nebengebäude

Klassische Nebengebäude von typischen Sachwertobjekten sind Garagen, deren Herstellungswert mit Hilfe der Kostenkennwerte für die Gebäudeart 14 ermittelt werden können. Je nach Sachwertmodell, Art und Lage eines solchen Nebengebäudes werden die Herstellungskosten zusammen mit denen des Hauptgebäudes oder erst nach der Marktanpassung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

Andere Nebengebäude, wie z.B. Gartenhäuser oder kleine Stallgebäude etc., die in den Kaufpreisauswertungen des jeweiligen Gutachterausschusses nicht vorkommen, sind auf jeden Fall als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach der Marktanpassung bzw. vor der Bildung des Verfahrenswertes zu berücksichtigen. Hier wird ein Zuschlag für die Garage nach Erfahrungswerten bemessen. Dieser Wert fließt als untergeordnet in den vorläufigen Sachwert des Hauptgebäudes ein, vgl. ImmoWertA Ziffer 35.1.

Gesamtnutzungsdauer

Siehe Erläuterungen im Abschnitt 4 des Gutachtens.

Restnutzungsdauer

Siehe Erläuterungen im Abschnitt 4 des Gutachtens.

Regionalfaktor

Zusätzlich ist ein Regionalfaktor anzuwenden. Hierbei handelt es sich um eine vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegten Modellparameter. Er soll der Anpassung der Herstellungskosten an die Unterschiede zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau (vgl. ImmoWertA, 36.3) dienen. Im vorliegenden Fall beträgt der Regionalfaktor nach dem Modell des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg 1,0.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.



Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere ortsübliche Gartenanlagen. Weichen bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen erheblich vom Üblichen ab, ist ein bestehender Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (ImmoWertA, vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 2; Nummer 8.(3).1 sowie Nr. 37.1 und 37.2 ImmoWertA).

Im vorliegenden Gutachten werden die den Wert beeinflussenden Außenanlagen modellkonform nach den Angaben des Gutachterausschusses berücksichtigt. Diese werden im üblichen Rahmen in einer Spanne von 5.000,00 € bis 20.000,00 € angegeben. Hinsichtlich des Bewertungsobjekts werden die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wegen der Grundstücksgröße geschätzt auf 7.000,00 €.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Dieser berechnet sich demnach wie folgt: $20 \text{ Jahre} / 70 \text{ Jahre} = 28,57 \%$.

Wie vorstehend beschrieben wird durch Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt.

Sachwertfaktor

Nach ImmoWertV § 7 (1) und § 21 (1) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mittels Sachwertfaktoren erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden. Demnach gehört es explizit zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse, diese für die Wertermittlung erforderlichen Faktoren aus den Kaufpreisen abzuleiten und zu veröffentlichen.

Der in Abschnitt 6.3.2 des Gutachtens modellhaft und modellkonform gemäß § 35 (2) ImmoWertV ermittelte „vorläufige Sachwert“ wird durch Multiplikation mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (vgl. § 39) zum „vorläufigen marktangepassten Sachwert“.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Dabei ist zu beachten, dass Sachwertfaktoren i.d.R. aus Kaufpreisen von Objekten einer bestimmten vergleichbaren Kategorie/ Gebäudegruppe abgeleitet werden. Für diesen Vorgang werden die Kaufpreise möglichst um alle Wertanteile für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt, so dass es für die Sachverständigen von großer Wichtigkeit ist, vor der Durchführung eines Wertermittlungsverfahrens zu erkennen, für welches „Normobjekt“ der jeweils ermittelte Sachwertfaktor gilt. Der Ausschluss von Wertanteilen die auf „Baumängeln und Bauschäden“ oder auf „besonderen Ertragsverhältnissen“ basieren ist dabei ebenso zu berücksichtigen wie die Separierung von nicht marktüblichen Flächenanteilen („selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen“ gem. § 41), „grundstücksbezogenen Rechten und Lasten“ oder sonstigen Besonderheiten (i.S.v. „boG“, vgl. § 8 (3)).

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird auf der Grundlage der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg bestimmt.

Dieser bezieht sich auf den Stichtag 01.10.2025.

Der Sachwertfaktor ist neben dem Stichtag abhängig vom Bodenrichtwert, vom vorläufigen Sachwert, der Restnutzungsdauer, der Standardstufe und dem Energiebedarf. Der Sachwertfaktor ist differenziert dargestellt und das Bewertungsmodell ist ebenfalls dokumentiert. Die Daten sind geeignet. Diese sind in den Grundstücksmarktdaten 2025 veröffentlicht.

Demnach wird der objektspezifische Sachwertfaktor ermittelt mit 1,08.



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei der Anwendung der Wertermittlungsverfahren sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV i.V.m. der ImmoWertA) zusätzlich in Ansatz zu bringen. Dies sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ein Vermietungsabschlag berücksichtigt. Dieser wird nach Abgaben des Gutachterausschusses Hameln-Hannover mit 6% des vorläufigen Sach- bzw. Vergleichswertes berücksichtigt.

6.1.4 Vergleichswertermittlung

6.1.4.1 Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV

Das Vergleichswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 – 26 geregelt. Gemäß ImmoWertV sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend geeignete Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Die Eignung im Sinne des § 9, Absatz 1 (Anpassungsfähigkeit) zur Verwendung im direkten Vergleichswertverfahren ist zu prüfen. Geeignete Kaufpreise müssen vor der Verwendung als Vergleichspreis um Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt werden (vgl. § 9, Absatz 1). Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten oder durch sachverständig geschätzte Zu- oder Abschläge (vgl. 25.1 und 25.2 ImmoWertA 2023) zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen bzw. nach Maßgabe des § 9, Absatz 1, Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden können.

Dieses – indirekte – Vergleichswertverfahren wird dann angewendet, wenn eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren und/ oder anpassungsfähigen Kaufpreisen zur Verfügung steht, aus denen die Vergleichsfaktoren (gem. § 20) abgeleitet werden können. Das kommt in erster Linie bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind. Zu nennen sind dabei insbesondere Einfamilienreihenhäuser, Doppelhaushälften, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen. Bei ausreichender Quantität und Qualität von Kaufpreisfällen eines Marktsegments können von den Gutachterausschüssen dann z.B. Immobilienrichtwerte (i.d.R. als Preis/ pro qm Wohnfläche) abgeleitet werden, die sich zur Durchführung des indirekten Vergleichswertverfahrens eignen.



6.1.4.2 Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten

Der örtliche Gutachterausschuss hat für den Bereich der Landkreis Celle aus einer Stichprobe von 374 Kauffällen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) Vergleichsfaktoren abgeleitet und diese in den Grundstücksmarktdaten 2025 veröffentlicht. Die Stichprobe kann wie folgt beschrieben werden:

Merkmal	Bereich	Median
Kaufzeitpunkt	2021 - 2024	2022
Lage (Bodenrichtwert)	20 €/m ² - 210 €/m ²	115 €/m ²
Modifiziertes Baujahr	1962-2022	1979
Wohnfläche	53 m ² - 174 m ²	105 m ²
Grundstücksfläche	151 m ² - 1.169 m ²	800 m ²
Grad der Unterkellerung	0-100 %	100 %
Garagen	0 bis 2	1
Ausstattung (Standardstufe)	1,4 – 4,1	2,4
Lageklassenfaktor	1 - 5	4

Auf der Grundlage dieser Daten wurde vom Gutachterausschuss ein Normobjekt definiert. Basiswerte für das Normobjekt sind in Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwertniveau) und dem modifizierten Baujahr in den Grundstücksmarktdaten 2025 dargestellt.

Eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse ist durch eine Indexreihe möglich. In den Grundstücksmarktdaten sind Indexreihen für räumliche Teilmärkte veröffentlicht.

Auch eine Anpassung aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale kann durch entsprechende Anpassungsfaktoren erfolgen.

Die Vergleichsdaten sind insoweit als geeignet im Sinne des § 9 Abs. 1 ImmoWertV anzusehen.

6.1.4.3 Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt

Der in den Grundstücksmarktdaten 2025 [4] veröffentlichten Tabelle wurde bezogen auf ein Bodenrichtwertniveau von 135 €/m² für das fiktive Baujahr 1975 ein Basiswert pro m² Wohnfläche von rd. **1.562,00 €** durch Interpolation entnommen.

Dieser Basiswert ist an das Bewertungsobjekt anzupassen.

6.1.4.4 Ermittlung des Gesamtanpassungsfaktors für das Bewertungsobjekt

Eine Gegenüberstellung des Normobjekts und des Bewertungsobjekts ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle. Die erforderlichen Anpassungen sind ebenfalls dargestellt. Die Anpassungskoeffizienten wurden vom Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg aus der in Abschnitt 6.4.2 dargestellten Stichprobe abgeleitet. Es handelt sich um eine umfassende Stichprobe aus der Landkreis Celle. Die Koeffizienten sind geeignet für den Bewertungsfall. Für die zeitliche Anpassung dient die Indexreihe für Eigenheime in Niedersachsen. Hiernach ist gegenwärtig keine nennenswerte Preisentwicklung zu verzeichnen.

Vergleichskriterien	Normobjekt	Bewertungsobjekt	ggf. erforderliche objektspezifische Anpassung
Merkmale			
Kaufzeitpunkt	01.01.2025	13.11.2025	(ggf. Marktanpassung)
Wohnfläche [m²]	100	65,65	1,10
Grundstücksfläche [m²]	400	151	0,86
Standardstufe (Ausstattung)	2,5	2,0	0,96
Garage/Stellplatz	1	0	0,99
weitere wertbeeinflussende Merkmale			
Lageklassenfaktor	3	5 (Stadt Celle)	1,10
Gesamtanpassungsfaktor			0,989

6.1.4.5 Vergleichswertberechnung

Berechnung des Vergleichswertes	
• Vergleichsfaktor (Basiswert)	1.562,00 €/m²
• Anpassungen mittels Gesamtanpassungsfaktor	x 0,989
• Wohnfläche	x 65,65 m²
vorläufiger Vergleichswert	= 101.417,30 €
Marktanpassung	
• ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 i.V. m. § 35 Abs. 3 S. 2 ImmoWertV), Faktor	x 1,00
markangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 101.417,30 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, vgl. Abschnitt 6.3.3	
• Zu- und Abschläge (Vermietungsabschlag, vgl. Abschnitt 6.1.3.3 Seite 28)	- 6.085,04 €
Vergleichswert des Grundstücks	= 95.332,26 €
Vergleichswert gerundet	rd. 95.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 mit rd. **95.000,00 €** ermittelt.



6.1.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.1.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV). Nach § 6 Abs. 4 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

6.1.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich stets auch an den in das Vergleichsverfahren einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird daher aus beiden Ergebnissen gewichtet abgeleitet.

6.1.5.3 Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **91.000,00 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **95.000,00 €** ermittelt.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert ein höheres Gewicht beigemessen als dem Vergleichswert.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Vergleichswertermittlung ebenfalls in sehr guter Qualität (örtliche Vergleichsfaktoren, umfassende Stichprobe, hinreichende Anpassungsfaktoren) zur Verfügung.



Immobilienbewertung
Wegmann

6.1.6 unbelasteter Verkehrswert für das Grundstück lfd. Nr. 5 nach dem äußeren Anschein

Der unbelastete Verkehrswert nach dem äußeren Anschein für die mit einem Einfamilienhaus sowie Garage bebauten Grundstück in 29229 Celle, Himmelsberg 22

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Celle	28669	5 (Teil von 1)

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Celle	27	1151	153 m²

wird unter Berücksichtigung einer der Ermittlungsgenauigkeit Rechnung tragenden Rundung zum Wertermittlungstichtag 13.11.2025 geschätzt mit rund

95.000,00 €

in Worten: fünfundneunzigtausend Euro.

6.2 Verkehrswertermittlung für das Grundstück lfd. Nr. 1

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit Garage bebaute Grundstück in 29229 Celle, Himmelsberg, zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 ermittelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Celle	28669	1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Celle	27	1157	17 m ²

6.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wie in Abschnitt 1 „Vorbemerkungen“ bereits dargestellt ist der Verkehrswert (Marktwert) gemäß Definition im Baugesetzbuch § 194 nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Als Wertermittlungsverfahren stehen dafür das Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertverfahren zur Verfügung. In der Immobilienwertermittlungsverordnung wird keinem dieser Verfahren ein Vorrang eingeräumt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes können ein oder mehrere Verfahren herangezogen werden. Die Auswahl der Verfahren hängt zum einen von der Art des Bewertungsobjektes und zum anderen von der Aussagekraft der zur Verfügung stehenden Daten und ihren Anpassungsmöglichkeiten ab. Können mehrere Verfahren sinnvoll angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 6 Abs. 1 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Ertragswertverfahrens (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 – 34 geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Dies gilt überwiegend bei Miet- und Geschäftsgrundstücken sowie bei gemischt genutzten Grundstücken. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des zu ermittelnden Bodenwerts (§§ 40 bis 43) und des Reinertrags (vgl. § 31 Absatz 1), der Restnutzungsdauer (vgl. § 4 Absatz 3) und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes (vgl. § 33) ermittelt. Der vorläufige Ertragswert entspricht i.d.R. dem marktangepassten Ertragswert (vgl. § 7) und führt nach der Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) des Wertermittlungsobjekts zum Ertragswert.

Gemäß § 27, Absatz 5 stehen für die Ermittlung des Ertragswerts folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

1. Das allgemeine Ertragswertverfahren (§ 28)
2. Das vereinfachte Ertragswertverfahren (§ 29)
3. Das periodische Ertragswertverfahren (§ 30)

Zusätzlich kann das Sachwertverfahren oder das Vergleichswertverfahren angewandt werden.

Die hierfür notwendigen Bewertungsdaten stehen jedoch nicht in ausreichendem Maße bzw. nicht mit der erforderlichen Genauigkeit zu Verfügung. Aus diesem Grund wird ausschließlich auf das allgemeine Ertragswertverfahren zurückgegriffen.

