



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!**

# ANDRE MISPAGEL

Dipl. - Ing. (FH) Architekt

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

Büro: Rehmweg 4  
31303 Burgdorf

Telefon: 0 51 36 / 97 000 80  
Telefax: 0 51 36 / 97 000 81

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert,  
nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB)  
und Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)



### eines bebauten Wohngrundstückes

Zweifamilien – Wohnhaus (gereihtes Doppelhaus) mit Nebenanlagen  
**Ohlen Fladen 5, 5 A, 29336 Nienhagen**

**Grundstück:** Ohlen Fladen 5, 5A, 29336 Nienhagen

**Auftraggeber:** Amtsgericht Celle, Mühlenstr. 8, 29221 Celle

**Geschäftsnummer:** NZS 30 K 3 / 24

**Qualitätsstichtag:** 25. Oktober 2024

**Der Verkehrswert des bebauten Wohngrundstückes mit Nebenanlagen wurde zum  
Qualitätsstichtag 25. Oktober 2024 mit rd. 320.000,00 EUR ermittelt.  
In Worten: dreihundertzwanzigtausend EUR**

Das Gutachten umfasst **45** Seiten und **26** Anlagen mit **33** Seiten und ist in **sechsfacher** Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

|       |   |             |
|-------|---|-------------|
| 1.    | <b>Allgemeine Angaben</b>                         | Seite 5     |
| 1.1   | Grund des Antrages                                |             |
| 1.2   | Grundstücksangaben                                |             |
| 2.    | <b>Grundlagen</b>                                 | Seite 6-8   |
| 2.1   | Herangezogene Unterlagen                          |             |
| 2.2   | Gesetze und Vorschriften                          |             |
| 2.3   | Literaturverzeichnis                              |             |
| 3.    | <b>Grundstücksmerkmale</b>                        | Seite 9-13  |
| 3.1   | Art und Maß der baulichen Nutzung                 |             |
| 3.2   | Grund- und Gebäudebezogene Rechte und Belastungen |             |
| 3.2.1 | Angaben zum Grundbuch                             |             |
| 3.2.2 | Angaben zum Baulastverzeichnis                    |             |
| 3.2.3 | Angaben zum Denkmalschutz                         |             |
| 3.3   | Erschließungszustand                              |             |
| 3.3.1 | Art der Straße                                    |             |
| 3.3.2 | Ver- und Entsorgungsleitungen                     |             |
| 3.3.3 | Beitragspflichten                                 |             |
| 3.4   | Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt        |             |
| 3.4.1 | Bodenbeschaffenheit / Baugrund                    |             |
| 3.4.2 | Zuschnitt   |             |
| 3.4.3 | Höhenlage   |             |
| 3.4.4 | Gebäudeanlage                                     |             |
| 3.4.5 | Nachbarliche Gemeinsamkeiten, Grenzverhältnisse   |             |
| 3.5   | Lage  |             |
| 3.5.1 | Region  |             |
| 3.5.2 | Infrastruktur / Entwicklung / Kultur              |             |
| 3.5.3 | Ortslage  |             |
| 3.5.4 | Verkehrslage                                      |             |
| 3.6   | Himmelsrichtung                                   |             |
| 3.7   | Beeinträchtigungen                                |             |
| 3.8   | Grenzverhältnisse                                 |             |
| 4.    | <b>Baubeschreibung</b>                            | Seite 14-24 |
| 4.1   | Zweifamilien - Wohnhaus (gereihtes Doppelhaus)    |             |
| 4.1.1 | Altbau (straßenseitig)                            |             |
| 4.1.2 | Erweiterungsbau (gartenseitig)                    |             |
| 4.2   | Doppelgarage                                      |             |
| 4.3   | Nebengebäude (Abstellraum)                        |             |
| 4.4   | Außenanlagen                                      |             |
| 4.5   | Instandhaltungszustand                            |             |
| 4.6   | Ausstattungsstandard                              |             |
| 4.7   | Wirtschaftliche Grundrisslösung / Geschosshöhen   |             |
| 4.8   | Ausnutzung der Baulichkeit                        |             |

|       |  |             |
|-------|--|-------------|
| 5.    | <b>Berechnungen</b>  | Seite 25-27 |
| 5.1   | Brutto – Grundfläche (BGF), Zweifamilien – Wohnhaus (gereihtes Doppelhaus) |             |
| 5.2   | Brutto – Grundfläche (BGF), Doppelgarage                                   |             |
| 5.3   | Berechnung der Wohnflächen (Fertigmaße)                                    |             |
| 5.4   | Berechnung der Nutzflächen (Fertigmaße)                                    |             |
| 5.5   | Ermittlung des fiktiven Gesamt-Baujahrs des Zweifamilien-Wohnhauses        |             |
| 6.    | <b>Ermittlung des Bodenwertes</b>  | Seite 28    |
| 6.1   | Bewertung  |             |
| 6.2   | Anpassung  |             |
| 6.3   | Bodenwert (Erschließungsbeitragsfrei)                                      |             |
| 7.    | <b>Auswahl des Wertermittlungsverfahrens</b>                               | Seite 29    |
| 7.1   | Vergleichswertverfahren  |             |
| 7.2   | Ertragswertverfahren   |             |
| 7.3   | Sachwertverfahren  |             |
| 7.4   | Konsequenz für die Vorgehensweise  |             |
| 8.    | <b>Ertragswert</b>   | Seite 30-33 |
| 8.1   | Erläuterungen zu Begriffsdefinition innerhalb des Ertragswertverfahrens    |             |
| 8.2   | Marktüblicher Mietertrag   |             |
| 8.3   | Jährlicher Rohertrag   |             |
| 8.4   | Bewirtschaftungskosten   |             |
| 8.5   | Reinertrag   |             |
| 8.6   | Liegenschaftszins  |             |
| 8.7   | Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag                                  |             |
| 8.8   | Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer (RND)                           |             |
| 8.9   | Barwertfaktor  |             |
| 8.10  | Ertragswert der baulichen Anlage   |             |
| 8.11  | Bodenwert  |             |
| 8.12  | Ertragswert  |             |
| 9.    | <b>Sachwert</b>  | Seite 34-38 |
| 9.1   | Erläuterung zu Begriffsdefinition innerhalb des Sachwertverfahrens         |             |
| 9.2   | Ermittlung des Bauwertes (Auf Grundlage der NHK 2010)                      |             |
| 9.3   | Zweifamilien – Wohnhaus (gereihtes Doppelhaus)                             |             |
| 9.3.1 | Altbau   |             |
| 9.3.2 | Erweiterungsbau  |             |
| 9.4   | Doppelgarage   |             |
| 9.5   | Zusammenstellung der Gebäudewerte am Qualitätsstichtag                     |             |
| 9.6   | Wert der baulichen Außenanlagen  |             |
| 9.7   | Bodenwert  |             |
| 9.8   | Sachwert   |             |
| 9.9   | Marktanpassung   |             |
| 9.10  | Sachwert (marktangepasst)  |             |
| 10.   | <b>Vergleichsfaktor</b>  | Seite 39    |

- |      |   |             |
|------|---|-------------|
| 11.  | <b>Verkehrswert</b>                           | Seite 40-43 |
| 11.1 | Zusammenstellung                              |             |
| 11.2 | Definition                                    |             |
| 11.3 | Ermittlung des Verkehrswertes § 8 (ImmoWertV) |             |
| 11.4 | Vorläufiger Verkehrswert                      |             |
| 11.5 | Baumängel / Bauschäden                        |             |
| 11.6 | Ergebnis                                      |             |
- 
- |      |   |             |
|------|---|-------------|
| 12.  | <b>Zu den sonstigen Fragen des Gerichts</b>                                       | Seite 44-45 |
| 12.a | Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?   |             |
| 12.b | Verwalterin / Verwalter nach WEG?   |             |
| 12.c | Wird ein Gewerbebetrieb geführt?  |             |
| 12.d | Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind? |             |
| 12.e | Besteht Verdacht auf Hausschwamm?   |             |
| 12.f | Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?                       |             |
| 12.g | Liegt ein Energieausweis vor?   |             |
| 12.h | Besteht Verdacht auf Altlasten?   |             |
- 
- |     |                |  |
|-----|----------------|--|
| 13. | <b>Anlagen</b> |  |
|-----|----------------|--|

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Grund des Antrages:

Zweck: Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes ist wegen anstehender Zwangsversteigerung durch ein Sachverständigen - Gutachten zu ermitteln.

Auftrag: Mit Schreiben vom 01.05.2024

Zwangsversteigerungssache: Beschluss vom 21.02.2024 bzw. 01.05.2024

1. Ortsbesichtigung: 03. September 2024

Teilnehmer:  
- Mitarbeiter Zwangsverwaltung  
Insolvenzverwaltung:  
- Mitarbeiterin SV. - Büro Mispagel,  
- SV. Dipl.-Ing.

2. Ortsbesichtigung: 25. Oktober 2024

Teilnehmer:  
- Mitarbeiter Zwangsverwaltung  
Insolvenzverwaltung:  
- Mitarbeiterin SV. - Büro Mispagel,  
- SV. Dipl.-Ing.

Eigentümer: Siehe gesondertes Anschreiben

Zwangsverwalter:

### 1.2 Grundstücksangaben:

Grundbuchbezeichnung: Amtsgericht: Celle

Grundbuch (Bezirk): Nienhagen

Blatt: 2001

Katasterbezeichnung: Lfd. Nr. 1

Gemarkung: Nienhagen

Flur: 10

Flurstück: 129/2

Grundstücksgröße: 1.181 qm

Katasteramt: Celle

Finanzamt: Celle

## 2. Grundlagen

### 2.1 Herangezogene Unterlagen

#### Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen

- Bodenrichtwertauskunft, GLL - Oldenburg
- Auszug aus der Liegenschaftskarte, Katasteramt Celle
- Übersichtsplan, AK5, Katasteramt Celle
- Auskunft aus dem Altstandortkataster, Landkreis Celle
- Auskunft aus dem Baulastverzeichnis, LK. Celle

#### Elektr. Akteneinsicht, Landkreis Celle

Akteneinsicht vom 28.08.2024:

- Gebrauchsabnahmeschein Um- und Erweiterungsbau des Wohnhauses und Neubau eines Garagentraktes vom 10.06.1975
- Nachtrag zum Bauschein Anbau und Erweiterung: Umänderung eines Flachdacherkers in ein Pultdacherker mit Ansichts- und Schnittzeichnung vom 28.01.1974
- Rohbauabnahmeschein Um- und Erweiterungsbau des Wohnhauses und Neubau eines Garagentraktes vom 28.09.1973
- Genehmigung Errichtung des Garagentraktes unmittelbar an der Nachbargrenze vom 09.06.1972 einschl. nachbarl. Einverständniserklärung vom 30.12.1971
- Baugenehmigungsantrag für Erweiterungsbau eines Einfamilienwohnhauses mit Umbau sowie Einbau von Ölheizungsanlage vom 20.01.1972
- Statische Berechnung zur Errichtung des Garagentraktes ohne Angabe eines Datums
- Statischer Nachweis: Decken über Erdgeschoss und Garagen einschl. Zeichnung vom 17.12.1971
- Insgesamt drei Grundriss- und Schnitt- und Ansichtszeichnungen zum Um- und Anbau eines Einfamilienwohnhauses mit Garagentrakt vom Dezember 1971

#### Vom Amtsgericht überlassene Unterlagen:

- Grundbuchauszug, Abdruck vom 15.02.2024

## 2.2 Gesetze und Vorschriften

Als Grundlage für die Wertermittlung von Grundstücken sind insbesondere nachfolgende Gesetze und Vorschriften in ihrer jeweils geltenden Fassung von besonderer Bedeutung

- Baugesetzbuch (BauGB), (2020)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), 2021
- Wertermittlungsrichtlinien (2016)
- Sachwertrichtlinie (2012) mit Normalherstellungskosten
- Ertragswertrichtlinie (2015)
- Bodenrichtwert-Richtlinie (2011)
- Vergleichswertrichtlinie (2014)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Bundeshaushaltsoberaufsichtsverordnung (BHO)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO)
- Hypothekenbankgesetz (HypBankG)
- Verordnung zur Berechnung der Wohnflächen, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen, Bundesgesetzblatt vom 25.11.2003.

## 2.3 Literaturverzeichnis

| <u>Autor:</u>                        | <u>Titel:</u>   |
|--------------------------------------|---|
| Kleiber,Simon,<br>Weyers             | Verkehrswertermittlung von Grundstücken<br>Kommentar und Handbuch<br>Bundesanzeiger Verlag Köln                                       |
| Kleiber                              | Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)<br>Bundesanzeiger Verlag Köln, 13. Auflage 2013                                  |
| Bielenberg,<br>Kratzenberger, Söfker | Baugesetzbuch vom 23.07.2002<br>Verlag, Bundesanzeiger  |
| Ross,Brachmann<br>Holzner            | Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken<br>und des Wertes baul. Anlagen<br>Th. Oppermann Verlag, Hannover 29. Auflage          |
| F.Knut Weiss                         | Normgerechtes Bauen<br>Kosten, Grundflächen und Rauminhalte<br>von Hochbauten nach DIN 276 und DIN 277.<br>Verlag Rudolf Müller, Köln |
| Schwirley                            | Mietwertermittlung<br>Bundesanzeiger Verlag , Köln  |
| Kröll                                | Rechte und Belastungen bei der<br>Verkehrswertermittlung von Grundstücken<br>Luchterhand-Verlag                                       |
| Simon, Reinhold                      | Wertermittlung von Grundstücken<br>Luchterhand-Verlag   |
| Schmitz,Krings,<br>Dahlhausen,Meisel | Baukosten 2002<br>Instandsetzung/Sanierung<br>Modernisierung/Umnutzung<br>Verlag für Wirtschaft und Verwaltung                        |
| GUG                                  | Grundstücksmarkt und Grundstückswert<br>Luchterhand-Verlag  |
| Stöber                               | ZVG Zwangsversteigerungsgesetz<br>17. Auflage, Beck-Verlag  |
| Streich                              | Praktische Immobilienbewertung<br>Theodor Oppermann Verlag, Hannover  |
| Beck Texte                           | Grundstücksrecht<br>Deutscher Taschenbuch Verlag  |
| RDM                                  | Immobilienpreisliste Bremen u. Niedersachsen  |
| Statistisches Bundesamt              | Preise, Messzahlen für Bauleistungspreise und<br>Preisindizes für Bauwerke  |

### **3. Grundstücksmerkmale**

#### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Grundstück liegt in einem Gebiet gemäß § 30 BauGB.

Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Name des B-Planes:         | Nr. 3 A, "Neuer Kamp II" Teil 1 und 2                        |
| Gebiet:                    | WA, Allgemeines Wohngebiet                                   |
| Zahl der Vollgeschosse:    | II, 2 Vollgeschosse (Höchstgrenze)                           |
| Grundflächenzahl (GRZ):    | 0,3 Grundflächenzahl   |
| Geschossflächenzahl (GFZ): | 0,4 Geschossflächenzahl                                      |
| Bauweise:                  | o, offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser<br>zulässig |
| Baugrenzen:                | siehe B-Plan: Straßenseitig 5,00 m                           |
| Flächennutzungsplan:       | W, Wohnbaufläche   |

#### **3.2 Grund- und Gebäudebezogene Rechte und Belastungen**

##### **3.2.1 Angaben zum Grundbuch**

###### **Eintragung im Bestandsverzeichnis**

###### **Lfd. Nr. 1:**

Gemarkung Nienhagen, Flur 10, Flurstück 129/2, Wirtschaftsart und Lage:  
Gebäude- und Freifläche, Ohlen Fladen 5, 5 A zur Größe von 1.181 qm

###### **Eintragung in der I. Abteilung**

Eigentümer: Siehe gesondertes Anschreiben

###### **Eintragung in der II. Abteilung**

###### **Lfd.-Nr. der Eintragung: 1**

Das in der Eintragungsbewilligung vom 9./13.4. und 3.7.1931 näher bezeichnete Bohr-, Schürf- und Ausbeutungsrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Wintershall-Aktiengesellschaft zu Berlin, Verwaltungssitze Kassel. Die Übertragung der Ausübung dieser Rechte ist zulässig. Eingetragen am 4.8.1931. Umgeschrieben am 10.3.1986.

###### **Lfd. Nr. der Eintragung: 4**

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet worden (30 L 5/23). Eingetragen am 11.10.2023

###### **Eintragung in der III. Abteilung**

Ein aktueller Grundbuchauszug (Abteilung III) liegt dem Sachverständigen nicht vor.

##### **3.2.2 Angaben zum Baulastverzeichnis**

*„Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben.“*

Gemäß schriftlicher Auskunft der Baulastabteilung des Landkreises Celle vom 20.08.2024 wurde mitgeteilt, dass eine Baulasteintragung zu Lasten oder zu Gunsten des zu bewertenden Grundstückes nicht besteht (baulastenfrei).

