



Kein Original
Gutachten!

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

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



Gutachten

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

Aktenzeichen, Gericht: **NZS 30 K 15/24, Amtsgericht Celle**

Gutachtennummer: **WB 02/25**

Datum des Gutachtens: **17.09.2025**

Wertermittlungsstichtag: **05.09.2025**

Qualitätsstichtag: **05.09.2025**

Objekt: **Wohngrundstück mit einem Wohngebäude**

Objektanschrift: 29348 Eschede, Kriegerstraße 13

Gemarkung: Eschede

Flur, Flurstück: Flur 4, Flurstück 37/58

Flächengrößen: 988 m²

Grundbuch, Blatt: Grundbuch von Eschede, Blatt 1725 lfd. Nr. 1

Ansicht:



Verkehrswert: **212.000,- €**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Auftrag.....	4
1.2 Objektdaten.....	4
1.3 Objektbesichtigung.....	4
1.4 Wertermittlungsstichtag.....	5
1.5 Qualitätsstichtag	5
1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte.....	5
1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts	6
2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts	6
2.1 Lagemerkmale	6
2.1.1 Makrolage.....	6
2.1.2 Mikrolage	7
2.2 Grund und Boden	7
2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften.....	8
2.3.1 Tatsächliche Nutzung	8
2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	8
2.3.3 Entwicklungsstufe	8
2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	9
2.3.5 Baulasten	9
2.3.6 Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches	9
2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges	9
2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen.....	9
2.5 Zusammenfassung und Beurteilung	13
3. Wertermittlung	14
3.1 Grundsätze und Verfahren.....	14
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
3.3 Modelle zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse	16
3.4 Bodenwertermittlung	18
3.5 Sachwertermittlung.....	19
3.6 Vergleichswertermittlung	26
3.7 Verkehrswert	29
4. Verwendete Literatur	31
5. Anlagen.....	32

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

5.1 Übersichtskarte	32
5.2 Liegenschaftskarte	33
5.3 Bodenrichtwertkarte	34
5.4 Brutto-Grundfläche.....	35
5.5 Fotodokumentation.....	36
letzte Seite.....	36

Dieses Gutachten enthält 36 Seiten und wurde auftragsgemäß für das Gericht in fünffacher Ausfertigung sowie digital als signierte PDF-Datei erstellt.

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Celle, AZ.: NZS 30 K 15/24

Auftragsdatum: Beschluss vom 18.12.2024, eingegangen am 01.02.2025

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

Maßgabe:

- Aus datenschutzrechtlichen Gründen sollen personenbezogene Daten nicht in diesem Gutachten aufgeführt werden.
- Bei Hindernissen bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu erstatten.

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

1.2 Objektdaten

Objektart: Wohngrundstück mit einem Wohngebäude

Objektanschrift: 29348 Eschede, Kriegerstraße 13

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Eschede, Blatt 1725 lfd. Nr. 1

Katasterbezeichnung: Gemarkung Eschede, Flur 4, Flurstück 37/58

Flächengröße: 988 m²

1.3 Objektbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt konnte ich gemeinsam mit meiner Mitarbeiterin am 05.09.2025 nur von der Straße her besichtigen, weil der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Der Eigentümer war mit Schreiben vom 21.08.2025 über den Besichtigungstermin informiert worden. Er hatte sich dazu nicht geäußert und war zum Termin nicht anwesend.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich daher dieses Gutachten überwiegend in Unkenntnis der Bausubstanz, der Ausstattung sowie der Beschaffenheit der baulichen Anlagen und des Grundstücks erstatten muss. Es wird in der Bewertung eine der Gebäudeart entsprechende durchschnittliche Ausstattung und ein dem Alter entsprechender Unterhaltungszustand ohne Bauschäden unterstellt. Sollten hier Abweichungen bestehen, können diese zu einem geringeren oder höheren Verkehrswert führen.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

Ein Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht erfolgten Objektbesichtigung wird in der Bewertung nicht vorgenommen! Dieser könnte nur geraten werden und ist von der Höhe her nicht zu begründen. Die Höhe eines derartigen Sicherheitsabschlages liegt in der Entscheidung eines jeden Interessenten, der diese Immobilie im Zwangsvorsteigerungsverfahren ersteigern möchte und das Risiko selbst abschätzen muss!

Die Wertermittlungsmerkmale wurden soweit möglich örtlich aufgenommen. Feststellungen wurden dabei nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

1.4 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Als Grundlage für dieses Gutachten gelten die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu diesem Zeitpunkt. Der Wertermittlungsstichtag ist der 05.09.2025, der Tag der Objektbesichtigung.

1.5 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der 05.09.2025, der Tag der Objektbesichtigung.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

- Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 (Katasteramt Uelzen, 30.07.2025)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasteramt Uelzen, 30.07.2025)
- Grundbuchabdruck v. 15.08.2024 (v. Auftraggeber bereitgestellt, am 13.08.2025 überprüft)
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand (Gemeinde Eschede, 05.09.2025)
- Auskunft zu Ver-/Entsorgungsanlagen (Celle-Uelzen Netz GmbH, vom 04.09.2025)
- Auskunft zu Straßenausbau-/ Anliegerbeträgen (Gemeinde Eschede, 14.08.2025)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster (Landkreis Celle, 30.07.2025)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Landkreis Celle, 02.09.2025)
- Anfragen zur Bauakteneinsicht (Landkreis Celle vom 29.07.2025 und Gemeinde Eschede vom 12.08.2025)
- Auskunft aus den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Internetauskunft, 02.09.2025)
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen, Internetauskunft 05.09.2025)

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts

- Auskünfte zu Miet- oder Pachtverhältnissen wurden auf Anfrage nicht erteilt.
- Es wird dort vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind vermutlich nicht vorhanden.
- Ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht, konnte nicht festgestellt werden (kein Zutritt!).
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- Ein Energieaus wurde auf Anfrage nicht vorgelegt.
- Nach Auskunft des Landkreises Celle -Amt für Umwelt und ländlichen Raum, Wasserwirtschaft / Bodenschutz- ist das zu bewertende Grundstück im Betriebsflächen- und Altstandortkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Celle weder als Altlast noch als Altlastverdachtsfläche eingetragen. Das Kataster befindet sich noch im Aufbau und gibt nur den aktuellen Sachstand wieder, der sich ggf. durch noch auszuwertende Akten ändern kann.