Zu den Erläuterungen bezüglich der Bodenwertermittlung vergleiche Abschnitt 6.1.

6.2.1.1 Bodenwertberechnung gem. ImmoWertV 2021, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 - 43

Eine zeitliche Anpassung ist nicht erforderlich, da sich die Bodenwerte zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes, 01.01.2025 und dem Bewertungsstichtag 13.11.2025 nicht wesentlich verändert haben.

Berechnung des Bodenwerts	
Bodenrichtwert	= 135,00 €/m ²
Gesamtanpassungsfaktor, vgl. Abschnitt 6.1.2.2	× 1,00
relativer Bodenwert	= 135,00 €/m ²
Fläche	× 17 m ²
objektspezifischer Bodenwert	= 2.295,00 € rd. 2.300,00 €

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 insgesamt **2.300,00 €**.

6.2.2 Ertragswertermittlung

6.2.2.1 Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Grundlage des allgemeinen Ertragswertverfahrens sind die marktüblich erzielbaren jährlichen Erträge eines Grundstücks (insbesondere Mieten und Pachten), deren Summe als Rohertrag bezeichnet wird. Nach Abzug der Bewirtschaftungskosten, die die nicht umlagefähigen und regelmäßigen Aufwendungen für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung sind, ergibt sich der Reinertrag. Dieser dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag stellt die Verzinsung des Grundstückswertes (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) dar und der Ertragswert wird als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Der Reinertrag für ein bebautes Grundstück enthält sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück befindlichen baulichen Anlagen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Außenanlagen). Das Problem ist, dass die Laufzeiten der Erträge unterschiedlich sind. Während der Grund und Boden unvergänglich ist und die Erträge ewig zur Verfügung stehen, sind die Erträge aus den baulichen und sonstigen Anlagen durch die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer begrenzt. Folglich ist eine Aufspaltung des Reinertrags in den Anteil „Grund und Boden“ und den Anteil „bauliche und sonstige Anlagen“ erforderlich.

Der Bodenwert wird also getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen betrachtet und grundsätzlich so ermittelt (siehe § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21), wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert eines Grundstücks verzinst wird, ist der Liegenschaftszinssatz (siehe § 193 Abs. 5 Nr. 1 BauGB). Folglich ergibt sich der Reinertragsanteil des Bodens durch Multiplikation mit dem Liegenschaftszinssatz und wird vom jährlichen Reinertrag (des Gesamtobjektes) abgezogen, so dass der Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen verbleibt. Die ewige Verrentung des Reinertragsanteils des Bodens ergibt wieder den Bodenwert.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. An dieser Stelle wird auch die Wirtschaftlichkeit der baulichen und sonstigen Anlagen überprüft. Denn sollte der Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen negativ sein, muss von einer alsbaldigen Freilegung des Grundstücks ausgegangen werden (siehe § 40 Abs. 5 Nr. 3 ImmoWertV 21). Der Wert des Grundstücks würde sich dann aus dem Bodenwert abzüglich der Freilegungskosten ergeben (Liquidation).



Immobilienbewertung
Wegmann

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen. Vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts bisher nicht berücksichtigt wurden (z.B. beim Ansatz der Mieten), sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes einen Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge eines Grundstücks dar.

Hier kommt das allgemeine Ertragswertverfahren zur Anwendung.

Zur Wahrung der Modellkonformität wird im vorliegenden Gutachten daher auf die Modellparameter zurückgegriffen, die der örtlich zuständige Gutachterausschuss in den Grundstücksmarktdaten 2025 veröffentlicht hat.

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



6.2.2.2 Ertragswertberechnung

Grundstücksrohertrag					
Mieteinheiten	Fläche [Stk.]	marktübl. NKM [€/Stk.]	marktübl. NKM/Monat [€]	NKM/Jahr [€]	tatsächliche NKM/Monat [€]
Garage	1	50,00	50,00	600,00	
Summe	1		50,00	600,00	

6.2.3 Ertragswertberechnung

Ertragswertberechnung		
• Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		600,00 €
• Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)	–	150,00 €
jährlicher Reinertrag	=	450,00 €
• Bodenwertverzinsung 2,5 % von 2.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	57,50 €
Reinertrag der baulichen Anlagen	=	392,50 €
• Barwertfaktor bei p = 2,5 % Liegenschaftszinssatz und n = 10 Jahren Restnutzungsdauer	×	8,752
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	3.435,16 €
• Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	2.300,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	5.735,16 €
• ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 i.V. m. § 35 Abs. 3 S. 2 ImmoWertV)		
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	5.735,16 €
• besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Ertragswert	=	5.735,16 €
Ertragswert (gerundet)	rd.	6.000,00 €



6.2.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Bewertungsobjekt marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar genutzter Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung der Sachverständigen und
- aus der Mietübersicht des örtlichen Gutachterausschusses Braunschweig-Wolfsburg als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die in der Ertragswertrichtlinie veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des Gutachterausschusses Hameln-Hannover sowie
- eigener Ableitungen der Sachverständigen bestimmt und angesetzt. Dabei wurde der Liegenschaftszinssatz bezogen auf Reihenhausesgrundstücke in Ansatz gebracht, weil Garagen in der Lage des Bewertungsobjekts üblicherweise im Zusammenhang mit einem Wohnhaus veräußert werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ist für Garagen mit 40 bis 60 Jahren anzusetzen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Vorliegend wurde die Restnutzungsdauer aufgrund des äußeren Eindrucks und der gegenüber einem Reihnhaus kürzeren Gesamtnutzungsdauer zehn Jahre verkürzt und mit 10 Jahren in Ansatz gebracht.



Immobilienbewertung
Wegmann

6.2.4 Verkehrswert des Grundstückes lfd. Nr. 1

Der Verkehrswert für das mit einer Garage bebauten Grundstück

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Celle	28669	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Celle	27	1157

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 geschätzt mit rund

6.000,00 €

in Worten: sechstausend Euro.



6.3 Wertermittlung für die Grundstücke lfd. Nrn. 2/zu 1, 3/zu 1 und 4/zu 1

Ein separater Wert der Grundstücke lfd. Nrn. 2/zu 1, 3/zu 1 und 4/zu 1 ist nicht gegeben. Es handelt sich um Wege- und Garagenhofflächen, die erforderlich ist zur Erschließung des bebauten Grundstücks Nr. 5. Ggf. stünde dem jeweiligen Eigentümer der bebauten Grundstücke 1 ein Notwegerecht zu. Wenn derartige Grundstücke veräußert werden, dann meist zu symbolischen Preisen. Vor diesem Hintergrund wird der Wert der Grundstücke lfd. Nrn. 2/zu 1, 3/zu 1 und 4/zu 1 auf jeweils 1 Euro geschätzt.

6.3.1 Wert des Grundstücks Nr. 2/zu 1

Der Verkehrswert für den 1/4 Miteigentumsanteil am Grundstück

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Celle	28669	2/zu 1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Celle	27	1154

wird zum Wertermittlungstichtag 13.11.2025 geschätzt mit rund

1,00 €

in Worten: ein Euro.