### 3.2.3 Angaben zum Denkmalschutz

Ob es sich um ein Baudenkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDenkmSchG) handelt, wurde bei der Denkmalschutzabteilung, Landkreis Celle nicht abgefragt. Es ist aber höchst wahrscheinlich, dass es sich bei dem zu bewertenden Objekt nicht um ein Baudenkmal, auch bezogen auf das Baujahr und der baulichen Umgebung, handelt. In der Liste der Baudenkmale (Landkreis Celle) ist das zu bewertende Objekt nicht eingetragen.

## 3.3 Erschließungszustand

### 3.3.1 Art der Straße

Das Wohngrundstück liegt südlich der Straße „Ohlen Fladen“. Die öffentliche Nebenstraße „Ohlen Fladen“ ist mit einer asphaltierten Fahrbahn, in Teilen einseitig gepflasterten Gehwegen, gegenüberliegenden gepflasterten Stellflächen und einer einseitigen Straßenbeleuchtung ausgebaut. Es handelt sich um eine Tempo 30 Zone.

### 3.3.2 Ver- und Entsorgungsleitungen

#### Versorgungsleitungen:

Gas, Wasser-, Strom- und Telefonanschluss.

#### Entsorgungsleitungen:

Die Schmutzwasserleitungen sind am öffentlichen Kanalnetz der Samtgemeinde Wathlingen angeschlossen.

Das Regenwasser wird, gemäß Auskunft vom 02.07.2025 der Tiefbauabteilung der Samtgemeinde, auf dem Grundstück versickert.

### 3.3.3 Beitragspflichten

Der Sachverständige geht von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück aus.

## 3.4 Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt

### 3.4.1 Bodenbeschaffenheit / Baugrund

Eine Baugrundanalyse wurde nicht vorgenommen oder veranlasst. Der Sachverständige geht von normalen sowie kontaminierungsfreien Baugrundverhältnissen aus. Siehe hierzu die schriftliche Auskunft des Landkreises Celle, siehe Anlagen.

### 3.4.2 Zuschnitt

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine rechteckige Fläche. Die straßenseitige Breite des Grundstücks im Bereich „Ohlen Fladen“ beträgt im Mittel ca. 22,0 m. Die Grundstückstiefe beträgt ca. 53,70 m.

### 3.4.3 Höhenlage

Leicht ansteigende Oberfläche von der Straße "Ohlen Fladen" zur Doppelgarage. Der gartenseitigen Grundstücksbereich ist sehr uneben und weist starken Wildwuchs auf, der eine Beurteilung der Höhenlage erschwert. Der straßenseitige Altbau ist über eine Treppenanlage mit 6 Steigungen zu betreten. Der gartenseitige Erweiterungsbau wird über zwei Steigungen erschlossen, somit liegt auch die zugehörige Terrasse höher als das Terrain.

### 3.4.4 Gebäudeanlage

Auf dem zu bewertenden Wohngrundstück steht giebelständig zur Straße „Ohlen Fladen“ der freistehende Altbau mit Satteldach und Dachgaube. Es besteht ein seitlich vorgelagerter Windfang mit Pultdach. Es handelt sich um ein eingeschossiges Gebäude mit Vollunterkellerung und ausgebauten Dachgeschoss. Das Gebäude ist massiv errichtet worden. Rückseitig angrenzend wurde ein massiver Erweiterungsbau als zweigeschossiges Flachdachgebäude ohne Unterkellerung errichtet. Ergänzt wird der Gebäudebestand noch durch eine grenzbündig errichtete Doppelgarage (Flachdachbauweise) mit seitlichem Nebengebäude mit Abstellraum mit Pultdach.

### 3.4.5 Nachbarliche Gemeinsamkeiten, Grenzverhältnisse

Gemäß vorliegendem Auszug aus der Liegenschaftskarte ist die zugehörige Doppelgarage grenzbündig zum östlichen Nachbargrundstück errichtet worden. Auf angrenzenden Nachbargrundstücken wurden ebenfalls grenzbündige Garagen errichtet.

## 3.5 Lage

### 3.5.1 Region

#### Landkreis Celle

Der Landkreis Celle ist ein Landkreis in der östlichen Mitte Niedersachsens. Er grenzt im Westen und Norden an den Landkreis Heidekreis, im Nordosten an den Landkreis Uelzen, im Osten an den Landkreis Gifhorn und im Süden an die Region Hannover an.

Die Einwohnerzahl beträgt ca. 172.449 (Stand 31.12.2024) bei einer Fläche von 1.545,21 qkm. Verwaltungssitz ist Celle (Kreisverwaltung). Die Einwohnerzahl von Celle beträgt ca. 66.834 Einwohner (Stand 31.12.2024).

Zu den Einheitsgemeinden gehören:

Bergen, Celle, Fassberg, Hambühren, Hermannsburg, Unterlüß, Wietze und Winsen/Aller.

Aufteilung der Samtgemeinden mit ihren dazugehörigen Ortschaften:

1. Gemeinde Eschede:  
Eschede, Habighorst, Höfer mit 3 Ortsteilen (Höfer, Ohe, Aschenberg),  
Scharnhorst mit 4 Ortsteilen (Marwede, Scharnhorst, Endeholz, Kragen)
2. Samtgemeinde Flotwedel:  
Bröckel, Eicklingen, Langlingen, Wienhausen
3. Samtgemeinde Lachendorf:  
Ahnsbeck, Beedenbostel, Eldingen, Hohne, Lachendorf
4. Samtgemeinde Wathlingen:  
Adelheidsdorf, Nienhagen, Wathlingen
5. Gemeindefreier Bezirk: Lohheide.

### 3.5.2 Infrastruktur/Entwicklung/Kultur

Nienhagen gehört zur Samtgemeinde Wathlingen und hat ca. 6.420 Einwohner (Stand 31.12.2024) einschl. Ortsteile. Zur Samtgemeinde Wathlingen gehören die Ortsteile: Adelheidsdorf, Nienhagen und Wathlingen. Die Einwohnerzahl der Samtgemeinde beträgt ca. 15.597 Einwohner (Stand 31.12.2023). Zur Gemeinde Nienhagen gehören die Ortsteile Papenhorst und Nienhorst.

Nienhagen ist eine niedersächsische Gemeinde im ländlichen Raum zwischen Hannover und Celle. Zum Ort Nienhagen gehören die Ortsteile Papenhorst und Nienhorst. Dank des Ölverkommens entwickelte sich Nienhagen zu einem selbstbewussten modernen Dorf, das gleichwohl seine Traditionen pflegt. Eine langjährige und kontinuierliche wirtschaftliche Entwicklung legte den Grundstein dafür. Nienhagen besitzt eine überdurchschnittlich entwickelte Infrastruktur.

In Nienhagen gibt es zahlreiche Betriebe, mehrere Kindergärten, Sozialstation, Pflegeheime, Ärzte für Allgemeinmedizin, Fachärzte, Zahnärzte und Therapeuten, Berufsbildungs- und Jugendzentrum sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Discounter, Bank und kleinere Ladengeschäfte. Die Gemeinde hat eine große Sportanlage und einen großen Sportverein (SV Nienhagen). Zudem gibt es ein Hallenbad und in Papenhorst ein Freibad. Büchereien befinden sich in Wathlingen und Nienhagen. Grundschulen befinden sich in Adelheidsdorf, Nienhagen und Wathlingen. Eine Oberschule besteht im Ortsteil Wathlingen. Zahlreiche Gymnasien sind in Celle vorhanden. Mit der Ausweisung von Wohnhaus – Neubaugebieten (südlicher Ortsrand), ist die Entwicklung von Nienhagen langfristig ausgelegt.

Nienhorst verfügt über ein Dorfgemeinschaftshaus. In der Samtgemeinde bestehen mehrere Kindergärten und Kinderkrippen sowie ein Familienzentrum.

Zahlreiche Vereine und Verbände prägen das Ortsbild von Nienhagen.

### 3.5.3 Ortslage

Das bebaute Wohngrundstück liegt gemäß Bebauungsplan in einem allgemeinen Wohngebiet, angrenzend zum westlichen Dorfrand. Im Umfeld des zu bewertenden Grundstücks sind überwiegend 1 bis 2-geschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet worden. Es handelt sich um eine reine Wohnlage (allgemeines Wohngebiet). In nördlicher Richtung in der Straße "Ohlen Fladen" befindet sich direkt gegenüber des Grundstückes ein Kinderspielplatz.

### 3.5.4 Verkehrslage

Nienhagen liegt an der Kreisstraße K 58. Diese Kreisstraße stellt eine Verbindung zwischen der B 3 und Wathlingen her. Die mehrspurig ausgebauten Bundesstraße B3 liegt ca. 3,3 km in westlicher Richtung (Entfernung vom Bewertungsobjekt). Das Ortszentrum von Nienhagen ist fußläufig erreichbar. Es besteht eine regelmäßige Busanbindung an die Stadt Celle.

Die nächstgelegene Bahnstation ist in Ehlershausen an der Verlängerung der A 37. Bis zum Flughafen Hannover-Langenhagen beträgt die Entfernung ca. 43,0 km.

Entfernungen betragen:

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Zentrum Nienhagen         | ca. 1,0 km  |
| Zentrum Wathlingen        | ca. 5,2 km  |
| Zentrum Celle             | ca. 9,0 km  |
| Stadtzentrum Burgdorf     | ca. 18,7 km |
| Landeshauptstadt Hannover | ca. 38,0 km |
| Gifhorn                   | ca. 39,2 km |
| Braunschweig              | ca. 48,6 km |
| Uelzen                    | ca. 62,1 km |

3.6 Himmelsrichtung  
(Ausrichtung zur Himmelsrichtung)

Wohnung Erdgeschoss:

|         |                            |
|---------|----------------------------|
| Norden: | Esszimmer, Kinderzimmer    |
| Osten:  | Windfang / prov. Küche     |
| Süden:  | Schlafzimmer, Wohnzimmer   |
| Westen: | Duschbad, Küche, Esszimmer |

Wohnung Dach- Obergeschoss:

|         |                                |
|---------|--------------------------------|
| Norden: | Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2 |
| Osten:  | Küche                          |
| Süden:  | Esszimmer, Wohnzimmer (Loggia) |
| Westen: | Badezimmer, Schlafzimmer       |

Doppelgarage:

Zufahrt Doppelgarage in südlicher Richtung.

3.7 Beeinträchtigungen

Beeinträchtigungen durch benachbarte, störende Betriebe oder Anlagen sind nicht vorhanden. Wie zuvor beschrieben, liegt das zu bewertende Grundstück lt. Bebauungsplan in einem allgemeinen Wohngebiet mit deren typischen Immissionen. Gegenüber des zu bewertenden Grundstückes befindet sich ein Kinderspielplatz.

3.8 Grenzverhältnisse

Das Areal ist vermessen und versteint.

#### **4. Baubeschreibung**

Die nachfolgende Baubeschreibung bezieht sich auf dominierende Bauteile, Instandhaltungszustand und Ausstattungsstandard, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung angetroffen wurden und soweit die Räumlichkeiten zugänglich waren. In Teilbereichen können Abweichungen auftreten, die nicht wertrelevant sind.

##### **4.1 Zweifamilien – Wohnhaus (gereihtes Doppelhaus)**

###### **4.1.1 Altbau (straßenseitig):**

###### **Allgemeine Angaben**

Baujahr: Das Grundstück, wurde lt. tel. Auskunft des Grundbuchamtes AG. Celle am 17. Juli 1953 übertragen. Sachverständig wird ein vorläufiges Baujahr von im Mittel 1955 angenommen.

Baujahr, fiktiv: Unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen und Sanierungen:

- Einbau Kunststoff- Fenster 19.04.2002, EG.
- Einbau Kunststoff- Fenster 25.10.1999, DG.
- Erneuerte Haustür
- Erneuerte Plattenheizkörper, teilweise
- Einbau Gasheizung, BJ. 2010
- Nachträglich eingebaute Vorsatzrollläden

wird das fiktive Baujahr sachverständlich maßvoll auf im Mittel 1974 aufgerundet.

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

Alter im Mittel: 50 Jahre

Restnutzungsdauer (wirtschaftlich): 20 Jahre

Bautyp: Wohnhaus, 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss mit Pultdachgaube, Vollunterkellerung in massiver konventioneller Bauweise. Seitlich vorgelagerter Windfang mit flachgeneigtem Pultdach.

###### **Rohbau**

Gründung: Bauzeittypisch, Streifenfundamente in Beton / Stahlbetonkonstruktion

Sohlplatte: Bauzeittypisch, Sohlplatte in Beton / Stahlbetonkonstruktion.

Kelleraußenwände: Mauerwerksbau

Kellerinnenwände: Mauerwerksbau

Außenwände, EG.: Mauerwerksbau als Putzbau

Innenwände, EG.: Mauerwerksbau

Geschossdecke, KG.: Stahlbetondecke / Eisenträgerdecke

Geschossdecke, EG.: Holzbalkendecke mit Dämmebene und unterseitiger Verkleidung

Geschossdecke, DG.: Holzbalkendecke mit Dämmebene und unterseitiger Verkleidung

|                      |   |
|----------------------|---|
| Geschosstreppen:     | Bodenluke zum Spitzboden, Holzwangentreppe mit Holzgeländer ins Dachgeschoss, massive Kellertreppe (Betonkonstruktion)  |
| Dach:                | Satteldach in Holzkonstruktion  |
| Dacheindeckung:      | Hohlpfannen (Tondachziegel)   |
| Dachüberstände:      | Ohne Dachüberstand  |
| Dachentwässerung:    | Halbrunde Vorhangrinnen mit passenden Fallohren, Zink, teilw. mit Anstrich  |
| Ansichten:           | Putzbau mit Strukturputz mit gemauertem Sockel  |
| <u>Ausbau</u>        |   |
| Elektroinstallation: | Unterputzmontage in einfacher / mittlerer Ausstattung und Steckdosenbestückung. Notwendiger Einbau von Zählerschränken (vorh. Zählertafeln auf Wandflächen im KG.). Teile einer Blitzschutzanlage (Blitzschutzbuch lag dem SV. nicht vor).  |
| Bad, EG.:            | <p>Wandoberfläche: Teilwandverfliesung ca. 20 x 25 cm, H = ca. 1,80 m und Naturstein, ca. 30 x 60 cm</p> <p>Boden: Natursteinbelag, ca. 30 x 60 cm</p> <p>Sanitärobjekte: Stand-WC mit Keramik-Spülkasten, Waschbecken, bodengleiche geflieste Dusche mit Glasabtrennung,</p> <p>Sanitärfarbe: weiß</p> |
| Heizung:             | Gas-Zentralheizung / Warmwasser. Handtuchheizkörper bzw. Gliederheizkörper und in Teilen erneuerte Heizkörper. Heizkörperleitungen als Aufputzmontage.  |
| Hauseingangstür:     | Kunststoff-Konstruktion ohne Lichtausschnitt  |
| Kelleraußentür:      | Holzzarge mit Holzfüllungstür   |
| Innentüren:          | Überwiegend Holzzargen mit glatten Türblättern Stahlblechtür zum Heizungsraum   |
| Fenster / Elemente:  | Überwiegend erneuerte Kunststoff-Fenster, teilw. noch Holzfenster, äußere Fensterbänke aus Alu. Innere kunststoffbeschichtete Fensterbänke. In Teilen bestehende Rolläden. Stahlgitter-Fenster im KG. Glasbausteine im Windfang und Kellertreppenabgang.  |
| Wandbehandlung:      | Wohn- und Schlafräume mit Tapezierung bzw. Anstrich   |
| Deckenbehandlung:    | Überwiegend Tapezierung / Anstrich. Esszimmer-Decke mit Holzvertäfelung, teilw. strukturierte Dämmplatten   |

|            |   |
|------------|---|
| Fußböden:  | <u>Erdgeschoss:</u>   |
|            | Laminat: Treppenhaus, Flur, Küche, Esszimmer, Kinderzimmer                    |
|            | Fliesenbelag: Badezimmer  |
|            | PVC: Windfang, Vorrat   |
|            | <u>Dachgeschoss:</u>  |
|            | Laminat: Flur, Kinderzimmer 1 und 2, Schlafzimmer, Abstellraum                |
|            | <u>Kellergeschoss:</u> überwiegend Fliesenbeläge                              |
| Einbauten: | Eingebaute Küchenzeilen im EG. und DG. aus vorgefertigten Elementen           |
| Anbauten:  | Dachgaube, Kelleraußentreppe mit Überdach, Eingangstreppe mit Teilüberdachung |

#### 4.1.2 Erweiterungsbau (gartenseitig)

##### Allgemeine Angaben

|  |  |
|--|--|
| Baujahr:                               | im Mittel 1973   |
| Baujahr, fiktiv:                       | Unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen und Sanierungen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einbau Kunststoff- Fensterelemente 16.04.2002, EG</li> <li>- Einbau Kunststoff- /Türelemente 04/1985, EG</li> <li>- Nachträglich erstelltes Verblendmauerwerk</li> <li>- Erneuerung Heizkörper und Waschbecken, Duschbad</li> </ul> |
| Gesamtnutzungsdauer:                   | 70 Jahre   |
| Alter im Mittel:                       | 45 Jahre   |
| Restnutzungsdauer<br>(wirtschaftlich): | 25 Jahre   |

wird das fiktive Baujahr sachverständig maßvoll auf im Mittel 1979 aufgerundet.