2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts

2.1 Lagemarkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Celle
Gemeinde/ Ortschaft:	Eschede
Lage:	Kriegerstraße 13
Entfernungen:	Landeshauptstadt Hannover ca. 65 km, Hamburg ca. 115 km, Kreisstadt Celle ca. 15 km
Überregionale Anbindungen:	<ul style="list-style-type: none">- Bundesautobahnen A7 (Hamburg-Hannover) ca. 50 km und A2 (Magdeburg-Hannover) ca. 60 km- Bundesstraßen B191 (Celle-Uelzen) ca. 700 m, B214 (Braunschweig- Nienburg/ Weser) ca. 25 km und B3 (Hannover-Soltau) ca. 15 km- Bahnhof Celle ca. 20 km- Flughafen Hannover ca. 65 km

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

Die Gemeinde Eschede hat nach den Veröffentlichungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen rd. 5.470 Einwohner bei einer Fläche von 196,79 km². Die Bevölkerungsdichte beträgt somit 28 Einwohner/km². Gemäß der regionalen Vorausberechnung der Bevölkerung Niedersachsens ist für den Landkreis Celle in den nächsten zehn Jahren, bei einer moderaten Wanderungsannahme, ein Bevölkerungsrückgang von ca. 2,5 % zu erwarten. Hinsichtlich der Altersstruktur soll sich nach diesbezüglichen Prognosen der Anteil der über 65 Jahre alten Menschen an der Gesamtbevölkerung um über 12 % erhöhen. Die Arbeitslosenquote liegt nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Celle bei 6,2 %.

Der Raum Celle wird durch die strahlenförmig auf den Knotenpunkt Celle zulaufenden Bundesstraßen 3, 214 und 191 mit den Ballungszentren Hannover, Bremen, Hamburg, Braunschweig, Wolfsburg und Magdeburg verbunden. Mit dem fortschreitenden Bau der östlichen Ortsumgehung wird sich der Anschluss zum Bundesautobahnnetz in Richtung Landeshauptstadt Hannover weiter verbessern. Der Bahnhof Eschede liegt für den Regionalverkehr an der Hauptstrecke der Deutschen Bahn AG, die die Großstädte Hamburg und Hannover verbindet. Überregionale Zugverbindungen bestehen mit dem Bahnhof Celle.

2.1.2 Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück liegt im Westteil der Ortschaft Eschede und trägt die Lagebezeichnung: Kriegerstraße 13.

Der Bereich des Wertermittlungsobjektes dient dem Wohnen. Die nähere Umgebung ist überwiegend mit Wohnhäusern und entsprechenden Nebengebäuden bebaut.

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

2.2 Grund und Boden

Das zu Wohnzwecken genutzte Grundstück ist von unregelmäßiger Geometrie und augenscheinlich überwiegend nur leicht geneigt. Die Flächengröße beträgt gemäß dem Bestandsverzeichnis im Grundbuch 988 m². Das Grundstück grenzt an seiner Ostseite auf einer Länge von ca. 20 m an die Kriegerstraße bei einer maximalen Grundstückstiefe von ca. 64 m. Offensichtlich bedingt durch eine Grundstücksteilung und Zerlegung, aus der die Flurstücke 37/57 und 37/58 (Wertermittlungsobjekt) hervorgegangen sind, kommt es nach der Darstellung in der Liegenschaftskarte (s. Anlagen, Abs. 5.2) an der Nord- und Westseite

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

des Wohngebäudes zu Grenz- und grenznahen Bebauungen, die eine Vereinigungsbaulast (s. Anlagen Abs. 2.3.5) forderten.

Nach Auskunft des Landkreises Celle -Amt für Umwelt und ländlichen Raum, Wasserwirtschaft / Bodenschutz- ist das zu bewertende Grundstück im Betriebsflächen- und Altstandortkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Celle weder als Altlast noch als Altlastverdachtsfläche eingetragen. Das Kataster befindet sich noch im Aufbau und gibt nur den aktuellen Sachstand wieder, der sich ggf. durch noch auszuwertende Akten ändern kann. Weitere diesbezügliche konkrete Aussagen und solche zu den Baugrundverhältnissen, sind nur durch entsprechende Gutachten von Spezial-sachverständigen möglich.

Das zu bewertende Grundstück ist durch eine öffentliche Straße an seiner Ostseite erschlossen. Stromversorgung, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind, soweit feststellbar, augenscheinlich vorhanden. Eine Gasleitung verläuft demnach im Straßengrund.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften

2.3.1 Tatsächliche Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist zu Wohnzwecken individuell gestaltet. Von baulich vorrangiger Bedeutung ist das Wohngebäude. Des Weiteren sind, soweit von der Straße her erkennbar, auch untergeordnete Schuppen/ Überdachungen vorhanden. Die Freiflächen sind als Hausgarten mit Rasen angelegt und in Teilbereichen auch befestigt/ plattierte.

2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Ein Bebauungsplan existiert für den Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht. Nach dem Flächennutzungsplan liegt das Wertermittlungsobjekt in einem Bereich, der als allgemeines Wohngebiet dargestellt ist. Eine Abfrage aus den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz) hat ergeben, dass der Bereich des zu bewertenden Grundstücks in einem Trinkwasserschutzgebiet liegt.

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

2.3.3 Entwicklungsstufe

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlicht bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

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

2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Für das Wertermittlungsobjekt sind nach Auskunft der Gemeinde Eschede aktuell Anliegerbeiträge nicht ausstehend. Künftige Maßnahmen können jedoch zu einer Beitragspflicht führen. So wird es in der Kriegerstraße aller Voraussicht nach bis zum Jahr 2030 eine Straßenbaumaßnahme geben, die aufgrund einer verpflichtenden Kanalbaumaßnahme notwendig werden wird.

2.3.5 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis des Landkreises Celle ist unter der Baulastenblatt Nr. 354 bezüglich des zu bewertenden Grundstücks folgende Eintragung vorhanden:

“Der jeweilige Eigentümer der Flurstücke 37/57 und 37/58, Flur 4, Gemarkung Eschede, gestattet, dass das Grundstück auch nach Durchführung der beabsichtigten privatrechtlichen Teilung öffentlich-rechtlich ein Baugrundstück, wie im beigefügten Lageplan vom 15.11.84 des NotarsCelle, UR. 69/84, gelb umrandet dargestellt, bleibt.“

Anmerkung: In dem o.g. Lageplan, dessen Vervielfältigung verboten ist, sind die jetzigen Flurstücke 37/57 und 37/58 gelb umrandet dargestellt.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ist ein evtl. durch das Vorhandensein der Baulast bedingter Einfluss auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks im Rahmen der Genauigkeit dieser Wertermittlung als vernachlässigbar gering zu beurteilen.

2.3.6 Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs

In Abteilung II des Grundbuchs ist der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

Ein evtl. durch einen Zwangsversteigerungsvermerk bedingter Einfluss auf den Verkehrswert bleibt bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt. Es ist der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks zu ermitteln.

2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges

Auskünfte zu Miet- oder Pachtverhältnissen wurden auf Anfrage nicht erteilt.

2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen

Das zu bewertende Grundstück ist vorrangig mit einem **Wohngebäude** bebaut.