6.3.2 Wert des Grundstücks Nr. 3/zu 1

Der Verkehrswert für den 1/10 Miteigentumsanteil am Grundstück

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Celle	28669	3/zu 1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Celle	27	1159

wird zum Wertermittlungstichtag 13.11.2025 geschätzt mit rund

1,00 €

in Worten: ein Euro.



Immobilienbewertung
Wegmann

6.3.3 Wert des Grundstücks Nr. 4/zu 1

Der Verkehrswert für den 1/9 Miteigentumsanteil am Grundstück

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Celle	28669	4/zu 1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Celle	27	1148

wird zum Wertermittlungstichtag 13.11.2025 geschätzt mit rund

1,00 €
in Worten: ein Euro.



Immobilienbewertung
Wegmann

7 Zusammenstellung der Ergebnisse

Die in diesem Gutachten beschriebene Ermittlung der Verkehrswerte **nach dem äußeren Anschein** für die nachfolgend genannten Grundstücke in 29229 Celle, Himmelsberg 22, lieferte folgende Ergebnisse:

Ergebnisse	Euro
Grundstück lfd. Nr. 5	
relativer Bodenwert pro m ²	135,00
Bodenwert (gerundet)	20.700,00
Sachwert (gerundet)	91.000,00
Vergleichswert (gerundet)	95.000,00
Verkehrswert (gerundet)	95.000,00
Grundstück lfd. Nr. 1	
relativer Bodenwert pro m ²	135,00
Bodenwert (gerundet)	2.300,00
Ertragswert (gerundet)	6.000,00
Verkehrswert (gerundet)	6.000,00
Grundstücke lfd. Nr. 2/zu 1, 3/zu 1 und 4/zu 1	
Wert (jeweils)	1,00

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die der Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in ihrem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hannover, 26.11.2025

Dipl.-Ing. Astrid Wegmann

Eine Haftung wird nur für den im Gutachten angegebenen Zweck übernommen, für darüberhinausgehende Verwendungsanlässe wird diese ausgeschlossen. Alle Rechte im Sinne des Urheberschutzes sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung aus anderen Anlässen ist nicht gestattet.



8 Literaturverzeichnis

8.1 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (**Nds. AGBGB**) vom 04.03. 1971 (Nds. GVBl. S. 73), in der jeweils geltenden Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2019 (BGBl. I S. 2911), in der jeweils geltenden Fassung
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (**Wohnungseigentumsgesetz – WoEigG**) vom 15.05.1951 (BGBl. III Gl.Nr. 403-1), in der jeweils geltenden Fassung
- Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz (**NKAG**) in der Fassung vom 20.04.2017 (Nds. GVBl. S. 121), in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (**ZVG**) vom 24.03.1897 (RGBl. I S 97) in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über das Erbbaurecht (**ErbbaUG**) in der Fassung der Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 (RGBl. I S. 72,122), in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 09.12.1990 (BGBl. S. 132) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, in der jeweils geltenden Fassung
- Betriebskostenverordnung (**BetrKV**) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), in der jeweils geltenden Fassung
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV- Anwendungshinweise – **ImmoWertA**) vom 20.08.2023, in der jeweils geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (**WoFlV**) – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- DIN 276 Kosten von Hochbauten; Ausgabe Juni 1993
- DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau; Ausgabe 1987
- Niedersächsische Bauordnung (**NBauO**) vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl S. 88), in der jeweils geltenden Fassung



Immobilienbewertung
Wegmann

8.1 Schrifttum

- [1] **Brügelmann** *Kommentar zum Baugesetzbuch*
Kohlhammer Verlag
- [2] **Ernst / Zinkahn/
Bielenberg** *Kommentar zum Baugesetzbuch*
Verlag C. H. Beck
- [3] **Gerady / Möckel / Troff** *Praxis der Grundstücksbewertung*
Loseblattwerk
Verlag Moderne Industrie, Landsberg 2005
- [4] **Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
Braunschweig-Wolfsburg** *Grundstücksmarktdaten 2025*
- [5] **Kleiber / Simon** *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten
(Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter
Berücksichtigung der ImmoWertV
Verlag Bundesanzeiger, 2010
- [6] **Oberer Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in
Niedersachsen** *Landesgrundstücksmarktdaten 2025*
- [7] **Rössler / Langner /
Simon / Kleiber / Joeris** *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*
Verlag H. Luchterhand, 2004
- [8] **Ross / Brachmann/** *Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des*
Wertes der baulichen Anlagen
von Peter Holzner und Ulrich Renner
Verlag Th. Oppermann, 2005
- [9] **Sprengnetter/Strotkamp/
Kranich/Kierig u.a.** *Grundstücksbewertung,*
Arbeitsmaterialien sowie Lehrbuch und Kommentar
Eigenverlag, Wertermittlungsforum, Sinzig, Stand 2025



9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab ca. 1:250 000 mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte im Maßstab ca. 1: 10 000 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:1 000 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 01.01.2025 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Schnitt des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlage 6: Grundriss des Kellergeschosses des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlage 7: Grundriss des Erdgeschosses des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlage 8: Grundriss des Dachgeschosses des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlagen 9-10: Berechnung der Wohnfläche
- Anlage 11: Berechnung der Gebäude-Grundflächen
- Anlage 12: Fotoübersicht ohne Maßstab mit Kennzeichnung des zu bewertenden Objekts
- Anlagen 13-17: Fotos 1 bis 9



Immobilienbewertung
Wegmann

Anlage 1

Auszug aus der Übersichtskarte

mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

Maßstab ca. 1: 250 000

Stand: 2025



Kartendarstellung:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025)

Datenquellen:

https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open

Aktualität:

25.08.2025



Immobilienbewertung
Wegmann

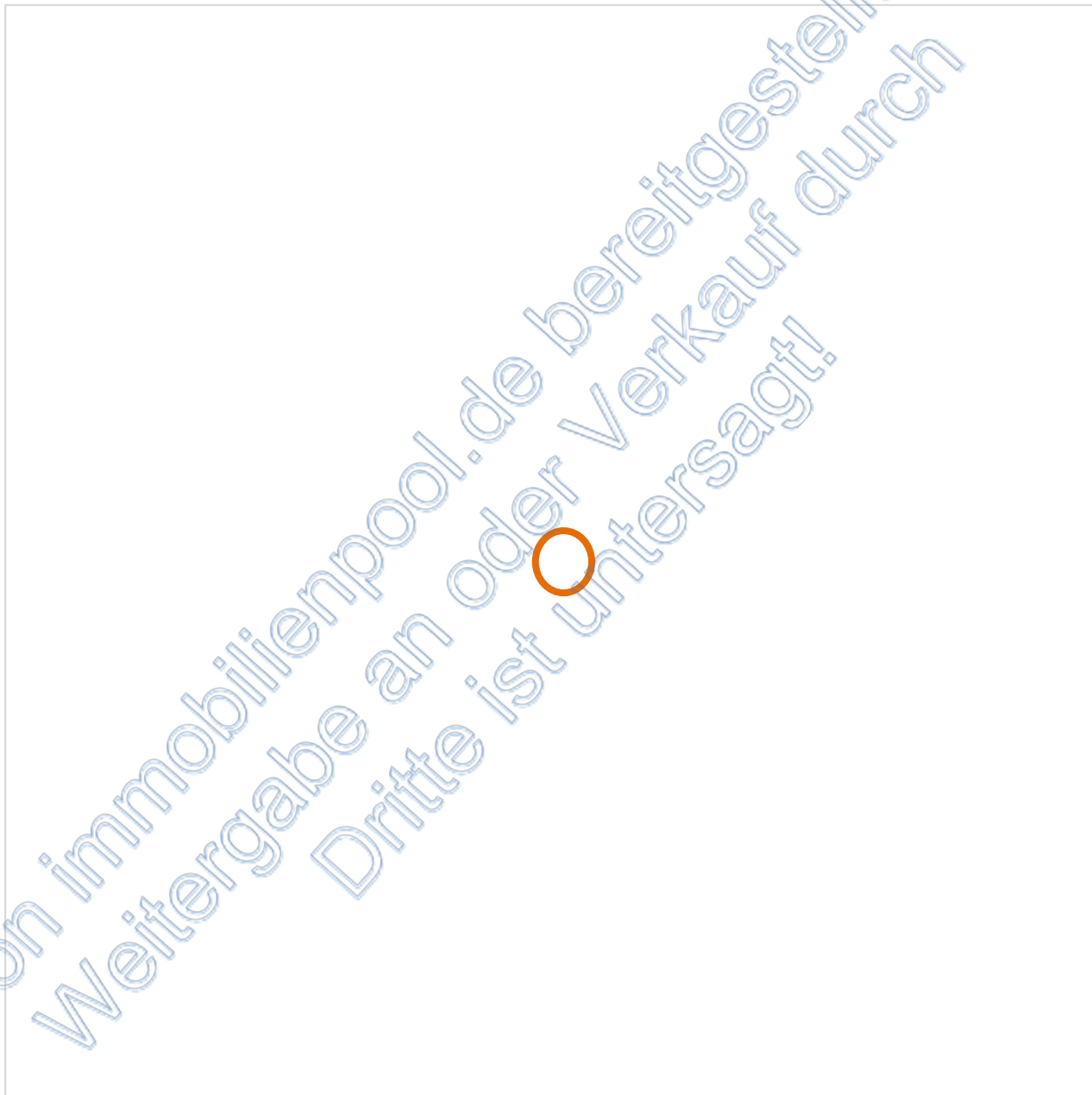
Anlage 2

Auszug aus der Stadtkarte

mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Maßstab ca. 1: 10 000

Stand: 2025



Kartendarstellung:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025)

Datenquellen:

https://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open

Aktualität:

25.08.2025

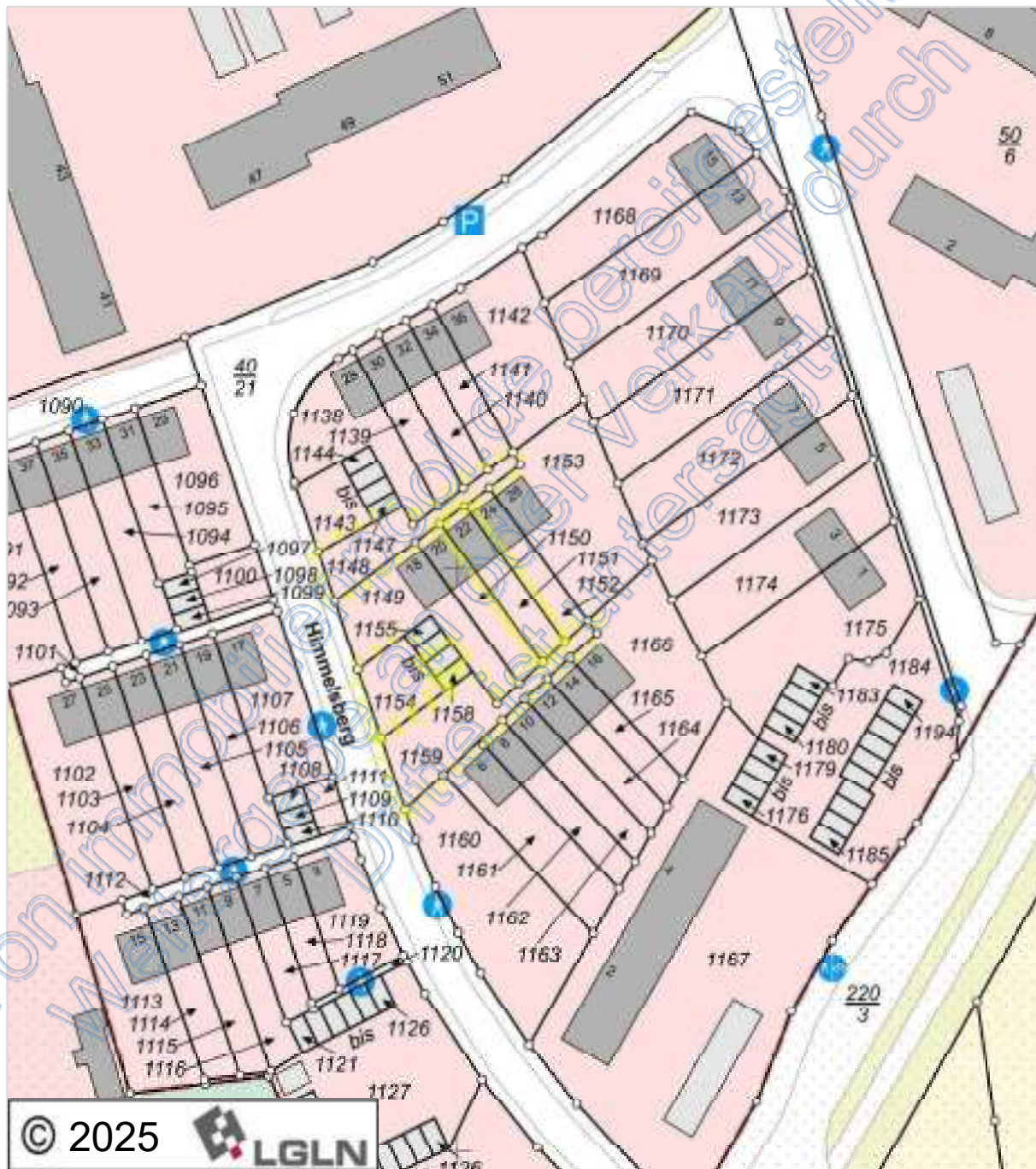
Anlage 3

Auszug aus der Liegenschaftskarte

mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Maßstab ca. 1: 1 000

Stand: 13.11.2025



Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds. - Katasteramt Celle -



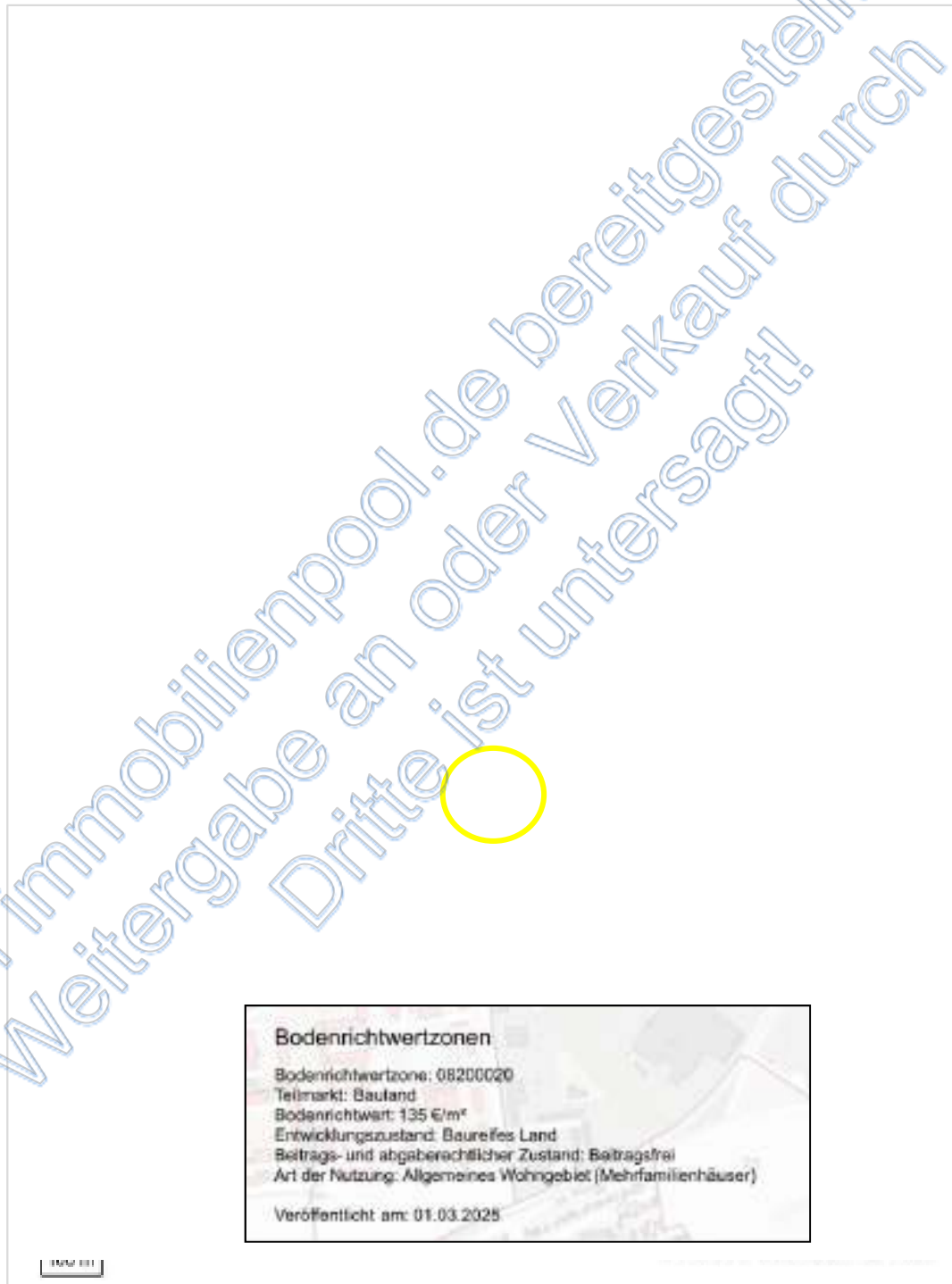
Immobilienbewertung
Wegmann

Anlage 4

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

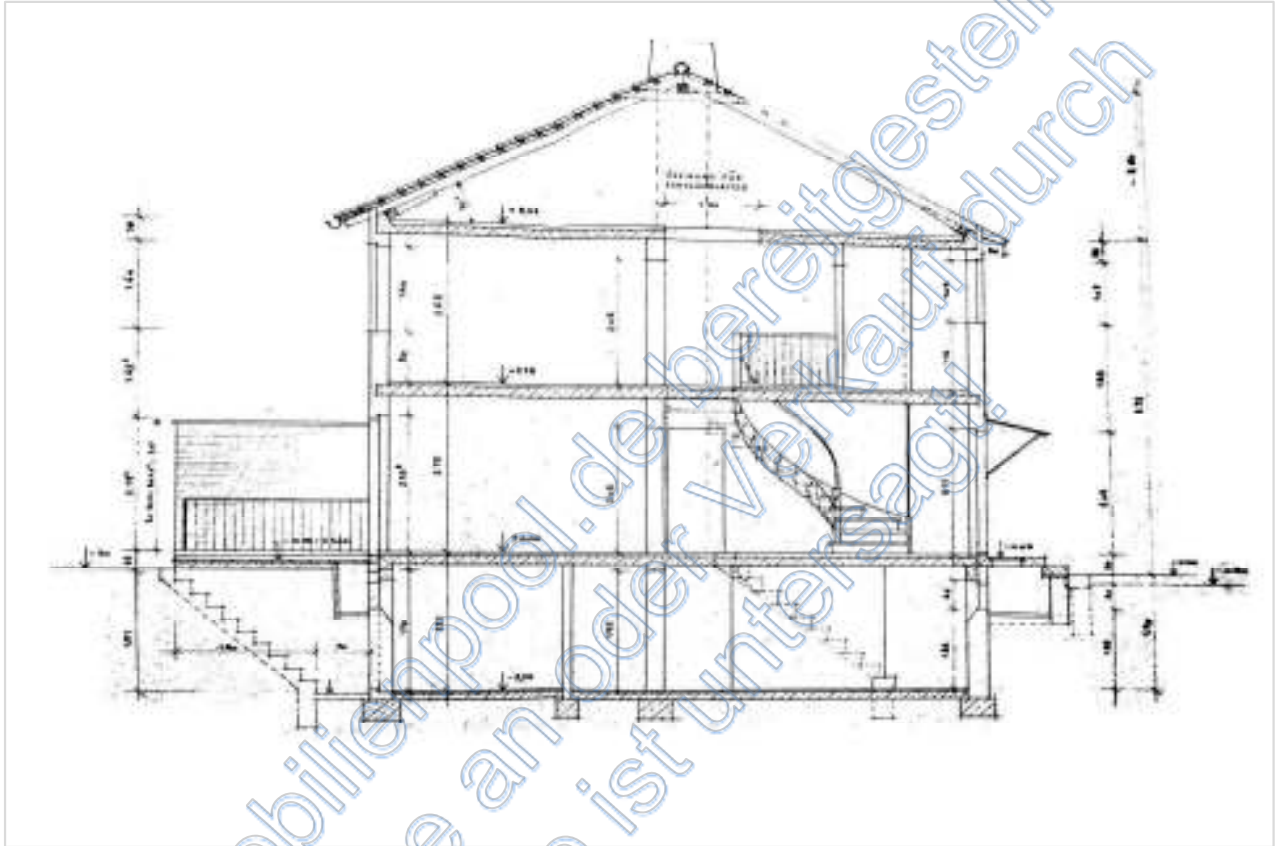
ohne Maßstab



Anlage 5

Schnitt des Bewertungsobjekts

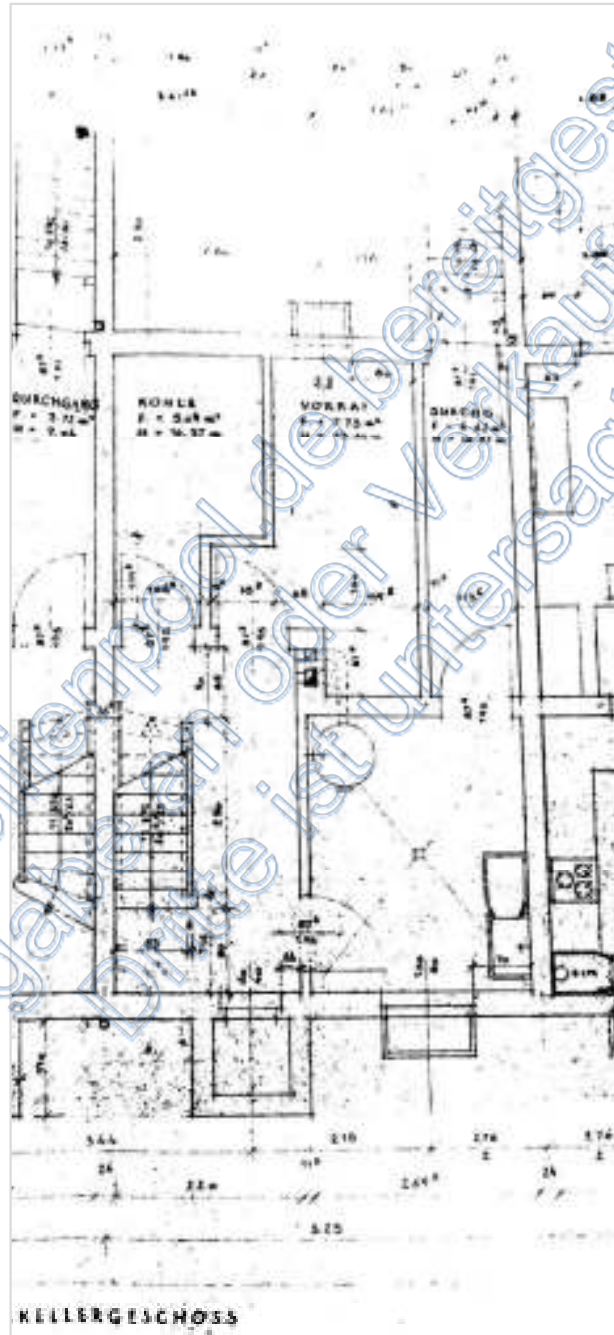
ohne Maßstab



Anlage 6

Grundriss des Kellergeschosses des Bewertungsobjekts

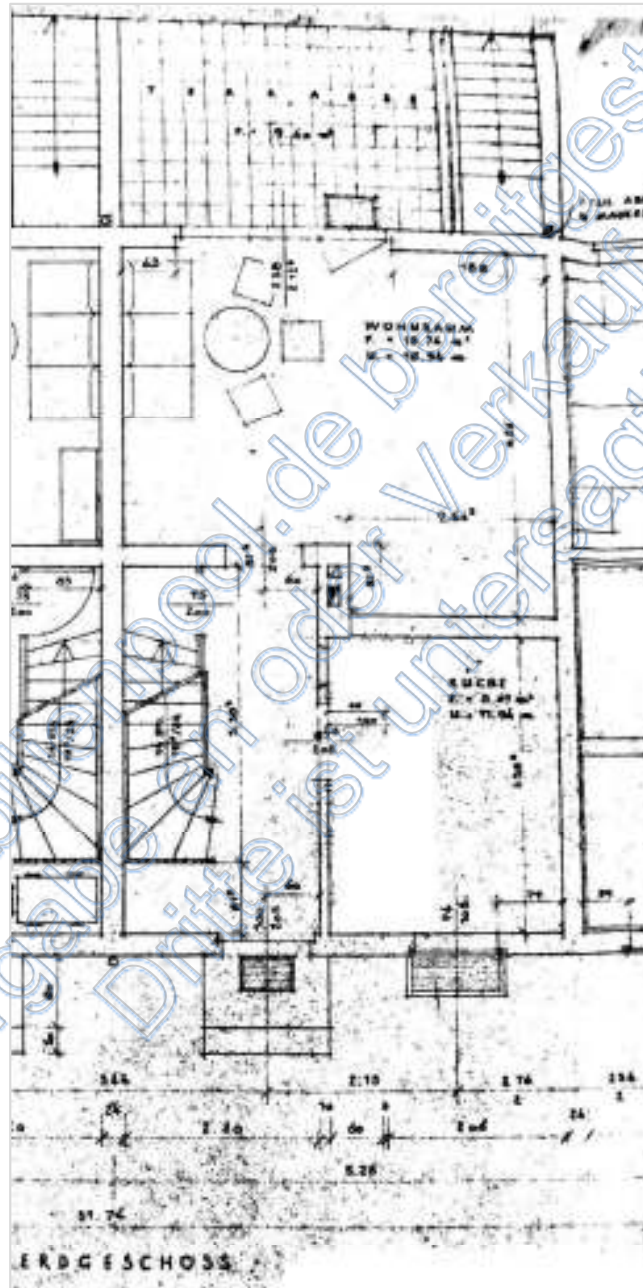
ohne Maßstab



Anlage 7

Grundriss des Erdgeschosses des Bewertungsobjekts

ohne Maßstab



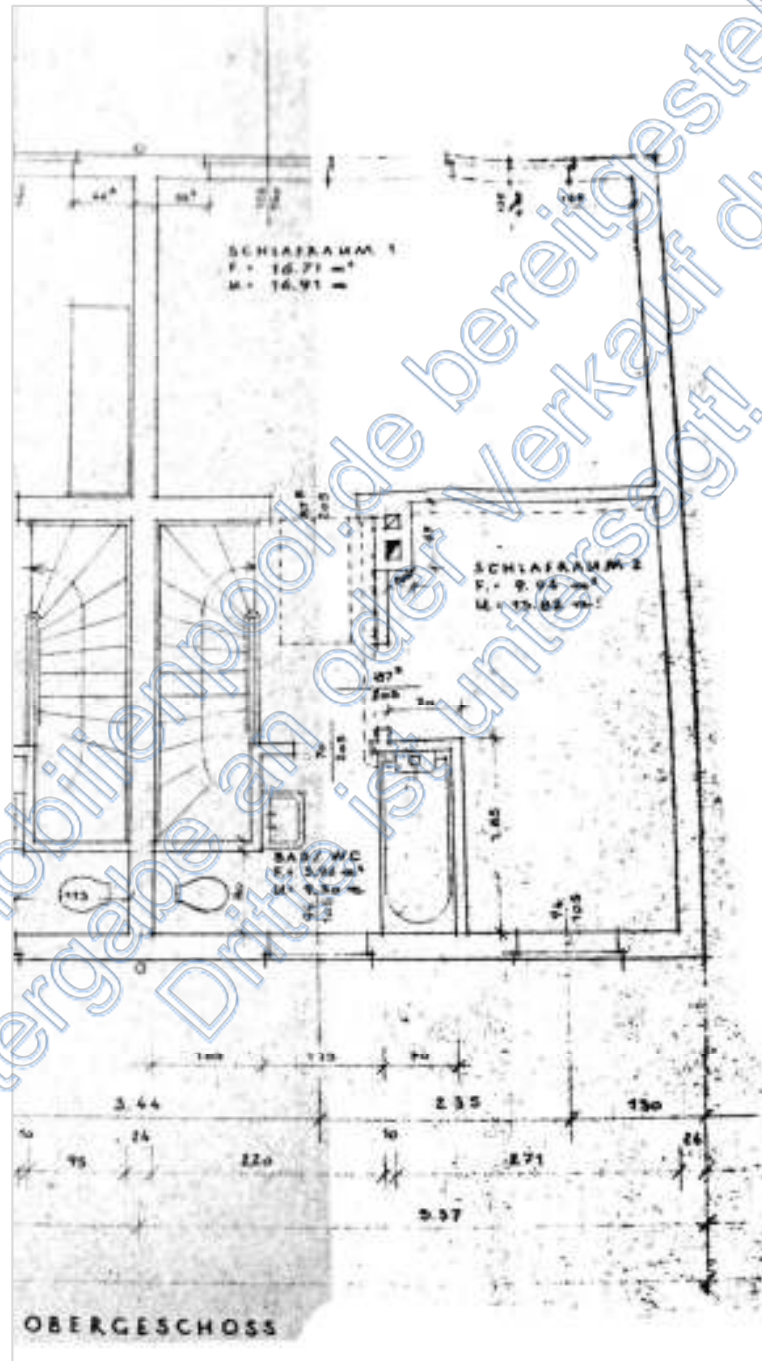
Hinweis:

Der Grundriss wurde hinsichtlich der Küche auf der Basis örtlicher Erhebungen beim Besichtigungstermin vom 14.09.2021 verändert bzw. in Bezug auf die vorliegenden Bauzeichnungen ergänzt. Dieser weist daher nur eine eingeschränkte Genauigkeit auf und ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.

Anlage 8

Grundriss des Dachgeschosses des Bewertungsobjekts

ohne Maßstab





Immobilienbewertung
Wegmann

Anlage 9

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus Himmelsberg 22, 29229 Celle

Mieteinheit: Wohnung

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☒ Fertig- und Rohbaumaßen
 ☒ wohnwertabhängig
☐ nach DIN 283
☐ nach DIN 277

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Raum Nr.	Raum-bezeichnung	Raumteil-bezeichnung	(+/-)	Fläche Raumteil (m²)	Faktor Raum-teil	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raumteile (Gesamt) (m²)	Faktor Raum	Wohn-fläche (Raum) (m²)
