

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!**

A N D R E M I S P A G E L

Dipl. - Ing. (FH) Architekt

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

Büro: Rehmweg 4
3 1 3 0 3 Burgdorf

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

G U T A C H T E N

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



eines bebauten Wohn- und Waldgrundstückes
(rohbauartiges und teilsaniertes Einfamilienwohnhaus
mit Garagenanbau und Nebenanlagen)
Kapellenweg 19, 29308 Winsen (Aller)

Grundstück:

Kapellenweg 19, 29308 Winsen (Aller)

Auftraggeber:

Amtsgericht Celle, Mühlenstr. 8, 29221 Celle

Geschäftsnummer:

NZS 30 K 5 / 25

Qualitätsstichtag:

11. September 2025

**Der Gesamtverkehrswert (wirtschaftliche Einheit) wurde zum
Qualitätsstichtag 11. September 2025 mit rd. 113.500,00 EUR ermittelt.
In Worten: Einhundertdreizehntausendfünfhundert EUR**

**Der Einzelverkehrswert des bebauten Wohn- und Waldgrundstückes (Flurstück: 47 / 48)
wurde zum Qualitätsstichtag 11. September 2025 mit rd. 109.000,00 EUR ermittelt.
In Worten: einhundertneuntausend EUR**

**Der Einzelverkehrswert des unbebauten Waldgrundstückes (Flurstück: 47 / 205) wurde zum
Qualitätsstichtag 11. September 2025 mit rd. 2.900,00 EUR ermittelt.
In Worten: zweitausendneunhundert EUR**

Das Gutachten umfasst **42** Seiten und **30** Anlagen mit **45** Seiten und ist in **sechsfacher** Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	Seite 4
1.1	Grund des Antrages	
1.2	Grundstücksangaben	
2.	Grundlagen	Seite 5-7
2.1	Herangezogene Unterlagen	
2.2	Gesetze und Vorschriften	
2.3	Literaturverzeichnis	
3.	Grundstücksmerkmale	Seite 8-13
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	
3.2	Grund- und Gebäudebezogene Rechte und Belastungen	
3.2.1	Angaben zum Grundbuch Blatt 1331 (Flurstück 47/48)	
3.2.2	Angaben zum Grundbuch Blatt 1354 (Flurstück 47/205)	
3.2.3	Angaben zum Baulastverzeichnis	
3.2.4	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	
3.5.3	Ortslage	
3.5.4	Verkehrslage	
3.6	Himmelsrichtung	
3.7	Beeinträchtigungen	
3.8	Grenzverhältnisse	
4.	Baubeschreibung	Seite 14-23
4.1	Einfamilienwohnhaus	
4.2	Garagengebäude	
4.3	Carport / Eingangsüberdachung	
4.4	Außenanlagen	
4.5	Instandhaltungszustand	
4.6	Ausstattungsstandard	
4.7	Wirtschaftliche Grundrisslösung / Geschosshöhen	
4.8	Ausnutzung der Baulichkeit	
5.	Berechnungen	Seite 24-25
5.1	Brutto – Grundfläche (BGF), Einfamilienwohnhaus	
5.2	Brutto – Grundfläche (BGF), Garagengebäude (ohne Innenbesichtigung)	
5.3	Brutto – Grundfläche (BGF), Carport / Eingangsüberdachung	
5.4	Brutto – Grundfläche (BGF), Gartenhaus	
5.5	Brutto – Grundfläche (BGF), Holzschuppen (ohne Innenbesichtigung)	
5.6	Berechnung der Wohnfläche (Fertigmaße)	
5.7	Berechnung der Nutzfläche Einfamilienwohnhaus (Fertigmaße)	
5.8	Berechnung der Nutzfläche Garagengebäude (Fertigmaße - Annahme)	

5.9	Berechnung der Nutzfläche Carport / Eingangsüberdachung	
5.10	Berechnung der Nutzfläche Gartenhaus (Fertigmaße - Annahme)	
5.11	Berechnung der Nutzfläche Holzschuppen (Fertigmaße)	
6.	Ermittlung des Bodenwertes	Seite 26-27
6.1	Bodenwert bebautes Wohn- und Waldgrundstück (Flurstück 47/48)	
6.2	Bodenwert unbebautes Waldgrundstück (Flurstück 47/205)	
6.3	Gesamtbodenwert	
7.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite 28
7.1	Vergleichswertverfahren	
7.2	Ertragswertverfahren	
7.3	Sachwertverfahren	
7.4	Konsequenz für die Vorgehensweise	
8.	Sachwert	Seite 29-34
8.1	Erläuterung zu Begriffsdefinition innerhalb des Sachwertverfahrens	
8.2	Ermittlung des Bauwertes (Auf Grundlage der NHK 2010)	
8.3	Einfamilienwohnhaus	
8.4	Garagegebäude	
8.5	Carport / Eingangsüberdachung	
8.6	Zusammenstellung der Gebäudewerte am Qualitätsstichtag	
8.7	Wert der baulichen Außenanlagen	
8.8	Bodenwert	
8.9	Sachwert, vorläufig	
8.10	Marktanpassung	
8.11	Sachwert	
8.12	Sachwert (marktangepasst)	
9.	Vergleichsfaktor	Seite 35
10.	Verkehrswert bebautes Wohn- und Waldgrundstück	Seite 36-39
10.1	Zusammenstellung	
10.2	Definition	
10.3	Ermittlung des Verkehrswertes, § 8 (ImmoWertV)	
10.4	Vorläufiger unbelasteter Verkehrswert	
10.5	Baumängel / Bauschäden	
10.6	Ergebnis	
11.	Bewertung der Rechte (Zufahrtsbaulast)	Seite 40
11.1	Baulast	
12.	Einzelverkehrswerte	Seite 41
12.1	Ergebnis (Flurstück 47/48)	
12.2	Ergebnis (Flurstück 47/205)	
13.	Zu den sonstigen Fragen des Gerichts	Seite 42
13.a	Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?	
13.b	Verwalterin / Verwalter nach WEG?	
13.c	Wird ein Gewerbebetrieb geführt?	
13.d	Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?	
13.e	Besteht Verdacht auf Hausschwamm?	
13.f	Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?	
13.g	Liegt ein Energieausweis vor?	
13.h	Besteht Verdacht auf Altlasten?	
14.	Anlagen	

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 05.05.2025
Zwangsversteigerungssache:	Beschluss vom 05.05.2025
Ortsbesichtigung:	11. September 2025
Teilnehmer:	- Siehe gesondertes Schreiben - SV. Dipl.-Ing. Andre Mispagel
Eigentümer:	Siehe gesondertes Schreiben
Zwangsverwalter:	Siehe gesondertes Schreiben

1.2 Grundstücksangaben:

Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht:	Celle
	Grundbuch (Bezirk):	Meißenendorf
	Blatt:	1331
Katasterbezeichnung:	Lfd. Nr.	<u>2</u>
	Gemarkung:	Meißenendorf
	Flur:	8
	Flurstück:	47/48
	Grundstücksgroße:	7.381,00 qm
	Katasteramt:	Celle
	Finanzamt:	Celle
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht:	Celle
	Grundbuch (Bezirk):	Meißenendorf
	Blatt:	1354
Katasterbezeichnung:	Lfd. Nr.	<u>1</u>
	Gemarkung:	Meißenendorf
	Flur:	8
	Flurstück:	47/205
	Grundstücksgroße:	1.047,00 qm
	Katasteramt:	Celle
	Finanzamt:	Celle

2. Grundlagen

2.1 Herangezogene Unterlagen

Vom Sachverständigen beschaffte Unterlagen

- Bodenrichtwertauskunft Bauland, GLL - Oldenburg
- Bodenrichtwertauskunft Land- und Forstwirtschaftliche Flächen, GLL - Oldenburg
- Auszug aus der Liegenschaftskarte, Katasteramt Celle
- Übersichtsplan, AK5, Katasteramt Celle
- Auskunft aus dem Altstandortkataster, Landkreis Celle
- Auskunft aus dem Baulastverzeichnis, Landkreis Celle
- Flächennutzungsplan
- Digitaler Lageplan
- Leitungsauskunft, Celle-Uelzen-Netz

Akteneinsicht, Landkreis Celle (05.03.2026):