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

Alter im Mittel: 45 Jahre

Restnutzungsdauer  
(wirtschaftlich): 25 Jahre

Bautyp: 2-geschossiges Wohnhaus mit Flachdach, ohne Unterkellerung in massiver konventioneller Bauweise.

##### Rohbau

Gründung: Bauzeittypisch, Streifenfundamente in Beton / Stahlbetonkonstruktion

Sohlplatte: Bauzeittypisch, Sohlplatte in Beton / Stahlbetonkonstruktion.

Außenwände, EG.: Leichtbetonstein HBL 25 / Klinkerfassade, gemäß Baubeschreibung

|                      |   |
|----------------------|---|
| Innenwände, EG.:     | Kalksandstein, Trockenbau, gemäß Baubeschreibung  |
| Geschossdecke, EG.:  | Steindecke (Bimsbeton-Hohlkörperdecke) mit Vergussbeton bzw. Ziegeldecke (gemäß Vorlagen)   |
| Dach:                | Flachdach in Holzkonstruktion als Kaltdach, gemäß Baubeschreibung   |
| Dacheindeckung:      | Dachabdichtungsbahn mit Kies, lt. Statik  |
| Dachrand:            | Faserzementplatten  |
| Dachentwässerung:    | Innenliegend  |
| Ansichten:           | Verblendfassade, Loggiawände als Putzfassade / Holzverkleidung  |
| <b><u>Ausbau</u></b> |   |
| Elektroinstallation: | Unterputzmontage in einfacher / mittlerer Ausstattung und Steckdosenbestückung.   |
| Duschbad, EG.:       | <p>Wandoberfläche: Türhohe Wandverfliesung ca. 10 x 20 cm, darüberliegende Holzverschalung, Holzdecke</p> <p>Boden: Fliesenbelag, ca. 30 x 30 cm</p> <p>Sanitärobjecte: Stand-WC mit KS-Spülkasten, Waschbecken, Dusche mit gestrichener Glasbausteinabtrennung, Sanitärfarbe: weiß</p> |
| Bad, DG.:            | <p>Wandoberfläche: Raumhohe Wandverfliesung ca. 20 x 25 cm, Holzdecke</p> <p>Boden: Fliesenbelag, ca. 30 x 30 cm</p> <p>Sanitärobjecte: Stand-WC mit KS-Spülkasten, Waschbecken, Badewanne, Dusche mit KS-Abtrennung, Sanitärfarbe: weiß</p>  |
| Heizung:             | Gas-Zentralheizung / Warmwasser (Aufstellort im Altbau). Handtuchheizkörper bzw. Gliederheizkörper und in Teilen erneuerte Heizkörper. Heizkörperleitungen in Teilen als Aufputzmontage.  |
| Hauseingangstür:     | Holz-Konstruktion mit Lichtausschnitt, festverglastem Seitenteil und Oberlichtern, Strukturglas   |
| Innentüren:          | In gleichen Teilen Holzzargen und Metallzargen mit glatten Türblättern  |
| Fenster / Elemente:  | Kunststoff-Fenster, äußere Fensterbänke überwiegend aus Alu. Innere Fensterbänke aus Naturstein. In Teilen bestehende Rollläden.  |
| Wandbehandlung:      | Tapezierung bzw. Anstrich, bestehende Holzverschalung in Duschbad und Abstellraum im EG.  |
| Deckenbehandlung:    | Überwiegend profilierte Vertäfelung im EG., Tapezierung / Anstrich im Schlafzimmer, EG. und Tapezierung / Anstrich im DG.   |

|           |  |
|-----------|--|
| Fußböden: | <u>Erdgeschoss:</u>  |
|           | Laminat: Windfang / prov. Küche, Flur,<br>Wohnzimmer, Schlafzimmer |
|           | Fliesenbelag: Duschbad   |
|           | PVC-Belag: Abstellraum   |

|  |   |
|--|---|
|  | <u>Dachgeschoss:</u>                        |
|  | Laminat: Küche, Flur                        |
|  | Fliesenbelag: Wohnzimmer, Esszimmer und Bad |

|            |  |
|------------|--|
| Einbauten: | Eingebaute Küchenzeile im Windfang / prov. Küche, EG. und<br>eingebaute Küchenzeile, DG. |
| Anbauten:  | Überdachung im Bereich der Terrasse  |

#### 4.2 Doppelgarage

##### Allgemeine Angaben

|  |   |
|--|---|
| Baujahr:                               | 1973  |
| Baujahr, fiktiv:                       | 1974  |
| Gesamtnutzungsdauer:                   | 60 Jahre, bezogen auf hofseitige Verblendung            |
| Alter im Mittel:                       | 50 Jahre  |
| Restnutzungsdauer<br>(wirtschaftlich): | 10 Jahre  |
| Bautyp:                                | Eingeschossige Massivgarage mit Flachdach (Grenzgarage) |

##### Rohbau

|                   |   |
|-------------------|---|
| Fundamente:       | Streifenfundamente in Betonkonstruktion       |
| Sohlplatte:       | Betonkonstruktion.                            |
| Außenwände:       | KS-Mauerwerk als Putzbau, Klinker (hofseitig) |
| Geschossdecke:    | Stahlbeton - Flachdach, gemäß Baubeschreibung |
| Dach:             | Flachdach, flachgeneigt mit Attikaabschluss   |
| Dacheindeckung:   | Bitumenbahneindeckung, lt. Baubeschreibung    |
| Dachentwässerung: | Innenliegend                                  |
| Ansichten:        | Klinkerfassade, Rückseite Putzfassade         |

Ausbau

Tore: Schwintor mit Rahmen (Stahlblechtor)  
Fenster: Metallfenster in Betonrahmen, kippbar  
Boden: Verbundestrich als Gefälleestrich  
Haustechnik: Stromanschluss

4.3 Nebengebäude (Abstellraum)Allgemeine Angaben

Baujahr: N.N. Nicht bekannt  
Gesamtnutzungsdauer: Keine Angabe, pauschale Bewertung  
Alter im Mittel: Keine Angabe, pauschale Bewertung  
Restnutzungsdauer (wirtschaftlich): 5 Jahre, nach sachverständiger Einschätzung, ohne erfolgte Innenbesichtigung  
Bautyp: Eingeschossiges massives Nebengebäude

Rohbau

Fundamente: Streifenfundamente in Betonkonstruktion, Annahme  
Sohlplatte: Betonkonstruktion, Annahme  
Außenwände: Gasbeton- und KS-Mauerwerk  
Dach: Pultdach  
Dacheindeckung: Wellfaser-Zementplatten  
Dachentwässerung: Halbrunde Vorhangrinne  
Ansichten: Teilflächen mit Riemchenverkleidung, Teilfläche geputzt bzw. unverkleidet. Rohbauartiger Zustand. Verbliebene Faserzement-Wellplatten stehen vor der Putzfassade vor.

Ausbau

Türen: KS-Nebeneingangstüren mit Lichtausschnitt  
Fenster: Einfaches Fensterelement (Gebäu derückseite)  
Boden: Keine Besichtigung  
Haustechnik: Keine Besichtigung

#### 4.4 Außenanlagen

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Entwässerungs-einrichtungen: | Die Schmutzwasserleitungen sind am öffentlichen Kanalnetz der Samtgemeinde Wathlingen angeschlossen.  |
|                              | Das Regenwasser wird, gemäß Auskunft vom 02.07.2025 der Tiefbauabteilung der Samtgemeinde, auf dem Grundstück versickert.   |
| Versorgungs-einrichtungen:   | Gas, Wasser-, Elt- und Fernmeldeanschluss   |
| Bodenbefestigung:            | Zugang zum Wohnhaus mit kleinteiligem Pflaster- / Fliesenbelag und Garagenzufahrt im vorderen Bereich mit Plattenbelag und im hinteren Bereich mit gegossenen Betonflächen. Fehlender Belag auf der befestigten Terrasse.   |
| Einfriedung:                 | <u>Straßenseitig:</u> Gemauerte Einfriedung (Sockel und Pfeiler) mit Metallzaun.<br><u>Osten:</u> Im vordern Bereich fehlende (abgerissene) Einfriedung, gemauerter Einfriedung im weiteren Verlauf, Grenzgarage und anschließender Maschendrahtzaun<br><u>Süden:</u> Maschendrahtzaun<br><u>Westen:</u> Maschendrahtzaun   |
| Gartengestaltung:            | Vorgarten stark verwahrlost, keine Beete oder Sträucher zu erkennen, lediglich ungemähte Rasenfläche (Wiese). Ein einzelner Baum steht im Vorgarten. Ebenfalls stark verwahrloster rückseitiger Gartenbereich mit hochstehender Rasenfläche (Wiese) ohne Baumbestand, teilweise mit Baumaterialien und Bauschutt belegt. Zum Ortstermin stand noch eine Dixi-Toilette im Gartenbereich hinter der Doppelgarage. |

Für verdeckte Mängel, Schäden oder Altlasten wird jegliche Haftung des Sachverständigen ausgeschlossen. Eine Untersuchung des Grund und Bodens auf Kontaminierung ist nicht vorgenommen worden. Ferner ist keine Untersuchung des Gebäudes auf das Vorkommen von holzzerstörenden Insekten, Schadstoffen sowie Insektiziden in Holzbauteilen, Teppichböden sowie aufsteigender Feuchtigkeit in Wänden und Fußböden usw. vorgenommen worden. Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz können nur berücksichtigt werden, soweit sie sichtbar sind oder ergänzende Angaben der Eigentümer vorliegen. Die haustechnischen Anlagen wurden nicht auf Funktionstüchtigkeit überprüft.

#### 4.5 Instandhaltungszustand

Aufgrund der Pflege und Instandhaltung kann der Instandhaltungszustand wie folgt bewertet werden:

Zweifamilien – Wohnhaus (gereichtetes Doppelhaus): ausreichend, in Teilen mangelhaft.

Bei dem Gesamtwohnhaus besteht ein höherer Unterhaltungs- und Reparaturstau (sanierungsbedürftig). Der Modernisierungsgrad wird mit kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung sachverständlich eingestuft. Ein Energieausweis liegt für das Gebäude nicht vor.

Wärmedämmung und Schallschutz des Wohnhauses entsprechend der jeweiligen Baujahre. Saniertes Badezimmer in der Erdgeschosswohnung (Altbau).

Das Wohnhaus macht von außen einen unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

Doppelgarage: ausreichend

Bei der Doppelgarage besteht ein mittlerer Unterhaltungs- und Reparaturstau. Die Garage macht einen leicht unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

Nebengebäude (Abstellraum): mangelhaft

Bei dem Nebengebäude besteht ein sehr hoher Unterhaltungs- und Reparaturstau bzw. besteht ein rohbauartiger Zustand. Das Nebengebäude macht einen stark unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

Außenanlage:

Ungepflegt, notwendige Aufräumungs- und Entsorgungskosten.

Hinweis zur Ortsbesichtigung:

Das Flachdach des Erweiterungsbau, die linke Garage sowie das Nebengebäude (Abstellraum) konnten nicht besichtigt werden. Der Spitzboden des Altbau war nicht betretbar.

#### 4.6 Ausstattungsstandard

Ausstattungsstandard gemäß NHK 2010 für

Altbau

Kostengruppe

Ausstattungsstandard

- Außenwände, Dach,  
Deckenkonstruktion und Treppen

Stufe 2 (einfacher Standard)

- sonstige techn. Ausstattung

Stufe 2 (einfacher Standard) / Stufe 3  
(Basis)

- Sanitäreinrichtung, Heizung,  
Fenster- und Außentüren, Innenwände,  
und Türen, Fußböden

Stufe 3 (Basis)

In der Gesamtgewichtung wird für den Altbau ein Ausstattungsstandard Stufe 2 (einfacher Standard) / Stufe 3 (Basis) angenommen.

Erweiterungsbau

Kostengruppe Ausstattungsstandard

- Außenwände Stufe 4 (gehobener Standard)

- Sanitäreinrichtung, Innenwände und Türen, Dach, Heizung, Fenster- und Außentüren (siehe Altbau) Stufe 3 (Basis)

- Deckenkonstruktion und Treppen, sonstige technische Ausstattung Stufe 2 (einfacher Standard) / Stufe 3 (Basis)

- Fußböden Stufe 2 (einfacher Standard)

In der Gesamtgewichtung wird für den Erweiterungsbau ein Ausstattungsstandard Stufe 3 (Basis) angenommen.

Doppelgarage:

Bezogen auf die Massiv – Bauweise wird ein Ausstattungsstandard Stufe 4 (gehoben) angenommen.

Nebengebäude (Abstellraum):

Massiv – Bauweise (rohbauartig)

#### 4.7 Wirtschaftliche Grundrisslösung / Geschoss Höhen

##### Zweifamilien – Wohnhaus (gereichtetes Doppelhaus):

Die Unterteilung der Wohnungen im Alt- und Erweiterungsbau erfolgt nicht gebäudeweise, sondern etagenweise.

Die Erdgeschosswohnung (4-Zimmerwohnung) wird durch den gartenseitigen Erweiterungsbau erschlossen. Zwei Steigungen führen in das Gebäude. Ursprünglich bestand hier ein zurückspringender überdachter Eingangsbereich, der mittlerweile geschlossen und als Windfang / prov. Küche genutzt wird. Von diesem Raum gelangt man in einen fensterlosen Flur, der einen fensterlosen Abstellraum, ein Duschbad und das Wohnzimmer, sowie über 4 Steigungen die Küche im Altbau erschließt. Diese Verbindung ist momentan noch verschlossen und müsste zur Nutzbarkeit noch geöffnet werden. Das Wohnzimmer fungiert als Durchgangszimmer zum angrenzenden Schlafzimmer und erschließt über eine vorgelagerte überdachte Terasse den Gartenbereich. Die Küche im Altbau, ebenfalls als Durchgangszimmer konzipiert, besitzt noch einen Vorratsraum, der in den Erweiterungsbau eingeschoben ist. Von der Küche gelangt man in einen weiteren fensterlosen Flur, der das Badezimmer, und zwei weitere Räume erschließt, die man als Kinderzimmer und Esszimmer nutzen könnte. Die zuvor beschriebenen Räume befinden sich im straßenseitigen Altbau. Momentan besteht noch Zugang in das Treppenhaus, das zur Dachgeschoßwohnung führt. Dieser müsste / könnte noch geschlossen werden. Die Grundrissanordnung entspricht in Teilen nicht den heute üblichen Anforderungen. Die Wohnung weist eine unübersichtliche Grundrissgestaltung mit teilweise eingeschränkter Belichtung der Räume auf. Die Belichtung der Erdgeschoßwohnung kann mit gut bis befriedigend eingestuft werden. Die lichten Raumhöhen im Erweiterungsbau betragen im Schlafzimmer 2,53 m, im Wohnzimmer 2,58 m, im Duschbad 2,70 m und im Abstellraum 2,88 m. Die Differenzen erklären sich durch den Einbau von abgehängten Decken in unterschiedlichen Höhen. Die lichte Raumhöhe im Altbau beträgt ca. 2,60 m.

Die Dach- Obergeschoßwohnung (5-Zimmerwohnung) wird durch den straßenseitigen Altbau erschlossen. Hier führt der seitlich vorgelagerte Windfangsbau mit 6 Steigungen in das Gebäude. Der Windfang erschließt das Treppenhaus mit der Treppe, die in das Dachgeschoß führt. Ein innenliegender lichtloser Flur erschließt folgende Räume im Altbau: das Kinderzimmer 1, das Schlafzimmer und einen abseitigen Abstellraum. Das zweite Kinderzimmer wird durch das erste Kinderzimmer (Durchgangszimmer) erschlossen. Das Schlafzimmer besitzt keinen Kniestock bzw. keine Abseitenwand da hier eine Dachgaube errichtet wurde. Alle Zimmer bis auf den Flur und den Abstellraum werden natürlich belichtet und belüftet. Das Wohnzimmer, das Badezimmer und die Küche werden von dem Flur im Erweiterungsbau erschlossen. Lediglich das Esszimmer kann nur über die Küche oder das Wohnzimmer betreten werden. An das Wohnzimmer grenzt noch eine überdachte Loggia an. Alle Räume im Erweiterungsbau bis auf den Flur werden natürlich belichtet und belüftet. Die lichten Raumhöhen betragen im Altbau ca. 2,52 m und im Erweiterungsbau ca. 2,45 m (leicht unterdurchschnittlich).

In beiden Wohnungen bestehen teilw. Schwellen in den Türleibungen mit unterschiedlichen Höhenversprüngen.

Die Kellerräume, die sich ausschließlich unter dem Altbau befinden, sind nur über eine überdachte Außentreppe zugänglich. Eine innenliegende Treppe in das Erdgeschoss besteht noch, der Zugang wurde aber im Erdgeschoss geschlossen. Vom fensterlosen Flur werden 4 Kellerräume erschlossen, die alle natürlich belichtet und belüftet werden. Lediglich der Öltankkeller wird durch einen anderen Kellerraum erreicht. Die Haustechnik befindet sich in den Kellerräumen. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 1,90 m.