Weitere Anlagen von untergeordneter Bedeutung werden mit den Außenanlagen pauschal in Ansatz gebracht.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

Der Zutritt wurde nicht ermöglicht.

Genehmigte Bauunterlagen konnten bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises Celle aufgrund umfangreicher Wasserschäden in den Archiven nicht vorgelegt werden. Gemäß einer diesbezüglichen Anfrage bei der Gemeinde Eschede sind dort keine Bauunterlagen zu dem Wertermittlungsobjekt vorhanden. Der Eigentümer hat mir auf Anfrage keine Bauunterlagen zur Verfügung gestellt. Auftragsgemäß bleibt bei Hindernissen das Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu erstatten.

Die Gebäudebeschreibung bezieht sich insofern auf vorherrschende Ausstattungen und Ausführungen, die nach den Feststellungen von der Straße her angenommen werden mussten. Die Funktionsweise und Technik einzelner Bauteile und Anlagen wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht gesondert überprüft. Weitere diesbezügliche Aussagen insbesondere auch zu Baumängeln und Bauschäden sowie Untersuchungen zu verwendeten Baustoffen und deren Wirkungen sind nur durch Spezialsachverständige möglich. Eine konkrete Feststellung, ob die tatsächlich vorhanden baulichen Anlagen dem öffentlichen Baurecht entsprechen, liegt nicht vor. Die Gebäudemasse und Flächenangaben wurden auf der Grundlage der amtlichen Liegenschaftskarte und Annahmen nach dem äußeren Eindruck ermittelt.

GebäudeGebäudeart:**Wohngebäude**Baujahr:

unbekannt, vermutlich in den 1950 Jahren mit späteren Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen

Größe:Brutto-Grundfläche: rd. 262 m² (s. Anlagen, Abs. 5.4)Wohnfläche: rd. 134 m² (aus der Brutto-Grundfläche überschlägig und nach dem äußeren Eindruck)Wände:

Massivwände, geputzt bzw. auch Sichtmauerwerks- und Natursteinbekleidungen; Giebeldreiecke augenscheinlich mit Schieferplatten bekleidet; innen geputzt/ bekleidet, Nassbereiche auch gefliest

Decken:

Stahlbetondecke über dem Kellergeschoss, sonst ggf. auch Holzbalkendecke bzw. Holzkonstruktion des Daches mit Bekleidungen

Treppe:

Massiv-/ Holztreppen

Dach:

Satteldach mit Betondachsteinen

Fenster:

Holzrahmen mit Isolierverglasung ggf. auch Kunststoffrahmen, auch mit Außenrollläden; Dachflächenfenster; Glasbausteine zum Eingangsbereich (schadhaft)

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

Türen: Hauseingangstür als Holztür mit Einfachverglasung, Innentüren vermutlich Holzfüllungstüren bzw. beschichtet

Fußböden: Estrich/ Trockenbau mit entsprechenden zeitgemäßen Belägen

Elektrische Installation: der Nutzung entsprechend

Sanitäre Installation: Bad mit üblichen, zeitgemäßen Sanitärobjekten

Beheizung: Warmwasserzentralheizung, ölbefeuert; ggf. auch Holzheizung bzw. zusätzlich Ofen oder Kamin

Werthaltige einzelne Bauteile, die von den Normalherstellungskosten nicht erfasst sind:

- Eingangsstufen und Vordach
- Dachaufbau/ Gaube an der Westseite

Baulicher Zustand: überwiegend unbekannt, da kein Zutritt!

Energetische Eigenschaften: Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt. Wegen des nicht ermöglichten Zutritts ist eine weitere diesbezügliche Aussage nicht möglich.

Barrierefreiheit: Wegen des nicht ermöglichten Zutritts ist eine diesbezügliche Aussage nicht möglich.

Restnutzungsdauer:

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

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

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

Vor dem Hintergrund nicht vorliegender Bauunterlagen und des nicht ermöglichten Zutritts wird davon ausgegangen, dass die bauliche Anlage ihren Ursprung in den 1950er hat. Bedingt durch offensichtlich später durchgeführte Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen, wird als mittleres Baujahr das Jahr 1960 zugrunde gelegt und somit ein mittleres Gebäudealter von 65 Jahren unterstellt.

Die in der ImmoWertV Anlage 2 Nr. I.1 dargestellte Tabelle zur Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente kommt nicht zur Anwendung, weil der tatsächliche Zustand aufgrund des nicht gestatteten Zutritts überwiegend unbekannt ist. So kann auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades gem. ImmoWertV Anlage 2 Nr. I.2 nach der dort vorgegebenen Tabelle eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden. Es wird davon ausgegangen, dass der Zustand aufgrund durchgeführter Modernisierungen noch teilweise den zeitgemäßen Ansprüchen genügt und zu einem „mittleren Modernisierungsgrad“ mit einer Annahme von 8 Modernisierungspunkten führt.

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

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

tatsächliches Alter (im Mittel):	65 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (gem. Modellvorgabe des Gutachterausschusses):	70 Jahre
mittlerer Modernisierungsgrad	8 Punkte
Restnutzungsdauer (gem. Anlage 2 ImmoWertV):	29 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1984

Der Modernisierungsgrad der baulichen Anlage entspricht dem Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“. Dieses Ergebnis führt mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu einer Restnutzungsdauer von 29 Jahren. Als das modifizierte Baujahr ergibt sich aus dem Jahr des Wertermittlungsstichtages (2025) abzüglich der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) zuzüglich der Restnutzungsdauer (29 Jahre) das Jahr 1984.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Grundstücksbefestigungen/ Plattierungen
- Schuppen/ Überdachungen
- Einfriedungen/ Holzzaun (z.T. verwittert) auf Natursteinsockel

2.5 Zusammenfassung und Beurteilung

Es handelt sich hier um ein Wohngrundstück mit einem individuell gestalteten Gebäudebestand. Die allgemeine Wohnlage im nördlichen Teil des Landkreises Celle und in einer Entfernung von ca. 15 km zur Kreisstadt ist als mittelmäßig anzusehen. Die allgemeine Wohnlage bezogen auf den Ort wird als gut beurteilt. Die Grundstücksgröße und der Grundstückszuschnitt ergeben sich als durchschnittlich, während die Grenz- bzw. grenznahe Bebauung, die sich durch die nachträgliche Grundstücksteilung ergeben hat, als negativ gesehen wird. Als besonders positiv ist die gute Anbindung an den Schienenverkehr mit der Hauptstrecke Hamburg-Hannover hervorzuheben. Ebenso stellt sich die Lage in der Umgebung des Landschaftsschutzgebietes „Südheide im Landkreis Celle“ mit umfangreichen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und der Erholung in der freien Natur als positiv dar. Die Marktgängigkeit des Objektes dürfte sich nach ihrem äußeren Erscheinungsbild grundsätzlich als positiv erweisen. Aufgrund des nicht ermöglichten Zutritts bestehen jedoch Unwägbarkeiten bezüglich des Grundstücks- und Gebäudezustands. Nach den Veröffentlichungen des Oberen Gutachterausschusses in seinen Landesgrundstücksmarktdaten setzt sich in der Region „Östliches Niedersachsen“, welcher die Gemeinde Eschede zuzuordnen ist, auf dem Teilmarkt der gebrauchten Eigenheime nach einem starken Ansteigen der Kaufpreise in den letzten Jahren und fallenden Kaufpreisen seit dem Jahr 2022 nunmehr eine Stagnation der Kaufpreise fort.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