- Statischer Nachweis mit 34 Seiten und Positionsplänen, 27.07.1962
- Prüfungsbericht mit Lageplan, Ausführungszeichnungen, Wohnflächenberechnung, Kostenüberschlag, Baubeschreibung, statische Berechnungen, 29.10.1962
- Schreiben mit Angaben zur Klärgrube und Lagerung des Heizöls, 29.10.1962
- Vorläufige Bauerlaubnis, 09.10.1962
- Zählkarte zur Statistik der Bautätigkeit, 12.11.1962
- Bauschein Neubau eines Einfamilienwohnhauses, 12.11.1962
- Baugenehmigungsantrag, 30.07.1962
- Laufverfügung, Verfügung Landkreis Celle, 12.11.1962
- Mitteilung über den Baubeginn, 19.06.1963
- Nachtrag zur statischen Berechnung, 30.05.1963
- Rohbauabnahmeschein, 09.05.1963
- Verfügung Landkreis Celle, 09.05.1963
- Bescheinigung zur Rohbauabnahme, 10.05.1963
- Mitteilung über eine Baufertigstellung, 02.01.1964
- Bauschein, 23.01.1964
- Gebrauchsabnahme, 25.05.1964
- 4 Prüfzeugnisse für drucklose Behälter zum Lagern von Mineralöl, 10.05.1963
- Bescheinigung ausführende Heizungsfirma
- Verfügung Landkreis Celle (Mängelbeseitigung), 30.06.1964
- Verfügung Fristverlängerung zur Beseitigung der Mängel, 31.08.1964
- Schreiben mit Bestätigung der Mängelbeseitigung, 28.09.1964
- Schreiben Bezirkschornsteinfeger bezügl. Bescheinigung zur Brauchbarkeit der Feuerungsanlage, 05.10.1964
- Bescheinigung zur Gebrauchsabnahme Ölfeuerungsanlage, 04.07.1964
- Verfügung Landkreis Celle (Zwangsgeld), 05.10.1964
- Verfügung Landkreis Celle (Mängelbeseitigung), 22.10.1964
- Gebrauchsabnahmeschein, 24.11.1964
- Eintragungsbekanntmachung, 13.11.2018
- Gebührenbescheid Bauakte, 13.08.2020

Vom Amtsgericht überlassene Unterlagen:

- Grundbuchauszug (Flurstück 47/48), Abdruck vom 06.03.2025
- Grundbuchauszug (Flurstück 47/205), Abdruck vom 06.03.2025

Von der Zwangsverwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Bauberechnungen, Bauzeichnungen, 25.07.1962
- Lichtbilder
- Exposé

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)
- Bundeshaushaltsordnung (BHO)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- Erbbaurechtsverordnung (ErbbauVO)
- Hypothekendarlehenbankgesetz (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, Weyers	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch Bundesanzeiger Verlag Köln
Kleiber	Wertermittlungsrichtlinien 2012, WertR 06 Bundesanzeiger Verlag Köln, 11. Auflage 2013
	Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
Bielenberg, Kratzenberger, Söfker	Baugesetzbuch vom 23.07.2002 Verlag, Bundesanzeiger
Ross, Brachmann Holzner	Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baul. Anlagen Th. Oppermann Verlag, Hannover 29. Auflage
F. Knut Weiss	Normgerechtes Bauen Kosten, Grundflächen und Rauminhalte von Hochbauten nach DIN 276 und DIN 277. Verlag Rudolf Müller, Köln
Schwirley	Mietwertermittlung Bundesanzeiger Verlag, Köln
Kröll	Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken Luchterhand-Verlag
Simon, Reinhold	Wertermittlung von Grundstücken Luchterhand-Verlag
Schmitz, Krings, Dahlhausen, Meisel	Baukosten 2002 Instandsetzung/Sanierung Modernisierung/Umnutzung Verlag für Wirtschaft und Verwaltung
GUG	Grundstücksmarkt und Grundstückswert Luchterhand-Verlag
Stöber	ZVG Zwangsversteigerungsgesetz 17. Auflage, Beck-Verlag
Streich	Praktische Immobilienbewertung Theodor Oppermann Verlag, Hannover
Beck Texte	Grundstücksrecht Deutscher Taschenbuch Verlag
RDM	Immobilienpreisliste Bremen u. Niedersachsen
Statistisches Bundesamt	Preise, Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke

3. Grundstücksmerkmale

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück liegt nach Rücksprache am 24.02.2026 mit der Planungsabteilung des Landkreises Celle in einem Gebiet gemäß § 34 BauGB.

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Flächennutzungsplan: WA, Allgemeines Wohngebiet
GFZ = 0,3

3.2 Grund- und Gebäudebezogene Rechte und Belastungen

3.2.1 Angaben zum Grundbuch Blatt 1331 (Flurstück 47/48)

Eintragung im Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 2 der Grundstücke:

Gemarkung Meißendorf, Flur 8, Flurstück 47/48, Wirtschaftsart und Lage:
Gebäude- und Freifläche, Waldfläche, Kapellenweg 19 zur Größe von 7.381,00 qm

Eintragung in der I. Abteilung

Eigentümer: Siehe gesondertes Anschreiben

Eintragung in der II. Abteilung

Keine aktuelle Eintragung vorhanden.

Eintragung in der III. Abteilung

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

3.2.2 Angaben zum Grundbuch Blatt 1354 (Flurstück 47/205)

Eintragung im Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

Gemarkung Meißendorf, Flur 8, Flurstück 47/205, Wirtschaftsart und Lage:
Waldfläche, Kapellenweg zur Größe von 1.047,00 qm

Eintragung in der I. Abteilung

Eigentümer: Siehe gesondertes Anschreiben

Eintragung in der II. Abteilung

Keine aktuelle Eintragung vorhanden.

Eintragung in der III. Abteilung

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

3.2.3 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.“

(Quelle, Ralf Kröll, Rechte und Belastungen)

Gemäß schriftlicher Auskunft der Baulastabteilung des Landkreises Celle vom 10.02.2026 wurde mitgeteilt, dass eine Baulasteintragung in Form einer Zuwegungsbaulast zu Lasten des zu bewertenden Grundstückes (Flurstück 47/48) besteht (siehe Anhang).

Gemäß schriftlicher Auskunft der Baulastabteilung des Landkreises Celle vom 10.02.2026 wurde mitgeteilt, dass eine Baulasteintragung zu Lasten des zu bewertenden Grundstückes (Flurstück 47/205) nicht besteht (baulastfrei).

3.2.4 Angaben zum Denkmalschutz

Ob es sich um ein Baudenkmal im Sinne des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDenkSchG) 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

Bei dem Grundstück mit der Flurstücknummer 47/78 handelt es sich um ein Wohngrundstück in einem allgemeinen Wohngebiet. Das Grundstück liegt nördlich der Straße „Kapellenweg“. Die Straße "Kapellenweg" führt westlich zur südwestlich verlaufenden Kreisstrasse K 63 "Winsener Straße". Östlich mündet der "Kapellenweg" in die südöstlich verlaufende Straße "Am Friedhof" und in die nördlich verlaufende Straße "Kiefernack". Ein unbefestigter Weg führt ein Stück weiter in die östlich gelegenen Wälder.

Bei der Straße "Kapellenweg" handelt es sich um eine Anliegerstraße. Sie ist mit einer einspurigen asphaltierten Fahrbahn, ohne Gehwege mit beidseitigem Grünstreifen und einseitiger Straßenbeleuchtung ausgebaut. Von dieser Straße zweigen noch zwei weitere Straßen ab: die nordöstlich verlaufende Sackgasse "Am alten Sportplatz" und die südöstlich verlaufende Straße "Am Schützenplatz". Es handelt sich um eine Tempo 30 Zone.

Bei dem Grundstück mit der Flurstücknummer 47/205 handelt es sich um ein Hinterliegergrundstück (Waldfläche), angrenzend an das vorgenannte Grundstück ohne direkte Anbindung an eine Straße. Diese erfolgt über eine Zufahrtsbaulast über das vorgenannte Wohngrundstück.

3.3.2 Ver- und Entsorgungsleitungen

Versorgungsleitungen:

Gasanschluss liegt im Straßenraum (Kapellenweg). Wasser- und Stromanschluss befinden sich auf dem Grundstück.

Entsorgungsleitungen:

Die Schmutzwasserleitungen sind am öffentlichen Kanalnetz angeschlossen (ursprünglich betsehnende Kleinkläranlage gemäß Bauantrag).

Das Regenwasser wird 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.

3.4.2 Zuschnitt

Bei dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 47/48 handelt es sich um eine trapezförmige Fläche, die an der nordwestlichen Ecke abgeschrägt ist. Die mittlere Breite des Grundstücks beträgt ca. 68,0 m. Die mittlere Grundstückslänge beträgt ca. 110,0 m.

Bei dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 47/205 handelt es sich um eine nahezu rechtwinklige dreieckige Fläche, die mit einem Schenkel (Ankathete) an vorgenanntes Grundstück angrenzt. Die längste Seite (Hypotenuse) des Grundstücks beträgt ca. 72,0 m. Die lotrechte Länge des Dreiecks beträgt ca. 29,0 m.

3.4.3 Höhenlage

Deutlich ansteigendes Niveau des Zufahrtweges zum Hauseingang des Wohngebäudes. Leicht abfallendes Höhenniveau von allen Hausseiten zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen. Unebenes Gelände auf dem waldartigen Grundstück.

3.4.4 Gebäudeanlage

Auf dem zu bewertenden Wohngrundstück mit der Flurstücksnummer 47/48 steht im mittigen eher nördlichen Grundstücksbereich ein massiv errichtetes Einfamilienwohnhaus mit Walmdach und überdachtem Eingangsbereich / Carport. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit Vollunterkellerung. Westlich angrenzend befindet sich ein angebautes massives Garagengebäude mit Flachdach mit drei Einfahrten.