Doppelgarage:

Die Doppelgarage (Grenzgarage) mit Zwischenwand ist bauzeittypisch bezogen auf die Geschoss Höhe (lichte Höhe ca. 2,22 m) und Zuschnitt (Tiefe) dimensioniert. Die Garagen weisen eine leichte Überbreite auf. Rückseitig ist je ein Fenster angeordnet.

Nebengebäude (Abstellraum):

Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden. Bedingt durch 2 Nebentüren besteht mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Raumunterverteilung.

Hinweis:

Die Aufteilung der Geschosse ist aus den anliegenden Grundrissen ersichtlich.

#### 4.8 Ausnutzung der Baulichkeit

Das Gesamtobjekt wurde eigengenutzt, bzw. wurde in Teilen vermietet. Es besteht ein Leerstand.

Zweifamilien – Wohnhaus (gereihtes Doppelhaus):

Bei dem Wohngebäude handelt es sich um ein freistehendes Zweifamilien – Wohnhaus (gereihtes Doppelhaus), das eigengenutzt und vermietet wurde. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war das Gebäude nicht bewohnt bzw. bestand Leerstand. Das Erd- und Dachgeschoss, sind wie nachfolgend beschrieben aufgeteilt.

Wohnung Erdgeschoß (4 - Zimmerwohnung):

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Esszimmer, Küche, Vorrat, Windfang / prov. Küche, Badezimmer, Duschbad, Abstellraum, Diele, Flur und überdachte Terrasse

Wohnung Dachgeschoß (5 - Zimmerwohnung):

Wohnzimmer, Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2, Küche, Bad, Diele, Flur, Windfang im Erdgeschoß, Abstellraum und überdachte Loggia

Allgemeine Räume Kellergeschoß:

3 Kellerräume, Heizungsraum, Öltankraum sowie entsprechender Flur.

Doppelgarage:

Die Garage (Grenzgarage) ist als Doppelgarage mit Zwischenwand (Flachdach / flachgeneigt) genutzt worden. Die jeweiligen Garagen besitzen je ein rückseitiges Fenster. Nutzung entsprechend ihrer Bezeichnung.

Nebengebäude (Abstellraum):

Das Nebengebäude wurde als Abstellraum genutzt (Annahme).

## 5. Berechnungen

### 5.1 Brutto-Grundfläche (BGF) Zweifamilien – Wohnhaus (gereichtetes Doppelhaus)

Die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) berücksichtigen nur die Bruttogrundfläche (BGF) der Bereiche a und b aller Grundrissebenen eines Bauwerkes.

Für die Berechnung der Bruttogrundfläche sind die äußereren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung z.B. Putz, in Fußbodenhöhe anzusetzen. Konstruktive und gestalterische Vor- und Rücksprünge an den Außenflächen bleiben daher unberücksichtigt.

Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen

Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

#### Altbau:

|                 |             |        |        |                  |            |                              |
|-----------------|-------------|--------|--------|------------------|------------|------------------------------|
| Kellergeschoss: | 9,00 m<br>+ | 3,25 m | x<br>x | 8,00 m<br>1,75 m | = 77,69 qm | 77,69 qm                     |
| Erdgeschoss:    | 9,00 m<br>+ | 3,25 m | x<br>x | 8,00 m<br>1,75 m | = 77,69 qm | 77,69 qm                     |
| Dachgeschoss:   | 9,00 m      |        | x      | 8,00 m           | = 72,00 qm | 72,00 qm                     |
| Spitzboden:     | 9,00 m      |        | x      | 4,16 m           | = 37,44 qm | <u>37,44 qm</u><br>264,82 qm |
|                 |             |        |        |                  |            | ca. <b>264,80 qm</b>         |

#### Erweiterungsbau:

|               |                     |   |        |            |                              |
|---------------|---------------------|---|--------|------------|------------------------------|
| Erdgeschoss:  | 8,69 <sup>5</sup> m | x | 8,83 m | = 76,78 qm | 76,78 qm                     |
| Obergeschoss: | 8,69 <sup>5</sup> m | x | 8,83 m | = 76,78 qm | <u>76,78 qm</u><br>153,56 qm |
|               |                     |   |        |            | ca. <b>153,60 qm</b>         |

### 5.2 Brutto-Grundfläche (BGF) Doppelgarage

|              |                     |   |        |            |                     |
|--------------|---------------------|---|--------|------------|---------------------|
| Erdgeschoss: | 6,75 <sup>5</sup> m | x | 6,00 m | = 40,53 qm | 40,53 qm            |
|              |                     |   |        |            | ca. <b>40,50 qm</b> |

### 5.3 Berechnung der Wohnflächen (Fertigmaße)

Die DIN 283 ist zwar vom Normenausschuss zurückgezogen, hat sich jedoch als „anerkannte Regel der Technik“ bewährt. Die Raumabmessungen wurden von mir aus den ermittelten Bauzeichnungen und Berechnungen entnommen und mit einem Hand-Laser-Messgerät stichprobenartig überprüft. Flächenabzüge sowie Putzabzüge sind berücksichtigt worden.

Wohnung Erdgeschoss:

|                        |   |                  |
|------------------------|---|------------------|
| Wohnzimmer             | = | 19,16 qm         |
| Schlafzimmer           | = | 14,89 qm         |
| Kinderzimmer           | = | 13,20 qm         |
| Küche                  | = | 12,01 qm         |
| Vorrat                 | = | 0,97 qm          |
| Esszimmer              | = | 18,12 qm         |
| Windfang / prov. Küche | = | 7,44 qm          |
| Badezimmer             | = | 7,32 qm          |
| Duschbad               | = | 3,05 qm          |
| Abstellraum            | = | 2,10 qm          |
| Diele                  | = | 4,60 qm          |
| Flur                   | = | 6,66 qm          |
| Terrasse (1/4)         | = | <u>2,20 qm</u>   |
|                        |   | 111,72 qm        |
|                        |   | <u>111,72 qm</u> |

Wohnung Dach- Obergeschoss:

|                         |   |                      |
|-------------------------|---|----------------------|
| Wohnzimmer              | = | 20,07 qm             |
| Esszimmer               | = | 12,06 qm             |
| Küche                   | = | 9,41 qm              |
| Schlafzimmer            | = | 14,75 qm             |
| Kinderzimmer 1          | = | 11,45 qm             |
| Kinderzimmer 2          | = | 9,50 qm              |
| Bad                     | = | 5,60 qm              |
| Diele                   | = | 2,44 qm              |
| Flur                    | = | 8,26 qm              |
| Windfang im Erdgeschoss | = | 7,29 qm              |
| Abstellraum             | = | 2,62 qm              |
| Loggia (1/4)            | = | <u>1,37 qm</u>       |
|                         |   | 104,82 qm            |
|                         |   | <u>104,82 qm</u>     |
|                         |   | 216,54 qm            |
|                         |   | <b>ca. 216,50 qm</b> |

5.4 Berechnung der Nutzflächen (Fertigmaße)Kellergeschoss:

|                    |   |                 |
|--------------------|---|-----------------|
| Keller 1           | = | 11,14 qm        |
| Keller 2 (Heizung) | = | 7,45 qm         |
| Keller 3           | = | 11,90 qm        |
| Keller 4           | = | 6,19 qm         |
| Öltankraum         | = | 9,49 qm         |
| Flur               | = | <u>5,67 qm</u>  |
|                    |   | 51,84 qm        |
|                    |   | <u>51,84 qm</u> |

Doppelgarage:

|          |   |                 |
|----------|---|-----------------|
| Garage 1 | = | 15,71 qm        |
| Garage 2 | = | <u>15,71 qm</u> |
|          |   | 31,42 qm        |
|          |   | <u>31,42 qm</u> |

Nebengebäude (Abstellraum), ohne Innenbesichtigung und Aufmaß):

|             |   |                     |
|-------------|---|---------------------|
| Abstellraum | = | 7,42 qm             |
|             |   | <u>7,42 qm</u>      |
|             |   | 90,68 qm            |
|             |   | <b>ca. 90,70 qm</b> |

5.5 Ermittlung des fiktiven Gesamt-Baujahrs des Zweifamilien-Wohnhauses  
(Bezogen auf BGF)

Altbau BJ. 1974 x 264,82 qm + Erweiterungsbau BJ. 1979 x 153,56 qm  
418,38 qm

=      BJ. 1975,84      **ca. BJ. 1976**

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

## **6. Ermittlung des Bodenwertes**

### **6.1 Bewertung**

160 B  
WA

Bodenrichtwert: 160 EUR/qm, Nutzung: Allgemeines Wohngebiet  
Entwicklungsstufe: Baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei

#### **§ 10 Bodenrichtwerte**

(1) Bodenrichtwerte (§ 196 des Baugesetzbuchs) sind vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche darzustellen.

Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert eines Grundstücks bei kleiner werdenden Grundstücken ab einer Grundstücksgröße von etwa 500 qm stark ansteigt und zwar bei Reihenhäusern stärker als bei sonstigen Ein- und Mehrfamilienhäusern. Bei größer werdenden Grundstücken geht die Minderung des Quadratmeterpreises zurück und vermindert sich ab etwa 2.500 qm nur noch marginal.

#### **§ 12 Umrechnungskoeffizienten**

Wertunterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 des Baugesetzbuchs) erfasst werden.

Der Bodenrichtwert ist für eine Nutzung im allgemeinen Wohngebiet ermittelt worden, was auch der typischen Nutzung der Richtwertzone entspricht. Abweichungen vom Richtwert, die sich aus unterschiedlichen Grundstücksflächen ergeben, können mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (Tabellenwerte) ermittelt werden. Dies bezieht sich aber nicht auf den Landkreis Celle.

Nach telefonischer Rücksprache am 25.06.2025 mit dem Gutachterausschuss Celle wurde mitgeteilt, dass Richtwertgrundstücke (mit Flächenbezug) für den Landkreis Celle nicht vorliegen. Daraus errechnet sich zunächst folgender Bodenwert:

$$160,00 \text{ EUR/qm} \quad \times \quad 1.181,00 \text{ qm} \quad = \quad 188.960,00 \text{ EUR}$$

### **6.2 Anpassung**

Nach sachverständiger Auffassung ist die Übergröße und Übertiefe des Grundstückes mit einem Abschlag in einer Bandbreite von 1 bis 3 %, im Mittel 2 % zu berücksichtigen.

$$2 \% \quad \text{von} \quad 188.960,00 \text{ EUR} \quad = \quad \text{ca.} \quad - \quad \frac{3.779,00 \text{ EUR}}{185.181,00 \text{ EUR}}$$

### **6.3 Bodenwert (Erschließungsbeitragsfrei)**

Der Bodenwert wird angenommen,  
bei freier Abwägung mit aufgerundet ca. 185.200,00 EUR

## 7. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

### 7.1 Vergleichswertverfahren

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Für das zu bewertende Grundstück konnten keine vergleichbaren Objekte ermittelt werden.

### 7.2 Ertragswertverfahren

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der marktübliche erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet-, gemischt genutzten Grundstücken, Geschäftsgrundstücken und Eigentumswohnungen (typische Renditeobjekte).

### 7.3 Sachwertverfahren

Es kommt nur zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken.

### 7.4 Konsequenz für die Vorgehensweise

Als Ergebnis und Konsequenz für die Vorgehensweise bleibt festzuhalten, dass das bebaute Wohngrundstück am sinnvollsten mit dem Sachwertverfahren bewertet wird.

Das Ertragswertverfahren bietet sich zur Kontrolle der Größenordnung des ermittelten Sachwertes an.

Insofern wird der Verkehrswert im vorliegenden Fall mittels des Sachwertverfahrens ermittelt.

## 8. Ertragswert

### 8.1 Erläuterungen zu Begriffsdefinition innerhalb des Ertragswertverfahrens

#### **Ermittlung des Ertragswerts § 17 (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)**

- (1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.
- (2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt.
  1. aus dem ermittelten Bodenwert um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwertes verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrages ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder
  2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Eine selbständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbständig genutzt oder verwertet werden kann.

- (3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraumes und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach § 20 abzuzinsen.

#### **§ 18 Reinertrag, Rohertrag**

- (1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§19).
- (2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

## § 19 Bewirtschaftungskosten

- (1) Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.
- (2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind
  1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
  2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertminderung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
  3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
  4. die Betriebskosten.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungssätzen auszugehen.

## § 20 Kapitalisierung und Abzinsung

Der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes (§ 14 Absatz 3) der Anlage 1 oder der Anlage 2 zu entnehmen oder nach der dort angegebenen Berechnungsvorschrift zu bestimmen.

### 8.2 Marktüblicher Mietertrag

Marktüblicher Mietertrag (Nettokalt-Miete)

#### Allgemeines:

Maßgebend für die Wertermittlung ist der marktübliche erzielbare Mietertrag.

Als marktüblich ist ein durchschnittlicher Mietzins zu verstehen, der nach einer Neuvermietung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auch sicher erzielbar sein dürfte, und zwar in Bezug auf die Restnutzungsdauer unter der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch lfd. Instandhaltung gesichert ist.

Alle anderen, mit der Bewirtschaftung des Grundstücks verbundenen Kosten, mit Ausnahme der Verwaltung- und Instandhaltungskosten und des Mietausfallwagnisses, werden umgelegt.

Nachfolgende Mieten entsprechen den zum Wertermittlungsstichtag marktübliche Mieten. Sie werden der Wertermittlung zugrunde gelegt (Nettokalt-Miete). In der Gemeinde Nienhagen liegt kein Mietpreisspiegel vor. Ein qualifizierter Mietpreisspiegel wird lediglich für die Stadt Celle geführt.

### Zweifamilien – Wohnhaus (gereihtes Doppelhaus)

Die nachfolgend angegebene Nettokaltmiete bezieht sich auf Wohnungsmieten in Mietwohnungen und sind abgeleitet aus eigenen Marktkenntnissen sowie Internetrecherche.

100 qm Mietwohnungen werden durchschnittlich mit ca. 8,14 EUR/qm ca. 8,15 EUR/qm angegeben bzw. angenommen.

#### 8.3 Jährlicher Rohertrag

##### Zweifamilien – Wohnhaus (gereihtes Doppelhaus):

|   |     |               |
|---|-----|---------------|
| ca. 111,72 qm x 8,15 EUR/qm x 12 Monate = | ca. | 10.926,00 EUR |
|---|-----|---------------|

|   |     |               |
|---|-----|---------------|
| ca. 104,82 qm x 8,15 EUR/qm x 12 Monate = | ca. | 10.251,50 EUR |
|   |     | 21.177,50 EUR |

##### Doppelgarage:

|               |               |              |
|---------------|---------------|--------------|
| 2 x 50,00 EUR | x 12 Monate = | 1.200,00 EUR |
|---------------|---------------|--------------|

##### Nebengebäude (Abstellraum):

|           |               |               |
|-----------|---------------|---------------|
| 25,00 EUR | x 12 Monate = | 300,00 EUR    |
|           |               | 22.677,50 EUR |

ca. 22.678,00 EUR

#### 8.4 Bewirtschaftungskosten

##### Verwaltungskosten

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| 298,00 EUR / Wohnung x 2 Stück | 596,00 EUR |
|--------------------------------|------------|

|  |           |
|--|-----------|
| Doppelgarage: 39,00 EUR x 2 Einstellplätze | 78,00 EUR |
|--|-----------|

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Nebengebäude: 39,00 EUR | 39,00 EUR |
|-------------------------|-----------|

##### Instandhaltungskosten (einschl. anteiliges Kellergeschoss)

##### Zweifamilien – Wohnhaus (gereihtes Doppelhaus)

|                              |     |              |
|------------------------------|-----|--------------|
| ca. 216,50 qm x 11,70 EUR/qm | ca. | 2.533,00 EUR |
|------------------------------|-----|--------------|

|   |     |            |
|---|-----|------------|
| ca. 51,84 qm x 5,85 EUR/qm (11,70 EUR/qm : 2) | ca. | 303,00 EUR |
|---|-----|------------|

##### Doppelgarage:

|                              |     |            |
|------------------------------|-----|------------|
| 88,00 EUR x 2 Einstellplätze | ca. | 176,00 EUR |
|------------------------------|-----|------------|

##### Nebengebäude (Abstellraum):

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| 88,00 EUR x 1 Stück | 88,00 EUR |
|---------------------|-----------|

##### Mietausfall

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragswertminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütung und Zuschlägen oder durch Leerstand von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht.

Es werden 2,0 % der Roherträge angesetzt

|                             |     |                   |
|-----------------------------|-----|-------------------|
| 2,0 % von ca. 22.678,00 EUR | ca. | <u>453,50 EUR</u> |
|                             |     | 4.266,50 EUR      |

|                        |  |                     |
|------------------------|--|---------------------|
| Bewirtschaftungskosten |  | <b>4.267,00 EUR</b> |
|------------------------|--|---------------------|

#### 8.5 Reinertrag

|                      |   |                        |
|----------------------|---|------------------------|
| Jährlicher Rohertrag | - | Bewirtschaftungskosten |
| 22.678,00 EUR        | - | 4.267,00 EUR           |
|                      |   | = <b>18.411,00 EUR</b> |

#### 8.6 Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

In der Fachliteratur von Kleiber wird bei Wohngrundstücken / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, in ländlichen Gemeinden, ein Zinssatz In einer Bandbreite von 2,5 – 3,5 % angegeben.