3. Wertermittlung

3.1 Grundsätze und Verfahren

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

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

Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlicht bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im 1. Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, 2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im 3. Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzten sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

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

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Im vorliegenden Wertermittlungsfall handelt es sich um ein individuell gestaltetes Wohngrundstück. Derartige Objekte werden am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeiten beurteilt und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwerts gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist. Daher wird das Sachwertverfahren angewendet. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse steht ein vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg mit den Grundstücksmarktdaten 2025 veröffentlichter Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung, der auf seine Eignung überprüft wurde und der sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen lässt.

Zusätzlich kommt hier auch das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Dabei kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg hat mit den Grundstücksmarktdaten 2025 einen Vergleichsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht, der auf seine Eignung überprüft wurde und der sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen lässt.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

3.3 Modelle zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Diese Sachwertfaktoren werden von dem jeweils zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet, indem den gezahlten Kaufpreisen die für diese Grundstücke berechneten vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt und Einflüsse der unterschiedlichen Merkmale auf die Kaufpreise untersucht werden. Die Sachwertfaktoren veröffentlicht der Gutachterausschuss zusammen mit der Beschreibung seines Modells zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte in den Grundstücksmarktdaten (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>) im Internet.

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

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

Modell

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 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 oder 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 weitreichende 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.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

Die 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. Wertermittlungstichtages 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 Teillächen 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. Der Sachwertfaktor kann je nach räumlichem und sachlichem Teilmarkt von unterschiedlichen Einflussgrößen abhängig sein. Die Ermittlung der Einflussgrößen in dem jeweiligen Modell obliegt der Zuständigkeit des jeweiligen Gutachterausschusses. Die ermittelten Einflussgrößen finden sich in den Eingabefeldern des Kalkulators sowie in den Rechtsachsen der Diagramme wieder.

Quelle: © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen 2025, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by2-0), <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

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

Modell

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

- Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
- Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind eventuell Anpassungen vorzunehmen. Dafür sind zu den Vergleichsfaktoren Umrechnungskoeffizienten aufgeführt.
- Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

- Eine wesentliche Einflussgröße ist das modifizierte Baujahr. Das modifizierte Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, die die Nutzungsdauer des Gebäudes verlängern. Das modifizierte Baujahr ist im Vergleich zum ursprünglichen Baujahr verjüngt und ergibt sich aus dem Bewertungsjahr (Stichtag), der Gesamtnutzungsdauer (bei Wohnhäusern 70 Jahre) und der Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 2 der ImmoWertV sachverständlich aus dem tatsächlichen Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag und dem ermittelten Modernisierungsgrad bestimmt wird.
- Die Ausstattung der Häuser wird entsprechend der Anlage 4 zur ImmoWertV in Standardstufen klassifiziert.

Quelle: © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen 2025, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by2-0), <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

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

3.4 Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da sich eine Beeinflussung des Bodenwertes durch die tatsächliche bauliche Nutzung im Sinne des § 40 Abs. 5 ImmoWertV, unter der Berücksichtigung, dass die tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen und die damit verbundenen Unwägbarkeiten in den Wertermittlungsverfahren bzw. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht werden, nicht ergibt.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Das zu bewertende Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone, für die der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg zum Stichtag 01.01.2025 einen Bodenrichtwert von 60,- €/m² aus seiner Kaufpreissammlung abgeleitet hat (s. Anlagen, Abs. 5.3). Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklungszustand: - Beitrags- und abgabe-rechtlicher Zustand: - Art der Nutzung: | baureifes Land
beitragsfrei
Allgemeines Wohngebiet |
|---|--|

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

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert entspricht somit dem Bodenrichtwert mit 60,- €/m².

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

Für die Grundstücksfläche errechnet sich der Bodenwert wie folgt:

$$\text{Gebäude- und Freifläche} \quad 988 \text{ m}^2 \times 60,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{59.280 \text{ €}}}$$

3.5 Sachwertermittlung

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

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

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

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche wurde modellkonform (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 I. 2. der ImmoWertV) berechnet (s. Anlagen, Abs. 5.4).

Normalherstellungskosten

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

In der vorliegenden Wertermittlung werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet. Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

Die Gebäude- bzw. Gebäudeteile des Wertermittlungsobjektes werden von mir entsprechend ihren Standardmerkmalen wie folgt eingestuft:

Wohngebäude

Die Brutto-Grundfläche von insgesamt 262 m² ist nach sachgerechter Abwägung unter Würdigung der Objekteigenschaften, die sich nach der amtlichen Liegenschaftskarte und dem äußerem Eindruck ergaben, mit 218 m² der Gebäudeart 1.01 und mit 44 m² der Gebäudeart 1.23 zuzuordnen.

Aus den Tabellenwerten gem. Anlage 4 II. der ImmoWertV ergeben sich, den anteiligen Brutto-Grundflächen entsprechend, die anzuwendenden Kostenkennwerte für die einzelnen Standardstufen als Mischkalkulation wie folgt:

	Geb.-Art	1.01	1.23	Mischkalkulation
	BGF	218	44	262
Standardstufe	1	655	920	700
	2	725	1025	775
	3	835	1180	893
	4	1005	1420	1075
	5	1260	1775	1346

Wegen des nicht ermöglichten Zutritts ist eine Qualifizierung der baulichen Anlage auf der Grundlage der dazu ausgewiesenen Kostenkennwerte und der zugehörigen Standardstufen (s. auch Anlage 4 III der ImmoWertV) hinsichtlich ihrer Standardmerkmale in den gewichteten Kostengruppen nicht möglich. Es wird daher von einem durchschnittlichen Gebäudestandard mit der Standardstufe 2,5 ausgegangen.

So ergibt sich für die bauliche Anlage entsprechend der Genauigkeit der Ausgangswerte der Kostenkennwert der NHK 2010 zu:

835 €/m² BGF, Standardstufe 2,5

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der ImmoWertV sind gemäß der Modellbeschreibung des Gutachterausschusses bei der Berechnung der Brutto-Grundfläche nicht erfasste werthaltige Bauteile (z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauzustandes (z.B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung der gemäß der Gebäudebeschreibung von den NHK nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile (Eingangsstufen und Vordach, Dachaufbau/Gaube) wird ein Zuschlag von 15.000 € in Ansatz gebracht.