Nordwestlich des Einfamilienwohnhauses befindet sich ein Schuppen zur Aufbewahrung von Brennholz, in Holzbauweise errichtet.

Weiterhin befindet sich ein Gartenhaus (evtl. ehem. Wochenendhaus) im mittigen westlichen Grundstücksbereich, ebenfalls in Holzbauweise errichtet.

Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 47/205 ist nicht für eine Wohnbebauung vorgesehen. Es handelt sich um eine Waldfläche.

3.4.5 Nachbarliche Gemeinsamkeiten, Grenzverhältnisse

Auf dem zu bewertenden Wohngrundstück mit der Flurstücksnummer 47/48 darf nur ein begrenzter pfeifenförmiger Teil bebaut werden (siehe Anlage).
Es besteht keine Grenzbebauung.

3.5 Lage

3.5.1 Region

Meißendorf ist eine Ortschaft in der Gemeinde Winsen / Aller im niedersächsischen Landkreis Celle.

Der **Landkreis Celle** ist ein Landkreis in der östlichen Mitte Niedersachsens. Er grenzt im Westen und Norden an den Landkreis Soltau – Fallingb., 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 (31.12.2024) bei einer Fläche von 1.545,03 qkm. Verwaltungssitz ist Celle (Kreisverwaltung). Die Einwohnerzahl von Celle beträgt ca. 66.834 Einwohner (Stand: 31.12.2024).

Folgende Gemeinden grenzen an die Stadt Celle. Sie werden im Uhrzeigersinn beginnend im Norden genannt und gehören alle zum Landkreis Celle: Stadt Bergen, Eschede, Beedenb., Lachendorf (beide Samtgemeinde Lachendorf), Wienhausen (Samtgemeinde Flotwedel), Nienhagen und Adelheidsdorf (beide Samtgemeinde Wathlingen), Hambühren und **Winsen / Aller**.

Winsen / Aller ist eine Gemeinde im Landkreis Celle in Niedersachsen. Die Gemeinde hat 12.711 Einwohner (Stand: 31.12.2024) und liegt am Südrand der Lüneburger Heide, am Ufer der Aller, etwas westlich vom Zufluss der Örtze. Die Gemeinde besteht aus den Ortschaften Winsen, Bannetze, **Meißendorf**, Stedden, Südwinsen, Thören, Walle und Wolthausen.

3.5.2 Infrastruktur/Entwicklung

Der Ort liegt sechs Kilometer nordwestlich von Winsen / Aller. Durch den Ort fließt die Meiß, die ihm auch den Namen gab. Am 1. Februar 1971 wurde Meißendorf in die Gemeinde Winsen / Aller eingegliedert.

Meißendorf ist mit 35,5 Quadratkilometer ein flächenmäßig großer Ort. In Meißendorf sind 1.666 Einwohner mit Erstwohnsitz und 224 mit Zweitwohnsitz gemeldet, hinzu kommt noch ein Campingplatz, der Campingpark Hüttensee, mit rund 100 Dauerstellplätzen und ein Mobilheimplatz. In Meißendorf betreiben noch mehrere Bauernhöfe die Landwirtschaft, außerdem ist ein großer Reiterhof am Rande des Dorfes. Der Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Niedersachsen betreibt auf Gut Sunder ein Naturschutzseminar mit jährlich 600 Seminarteilnehmern und etwa 1.000 Tagungsteilnehmern, hinzu kommen Hotel- und Tagesgäste.

Die Gemarkung grenzt im Norden und Nord-Westen an den Truppenübungsplatz Bergen-Hohne. Im Südwesten befinden sich die Meißendorfer Teiche mit dem Hüttensee und seinem Campingplatz sowie das ca. 815 ha große Naturschutzgebiet Meißendorfer Teiche / Bannetzer Moor, das wegen seiner artenreichen Brutvogelwelt und als Rastgebiet für Zugvögel von überregionaler Bedeutung ist.

Bekannt ist Meißendorf durch den dort ansässigen Fallschirmsportverein Hannover mit seinem Sprungbetrieb auf dem Sonderlandeplatz Brunsiek. In den 1970er Jahren vom Olympiasieger und Bundestrainer im Springreiten Hermann Schridde gegründet, bietet er

den Interessierten neben der Möglichkeit zum Tandemsprung auch Schulungsprogramme bis zum Erwerb der Fallschirmsprunglizenz an.

Zudem wird in Meißendorf alljährlich die einzige Heidekönigin im Landkreis Celle gewählt.

In Meißendorf sind vorhanden:

- Kindertagesstätte
- Restaurants, Hotels, Ferienwohnungen
- Sportplatz, Sportverein
- Kirche, Friedhof
- Freiwillige Feuerwehr
- Zahlreiche Vereine

3.5.3 Ortslage

Das bebaute Grundstück liegt in einem allgemeinen Wohngebiet, gemäß Flächennutzungsplan, mittig im östlichen Randbereich von Meißendorf. Im Umfeld des zu bewertenden Grundstücks sind überwiegend eingeschossige Einfamilienwohnhäuser errichtet worden mit deren typischen Garagen bzw. Stellplätzen. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Friedhof von Meißendorf.

3.5.4 Verkehrslage

Die Ortschaft Meißendorf wird verbunden von der Kreisstraße K 63 "Winsener Straße" und der Kreisstraße K 9 "Bruchstraße". Anschluss an die östlich verlaufende Landesstraße L 298 (Winsen - Bergen) erhält man im benachbarten Ort Lager-Hörsten. Die nächste Autobahnauffahrt nach Norden ist Westenholz an der A7 (ca. 15 km), nach Süden Mellendorf (ca. 25 km).

Der Busverkehr in Meißendorf wird hauptsächlich durch die CeBus-Linie 960 (Thören - Meißendorf - Winsen) und den Bürgerbus Winsen (Linie 3) bedient, die Verbindungen nach Winsen / Aller bieten. Das in Meißendorf fehlende Schienenverkehrsnetz ist über die Busverbindungen zum Bahnhof Celle erreichbar. Der nächste Bahnhof befindet sich in Celle.

Entfernungen betragen:

- Winsen (Aller)	ca. 7,3 km
- Bergen	ca. 16,2 km
- Stadt Celle (Altstadt)	ca. 21,6 km
- Walsrode	ca. 28,6 km
- Stadt Hannover (Bahnhof)	ca. 62,8 km
- Flughafen Langenhagen	ca. 54,8 km

3.6 Himmelsrichtung (Ausrichtung zur Himmelsrichtung)

Einfamilienwohnhaus

Erdgeschoss:

Norden:	EG.	Eingangsbereich (Eingangstür), Zimmer (Küche)
	OG.	Badezimmer (Bad, Ankleidezimmer), Flur

Osten:	EG.	Zimmer (Küche)
	OG.	Zimmer 1, Zimmer 2
	KG.	Heizungskeller, Keller 2
Süden:	EG.	Küche (Essraum), Wohnzimmer
	OG.	Zimmer 2, Elternschlafzimmer
Westen:	EG.	Herrenzimmer
	OG.	Badezimmer (Bad, Ankleide)
	KG.	Keller 1

Garagegebäude

Norden: Zufahrt Garagen

Westen: Abstellraum

3.7 Beeinträchtigungen

Beeinträchtigungen durch benachbarte, störende Betriebe oder Anlagen sind nicht vorhanden. Wie zuvor beschrieben, liegt das zu bewertende Grundstück lt. Flächennutzungsplan am Rande eines allgemeinen Wohngebietes mit deren typischen Immissionen.

Angrenzend befindet sich ein öffentlicher Friedhof mit Kapelle Friedhof Meißendorf.

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 Einfamilienwohnhaus

Allgemeine Angaben

Baujahr, Ursprung: 1962 (Rohbauabnahme 12.11.1962)

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

- Einbau neue Haustür in Kunststoffkonstruktion
- In Teilen Einbau neuer Kunststoffenster, OG. (3-fach Verglasung)
- Austausch Glasbausteine durch neues Fenster, Flur OG.
- In Teilen Einbau neuer Kellerfenster
- Abdichtung Kellergeschoss
- In Teilen neue Elt-Installation bzw. in Vorbereitung
- In Teilen neue Heizungs- und Sanitärinstallation bzw. in Vorbereitung
- Rückbau Öltanks, KG., Ausbau des Heizsystems
- Umbau Balkon zu Wohnfläche, OG.
- Vergrößerung des geplanten Badezimmers im EG. durch Zusammenlegung des WCs und der Küche mit zugehörigem Vorratsraum in Trockenbauweise
- Änderung der Raumaufteilung im OG. in Trockenbauweise

wird das fiktive Baujahr maßvoll auf im Mittel 1970 abgerundet.