Im Landkreis Celle werden Liegenschaftszinssätze von 2,2 % aufgeführt.

Bezogen auf das zu bewertende Grundstück, Lage, Zustand und Objektdimensionierung wird ein Liegenschaftszinssatz von im Mittel 3,0 % angenommen, auch bezogen auf die Abweichung zum Normobjekt.

#### 8.7 Anteil der baulichen Anlage am Reinertrag

|           |                |   |              |
|-----------|----------------|---|--------------|
| 3,0 % von | 185.200,00 EUR | = | 5.556,00 EUR |
|-----------|----------------|---|--------------|

|               |   |                                      |
|---------------|---|--------------------------------------|
| Reinertrag    | - | Anteil des Bodenwertes am Reinertrag |
| 18.411,00 EUR | - | 5.556,00 EUR                         |
|               |   | ca. = <b>12.855,00 EUR</b>           |

#### 8.8 Ermittlung der mittleren Restnutzungsdauer (RND) (bezogen auf die Roherträge)

|   |
|---|
| Wohnh. (21.177,50 EUR x i.M. RND 22,5) + D.-G. (1.200,00 EUR x RND 10) + Abst. (300,00 EUR x RND 5) |
| 22.677,50 EUR   |

= 21,61 Jahre zur sachgerechten Abrundung ca. 21,5 Jahre

#### 8.9 Barwertfaktor

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Bei Restnutzungsdauer | 21,5 Jahre |
|-----------------------|------------|

|                       |       |
|-----------------------|-------|
| Liegenschaftszinssatz | 3,0 % |
|-----------------------|-------|

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Vervielfältiger | 15,68 |
|-----------------|-------|

#### 8.10 Ertragswert der baulichen Anlage

|                 |       |     |                |
|-----------------|-------|-----|----------------|
| 12.855,00 EUR x | 15,68 | ca. | 201.566,00 EUR |
|-----------------|-------|-----|----------------|

|                       |                         |
|-----------------------|-------------------------|
| 8.11 <u>Bodenwert</u> | + <u>185.200,00 EUR</u> |
|                       | 386.766,00 EUR          |

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| 8.12 <u>Ertragswert, aufgerundet</u> | + <u>234,00 EUR</u> |
|--------------------------------------|---------------------|

**387.000,00 EUR**

## 9. Sachwert

### 9.1 Erläuterungen zu Begriffsdefinition innerhalb des Sachwertverfahrens

#### Herstellungskosten § 22 (1) ImmoWertV:

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

#### Normalherstellungskosten § 22 (2) ImmoWertV:

Normalherstellungskosten (NHK) sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelnen Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

#### Wertminderung wegen Alters § 23 ImmoWertV:

Die Wertminderung wegen Alters ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen.

#### Restnutzungsdauer § 6 (6) ImmoWertV:

Die Restnutzungsdauer (RND) ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

#### Gesamtnutzungsdauer § 23 ImmoWertV:

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Hinweis: Die technische Standdauer der Gebäude kann wesentlich länger sein.

#### Außenanlagen

Die Außenanlagen beinhalten im Wesentlichen Versorgungsleitungen für haustechnische Anschlüsse, Kanalisations- und Regenwasseranschlüsse bis zur Grundstücksgrenze sowie Einfriedungen, Wege-, Hofbefestigungen und Gartenanlagen.

Die Ermittlung des Wertanteils der baulichen Außenanlagen erfolgt in der Regel auf der Grundlage von Erfahrungswerten.

9.2 Ermittlung des Bauwertes (Auf Grundlage der NHK 2010)9.3 Zweifamilien – Wohnhaus (gereihtes Doppelhaus)9.3.1 Altbau

Gebäudetyp gemäß NHK 2010 : freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Ausstattungsstandard gemäß NHK 2010 : Stufe 2 (einfacher Standard) / Stufe 3 (Basis)

Baujahr, im Mittel : 1955

Baujahr, fiktiv : 1974

**Normalherstellungskosten**  
gewählt, bezogen auf Ausstattung  
und Bauweise : 735,00 EUR/qm

Baupreisindexzahl (2010=100)  
= 184,7 : x 1,847

**Normalherstellungskosten**  
**am Wertermittlungsstichtag** : ca. 1.357,50 EUR/qm

**Normalherstellungswert**  
ca. 264,80 qm (BGF) x 1.357,50 EUR/qm: ca. 359.466,00 EUR

**Wertminderung wegen Alters**  
Linear - 71 % : - ca. 255.221,00 EUR  
104.245,00 EUR

§ 23 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung (linear) zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Gesamtnutzungsdauer : 70 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer : 20 Jahre

**Gebäu dewert am Qualitätsstichtag** : 104.245,00 EUR

Zeitwert Kelleraußentreppe,  
Eingangstreppe jeweils mit Überdachung,  
pauschal + 1.255,00 EUR

ca. 105.500,00 EUR

### 9.3.2 Erweiterungsbau

|   |   |  |
|---|---|--|
| Gebäudetyp gemäß NHK 2010   | : | freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser |
| Ausstattungsstandard gemäß NHK 2010   | : | Stufe 3 (Basis)  |
| Baujahr   | : | im Mittel 1973   |
| Baujahr, fiktiv   | : | 1979   |
| <b>Normalherstellungskosten</b><br>gewählt, bezogen auf Ausstattung<br>und Bauweise   | : | 940,00 EUR/qm  |
| Baupreisindexzahl (2010=100)<br>= 184,7   | : | x 1,847  |
| <b>Normalherstellungskosten<br/>am Wertermittlungsstichtag</b>  | : | ca. 1.736,00 EUR/qm  |
| <b>Normalherstellungswert</b><br>ca. 153,60 qm (BGF) x 1.736,00 EUR/qm:   | : | ca. 266.649,50 EUR   |
| <b>Wertminderung wegen Alters</b><br>Linear - 64 %  | : | - ca. 170.656,00 EUR<br>95.993,50 EUR                                |
| <b>§ 23 Alterswertminderung</b>   |   |  |
| Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine <u>gleichmäßige</u> Wertminderung (linear) zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. |   |  |
| Gesamtnutzungsdauer   | : | 70 Jahre   |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer   | : | 25 Jahre   |
| <b>Gebäu dewert am Qualitätsstichtag</b>  | : | 95.993,50 EUR  |
| Zeitwert Loggia mit Überdachung,<br>pauschal  | + | 1.006,50 EUR   |
|   |   | ca. 97.000,00 EUR  |

#### 9.4 Doppelgarage

|   |         |   |
|---|---------|---|
| Gebäudetyp gemäß NHK 2010                                   | :       | Einzelgaragen / Mehrfachgaragen                   |
| Ausstattungsstandard gemäß NHK 2010:                        |         | Stufe 4 (gehoben), bezogen auf massive Errichtung |
| Baujahr   | :       | 1973  |
| Baujahr, fiktiv   | :       | 1974  |
| <b>Normalherstellungskosten</b>                             |         |   |
| Grundposition   |         | 485,00 EUR/qm                                     |
| Gewählt, bezogen auf Ausstattung                            |         | - 25,00 EUR/qm<br>460,00 EUR/qm                   |
| Baupreisindexzahl (2010=100):<br>= 184,7                    | x 1,847 |   |
| <b>Normalherstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:</b> |         | ca. 849,50 EUR/qm                                 |
| <b>Normalherstellungswert</b>                               |         |   |
| ca. 40,50 qm (BGF) x 849,50 EUR/qm:                         |         | ca. 34.405,00 EUR                                 |
| <b>Wertminderung wegen Alters:</b>                          |         |   |
| Linear - 83 %   | -       | ca. <u>28.556,00 EUR</u><br>5.849,00 EUR          |
| <b>§ 23 Alterswertminderung</b>                             |         |   |

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung (linear) zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Gesamtnutzungsdauer:                     | 60 Jahre                |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:       | 10 Jahre                |
| <b>Gebäudewert am Qualitätsstichtag:</b> | 5.849,00 EUR            |
| und zur Aufrundung:                      | + <u>151,00 EUR</u>     |
|  | ca. <b>6.000,00 EUR</b> |

9.5 Zusammenstellung der Gebäudewerte am Qualitätsstichtag

Zweifamilien – Wohnhaus (gereichtetes Doppelhaus)

|                                   |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| Altbau (straßenseitig)            | 105.500,00 EUR        |
| Erweiterungsbau (gartenseitig)    | 97.000,00 EUR         |
| Doppelgarage                      | 6.000,00 EUR          |
| Nebengebäude (Abstellraum)        |                       |
| Zeitwert – Baumängel/Bauschäden = | 0,00 EUR              |
|                                   | <b>208.500,00 EUR</b> |

9.6 Wert der baulichen Außenanlagen

Pauschal ca. 5 % der Gebäudewerte  
am Wertermittlungsstichtag, bezogen  
auf Pflasterung (vor der Garage) und angelegtem Gartenteich:

|                        |       |               |
|------------------------|-------|---------------|
| 5 % von 208.500,00 EUR | + ca. | 10.425,00 EUR |
|------------------------|-------|---------------|

9.7 Bodenwert

|       |                       |
|-------|-----------------------|
| + ca. | <b>185.200,00 EUR</b> |
|       | 404.125,00 EUR        |

9.8 Sachwert

|     |                       |
|-----|-----------------------|
| ca. | <b>404.000,00 EUR</b> |
|-----|-----------------------|

9.9 Marktanpassung

Kaufpreise von Immobilien sind in der Regel nicht identisch mit dem Sachwert. Der Sachwert ist deshalb durch Marktkomponenten (Zu- oder Abschläge) an die Marktlage heranzuführen. Im Grundstücksmarktbericht 2024 (Marktdaten), herausgegeben vom Gutachterausschuss Wolfsburg, sind Marktanpassungsfaktoren (Sachwertfaktoren) bezogen auf vorläufigen Sach- und Bodenrichtwert, Wohnfläche und Standardstufe von ca. 0,96 abgedruckt.

|                       |   |                |
|-----------------------|---|----------------|
| 404.000,00 EUR x 0,96 | = | 387.840,00 EUR |
|-----------------------|---|----------------|

9.10 Sachwert (marktangepasst)

Sachwert (marktangepasst) einschl.  
anteiliger Kücheneinrichtung  
und zur Aufrundung

|              |
|--------------|
| + 160,00 EUR |
|--------------|

**388.000,00 EUR**

## 10. Vergleichsfaktor

Das durchschnittliche Preisniveau eines freistehenden Ein- und Zweifamilienhauses kann mit Hilfe von Tabellenwerten, die im Grundstücksmarktbericht 2024 (Marktdata) für den Landkreis Celle veröffentlicht sind, ermittelt werden. Diese Werte beinhalten den Wert der baulichen Anlage und den Wert des Grund und Bodens. Alle Ausprägungen in der Tabelle beziehen sich auf den Kaufzeitpunkt 01.01.2022 und gelten für ein typisch freistehendes Ein- oder Zweifamilienhaus mit folgenden Eigenschaften.

Wohnfläche: 130 qm

Grundstücksgröße: 900 qm

Standardstufe: 2,5

Lageklassenfaktor: 3

Ermittelter Vergleichsfaktor  
nach modifiziertem Baujahr  
und EUR / qm Wohnfläche: ca. 2.115,00 EUR/qm

### Zu bewertendes Zweifamilien-Wohnhaus: (Zu- und Abschläge)

|             |               |   |       |
|-------------|---------------|---|-------|
| Wohnfläche: | ca. 216,50 qm | x | 0,705 |
|-------------|---------------|---|-------|

|                   |          |   |      |
|-------------------|----------|---|------|
| Grundstücksgröße: | 1.181 qm | x | 1,08 |
|-------------------|----------|---|------|

|                |                |   |       |
|----------------|----------------|---|-------|
| Standardstufe: | gemittelt 2,75 | x | 1,035 |
|----------------|----------------|---|-------|

|                    |          |   |      |
|--------------------|----------|---|------|
| Lageklassenfaktor: | Südkreis | x | 1,04 |
|--------------------|----------|---|------|

ca. 1.733,50 EUR/qm

|  |   |                |
|--|---|----------------|
| Objekt mit ca. 216,50 qm x 1.733,50 EUR/qm | = | 375.302,75 EUR |
|--|---|----------------|

|             |   |            |
|-------------|---|------------|
| aufgerundet | + | 197,25 EUR |
|-------------|---|------------|

**375.500,00 EUR**

## 11. Verkehrswert

### 11.1 Zusammenstellung

|  |                |
|--|----------------|
| Sachwert (marktangepasst)              | 388.000,00 EUR |
| Vergleichsfaktor                       | 375.500,00 EUR |
| Ertragswert                            | 387.000,00 EUR |
| Immobilienpreisauskunft (siehe Anhang) | 390.000,00 EUR |

### 11.2 Definition

§ 194 BauGB: „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 den 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.“

### 11.3 Ermittlung des Verkehrswertes, § 8 (ImmoWertV)

Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gegebenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Soweit noch nicht bei der Anwendung der jeweils herangezogenen Verfahren berücksichtigt, sind bei der Wertermittlung in folgender Reihenfolge gesondert zu berücksichtigen:

1. zur Marktanpassung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt,
2. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge sowie ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der maßgeblichen Nutzung können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

### 11.4 Vorläufiger Verkehrswert

Die Ergebnisse der angewandten Wertermittlungsverfahren Sach-, Ertragswert und die Immobilienpreisauskunft stimmen gut überein. Die Ergebnisse des Sachwertes und des Vergleichsfaktors stimmen befriedigend überein. Wie zuvor unter Nr. 7 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens beschrieben, ist das Ergebnis der Sachwertberechnung mit erhöhtem Gewicht zu berücksichtigen.

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Sachwert (marktangepasst) | 388.000,00 EUR |
|---------------------------|----------------|

Übertrag: 388.000,00 EUR

### 11.5 Baumängel / Bauschäden

Hinweis: Bei der Ortsbesichtigung sind die nachstehend beschriebenen Bauschäden / Baumängel festgestellt worden. Diese Auflistung stellt jedoch keine Zusicherung für die Vollständigkeit der Auflistung dar. Evtl. kleinere Beschädigungen an Bauteilen sind nicht weiter aufgeführt.

#### Zweifamilien – Wohnhaus (gereichtetes Doppelhaus):

- Sichtbare Farb- und Putzabplatzungen (Putzfassade Altbau)
- Arbeiten an Türelementen und Verglasungen sowie Schlösser
- Ergänzung von Bodenbelägen und Sockelleisten und Profilen
- Abplatzungen an Türzargen und Türblättern
- Beschädigungen an Wand- und Deckenflächen
- Notwendige Malerarbeiten
- Instandsetzungsarbeiten in Bädern und WC, einschl. Versiegelungsarbeiten
- Anarbeitung von Fensterbänken und Fliesenbelägen am Fenster
- Ergänzung von Profilholzschalung
- Beschädigte Oberflächen an Duschtassen
- Federnde Bodenbeläge
- Fehlende Randleisten an Profilholzschalungen
- Arbeiten an Fenster- und Türbeschlägen
- Beschädigtes Türblatt
- Instandsetzung einzelner Schalter- und Steckdosen
- Nachfugarbeiten / Durchfeuchtung / Schleierbildung im Bereich des Verblendmauerwerks
- Notwendige Arbeiten an konstruktiven Auflagerpunkten bei der Verblendung
- Notwendige Arbeiten an Vordächern, Loggia und überdachten Terrassen
- Notwendige Arbeiten im Bereich der Kelleraußentreppe sowie Eingangstreppe einschl. Brüstung
- Fehlende Fallrohre und beschädigte Dachrinnen
- Schwachstromleitungen auf der Fassade verlegt
- Instandsetzung von Schornsteinköpfen und Anschlüssen
- Fehlendes Auflager (Außentreppe) für Verblendung
- Arbeiten an Rundbogendurchgang
- Beschädigte Faserzementplatten, Bereich Überdachung Kelleraußentreppe
- Arbeiten an Zargen und Türdichtungen
- Nachfugarbeiten von Verblendstürzen
- Elektr. Leitungen ohne Schutzrohr, im Bereich Terrasse, verlegt
- Arbeiten an Pfeiler (Terrassenüberdach)
- Fehlender Belag im Bereich der Terrasse
- Durchfeuchtung und Farbabplatzungen im Bereich der rückseitigen Fassade
- Ergänzung der Attika sowie Deckenuntersichten von eingezogenen Loggien / Überdächern
- Arbeiten an Rollläden sowie Führungsschienen
- Befestigung von Tankzubehör
- Arbeiten an Gaubenansichten und -wangen
- Austausch älterer verbliebener Holzfenster
- Arbeiten an Bad-Spiegel- und Leuchtenauslässen
- Ausbildung von Fußbodenübergängen
- Anarbeitung haustechnischer Rohrleitungen
- Ausgebaute Rohrleitungen
- Anarbeitung von Steckdosen
- Anarbeitung von Gardinenleisten

Übertrag:

388.000,00 EUR

- Abplatzung von Wandoberflächen, Putz- und Verkleidungsoberflächen
- Anschluss von Heizungsleitungen
- Nach- und Anarbeitung von Fensterleibungen
- Befestigung von Balkongeländer
- Ergänzung von Profilholzbrettern Loggia / Balkon
- Notwendige Arbeiten in Bädern
- Rissbildung in Deckenverkleidung
- Versotteter Schornstein Spitzboden
- Nachdämmarbeiten im Dachboden
- Notwendige Dämmarbeiten oberste Geschossdecke
- Sichtbare Durchfeuchtung (Teilfläche), Spitzboden
- Arbeiten an den Giebelwänden
- Arbeiten an der Elektroinstallation und Unterverteilung Rostiger Stahl im Bereich der Kelleraußenwände
- Durchfeuchtung im Sockelbereich der Kelleraußenwände und angrenzenden Innenwänden
- Beschädigungen an Boden- und Wandfliesen im KG.
- Durchfeuchtung von Bodenbelägen, keramischen Belägen und deren Fugen
- Notwendige Malerarbeiten im Bereich des Kellergeschosses
- Gliederung von Haustechnik
- Nachdämmarbeiten
- Beschädigung Fliesenpiegel im KG.
- Arbeiten an Stahlblechkellerfenstern
- Beschädigungen an Kellertüren
- Notwendige Arbeiten an Bodenabläufen
- Noch nicht ausgebauter Öltank (ggf. noch mit Inhalt)
- Rostspuren an Halterungen im KG.
- Überprüfung / Verstärkung der Balkonbrüstung
- Instandsetzungsarbeiten an der Putzfassade
- Ausgebrochene Steine Fassade
- Durchfeuchtete Kelleraußenwände und Böden
- Rückbau Tank sowie angrenzende Technik (bestehende Gasheizung)
- Schaden an der Gasheizung
- Fehlende Fliesen im KG.
- Sichtbare Rissbildung in Kelleraußenwänden
- Rostige haustechnische Verschlüsse und Absteller
- Fehlende Drücker-Garnituren an Innentüren, Dichtungen
- Prov. Wasserablauf Waschmaschinen in der Küche über prov. Schläuche, Restarbeiten an der Installation
- Einzelne fehlende Schalter- und Antennedosen
- Instandsetzung der Vertäfelung, Loggia
- Nachfugarbeiten an Balkon- und Loggiabelägen
- Z.T. wellige Oberflächen bzw. Hohlstellen in keramischen Belägen
- Putzbeschädigungen hinter Heizkörper
- Instandsetzung von wandhängenden Zählertafeln, Einbau von Zählerkästen mit entsprechender Unterverteilung

**Doppelgarage:**

- Durchfeuchtung und Putzabplatzungen im Bereich des Verblendmauerwerks sowie Garagentore
- Reparatur des Garagenbodens
- Überarbeitung der Garagentore
- Arbeiten im Sturzbereich der Tore

Übertrag: 388.000,00 EUR

- Putz- und Farbabplatzungen an der Garagendecke (sichtbare Durchfeuchtung)
- Arbeiten am Dachrand und Attika (Profile)
- Instandsetzungsarbeiten an Schweißbahnbelag (Dach)
- Risse in der Trennwand

Nebengebäude (Abstellraum):

- Restarbeiten, Fertigstellung an der Fassade und Außenwänden
- Notwendige Arbeiten am Dach
- Entsorgungskosten beschädigter Faserzementplatten
- Lediglich teilverkleidete Außenwände
- Reparatur von Fallrohren und Dachrinnen
- Rohbauartiger Zustand

Außenanlagen:

- Ungepflegt, notwendige gärtnerische Arbeiten einschl. Instandsetzung von Wegen, Hofflächen und Einfassung sowie Pforten, Tore, Pfeiler und Einfriedungen.
- Gerissene Betonflächen auf der Hoffläche
- Entsorgung von Bauschutt und Spermüll
- Entsorgung beschädigter Faserzementplatten

Für Reparatur-, Instandsetzungsarbeiten, Aufräumungs- und Entsorgungskosten  
anteilige Investitionskosten und notwendige Dämmarbeiten

15 bis 20 %, im Mittel ca. 17,5 % von 388.000,00 EUR 67.900,00 EUR

320.100,00 EUR

ca. 320.000,00 EUR

Hinweis:

Der Verkehrswert ist eine marktorientierte Größe. Es ist unzulässig, lt. Fachliteratur Petersen/Streich von einem Marktbegriff reine Reparaturkosten abzuziehen. Die vorgenannten Kosten beinhalten auch eine Marktkomponente. Sie liegen vom Preisniveau deutlich unterhalb der Reparaturkosten.

11.6 Ergebnis

Im vorliegenden Fall wurde für das **bebaute Wohngrundstück** das Sachwertverfahren angewendet. Das Verfahren soll gemäß Wertermittlungs-Richtlinie bei Grundstücken angewendet werden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt besonders für das zu bewertende Grundstück.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der **Verkehrswert** des zu bewertenden Wohngrundstücks zum Qualitätsstichtag 25. Oktober 2024 geschätzt auf

**rd. 320.000,00 EUR**

## **12. Zu den sonstigen Fragen des Gerichts**

- 12.a) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?
- Es sind keine Mieter vorhanden. Eigennutzung des Gesamtobjektes.
- 12.b) Verwalterin/Verwalter nach WEG?
- Es besteht kein Wohnungseigentum.
- 12.c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt? (Art und Inhaber)
- Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- 12.d) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind? (Art und Umfang)
- Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- 12.e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?
- Konnte nicht festgestellt werden. Baumängel / Bauschäden Siehe 11.5 des Gutachtens.
- 12.f) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?
- Nein, konnten nicht ermittelt werden. Für den Zwischenbau im EG. (WF / Diele) einschl. Loggia sowie weitere Türöffnungen / Vorratsraum und weitere Nebenanlagen (Abstellraum) (soweit genehmigungspflichtig) liegen keine Baugenehmigungen vor. Dies ist ggf. noch durch eine Bauvoranfrage, mit der Gemeinde bzw. LK. Celle, abzuklären.
- 12.g) Liegt ein Energieausweis vor?
- Nein, konnte nicht ermittelt werden.
- 12.h) Besteht Verdacht auf Altlasten?
- Siehe Anlagen, Auszug aus dem Altstandortkataster. Es bestehen verbaute Faserzementplatten im Bereich der Wohnhaus – Attika sowie verbaute Wellplatten als Dacheindeckung des Nebengebäudes und Überdachung der Kelleraußentreppe. Plattenverkleidungen an Gaubenansichten- Wangen konnten nicht untersucht werden.

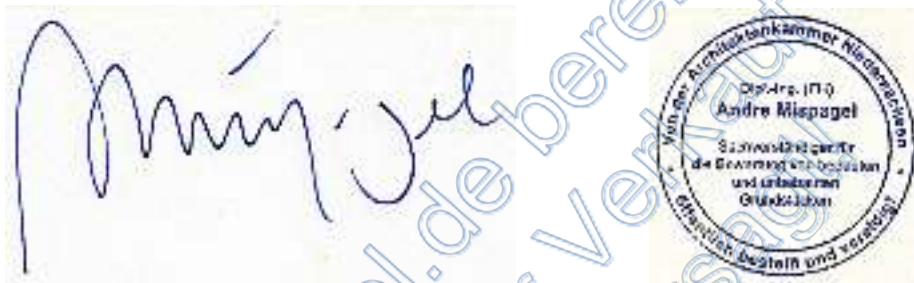
Das in Abteilung II eingetragenen Bohr-, Schürf- und Ausbeutungsrecht hat, nach Auffassung des Sachverständigen, keine Auswirkung auf den Verkehrswert.

Evtl. Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs sind in diesen Gutachten nicht berücksichtigt.

Der Unterzeichner erklärt, dass er dieses Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstattet hat.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Burgdorf, den 11.07.2025



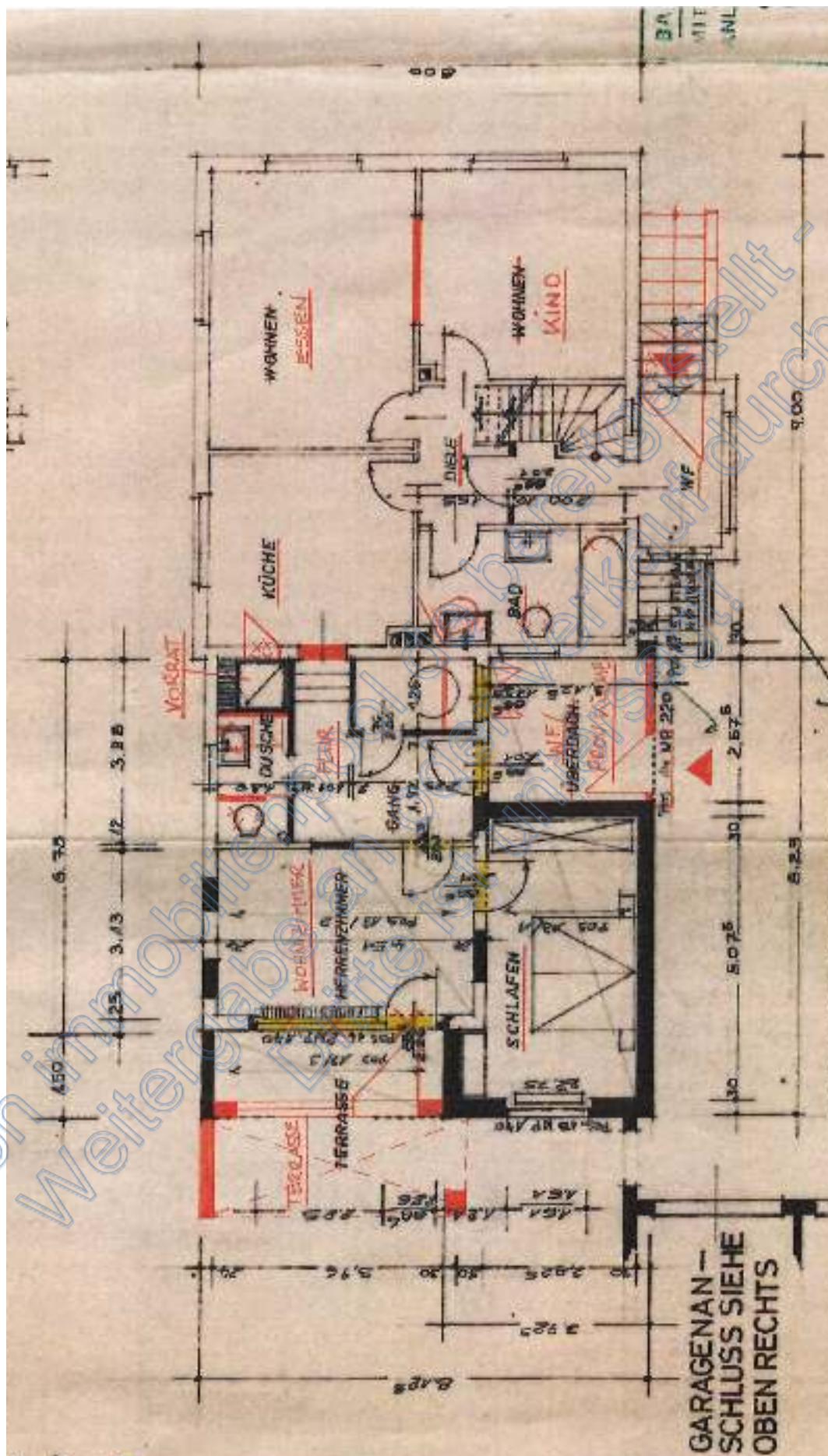
---

Sachverständiger

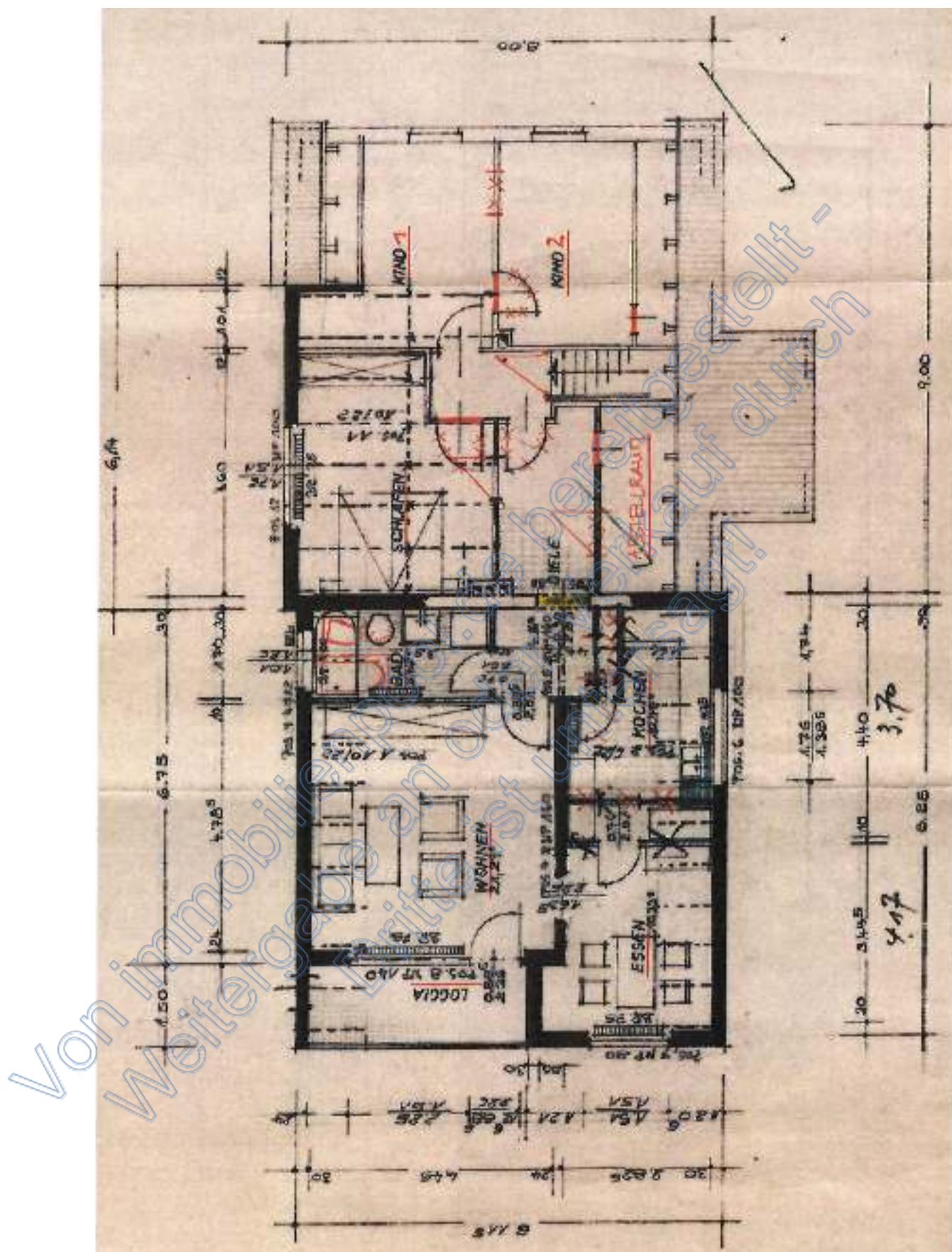
## 13. Anlagen

### Inhaltsverzeichnis:

- Anlage 1 Ausschnitt aus der Regionalkarte, M= 1:100.000
- Anlage 2 Topographische Karte, M= 1:25.000
- Anlage 3 Amtliche Karte, M = 1:5.000
- Anlage 4 Liegenschaftskarte, M = 1:1.000
- Anlage 5 Auszug aus Bebauungsplan mit 2 Seiten
- Anlage 6 Auszug aus Bodenrichtwertkarte mit 3 Seiten
- Anlage 7 Zweifamilien - Wohnhaus, Grundriss Erdgeschoßwohnung,  
M= 1:100 (verkleinerter Maßstab)
- Anlage 8 Zweifamilien - Wohnhaus, Grundriss Dach-Obergeschoßwohnung,  
M= 1:100 (verkleinerter Maßstab)
- Anlage 9 Zweifamilien - Wohnhaus, Grundriss Kellergeschoß, M= 1:100 (verkleinerter Maßstab)
- Anlage 10 Doppelgarage mit Nebengebäude (mit Abstellraum), Grundriss,  
M= 1:100 (verkleinerter Maßstab)
- Anlage 11 Zweifamilien - Wohnhaus, Schnitte Alt- und Erweiterungsbau,  
M= 1:100 (verkleinerter Maßstab)
- Anlage 12 Zweifamilien - Wohnhaus, Ansichten West und Nord, Alt- und Erweiterungsbau,  
M= 1:100 (verkleinerter Maßstab)
- Anlage 13 Zweifamilien - Wohnhaus, Ansichten Ost und Süd, Alt- und Erweiterungsbau,  
M= 1:100 (verkleinerter Maßstab)
- Anlage 14 Lichtbilder 1. + 2.
- Anlage 15 Lichtbilder 3. + 4.
- Anlage 16 Lichtbilder 5. + 6.
- Anlage 17 Lichtbilder 7. + 8.
- Anlage 18 Lichtbilder 9. + 10.
- Anlage 19 Lichtbilder 11. + 12.
- Anlage 20 Lichtbilder 13. + 14.
- Anlage 21 Lichtbilder 15 + 16
- Anlage 22 Lichtbilder 17 + 18
- Anlage 23 Grundbuchauszug mit 3 Seiten (Bestandsverzeichnis)
- Anlage 24 Auszug aus dem Baulastverzeichnis mit 2 Seiten
- Anlage 25 Auskunft aus dem Altstandortkataster mit 2 Seiten
- Anlage 26 Immobilienpreisauskunft mit 1 Seite