Baupreisindex

Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand des Jahres 2010. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses kommt der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes (2021=100), vierteljährliche Veröffentlichung zur Anwendung. Die hier im konkreten Wertermittlungsfall modellkonform zum Modell des Gutachterausschusses anzuwendenden Indexzahlen aus dem Quartal II 2025 (für den Wertermittlungsstichtag) und für das Bezugsjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2021=100 ergeben folgende Werte:

Wertermittlungsstichtag (05.09.2025) = 133,6

Bezugsjahr 2010 = 70,8

Regionalfaktor

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

Alterswertminderungsfaktor

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

Der Alterswertminderungsfaktor errechnet sich für das Gebäude somit zu

Wohngebäude

$$29 \text{ Jahre} / 70 \text{ Jahre} = 0,41$$

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlicht bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Gebäude/ Gebäudeteil			
	Gebäudeart		Wohngebäude
	Brutto-Grundfläche (BGF)	[m ²]	262
x	Kostenkennwert der NHK 2010	[€/m ²]	835
+/-	ggf. Berücksichtigung baulicher Besonderheiten/ von den NHK nicht erfasste einzelne werthaltige Bauteile	[€]	15.000
x	Baupreisindex (Stichtag)		133,6
/	Baupreisindex (2010)		70,8
x	Regionalfaktor		1,0
x	Alterswertminderungsfaktor		0,41
=	Vorl. Sachwert der baulichen Anlage	[€]	180.861
Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanlagen)			180.861

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

Für die bei der Gebäudebeschreibung aufgeführten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt sich ein pauschaler Wertansatz von 12.000 €.

Vorläufiger Sachwert des Wertermittlungsobjektes

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Bodenwert	59.280 €
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen)	180.861 €
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	<u>12.000 €</u>
= Vorläufiger Sachwert	<u><u>252.141 €</u></u>

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Wertermittlungsobjektes

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

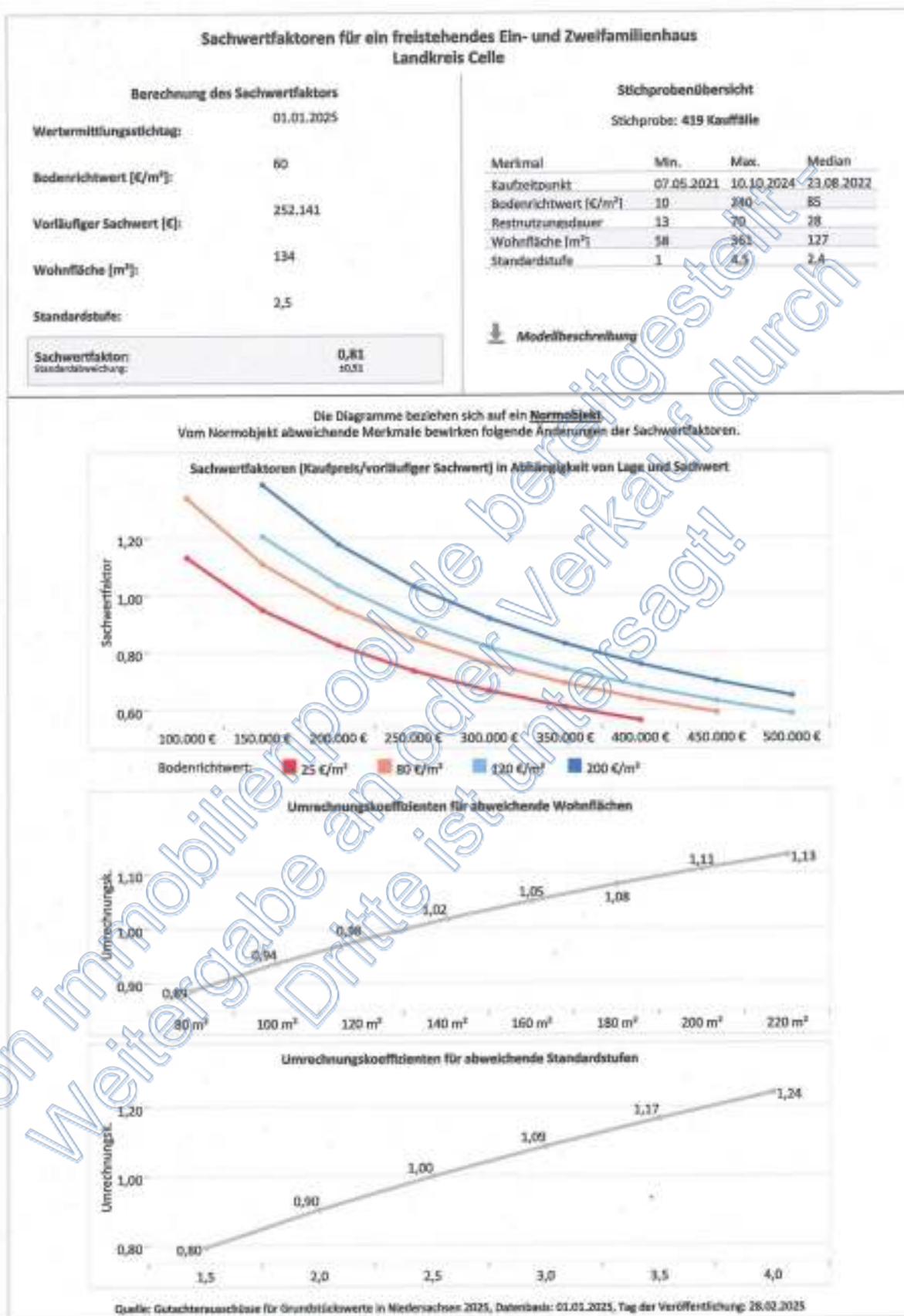
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg hat für den Bereich des Landkreises Celle einen Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet und zusammen mit der Beschreibung des Modells zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte in den Grundstücksmarktdaten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

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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



Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

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

Der zuvor ermittelte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor von 0,81 ist den Angaben des Gutachterausschusses auf den Stichtag 01.01.2025 bezogen. Nach den Veröffentlichungen des Oberen Gutachterausschusses in seinen Landesgrundstücksmarktdateien setzt sich in der Region „Östliches Niedersachsen“, welcher die Gemeinde Eschede zuzuordnen ist, auf dem Teilmarkt der gebrauchten Eigenheime nach einem starken Ansteigen der Kaufpreise in den letzten Jahren und fallenden Kaufpreisen seit dem Jahr 2022 nunmehr eine Stagnation der Kaufpreise fort. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der allgemeinen Marktsituation ermittle ich den marktangepassten vorläufigen Sachwert des Wertermittlungsobjektes durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor gerundet wie folgt

$$252.141 \text{ €} \times 0,81 \sim \underline{204.000 \text{ €}}$$

Sachwert des Wertermittlungsobjektes

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

Wegen des nicht ermöglichten Zutritts sind die Bausubstanz, die Ausstattung sowie die Beschaffenheit der baulichen Anlagen und des Grundstücks überwiegend unbekannt. Es wird ein dem Alter entsprechender Unterhaltungszustand ohne Bauschäden unterstellt. Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung diesbezüglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale können somit nicht angebracht werden.