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

Alter im Mittel: 55 Jahre

Restnutzungsdauer
(wirtschaftlich): 15 Jahre

Bautyp: Einfamilienwohnhaus mit quadratischer Grundfläche, 2-geschossig mit Walmdach in massiver konventioneller Bauweise mit Vollunterkellerung.

Hilfsweise Verwendung der Tabelle zur Ermittlung der Restnutzungsdauer (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer). Wie zuvor beschrieben handelt es sich um ein rohbauartiges und teilsaniertes Wohngebäude.

Wohnhaus		
		0
Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,75
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser,	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,25
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,5
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden,	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5
Summe Punkte:	20	3
Gesamtnutzungsdauer:	Jahre	70
tatsächliches Alter:	Jahre	63
ermittelte Restnutzungsdauer:	Jahre	17

Wie zuvor beschrieben handelt es sich um ein hilfsweises Verfahren. Bezugen auf die unverkleidete erneuerte Außenwand (Holzrahmenbau) sowie Beschädigungen an der Außenfassade sowie entsprechenden Leerstand bzw. Einstellung der Bauarbeiten wird sachverständig die Restnutzungsdauer auf 15 Jahre reduziert.

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

Modernisierungsgrad (Pkt.)	a	b	c	Grenze rel. Alter
0	0,0125	2,625	152,50	60
1	0,0125	2,625	152,50	60
2	0,0108	2,278	138,78	53
3	0,0090	1,928	125,05	47
4	0,0073	1,577	111,33	40
5	0,0067	1,458	108,50	35
6	0,0062	1,339	105,67	30
7	0,0056	1,219	102,83	25
8	0,0050	1,100	100,00	20
9	0,0047	1,027	99,08	19
10	0,0043	0,954	98,11	18
11	0,0040	0,881	97,17	17
12	0,0036	0,808	96,22	16
13	0,0033	0,735	95,28	15
14	0,0030	0,678	95,08	14
15	0,0028	0,617	94,85	13
16	0,0025	0,558	94,63	12
17	0,0023	0,499	94,42	11
18	0,0020	0,440	94,20	10
19	0,002	0,440	94,20	10
20	0,002	0,440	94,20	10

$$a \times \frac{100}{GND} \times Alter^2 - b \times Alter + c \times \frac{GND}{100}$$

mit den nachfolgenden Werten für a, b und c berechnet wird.

Modernisierungsgrad	a	b	c	ab einem relativen Alter [%] von *)
≤ 1 Punkt	0,0125	2,625	152,50	60
4 Punkte	0,0073	1,577	111,33	40
8 Punkte	0,0050	1,100	100,00	20
13 Punkte	0,0033	0,735	95,28	15
≥ 18 Punkte	0,0020	0,440	94,20	10

*) Die Spalte gibt das Alter an, von dem an die Formeln anwendbar sind. Das relative Alter berechnet sich aus $Alter / GND \times 100$.

Rohbau

- Gründung: Bauzeittypisch, Streifenfundamente in Beton / Stahlbetonkonstruktion (Annahme)
- Sohlplatte: Bauzeittypisch, Sohlplatte in Beton / Stahlbetonkonstruktion (Annahme)
- Kelleraußenwände: Mauerwerksbau
- Kellerinnenwände: Mauerwerksbau
- Außenwände: Massiv in Hochlochziegel mit hellem Edelputz. Ehem. Loggia-Außenwand in Holzrahmenbau
- Innenwände: Tragende Innenwände in KS-Mauerwerksbau, Leichtbauwände in Holzrahmenbau mit OSB und GK-Beplankung (in Teilen unvollständig)
- Geschossdecken: Massive Einhangdecken (Kaiserdecke) gemäß Bauvorlagen.
- Geschosstreppen: Holzwangentreppe zum Spitzboden, Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen und Holzgeländer mit Füllung ins Obergeschoss, einfache Holzwangentreppe mit Tritt- und Setzstufen ins Kellergeschoss auf zwei gefliesten gemauerten Stufen.
- Dachform: Walmdach in Holzkonstruktion ohne innenseitige Dämmung
- Dacheindeckung: Hohlpfannen im Verstrich auf Traglattung
- Dachüberstände: Holzschalung mit sichtbaren profilierten Sparrenköpfen
- Dachentwässerung: Halbrunde Vorhangrinnen mit passenden Fallrohren, Zink. Z.T. fehlende Fallrohre. Ableitung der Fallrohre über KS-Rohre.

Ansichten: Putzbau mit bisher farblich abgesetzten Fenster- und Türfaschen (Bau vorbereitet für Außendämmung). Der ursprüngliche Balkon wurde bündig zur Außenwand in Holzrahmenbau geschlossen mit zwei Fensteröffnungen.

Ausbau

Elektroinstallation: Aufputzmontage in einfacher Ausstattung und Steckdosenbestückung im Kellergeschoss. In Erd- und Obergeschoss wurden zunächst nur Zuleitungen etc. rohbauartig verlegt / vorgesehen (Rohinstallation). Alter Zählerkasten mit notwendiger Überarbeitung.

Bad, EG.: Ursprüngliches WC, EG. nicht mehr vorhanden einschl. der Wände. Vorbereitung für größeres Badezimmer (neue Trockenbauwand zum Flur), in Teilen Rohinstallation / Anschlüsse erkennbar.

Bad, OG.: Ursprüngliches Bad, OG. nicht mehr vorhanden einschl. der Wand zur ehem. Ankleide. Vorbereitung für größeres Badezimmer (neue Trockenbauwand zum Flur bzw. Elternschlafzimmer, in Teilen Rohinstallation / Anschlüsse erkennbar. Montierte WC-Vorwandinstallation. Angelegtes Podest.

Heizung: Rohinstallation erkennbar. Noch fehlende Heizungsanlage und Heizkörper. Neue Leitungsführung unter der Decke im OG.. Ursprüngliche Ölheizung nicht mehr vorhanden / ausgebaut.

Hauseingangstür: Neue Hauseingangstür in Kunststoff-Konstruktion mit senkrechtem Lichtausschnitt (Strukturglas), Farbe: anthrazit / weiß.

Innentüren: Türzargen und Innentüren nicht mehr vorhanden bis auf eine verbliebene Holzzarge zum Herrenzimmer.

Fenster: Alte Holzfenster mit äußeren Steinfensterbänken und teilweise schon erneuerte KS-Fenster, anthrazit / weiß mit 3-fach-Verglasung, bisher ohne Außenfensterbank (vorbereitet für Außendämmung). Ein Fenster im Zimmer (Küche) im Erdgeschoss ist provisorisch mit einer OSB-Platte verschlossen. Geschlossene Brüstung beim Flurfenster im Obergeschoss (verkleinert). Innenfensterbänke nicht mehr bzw. noch nicht vorhanden. Erneuerte KS-Kellerfenster, weiß. Bestehendes älteres Kellerfenster. Fehlende Lichtschächte.

Rollläden: Vorsatzrollladen, ausschließlich vor dem Wohnzimmerfenster, elektr. betrieben (vorgesetzt).

Wandbehandlung: Überwiegend abgeschlagener Putz an Außen- und Innenwänden und unverspachtelte Trockenbauwand zur ehem. Küche im Erdgeschoss (notwendige Schleifarbeiten). Überwiegend ungestrichene Außenwände mit z.T. Putzabplatzungen um die Fenster und unverspachtelte Trockenbau-Innenwände und bestehende Heizkörpernischen (eine geschlossene

Heizkörpernische im Bad, OG.) sowie sichtbare Metall-Stürze über den Fenstern im Obergeschoss.

Deckenbehandlung: Ursprünglich gestrichene Decken, teilweise mit sichtbaren Abplatzungen, noch unverputzte Wandentfernungen (Mauerkronen) sichtbar. Vermutlich müssen die Deckenunterseiten im OG. noch mit GK.-Verkleidung verkleidet werden.

Fußböden: Vorh. Estrich wurde im Erd- und Obergeschoss entfernt.

4.2 Garagengebäude

Allgemeine Angaben

Baujahr: 1962 (Annahme)

Baujahr, fiktiv: 1980, bedingt durch laufende bauliche Unterhaltung.

Gesamtnutzungsdauer: 50 Jahre, bezogen auf hölzerne Dachkonstruktion (Annahme)

Alter im Mittel: 45 Jahre

Restnutzungsdauer
(wirtschaftlich): 5 Jahre

Bautyp: Eingeschossige Massivgarage mit Flachdach

Rohbau

Fundamente: Streifenfundamente in Betonkonstruktion (Annahme)

Sohlplatte: Betonkonstruktion.

Außenwände: KS-Mauerwerksbau

Decke: Genehmigte Garage mit Stahlbetondecke (lt. Genehmigung), sonst Holzbalkendecke (ohne Innenbesichtigung)

Dach: Flachdach, flachgeneigt. Überdach zur Gebäuderückseite.

Dacheindeckung: Faserzement-Welldachplatten auf Unterkonstruktion

Dachrand: Vorderseitiger Dachüberstand mit Holzverschalung und Stirnbrett Seite ohne Randabschluss (abgängig)

Dachentwässerung: Rückseitige halbrunde Vorhangrinne mit passendem Fallohr, Zink.