1	Wohnzimmer	Raumteil 1	+	11,34	1,00	11,34			
		Raumteil 2	+	7,46	1,00	7,46			
		Schornstein	-	-0,18	1,00	-0,18	18,62	1,00	18,62
2	Flur (EG)	Gesamte Fläche	+	9,32	1,00	9,32			
		Treppe	-	-2,50	1,00	-2,50	6,82	1,00	6,82
3	Küche	Gesamte Fläche	+	8,99	1,00	8,99	8,99	1,00	8,99
4	Schlafzimmer 1	Gesamte Fläche	+	16,19	1,00	16,19	16,19	1,00	16,19
5	Flur (OG)	Gesamte Fläche	+	2,63	1,00	2,63	2,63	1,00	2,63
6	Schlafzimmer 2	Raumteil 1	+	6,22	1,00	6,22			
		Raumteil 2	+	3,63	1,00	3,63			
		Schornstein	-	-0,18	1,00	-0,18	9,67	1,00	9,67
7	Bad	Raumteil 1	+	1,93	1,00	1,93			
		Raumteil 2	+	0,80	1,00	0,80	2,73	1,00	2,73
Summe Wohnfläche Mieteinheit									65,65 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude									65,65 m²



Anlage 10

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen (Raumteile)

Gebäude: Einfamilienhaus Himmelsberg 22, 29229 Celle

Mieteinheit: Wohnung

Raum Nr.	Raumteil- bezeichnung	Formel	Parameter (- Putzfaktor) [m]					Fläche Raumteil (m²)
			a	b	c	d	e	
1	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	4,260 (-0,030)	2,710 (-0,030)				11,34
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	3,445 (-0,030)	2,200 (-0,015)				7,46
	Schornstein	Rechteck (a x b)	0,690 (-0,000)	0,265 (-0,000)				-0,18
2	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	4,325 (-0,030)	2,200 (-0,030)				9,32
	Treppe	Rechteck (a x b)	2,500 (-0,000)	1,000 (-0,000)				-2,50
3	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	3,385 (-0,030)	2,710 (-0,030)				8,99
4	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	3,445 (-0,030)	4,770 (-0,030)				16,19