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

$$\underline{204.000 \text{ €}}$$

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

3.6 Vergleichswertermittlung

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

Vorläufiger Vergleichswert

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

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

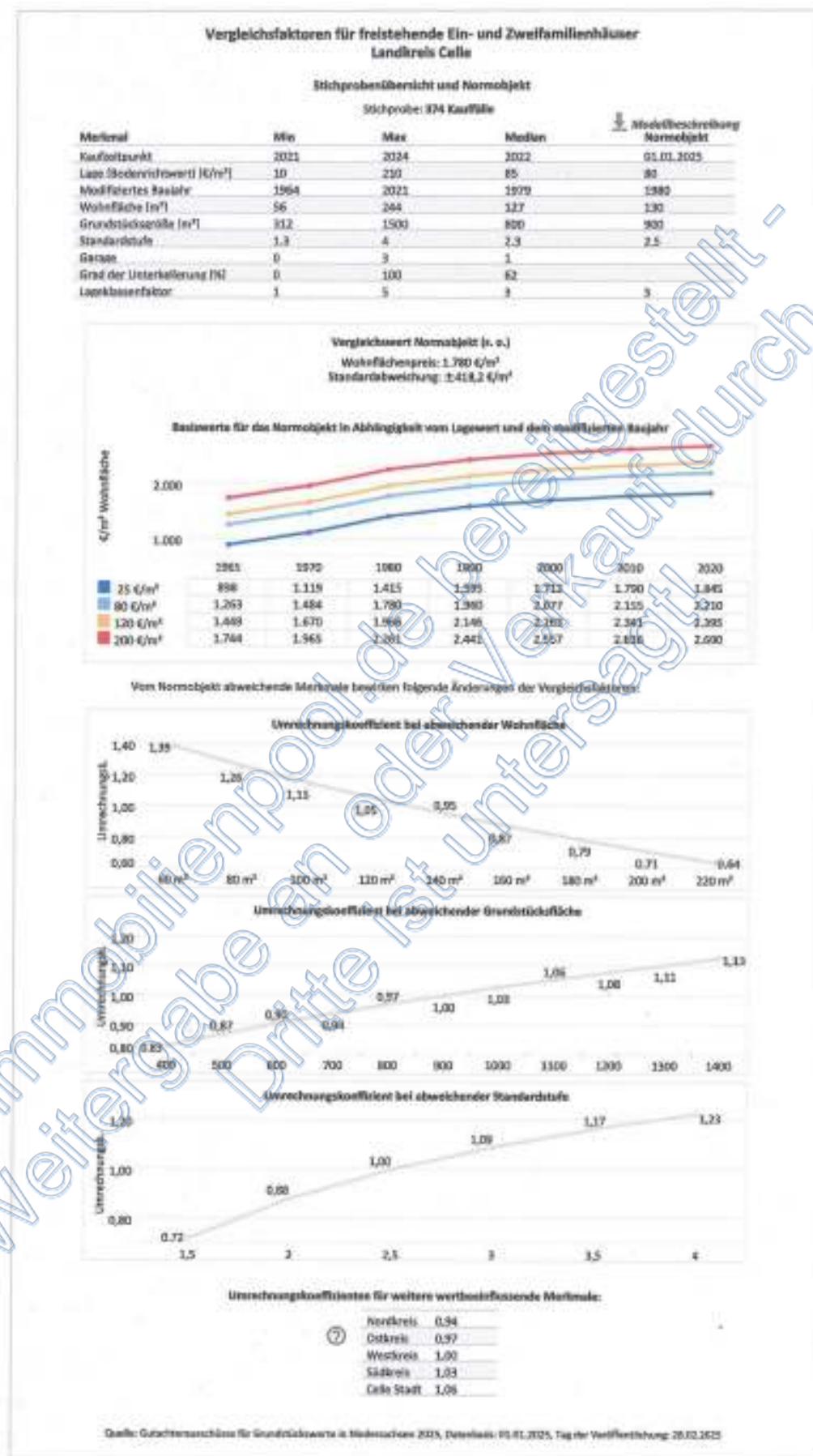
Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf ein Normobjekt. Vom Normobjekt abweichende Merkmale sind mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen. Aus einem somit erhaltenen objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor und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

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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



Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlicht bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

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

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

Merkmal	Ausprägung	Faktor
Lage (Bodenrichtwert)	60 €/m ²	
Modifiziertes Baujahr	1984	1.719
Wohnfläche	134 m ²	x 0,98
Grundstücksgröße	988	x 1,03
Standardstufe	2,5	x 1,00
Lage im Kreis	Nordkreis	x 0,94

$$\text{objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor [€/m}^2\text{]} = \underline{\underline{1.631}}$$

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

$$1.631 \text{ €/m}^2 \times 134 \text{ m}^2 = \underline{\underline{218.554 \text{ €}}}$$

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Der zuvor ermittelte vorläufige Vergleichswert bezieht sich gemäß den Angaben des Gutachterausschusses auf den 01.01.2025. Nach den Veröffentlichungen des Oberen Gutachterausschusses in seinen Landesgrundstücksmarktdaten setzt sich in der Region „Östliches Niedersachsen“, welcher die Gemeinde Eschede zuzuordnen ist, auf dem Teilmarkt der gebrauchten Eigenheime nach einem starken Ansteigen der Kaufpreise in den letzten Jahren und fallenden Kaufpreisen seit dem Jahr 2022 nunmehr eine Stagnation der Kaufpreise fort. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der allgemeinen Marktsituation ermittle ich den vorläufigen Vergleichswert als marktangepassten vorläufigen Vergleichswert gerundet zu

$$\underline{\underline{219.000 \text{ €}}}$$

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlicht bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes

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

Wegen des nicht ermöglichten Zutritts sind die Bausubstanz, die Ausstattung sowie die Beschaffenheit der baulichen Anlagen und des Grundstücks überwiegend unbekannt. Es wird ein dem Alter entsprechender Unterhaltungszustand ohne Bauschäden unterstellt. Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung diesbezüglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale können somit nicht angebracht werden.