Ansichten: Putzfassade mit verblendetem Sockel

Ausbau

Tore: Drei zweiflügelige Tore in Holz-Konstruktion

Fenster: Altes Stulp-Holzfenster mit Sprossen

4.3 Carport / Eingangsüberdachung

Allgemeine Angaben

Baujahr: Ohne Angabe

Gesamtnutzungsdauer: 30 Jahre, bezogen auf Holzrahmenkonstruktion und Bauart

Alter im Mittel: 5 Jahre

Restnutzungsdauer
(wirtschaftlich): 25 Jahre

Bautyp: Eingeschossiges Nebengebäude mit Flachdach in
Holzkonstruktion ohne Seitenwände

Rohbau

Fundamente: Einzelfundamente in Stahlbeton, bauzeittypisch.

Boden: Beton-Plattenbelag (Waschbeton)

Decke: Holztragkonstruktion

Dach: Flachdach, flachgeneigt

Dacheindeckung: Bitumenbahn auf Unterkonstruktion

Dachentwässerung: Vorhangrinne in Zink

Dachrand: Schieferband mit Alu-Attikablende

4.4 Außenanlagen

Entwässerungs-
einrichtungen: Ist an das Kanalnetz der Gemeinde Winsen angeschlossen. Das Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert.

Versorgungs-
einrichtungen: Wasser- und Stromanschluss. Es besteht kein Gas - und Telefonanschluss auf dem Grundstück.

Bodenbefestigung: Unbefestigter Zuweg zum Wohnhaus. Der unmittelbare Eingangsbereich bzw. die Carportfläche ist mit Plattenbelag belegt.

Einfriedung: Norden: Maschendrahtzaun

Osten: Maschendrahtzaun

Süden: Jägerzaunartige Einfassung, z.T. verbrannt

Westen: Maschendrahtzaun, in Teilen 1,80 m hohe Sichtschutzelemente

Gartengestaltung: Unebene und ungepflegte Gartenanlage mit Rasen-, Busch-, Strauch- und Großsträuchern und überwiegend Waldbestand. Die ursprünglich angelegte Rasenfläche mit kleinem Teich und angelegten Beeten im Bereich der rückseitigen Terrasse ist überwuchert und zugewachsen. Der unmittelbare Zufahrtsbereich im Bereich des Garagengebäudes ist voll gestellt mit Baumaterialien, einem Baucontainer und Bauschutt (u.a. Faserzement Wellplatten).

Nahe des Carports befindet sich ein gestalteter Brunnen. Nordwestlich des Gebäudes wird Brennholz in einem Holzschuppen aufbewahrt, der zusätzlich mit einer Plane vor Nässe schützt. Nördlich dahinter befinden sich einige Spielgeräte, wie z.B. eine Rutsche, eine Schaukel und ein Kletterturm für Kinder. An der westlichen Grundstücksgrenze steht ein altes Gartenhaus mit seitlichem überdachten Bereich, das schon sehr baufällig ist.

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 holzerstörenden 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:

Einfamilienwohnhaus: rohbauartig, in geringen Teilen saniert

Wärmedämmung und Schallschutz des Wohnhauses entsprechend dem Baujahr. Ein Energieausweis liegt für das Gebäude nicht vor.

Beim dem Wohnhaus besteht ein rohbauartiger Zustand mit in geringen Teilen ausgeführten Ausbaugewerken.

Das Wohnhaus macht von außen einen unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck. Unverkleidete Außenwände, OG. (alte Loggia) und bestehende Putzschäden einschl. fehlendem Fassadenanstrich. Fenstereinbausituation vorbereitet für nachträgliche Fassadendämmung.

Garagengebäude: ausreichend überwiegend mangelhaft

Bei dem Nebengebäude besteht ein höherer Unterhaltungs- und Reparaturstau.

Das Nebengebäude macht von außen einen unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck.

Carport / Eingangsüberdachung:

gut / befriedigend

Bei dem Nebengebäude besteht ein kleinerer Unterhaltungs- und Reparaturstau. Notwendige Arbeiten am Bodenbelag (Aufbau).

Das Nebengebäude macht von außen einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.

Das Garagengebäude und das Gartenhaus konnten vom Sachverständigen nicht begangen werden. Dies betrifft auch den Container (unklare Eigentumsverhältnisse).

Außenanlage:

Bestehende notwendige gärtnerische Arbeiten und Instandsetzungen von Wegen und Plattenbelägen und eines schadhaften Gartenhauses. Notwendige Arbeiten im Waldbestand. Entsorgung von Baumaterialien und schadhaften Faserzement-Wellplattentafeln.

4.6 Ausstattungsstandard

Ausstattungsstandard gemäß NHK 2010 für

Einfamilienwohnhaus

	1	2	3	4	5	Wägungsanteil in %
1.) Außenwände	0	1	0	0	0	23%
2.) Dach	0	1	0	0	0	15%
3.) Fenster und Außentüren	0	1	0	0	0	11%
4.) Innenwände und Innentüren	0	1	0	0	0	11%
5.) Decken und Deckenkonstruktionen	0	0,5	0,5	0	0	11%
6.) Fußböden	1	0	0	0	0	5%
7.) Sanitäreinrichtungen	1	0	0	0	0	9%
8.) Heizung	1	0	0	0	0	9%
9.) Sonstige technische Ausstattung	1	0	0	0	0	6%

Pro Ausstattungsmerkmal (Zeile) muss in der Summe der Ausstattungsstandards 1,0 vergeben werden.

Standardstufe 1,8

Zu 3.) Gemittelt bezogen auf bestehende Holzfenster und zweifarbigen KS-Fenster mit Isolierverglasung.

Zu 4.) Gemittelt bezogen auf massive Decken und Holztreppe.

Zu 6.) Kein bestehender Estrich und Oberbelag.

Zu 7.) Keine bzw. angefangene Sanitär-Rohinstallation.

Zu 8.) Ausgebaute und noch zu entsorgende Heizungsanlage.

Zu 9.) In Teilen verlegte Leitungen.

In der Gesamtgewichtung wird für das zu bewertende Wohnhaus ein sachverständig aufgerundeter Ausstattungsstandard Stufe 2 (einfach) angenommen.

Garagegebäude:

Bezogen auf die massive Konstruktion und in Teilen hölzerne Dachkonstruktion, (Annahme) gemittelt wird ein Ausstattungsstandard Stufe 3 (Basis) / Stufe 4 (gehoben) angenommen.

Carport / Eingangsüberdachung:

Bezogen auf die Konstruktion wird ein Ausstattungsstandard Stufe 3 (Basis) angenommen.

4.7 Wirtschaftliche Grundrisslösung / GeschosshöhenEinfamilienwohnhaus:

Das freistehende Einfamilienwohnhaus befindet sich derzeit in einem Rohbauzustand, d.h. viele Arbeiten bezügl. Elt- und Heizungsinstallation, Fenstertausch, außenseitige Dämmung, Estrich, Fußböden, Wandflächen (fehlender Putz) etc. sind noch nicht vollendet. Dies bezieht sich auch auf weitere Ausbaugewerke.

Das Wohnhaus wird über einen überdachten Carport / Eingangsüberdachung ebenerdig erschlossen. Der anschließende Flur erschließt zwei weitere Räume und über ein Treppenhaus auch das Keller- und Obergeschoss. Linker Hand befindet sich ein geplantes großzügiges Badezimmer (Vermutung), für das die ehem. Küche mit kleinem Abstellraum und ein Gäste-WC weichen mussten. Die Wand zum Flur wurde bereits in Trockenbauweise geschlossen und einige Anschlüsse vorgesehen. Der Raum verfügt bisher über drei Fenster, wobei eines bereits ausgebaut ist und mit einer OSB-Platte verschlossen wurde.

Gegenüber der Haustür gelangt man in ein großzügig bemessenes Wohn- Esszimmer mit Anschlüssen für eine Küche (Annahme). Eine in Teilen überdachte Terrasse mit angrenzenden Garten wird vom Wohnzimmer erschlossen. Ein weiteres Zimmer, hier als Herrenzimmer bezeichnet, zweigt vom Wohnzimmer (Durchgangszimmer) ab.

Alle Räume, bis auf den Flur, sind natürlich belichtet und belüftet. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,51 m mit Estrichboden (Herrenzimmer) und ohne Estrichboden ca. 2,58 m.

Der Flur im Obergeschoss erschließt sämtliche weiteren Räume. Dies sind zwei Zimmer (evtl. nutzbar als Kinderzimmer), ein Elternschlafzimmer und ein Badezimmer. Für die zwei Kinderzimmer wurden drei Räume zusammengelegt. Die ehem. überdachte Loggia wurde geschlossen und dem Elternschlafzimmer zugeschlagen. Aus dem ehem. Badezimmer und dem ehem. Ankleidezimmer entsteht ein neues größeres Badezimmer. Alle Räume im Obergeschoss werden natürlich belichtet und belüftet. Die Raumhöhe (ohne Estrichboden) beträgt ca. 2,65 m.