5	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	2,350 (-0,030)	1,150 (-0,015)				2,63
6	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	2,350 (-0,030)	2,710 (-0,030)				6,22
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	1,850 (-0,015)	2,010 (-0,030)				3,63
	Schornstein	Rechteck (a x b)	0,690 (-0,000)	0,265 (-0,000)				-0,18
7	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	1,750 (-0,030)	1,150 (-0,030)				1,93
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	0,800 (-0,030)	1,050 (-0,015)				0,80



Anlage 11

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Einfamilienhaus Himmelsberg 22, 29229 Celle

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☒ Bauzeichnung

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Länge a (m)	Breite b (m)	Formel	Faktor	BGF Bereich a (m ²)
1	KG	+	8,365	5,250	Rechteck (a x b)	1,00	43,92
2	EG	+	8,365	5,250	Rechteck (a x b)	1,00	43,92
3	OG	+	8,365	5,250	Rechteck (a x b)	1,00	43,92
4	DG	+	8,365	5,250	Rechteck (a x b)	1,00	43,92
Summe							175,67 m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							175,67 m ²

Anlage 12

Fotoübersicht

mit Kennzeichnung des zu bewertenden Objekts

ohne Maßstab

Erläuterung:  = Aufnahmeort mit der dazugehörigen Fotonummer und der Aufnahmerichtung



Anlage 13

Vorderansicht des Bewertungsobjekts

Foto 1



Vorderansicht des Bewertungsobjekts

Foto 2



Anlage 14

Rückansicht des Bewertungsobjekts

Foto (3)



Rückansicht des Bewertungsobjekts

Foto (4)



Anlage 15

Eingangsbereich

Foto (5)



Weg

Foto (6)





Immobilienbewertung
Wegmann

Anlage 16

Himmelsberg

Foto (7)



Garagen

Foto (8)



Anlage 17

Garage

Foto 9