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

219.000 €

3.7 Verkehrswert

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

Es handelt sich hier um ein Wohngrundstück mit einem individuell gestalteten Gebäudebestand. Die allgemeine Wohnlage im nördlichen Teil des Landkreises Celle und in einer Entfernung von ca. 15 km zur Kreisstadt ist als mittelmäßig anzusehen. Die allgemeine Wohnlage bezogen auf den Ort wird als gut beurteilt. Die Grundstücksgröße und der Grundstückszuschnitt ergeben sich als durchschnittlich, während die Grenz- bzw. grenznahe Bebauung, die sich durch die nachträgliche Grundstücksteilung ergeben hat, als negativ gesehen wird. Als besonders positiv ist die gute Anbindung an den Schienenverkehr mit der Hauptstrecke Hamburg-Hannover hervorzuheben. Ebenso stellt sich die Lage in der Umgebung des Landschaftsschutzgebietes „Südheide im Landkreis Celle“ mit umfangreichen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und der Erholung in der freien Natur als positiv dar. Die Marktgängigkeit des Objektes dürfte sich nach ihrem äußeren Erscheinungsbild grundsätzlich als positiv erweisen. Aufgrund des nicht ermöglichten Zutritts bestehen jedoch Unwägbarkeiten bezüglich des Grundstücks- und Gebäudezustands. Nach den Veröffentlichungen des Oberen Gutachterausschusses in seinen Landesgrundstücksmarktdaten setzt sich in der Region „Östliches Niedersachsen“, welcher die Gemeinde Eschede zuzuordnen ist, auf dem Teilmarkt der gebrauchten Eigenheime nach einem starken Ansteigen der Kaufpreise in den letzten Jahren und fallenden Kaufpreisen seit dem Jahr 2022 nunmehr eine Stagnation der Kaufpreise fort.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren führen zu einem Sachwert von 204.000 € und zu einem Vergleichswert von 219.000 €. Die Wertermittlungsverfahren sind im konkreten Wertermittlungsfall als gleichgewichtig anzusehen. So werden zur Beurteilung im Sachwertverfahren in erster Linie die Bausubstanz und die Ausstattungsmerkmale herangezogen, während im Vergleichswertverfahren die Marktnähe von vorrangiger Bedeutung ist.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

Es bestehen Unwägbarkeiten wegen des nicht ermöglichten Zutritts. Abweichungen gegenüber den Annahmen in diesem Gutachten können zu einem geringeren oder höheren Verkehrswert führen. Ein Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht erfolgten Objektbesichtigung wurde in der Bewertung nicht vorgenommen. Die Höhe eines derartigen Sicherheitsabschlages liegt in der Entscheidung eines jeden Interessenten, der diese Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren ersteigern möchte und das Risiko selbst abschätzen muss!

Ich habe bei meiner Bewertung alle wertbeeinflussenden Umstände insbesondere die Marktsituation gewürdigt und ermitte den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage der zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren durch Mittelbildung und Rundung ohne Berücksichtigung von Rechten/ Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2025 zu

212.000,- €

in Worten: zweihundertzwölftausend Euro

Suderburg, den 17.09.2025

Friedhelm Birr

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

4. Verwendete Literatur

- Bischoff, B. (Hrsg.): ImmoWertV 2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung, 1. Auflage, Kulmbach 2021
- Gerardy / Möckel / Troff / Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Grundwerk inkl. 150. Ausgabe, Kulmbach 2025.
- Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen: Grundstücksmarktdata 2025 (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>)
- Kleiber, W. (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8., vollständig neu bearbeitete Auflage, Köln 2017.
- Seitz, W. (Hrsg.): GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2025, GuG-Sachverständigenkalender, Bötzingen 2024.
- Kleiber, W. (Hrsg.): Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9., neu bearbeitete Auflage, Köln 2022.
- Meinen / Pauen (Hrsg.): Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung, Aktuelle Spezialthemen aus der Immobilienbewertung, 1. Auflage, Köln 2016.
- Sommer / Kröll (Hrsg.): Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2017
- Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage, Essen 2018.

Von immobilienwertberatung
Weitergabe an Dritter ist untersagt.
Dritte darf nicht überprüfen.

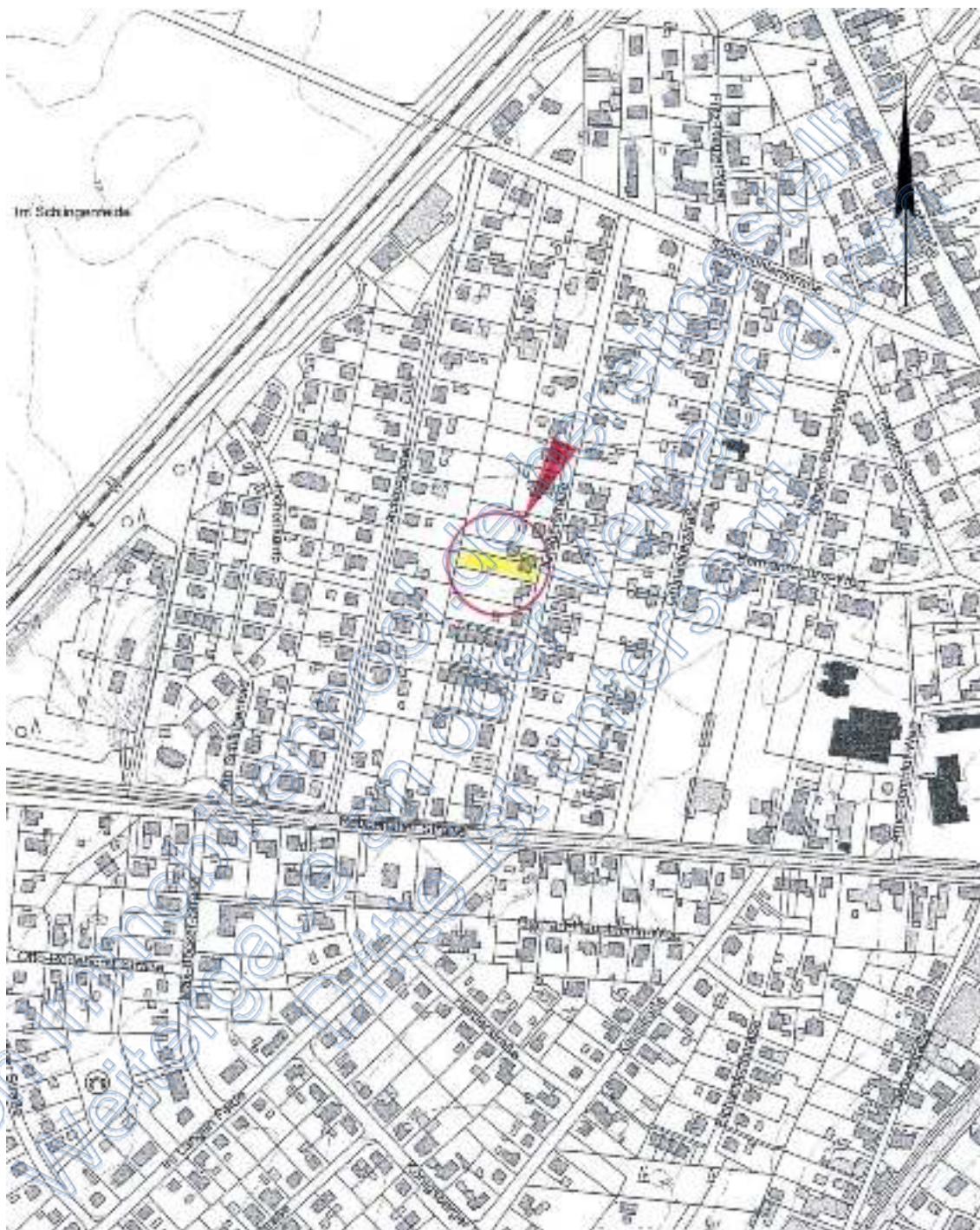
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