Die 4 Kellerräume zuzügl. Flur sind in ihrer ursprünglichen Aufteilung belassen worden, bis auf den Keller 2, dort wurden die Öltanks ausgebaut und die halbhohle Trennwand entfernt. Der Flur erschließt den Heizungsraum und den Vorratskeller. Vom Vorratskeller werden der Keller 1 und Keller 2 erschlossen. Alle Räume bis auf den Vorratskeller werden natürlich belichtet und belüftet über bereits überwiegend erneuerte Kellerfenster. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,10 m.

Der Spitzboden ist über eine Treppe und Klappe im Flur erreichbar.

Hinweis:

Die Aufteilung der Geschosse/Einheiten sind aus den anliegenden Grundrissen ersichtlich.

Garagegebäude:

Das Garagegebäude wurde anders als im genehmigten Bauantrag nicht als Einzelgarage, sondern als dreizügige Garage (Reihengarage) errichtet. Sie besitzt drei nach außen öffnende zweiflügelige Holztore. Ob zwischen den drei Abteilungen Zwischenwände bestehen, konnte nicht ermittelt werden, da kein Zugang möglich war. Im rückseitigen Bereich der Garagen besteht hinter der Garage 1 ein Abstellraum mit Fenster. Ob dieser Bereich abgetrennt ist,

konnte ebenfalls nicht festgestellt werden. Ansonsten bestehen keine weiteren Fenster. Die lichte Höhe konnte nicht ermittelt werden. Auf der Gebäuderückseite besteht eine Überdachung in der Verlängerung der 1. Garage. Eine Nutzung als Garage scheint nicht möglich zu sein, da heutige Fahrzeuge größere Abmessungen aufweisen, als hier vorhanden sind.

Carport / Eingangsüberdachung:

Der Carport wurde direkt vor dem Hauseingang errichtet und dient somit gleichzeitig auch als Eingangsüberdachung. Ob eine Nutzung als Carport möglich ist, bleibt fraglich, da der Abstand zur Haustür sehr gering ist und eine entsprechend notwendige Tiefe fehlt.

4.8 Ausnutzung der Baulichkeit

Einfamilienwohnhaus:

Das Gesamtobjekt wird eigengenutzt und war zum Stichtag unbewohnt und im rohbauartigen teisaniierten Zustand.

Bei dem Wohngebäude handelt es sich um ein freistehendes zweigeschossiges, vollunterkellertes Einfamilienwohnhaus. Es handelt sich um eine 5-Zimmerwohnung. Der Grundriss ist, wie nachfolgend beschrieben, aufgeteilt.

Erdgeschoss:

Wohn-, Esszimmer und Küche in einem Raum, geplantes Badezimmer (ehem. Küche mit Abstellraum und WC), Herrenzimmer, Flur, in Teilen überdachte Terrasse

Obergeschoss:

Zimmer 1, Zimmer 2, Elternschlafzimmer, geplantes Badezimmer (ehem. Badezimmer und Ankleide), Flur

Kellergeschoss:

Keller 1, Keller 2, Heizungskeller, Vorratskeller, Flur (Vorkeller)

Garagengebäude:

Das Garagengebäude wird eigengenutzt und ist nach heutigem Standard zu klein für PKWs und wird als Abstellräume genutzt. Das Garagengebäude verfügt über drei Toreinfahrten, vermutlich mit Zwischenwänden und einem angegliederten rückseitigen Abstellraum.

Carport / Eingangsüberdachung:

Das Carport wird derzeit eher als Abstellfläche mit Überdachung genutzt. Es ist aber zu klein für eine PKW-Stellfläche dimensioniert.

5. Berechnungen

5.1 Brutto-Grundfläche (BGF) Einfamilienwohnhaus

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 äußeren 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

Erdgeschoss:	9,99 m	x	9,99 m	=	99,80 qm
Obergeschoss:	9,99 m	x	9,99 m	=	99,80 qm
Kellergeschoss:	9,99 m	x	9,99 m	=	99,80 qm
Spitzboden:	9,99 m	x	9,99 m	=	99,80 qm
					399,20 qm

5.2 Brutto-Grundfläche (BGF) Garagengebäude (ohne Innenbesichtigung)

Erdgeschoss:	8,77 m	x	4,79 m	=	48,69 qm
+	3,80 m	x	1,76 m	=	
					ca. 48,70 qm

5.3 Brutto-Grundfläche (BGF) Carport / Eingangsüberdachung

Erdgeschoss:	3,99 m	x	3,02 m	=	12,05 qm
					ca. 12,10 qm

5.4 Brutto-Grundfläche (BGF) Gartenhaus (ohne Innenbesichtigung)

Erdgeschoss:	5,50 m	x	3,28 m	=	18,04 qm
					ca. 18,00 qm

5.5 Brutto-Grundfläche (BGF) Holzschuppen

Erdgeschoss:	3,13 m	x	2,95 m	=	9,23 qm
					ca. 9,20 qm

5.6 Berechnung der Wohnflächen Einfamilienwohnhaus (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.

Erdgeschoss:

Zimmer (Küche / WC)	=	12,83 qm	
Küche (Essraum)	=	16,23 qm	
Wohnzimmer	=	28,29 qm	
Herrenzimmer	=	12,32 qm	
Flur / Treppenhaus	=	5,30 qm	
Überdachte Terrasse (1/4)	=	1,50 qm	
		76,47 qm	76,47 qm

Obergeschoss:

Elternschlafzimmer	=	24,37 qm	
Zimmer 1	=	13,48 qm	
Zimmer 2	=	17,90 qm	
Badezimmer (Bad, Ankleide)	=	11,99 qm	
Flur / Treppenhaus	=	13,40 qm	
		81,14 qm	81,14 qm
			157,61 qm
			ca. 157,60 qm

5.7 Berechnung der Nutzflächen Einfamilienwohnhaus (Fertigmaße)

Kellergeschoss:

Keller 1	=	10,96 qm	
Keller 2	=	15,07 qm	
Vorratskeller	=	25,77 qm	
Heizungskeller	=	12,22 qm	
Flur (Vorkeller) / Treppenhaus	=	6,44 qm	
		70,46 qm	ca. 70,50 qm

5.8 Berechnung der Nutzflächen Garagengebäude (Fertigmaße - Annahme)

Garage 1	=	12,03 qm	
Garage 2	=	11,40 qm	
Garage 3	=	11,40 qm	
Abstellraum	=	5,03 qm	
		39,86 qm	ca. 39,90 qm

5.9 Berechnung der Nutzflächen Carport / Eingangsüberdachung

Stellplatz	=	11,23 qm	ca. 11,20 qm
------------	---	----------	---------------------

5.10 Berechnung der Nutzflächen Gartenhaus (Fertigmaße Annahme)

Zimmer	=	17,17 qm	ca. 17,20 qm
--------	---	----------	---------------------

5.11 Berechnung der Nutzflächen Holzschuppen (Fertigmaße)

Holzlager	=	8,52 qm	ca. 8,50 qm
-----------	---	---------	--------------------

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.1 Bodenwert bebautes Wohn- und Waldgrundstück (Flurstück 47/48)

55,00 EUR/qm

Bodenrichtwert: 55,00 EUR/qm, Nutzung: Wohnbaufläche

Entwicklungsstufe: Baureifes Land, erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfrei und Fortwirtschaftliche Fläche: 0,60 EUR/qm ohne Bestand

§ 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 Wohnbaufläche 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 mit dem Gutachterausschuss Celle wurde mitgeteilt, dass Richtwertgrundstücke (mit Flächenbezug) für den Landkreis Celle nicht vorliegen. Da das Grundstück eine Übergröße aufweist, wird das Grundstück entsprechend des Mosaikverfahrens aufgeteilt.

Hinterliegergrundstück (sogen. Pfeifengrundstück):

Es erscheint angemessen von einem Bodenwert der zwischen dem Bodenwert für „Baureifes Land“ und „Rohbauland“ liegt auszugehen. Bodenwerte für „Rohbauland“ liegen bei Grundstücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB), erfahrungsgemäß in einer Bandbreite zwischen 50 % und 70 %, im Mittel 60 % des Bodenwertes für „Baureifes Land“ (100 %). Es ist daher zunächst ein Bodenwert von 80 % des Bodenwertes für „Baureifes Land“ angemessen. Letztendlich ergibt sich somit ein wirtschaftlicher Nachteil von 20 % des Bodenwertes für „Baureifes Land“. Der Sachverständige erhöht bezogen auf die Lage innerhalb eines Waldgebietes mit Erholungscharakter deshalb den zuvor ermittelten Prozentsatz sachverständig um 5 % auf 85 %. Der wirtschaftliche Nachteil beträgt somit 15 %. Dies deckt sich auch mit dem Entwicklungsstand nach Fachliteratur Gerhardy.