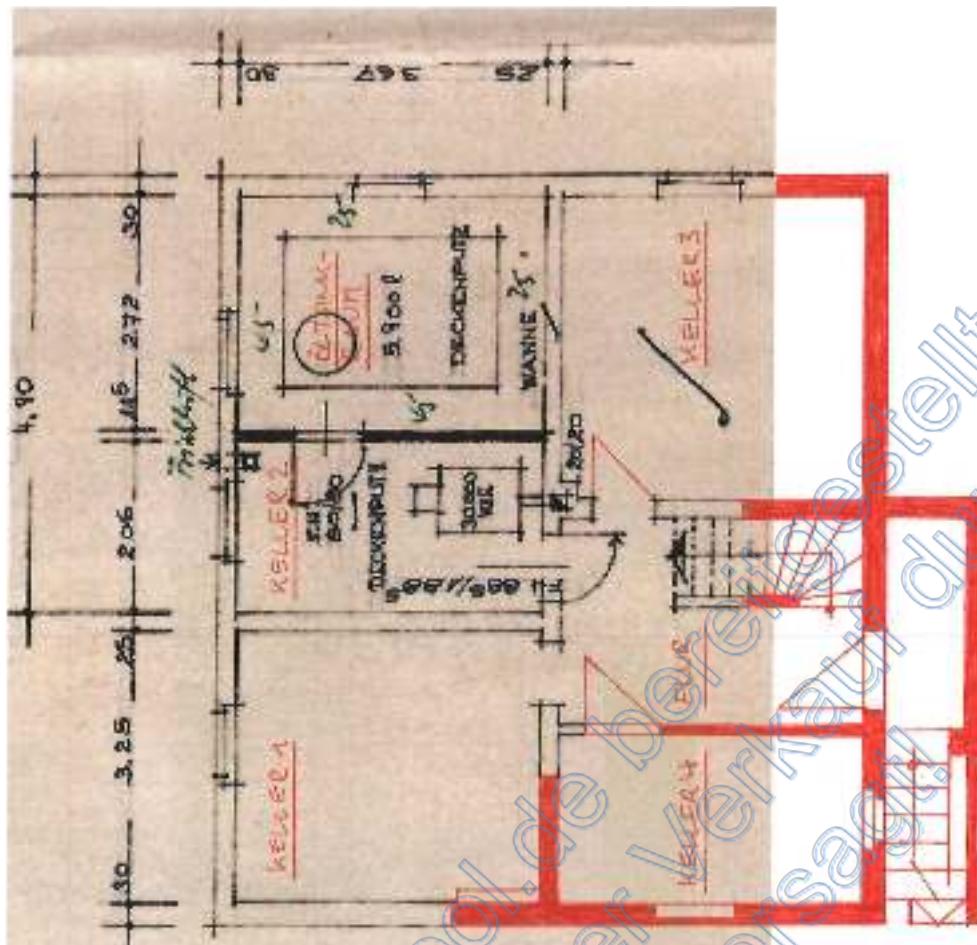


**Zweifamilien - Wohnhaus, Grundriss Erdgeschosswohnung, M. = 1 : 100 (verkleinerter Maßstab)**  
(Roteintragung SV. Mispagel)

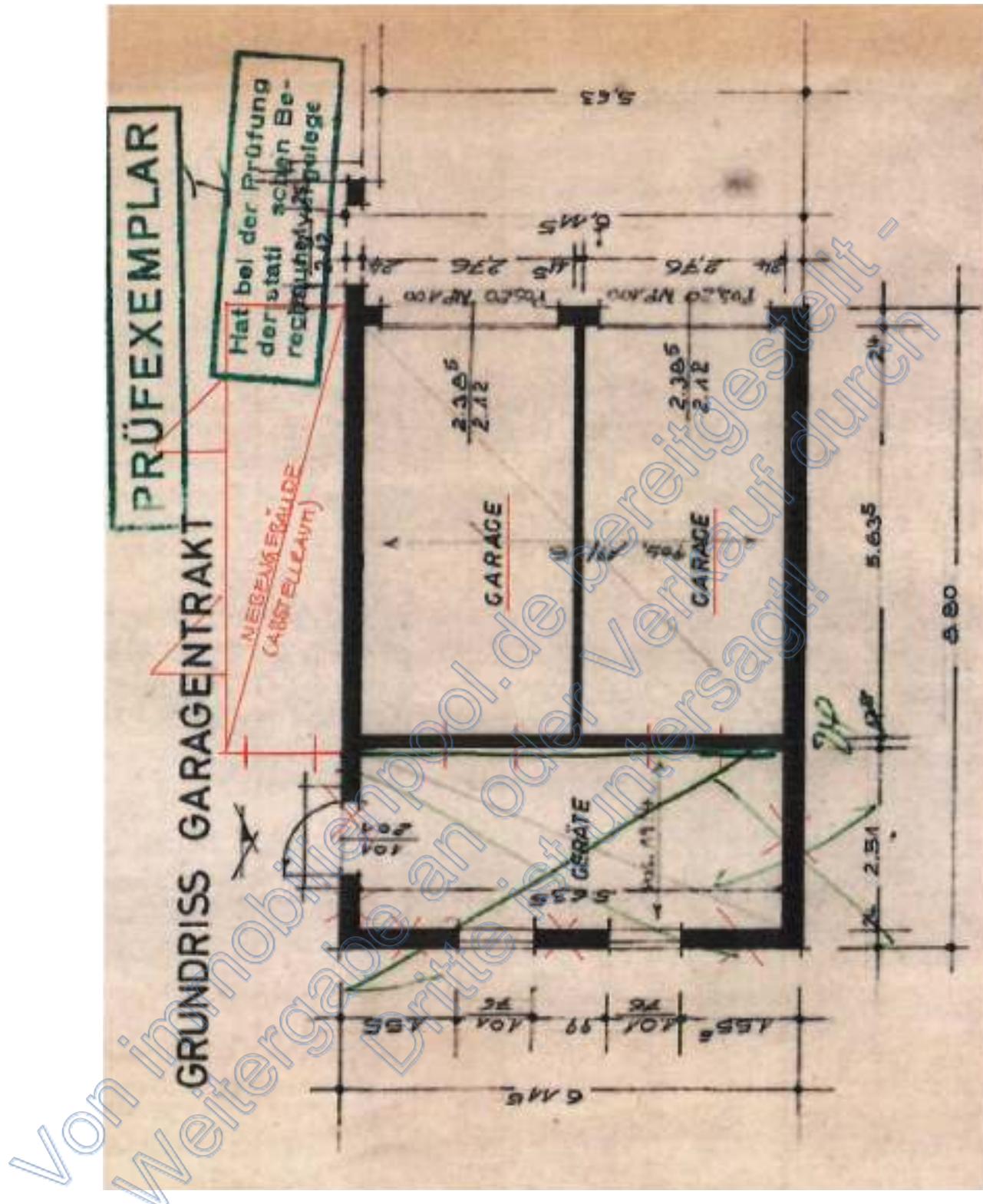


**Zweifamilien - Wohnhaus, Grundriss Dach- Obergeschosswohnung, M. = 1 : 100 (verkleinerter Maßstab)**

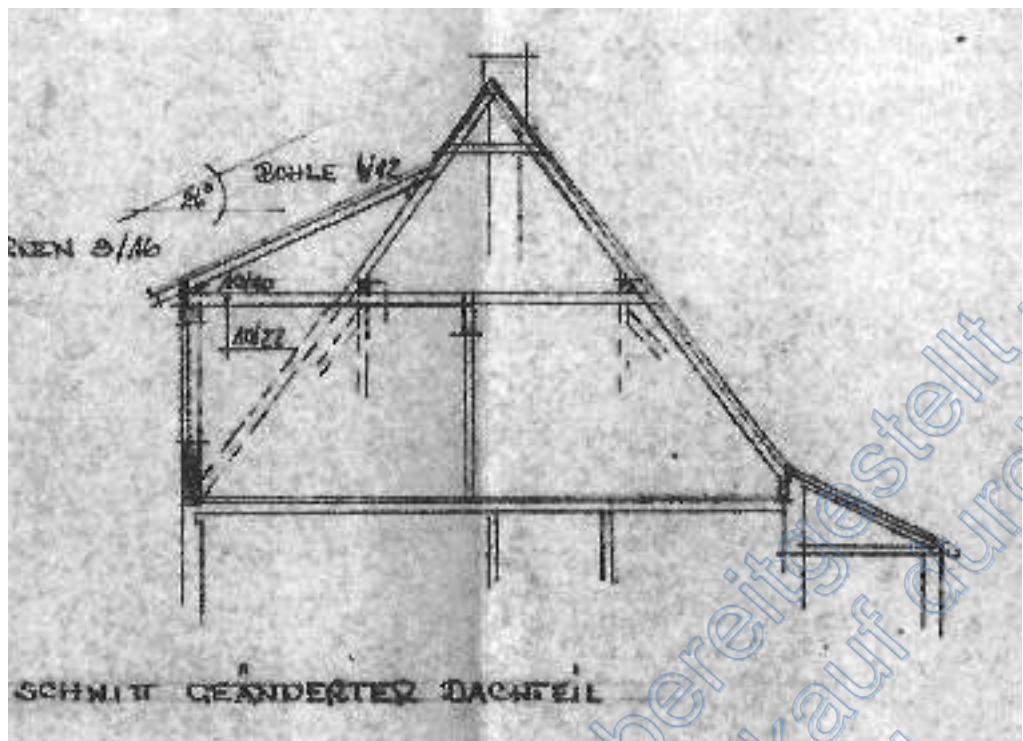
(Roteintragung SV. Mispagel)



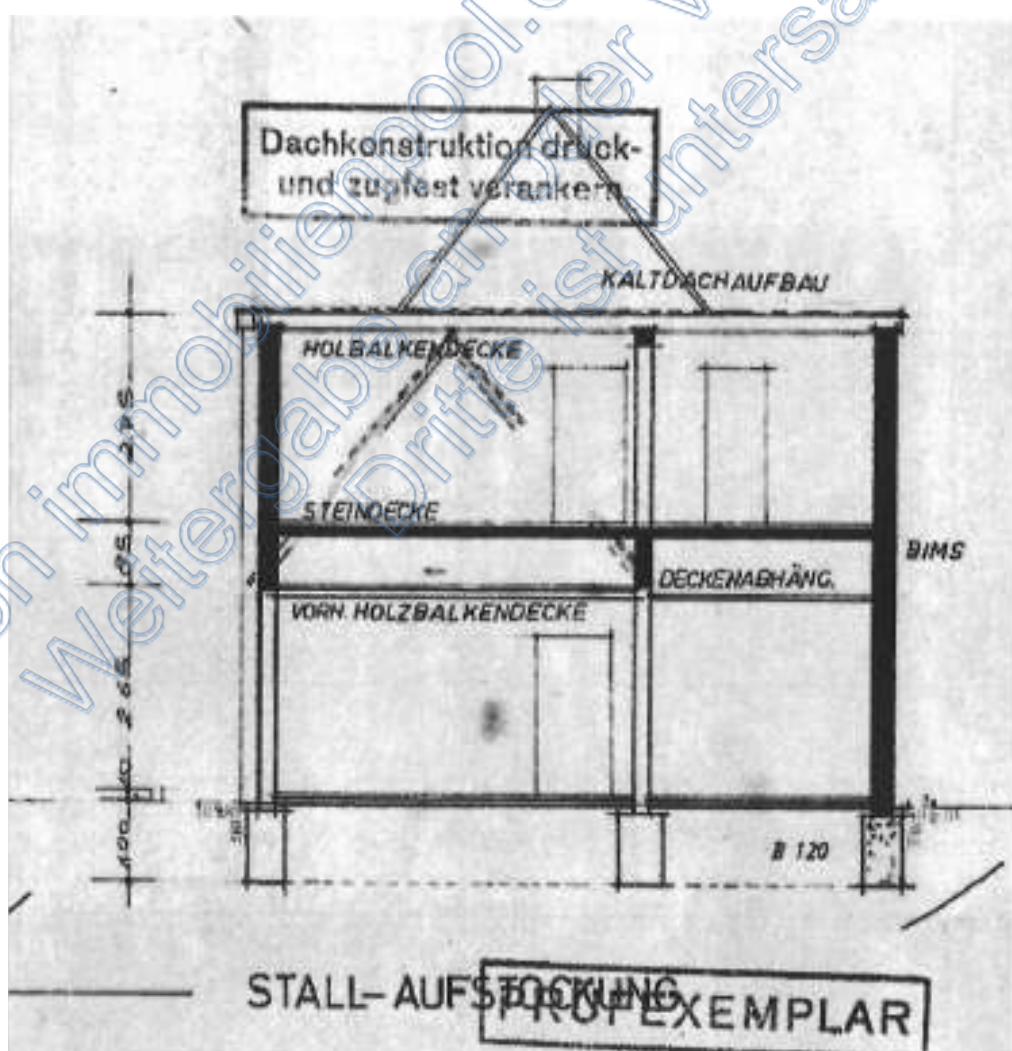
**Zweifamilien - Wohnhaus, Grundriss Kellergeschoß, M.= 1 : 100 (verkleinerter Maßstab)**  
(Roteintragung SV. Mispagel)



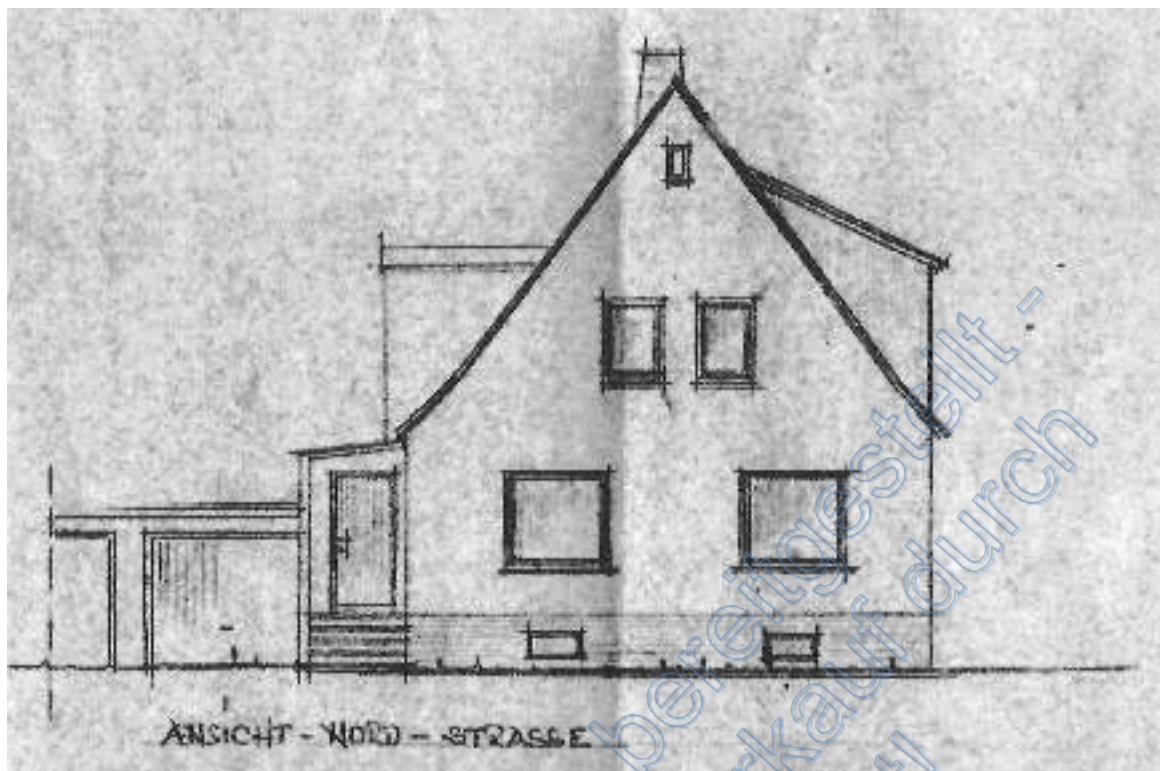
Doppelgarage mit Nebengebäude (mit Abstellraum) Grundriss, M.= 1 : 100 (verkleinerter Maßstab)  
(Roteintragung SV. Mispagel)