5. Anlagen

5.1 Übersichtskarte



5.2 Liegenschaftskarte



© 2025 Landesamt für Geoinformationen

und Landestopographie Niedersachsen

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

Auszug aus der Liegenschaftskarte
Maßstab ~ 1:1000

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

5.3 Bodenrichtwertkarte



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig-Wolfsburg

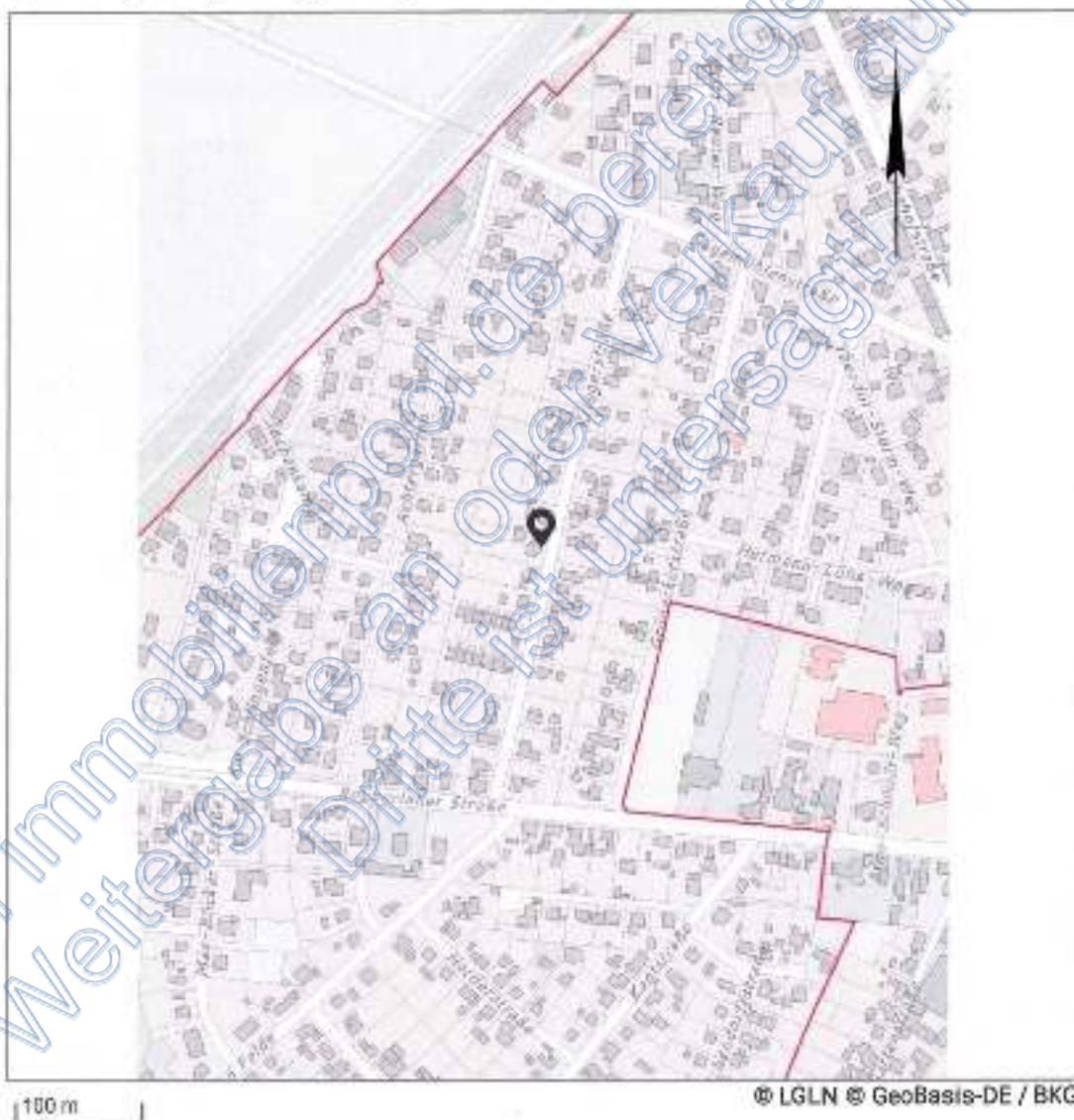


Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

(Erstellt am 05.09.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Kriegerstraße 13, 29348 Eschede
Gemarkung: 3907 (Eschede), Flur: 4, Flurstück: 37/58



Quelle: © Oberer Gutachterausschuss für
Grundstückswerte Niedersachsen 2025,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by2-0),
<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

5.4 Brutto-Grundfläche

(auf der Grundlage der amtlichen Liegenschaftskarte und Annahmen nach dem äußereren Eindruck)

Wohngebäude

Kellergeschoss:

9,1	x	8,0	=	72,80
-----	---	-----	---	-------

72,80

Erdgeschoss:

9,1	x	8,0	=	72,80
5,0	x	3,2	=	16,00
9,6	x	2,2	=	21,12
4,6	x	1,3	=	5,98
				115,90

115,90

115,90

Dachgeschoss:

9,1	x	8,0	=	72,80
				72,80
				261,50
				~ 262 m ²

261,50

~ 262 m²

davon

Gebäudeart 1.01 (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut)

72,80	x	3	=	218,40
-------	---	---	---	--------

~ 218 m²

Gebäudeart 1.23 (Erdgeschoss, nicht unterkellert, flach geneigtes Dach)

262	-	218	=	~ 44 m ²
-----	---	-----	---	---------------------

~ 44 m²

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

5.5 Fotodokumentation



**Foto 1: Wohngebäude, Südostansicht
aufgenommen am 05.09.2025**



**Foto 2: Wohngebäude, Nordostansicht
aufgenommen am 05.09.2025**

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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