Vorläufiger Bodenrichtwert 55,00 EUR/qm

15 % von 55,00 EUR/qm - 8,25 EUR/qm
46,75 EUR/qm

46,75 EUR/qm x ca. 1.487,50 qm (rechnerisch in Nebenrechnung aus Zeichnungen ermittelt) = ca. 69.540,50 EUR

Der anteilige Bodenwert wird angenommen,
bei freier Abwägung mit abgerundet - 0,50 EUR
69.540,00 EUR

Waldfläche mit Bestand:

Für forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand werden gemäß Grundstücksmarktbericht mit 1,14 EUR/qm im LK Celle aufgeführt.

1,14 EUR/qm x ca. 5.893,50 qm = ca. 6.718,50 EUR

Der anteilige Bodenwert wird angenommen,
bei freier Abwägung mit aufgerundet + 1,50 EUR
6.720,00 EUR

Der Gesamtbodenwert des Grundstückes wird sachverständig ermittelt mit:

Hinterliegergrundstück (sogen. Pfeifengrundstück) = 69.540,00 EUR

Waldfläche mit Bestand = 6.720,00 EUR
76.260,00 EUR

und zur Aufrundung + 40,00 EUR
76.300,00 EUR

6.2 Bodenwert unbebautes Waldgrundstück (Flurstück 47/205)

Für forstwirtschaftliche Flächen mit Bestand werden gemäß Grundstücksmarktbericht 1,14 EUR/qm im LK. Celle aufgeführt.

1,14 EUR/qm x 1.047,00 qm = ca. 1.193,50 EUR

Bodenwert unbebautes Waldgrundstück

Der Bodenwert wird angenommen mit aufgerundet + 6,50 EUR
1.200,00 EUR

6.3 Gesamtbodenwert

Bodenwert bebautes Wohn- und Waldgrundstück (rentierlich): 76.300,00 EUR

Bodenwert unbebautes Waldgrundstück: 1.200,00 EUR
77.500,00 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. Hilfsweise wird ein Vergleichsfaktor herangezogen.

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 Wohn- und Waldgrundstück am sinnvollsten mit dem Sachwertverfahren bewertet wird.

Durch den fehlenden Ausbau ist eine sachgerechte Vermietung nicht gegeben. Alternativ wird das Vergleichswertverfahren (Vergleichsfaktor) zur Kontrolle der Größenordnung des ermittelten Sachwertes herangezogen.

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

8. Sachwert

8.1 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.

8.2 Ermittlung des Bauwertes (Auf Grundlage der NHK 2010)

8.3 Einfamilienwohnhaus:

Gebäudetyp gemäß NHK 2010 : freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Ausstattungsstandard gemäß NHK 2010 : Stufe 2 (einfacher Standard)

Baujahr, Ursprung : 1962

Baujahr, fiktiv : 1970

Normalherstellungskosten

gewählt, bezogen auf Ausstattung : 635,00 EUR/qm

Beispiel der Kostenanteile Rohbau- und Ausbauarbeiten aus der Veröffentlichung des Statistischen Bundesamtes für Einfamiliengebäude (Neubau).

Wägungsanteil am Gesamtindex (Wohngebäude), bezogen auf ein bereits errichtetes Wohnhaus. Statistisches Bundesamt, Fachserie 17 der Reihe 4 (von November 2022), letztmalig erschienen (siehe Anlage 29).

Rohbauarbeiten	44,47 %
Ausbauarbeiten	55,53 %
Insgesamt	100,00 %

Für das zu bewertende Objekt werden hilfsweise angesetzt:

<u>Rohbauarbeiten (vorhanden)</u>	ca.	44,47 %	
Erdarbeiten (anteiliges wieder auffüllen und einplanieren)	-	ca.	1,88 %
Abdichtungsarbeiten (anteilig ausgeführt)	-	ca.	0,63 %
Klempnerarbeiten (anteilig)	-	ca.	0,87 %
Gerüstarbeiten (anteilig)	-	ca.	0,43 %
Anteilig vorhanden		40,66 %	40,66 %

Ausbauarbeiten (vorhanden)

Putz- und Stuckarbeiten (anteilig)	ca.	1,79 %	
Trockenbauarbeiten (anteilig)	+	ca.	0,85 %
Vorgehängte hinterlüft. Fassade (anteilig, Bereich Holzrahmenbau, Balkon OG.)	+	ca.	0,07 %
Tischlerarbeiten (anteilig bezogen auf Fenster / Tür)	+	ca.	2,91 %
Rollladenarbeiten (anteilig bezogen auf ein Rollladen im Wohnzimmer)	+	ca.	0,39 %
Verglasungsarbeiten (anteilig)	+	ca.	0,47 %
Heizungsanl. (anteilig)	+	ca.	1,13 %
Gas-, Wasser- u. Entwässerungsanl. (anteilig)	+	ca.	1,06 %
Nieder- und Mittelsp. (anteilig)	+	ca.	0,78 %
		9,45 %	9,45 %
			50,11 %

Hinweis:

Um keine Genauigkeit vorzutäuschen, die rechnerisch nicht nachgewiesen werden kann, wird sachverständig eine Abrundung um nebenstehenden Wert vorgenommen:

Es handelt sich lediglich um eine hilfsweise Ermittlung: - 0,11 %

50,00 %

Normalherstellungskosten

gewählt, bezogen auf Ausstattung	:			635,00 EUR/qm
----------------------------------	---	--	--	---------------

Korrekturfaktor für anteilige vorhandene Rohbau- und Ausbauarbeiten	:	x	0,500	317,50 EUR/qm
---	---	---	-------	---------------

Korrekturfaktor für Walmdach	:	x	1,050	ca. 333,50 EUR/qm
------------------------------	---	---	-------	-------------------

Baupreisindexzahl (2010=100) = 189,7	:	x	1,897	
---	---	---	-------	--

**Normalherstellungskosten
am Wertermittlungstichtag**

:		ca. 632,50 EUR/qm
---	--	-------------------

Normalherstellungswert

ca. 399,20 qm (BGF) x 632,50 EUR/qm:		ca. 252.494,00 EUR
--------------------------------------	--	--------------------

Wertminderung wegen Alters

Linear - 79 %	:	-	ca. 199.470,00 EUR
			<u>53.024,00 EUR</u>

§ 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	:	15 Jahre
-----------------------------------	---	----------

Gebäudewert am Qualitätsstichtag	:	53.024,00 EUR
---	---	---------------

und zur sachgerechten Abrundung		-	<u>24,00 EUR</u>
---------------------------------	--	---	------------------

ca. 53.000,00 EUR

8.4 Garagengebäude

Gebäudetyp gemäß NHK 2010 : Einzelgaragen / Mehrfachgaragen

Ausstattungsstandard gemäß NHK 2010: Stufe 3 (Basis) / Stufe 4 (gehoben),
bezogen auf massive Grundkonstruktion
und hözerne Dachkonstruktion (gemittelt)

Baujahr : 1962

Baujahr, fiktiv : 1980

Normalherstellungskosten

Gewählt, bezogen auf Ausstattung : 365,00 EUR/qm

Korrekturfaktor (Reihengarage) : x 0,90
328,50 EUR/qm

Baupreisindexzahl (2010=100)
= 189,7 : x 1,897

**Normalherstellungskosten
am Wertermittlungstichtag:**

ca. 623,00 EUR/qm

Normalherstellungswert

ca. 48,70 qm (BGF) x 623,00 EUR/qm: ca. 30.340,00 EUR

Wertminderung wegen Alters:

Linear - 90 % - ca. 27.306,00 EUR
3.034,00 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: 50 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 5 Jahre

Gebäudewert am Qualitätsstichtag: 3.034,00 EUR

zuzügl. Überdach (Zeitwert) und zur Aufrundung: + 366,00 EUR

3.400,00 EUR

8.5 Carport / Eingangsüberdachung

Gebäudetyp gemäß NHK 2010 : Einzelgaragen

Ausstattungsstandard gemäß NHK 2010: Stufe 3 (Basis), bezogen auf Bauweise

Baujahr : ohne Angabe

Normalherstellungskosten

Gewählt, bezogen auf Ausstattung : 190,00 EUR/qm

Baupreisindexzahl (2010=100)

= 189,7 : x 1,897

Normalherstellungskosten**am Wertermittlungsstichtag:**

ca. 360,50 EUR/qm

Normalherstellungswert

ca. 12,10 qm (BGF) x 360,50 EUR/qm:

ca. 4.362,00 EUR

Wertminderung wegen Alters:

Linear - 17 %

- ca. 741,50 EUR

3.620,50 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: 30 Jahre

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Gebäudewert am Qualitätsstichtag:

3.620,50 EUR

und zur Abrundung:

- 20,50 EUR**3.600,00 EUR**8.6 Zusammenstellung der Gebäudewerte am Qualitätsstichtag

Einfamilienwohnhaus: 53.000,00 EUR

Garagengebäude 3.400,00 EUR

Carport / Eingangsüberdachung 3.600,00 EUR

Weitere Nebengebäude, pauschal (Zeitwert – Baumängel / Bauschäden) 500,00 EUR**60.500,00 EUR**

Übertrag: 60.500,00 EUR

8.7 Wert der baulichen Außenanlagen

Pauschal 5 % der Gebäudewerte am Wertermittlungstichtag, bezogen auf bauliche Außenanlagen und den insgesamt niedrigen Gebäudewert

5 % von 60.500,00 EUR + 3.025,00 EUR

8.8 Bodenwert

Wohn- und Waldgrundstück (rentierlich): + 76.300,00 EUR
139.825,00 EUR

und zur sachgerechten Aufrundung + 175,00 EUR

8.9 Sachwert, vorläufig **140.000,00 EUR**8.10 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 2025, herausgegeben vom Gutachterausschuss Wolfsburg, sind Marktanpassungsfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Sachwertfaktoren) bezogen auf vorläufigen Sach- und Bodenrichtwert, Wohnfläche und Standardstufe von 1,02 abgedruckt.