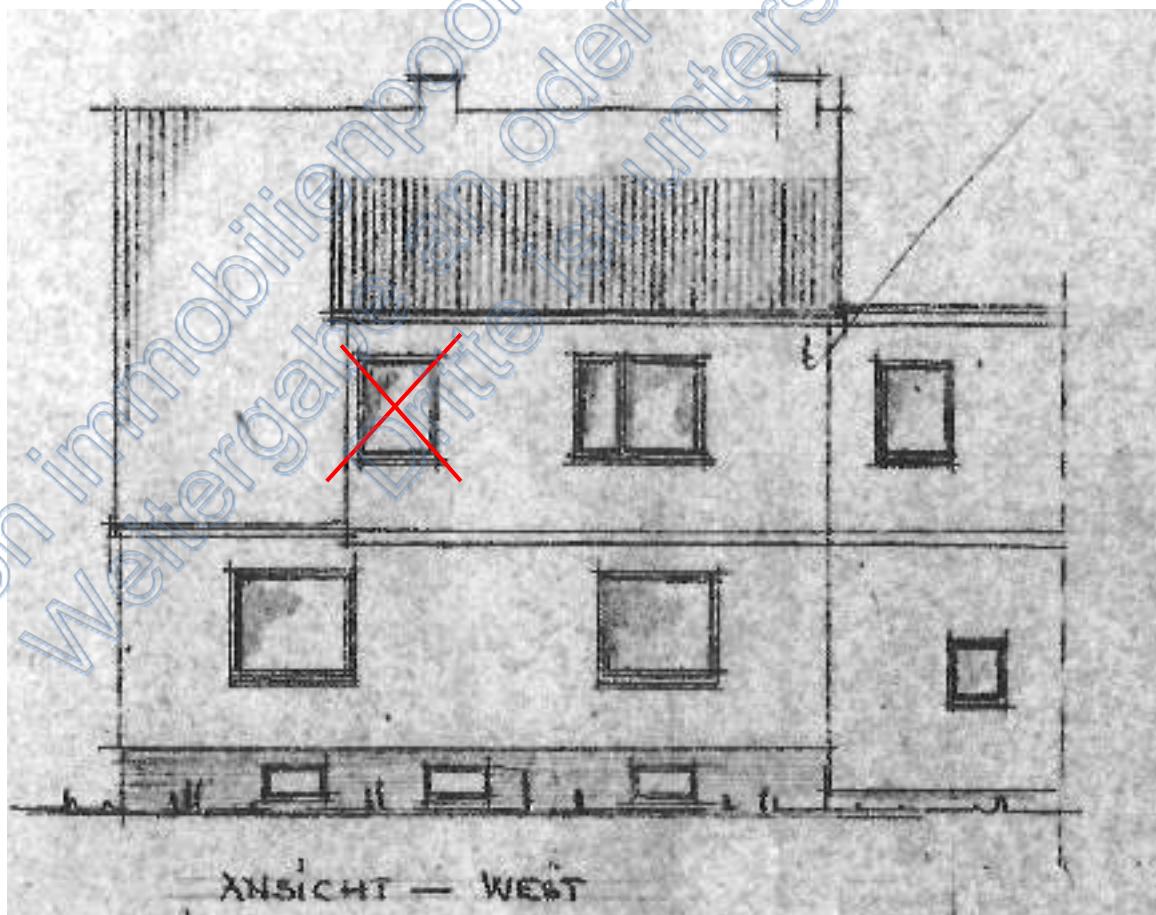
Zweifamilien - Wohnhaus, Schnitt Altbau, M.= 1 : 100 (verkleinerter Maßstab)



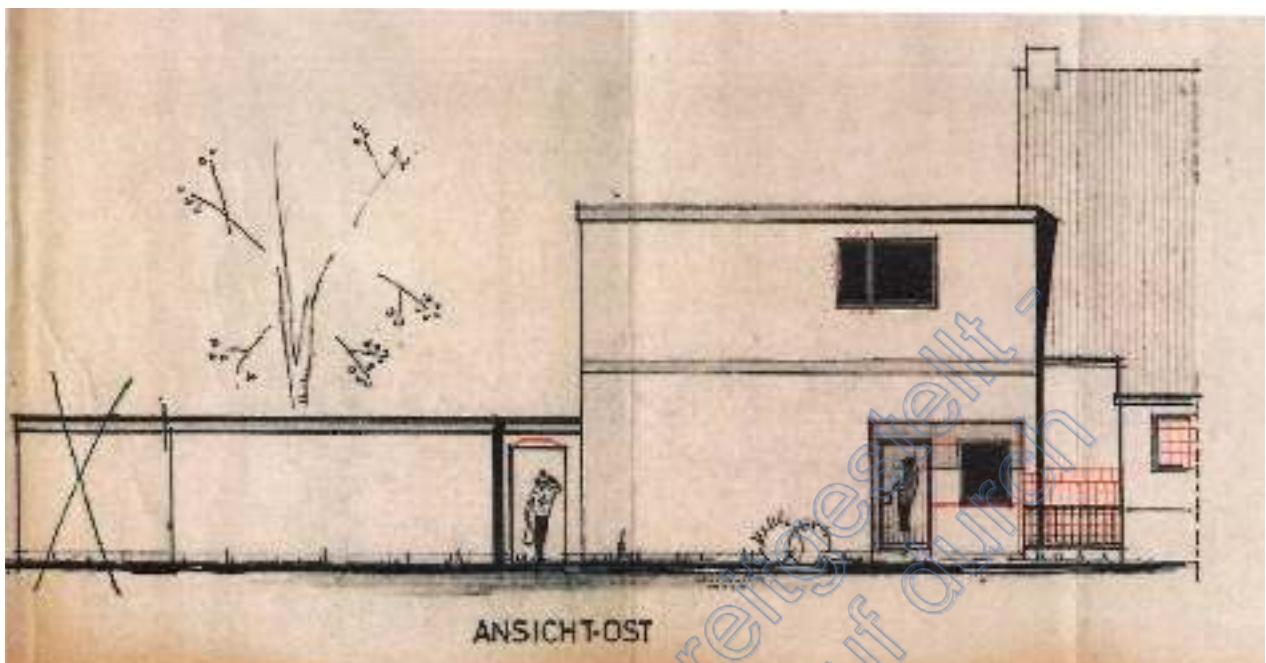
Zweifamilien - Wohnhaus, Schnitt Erweiterungsbau, M.= 1 : 100 (verkleinerter Maßstab)



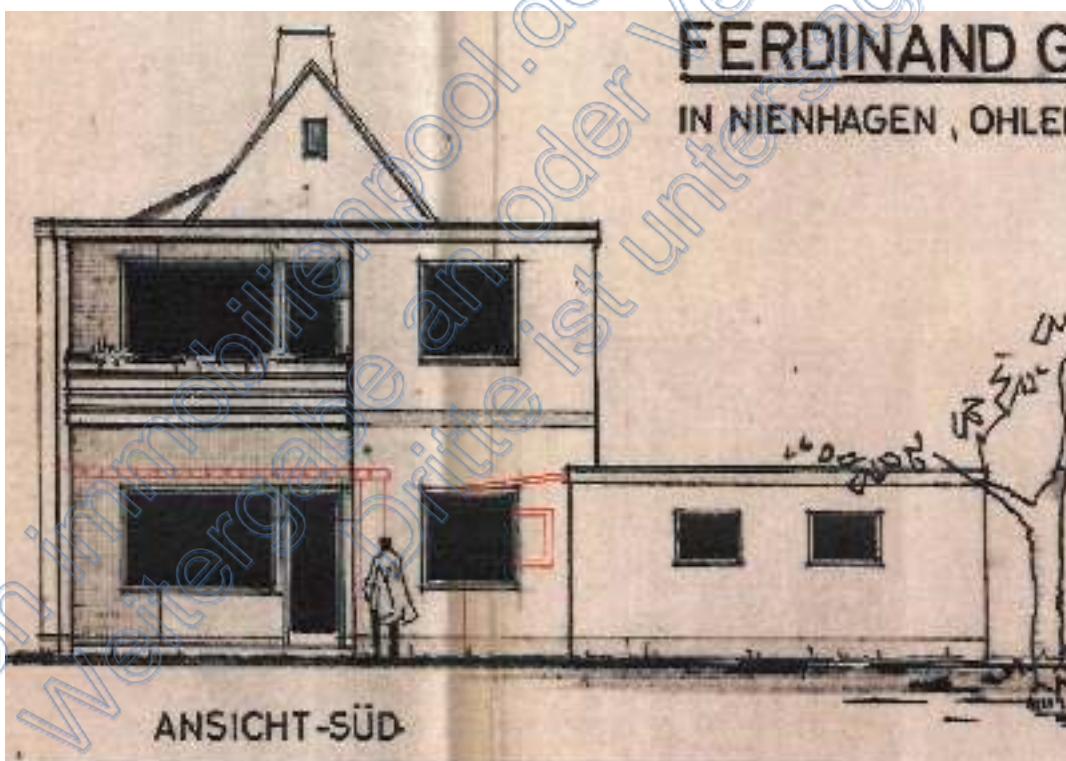
Zweifamilien - Wohnhaus, Nordansicht, M. = 1 : 100 (verkleinerter Maßstab)



Zweifamilien - Wohnhaus, Westansicht, M. = 1 : 100 (verkleinerter Maßstab)  
(Roteintragung SV. Mispagel)



**Zweifamilien - Wohnhaus, Ostansicht, M.= 1 : 100 (verkleinerter Maßstab)**  
(Roteintragung SV. Mispagel)



**Zweifamilien - Wohnhaus, Südansicht, M.= 1 : 100 (verkleinerter Maßstab)**  
(Roteintragung SV. Mispagel)



**1. Lichtbild:**

Straßenseitige Giebelansicht des Zweifamilien-Wohnhauses (gereichtetes Doppelhaus).  
Standort der Lichtbildaufnahme in der Straße „Ohlen Fladen“.



**2. Lichtbild:**

Traufansicht des Alt- und Erweiterungsbau. Blickrichtung in südöstlicher Richtung.



**3. Lichtbild:**

Hofseitige Traufansicht des Zweifamilien-Wohnhauses (gereichtetes Doppelhaus) mit Sicht auf den Eingang in den Erweiterungsbereich. Blickrichtung in nordwestlicher Richtung.



**4. Lichtbild:**

Gartenansicht des Wohngebäudes. Im rechten Bildausschnitt befindet sich die Nebenanlage mit Abstellraum. Blickrichtung in nordöstlicher Richtung.



**5. Lichtbild:**

Hofseitige Ansicht der grenzbündigen Doppelgarage. Blickrichtung in südwestlicher Richtung.



**6. Lichtbild:**

Gartenseitige Ansicht der Doppelgarage und des Nebengebäudes (mit Abstellraum). Blickrichtung in nordöstlicher Richtung.



**7. Lichtbild:**

Seitliche Ansicht des Nebengebäudes mit Abstellraum. Blickrichtung in östlicher Richtung.



**8. Lichtbild:**

Durchgang in den rückseitigen Gartenbereich. Blickrichtung in nordwestlicher Richtung.



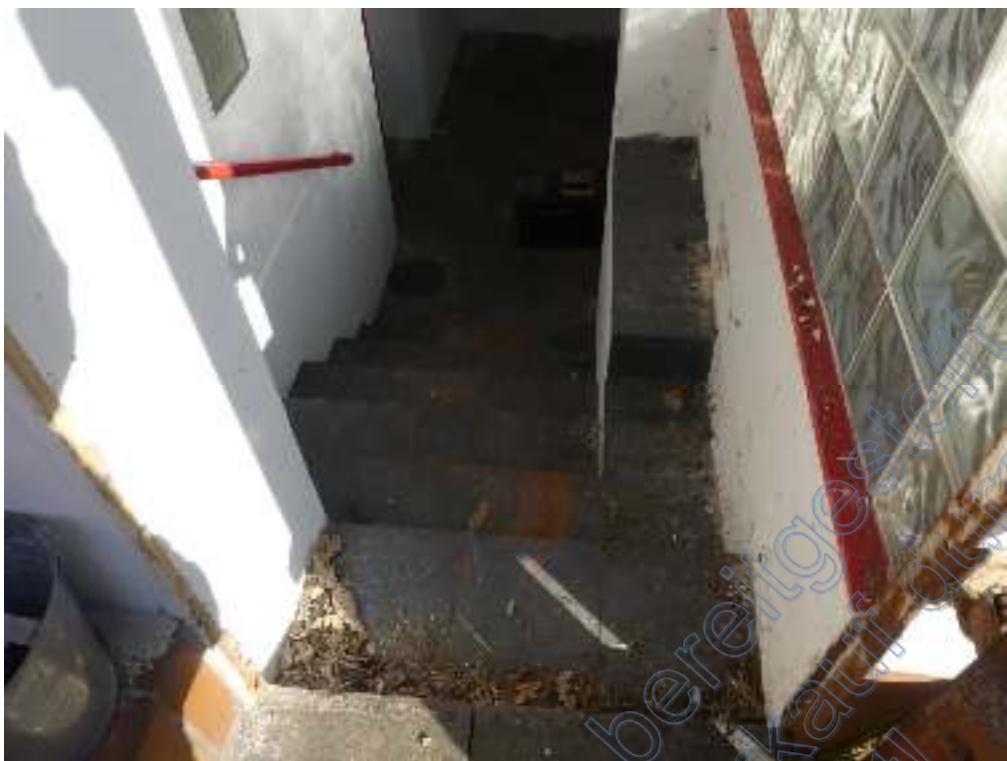
**9. Lichtbild:**

Traufansicht des Zweifamilien-Wohnhauses (gereichtetes Doppelhaus). Im Bildvordergrund befindet sich die Eingangstreppe in den Altbau. Blickrichtung in südwestlicher Richtung.



**10. Lichtbild:**

Detailansicht des Windfanges und der Kelleraußentreppen. Blickrichtung in nordwestlicher Richtung.



**11. Lichtbild:**

Detailansicht der überdachten Kelleraußentreppen.



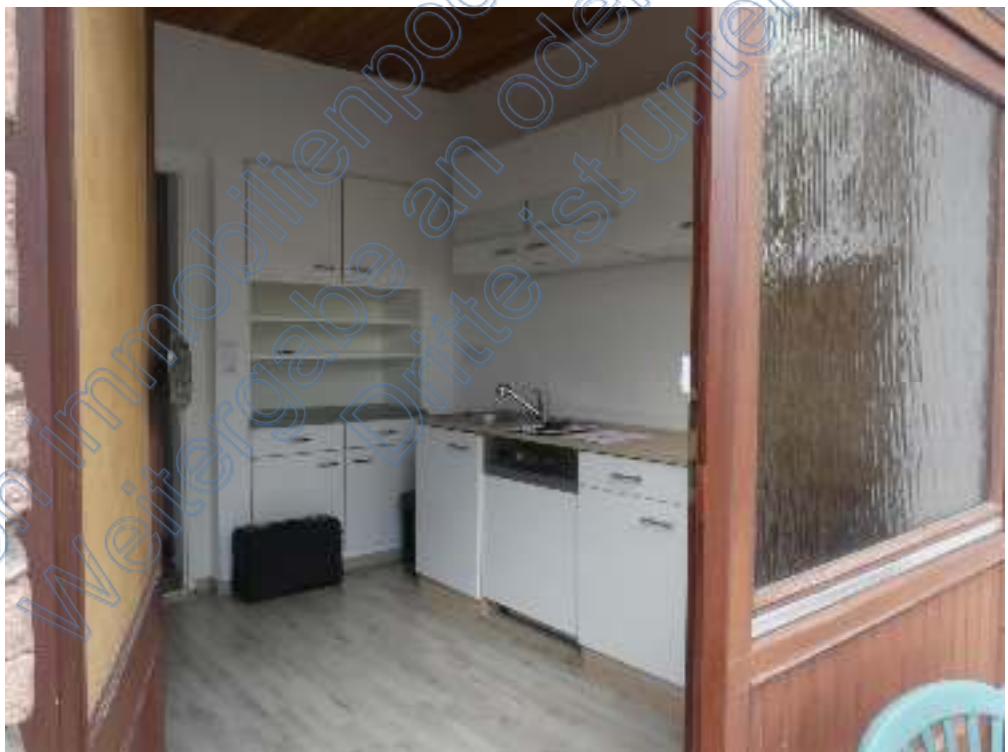
**12. Lichtbild:**

Gartenansicht des Wohngrundstückes. Blickrichtung in nordöstlicher Richtung.



**13. Lichtbild:**

Innenansicht des Duschbades (Erweiterungsbau) in der Erdgeschosswohnung.



**14. Lichtbild:**

Innenansicht des Windfanges / prov. Küche (Erweiterungsbau) in der Erdgeschosswohnung.



**15. Lichtbild:**

Innenansicht des Bades (Altbau) in der Erdgeschosswohnung.



**16. Lichtbild:**

Innenansicht der Küche (Altbau) in der Erdgeschosswohnung.



**17. Lichtbild:**

Innenansicht des Bades (Erweiterungsbau) in der Dach- Obergeschosswohnung.



**18. Lichtbild:**

Innenansicht der Küche (Erweiterungsbau) in der Dach- Obergeschosswohnung.