Bezogen auf die Lage, Objektzustand (rohbauartiges und teilsaniertes Wohnhaus) und geringerer Restnutzungsdauer wird der Sachwertfaktor zunächst sachverständig maßvoll reduziert auf 1,00.

140.000,00 EUR x 1,00 = 140.000,00 EUR

Vorgenannte Marktanpassungsfaktoren beziehen sich aber auf bestehende, übliche gepflegte und unterhaltene Wohngebäude (Normobjekte). Bezogen auf den bestehenden baulichen Zustand des Wohngebäudes, geht der Sachverständige zunächst von einem eingeschränkten Käuferkreis aus. Dies würde sich weiterhin wertmindernd auf den Verkehrswert auswirken. Sachverständig wird eine weitere Anpassung (Abschlag) vom zuvor ermittelten Wert vorgenommen. Der Wert wird um den Faktor 0,95 reduziert.

140.000,00 EUR x 0,95 = 133.000,00 EUR

8.11 Sachwert

und zur Auf- oder Abrundung +/- 0,00 EUR

8.12 Sachwert (marktangepasst) **133.000,00 EUR**

9. Vergleichsfaktor

Das durchschnittliche Preisniveau eines freistehenden Ein- und Zweifamilienhauses kann mit Hilfe von Tabellenwerten, die im Grundstücksmarktbericht 2025 (Marktdaten) 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 01.01.2025 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. 1.310,00 EUR/qm

Zu bewertendes Wohnhaus: (Zu- und Abschläge)

Wohnfläche: ca. 157,60 qm x 0,88

Grundstücksgröße: ca. 1.487,50 qm (zugehörig zur Wohnflächenbebauung) x 1,14

Standardstufe: 2,0 x 0,88

Lageklassenfaktor: Westkreis x 1,00

ca. 1.156,50 EUR/qm

Objekt mit ca. 157,60 qm x 1.156,50 EUR/qm = 182.264,50 EUR

Bezogen auf den zuvor beschriebenen baulichen Zustand
(abweichend vom Normobjekt) sowie waldartiges Grundstück,
wird der zuvor ermittelte Wert sachverständig in einer Band-
breite zwischen 20 % bis 30 %, im Mittel 25 % reduziert auf

- ca. 45.566,00 EUR
136.698,50 EUR

und zur Abrundung

- 198,50 EUR

136.500,00 EUR

10. Verkehrswert, bebautes Wohn- und Waldgrundstück

10.1 Zusammenstellung

Sachwert (marktangepasst) 133.000,00 EUR

Vergleichsfaktor 136.500,00 EUR

10.2 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. „

10.3 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 Gepflogenheiten 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.

10.4 Vorläufiger unbelasteter Verkehrswert

Die Ergebnisse der beiden angewandten Wertermittlungsverfahren Sachwert und bzw. Vergleichsfaktor stimmen gut überein. Wie zuvor unter Nr. 7 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens beschrieben, ist das Ergebnis der Sachwertberechnung mit erhöhtem Gewicht zu berücksichtigen.

Sachwert 133.000,00 EUR

Übertrag:

133.000,00 EUR

10.5 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.

Einfamilienwohnhaus:

Wie zuvor beschrieben handelt es sich um ein Einfamilienwohnhaus in einem rohbauartigen Zustand, der teilsaniert ist.

- Rückbau von inneren Mauerwerkswänden - statischer Nachweis konnte nicht ermittelt werden
- Notwendige Arbeiten an Stb.-Kragplatte Loggia, EG.
- Kleine Schimmelbeaufschlagung in Teilbereichen
- Instandsetzung beschädigter Putzfassade in Teilflächen einschl. notwendiger Malerarbeiten
- Verbliebene Durchfeuchtungen im Bereich u.a. zunächst noch nicht abgedichteter Außenwände (Sockelbereich und Übergang zu Sohlplatten)
- Restarbeiten und Flächen bei der begonnenen Kelleraußenabdichtung
- Beschädigungen an Fenstern, Beschläge und Fensterleibungen
- Fassade und Fenstereinbauten deuten auf eine geplante WDVS-Fassade hin (Restarbeiten).
- Ertüchtigung bzw. Erneuerung älterer Haustechnik einschl. Dämmung
- Austausch älterer Holzfenster
- Größere bestehende Wanddurchbrüche
- Ungeschützte Holzfassade (Holzrahmenbau) Balkon, OG.
- Sichtbare Rissbildung im Bereich der EG.-Decke
- U.a. beschädigte Estrichbeläge im KG., überwiegend rückgebaute Estrichaufbauten
- Anarbeitung von Fenster- und Türabdichtungen
- Notwendige Arbeiten im Bereich von Heizkörpernischen
- Instandsetzung von Dachziegeln und Verstrich
- Durchfeuchtung von Tondachziegeln
- Dämmarbeiten an der oberen Geschossdecke
- Sicherung von Treppenläufen und Ergänzung bzw. Sicherung von Geländern
- Verbogene Dachrinnen
- Ergänzung von Fallrohren (z.T. prov. Wasserableitung)
- Notwendige Erdarbeiten und Wiederauffüllung offener Baugruben

Garagegebäude (ohne Innenbesichtigung):

- Notwendige Arbeiten am Ortgang
- Instandsetzung der zweiflügeligen Holztore
- Notwendige Putzausbesserungen und Malerarbeiten
- Ertüchtigung der Dacheindeckung
- Überarbeitung und Ausgleich anteiliger Neueindeckung der Dacheindeckung bzw. Schließung fehlender Dacheindeckung
- Kleine Arbeiten im Sockelbereich
- Kleine Arbeiten im Bereich des Überdaches
- Instandsetzung / Errichtung von Traufkästen

Carport / Eingangsüberdachung:

- Ergänzung, Ausrichtung und Überarbeitung des Bodenbelages

Übertrag: 133.000,00 EUR

Allgemeine Arbeiten / Außenanlagen:

- Entsorgung beschädigter Faserzement-Wellplatten
- Müll- und Bauschuttentsorgung
- Arbeiten an Nebengebäuden
- Notwendige gärtnerische Arbeiten
- Notwendige Arbeiten an Wald- und Baumbestand
- Notwendige Arbeiten an bestehenden Einfriedungen

Für Reparatur-, Instandsetzungsarbeiten, anteilige Investitions- und Dämmkosten werden in einer Bandbreite von 5 bis 10 %, im Mittel ca. 7,5 % vom Sachwert abgezogen.

133.000,00 EUR	-	9.975,00 EUR
----------------	---	--------------

Für weitere anteilige Müll- und Entsorgungskosten einschl. Deponiegebühren	-	2.500,00 EUR
---	---	--------------

Planungskosten (Nachträgliche Legalisierung von Balkon/Loggia zu Wohnraum, OG., Ergänzung der Statik, pauschal	-	2.500,00 EUR
		118.025,00 EUR

Bezogen auf das bestehenden rohbauartigen und teilsanierten baul. Zustand des Wohngebäudes, geht der Sachverständige zunächst von einem eingeschränkten Käuferkreis aus. Dies würde sich weiterhin wertmindernd auf den Verkehrswert auswirken. Sachverständig wird ein weiterer Abschlag von 5 % angesetzt:

5 % von 118.025,00 EUR =	-	ca. 5.901,00 EUR
		112.124,00 EUR

	ca.	112.125,00 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.

10.6 Ergebnis

Im vorliegenden Fall wurde für das **bebaute Wohn- und Waldgrundstück** (rohbauartiges und teilsaniertes Einfamilienwohnhaus mit Garagenanbau und Nebenanlagen) 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 Grundstücks zum Qualitätsstichtag 11. September 2025 geschätzt auf zunächst 112.125,00 EUR.

112.125,00 EUR

Bodenwert unbebautes Waldgrundstück (Flurstück 47/205)
(einschl. Teileinfriedung)

	+	1.200,00 EUR
		113.325,00 EUR

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der **Gesamtverkehrswert (wirtschaftliche Einheit)** des zu bewertenden Grundstücks zum Qualitätsstichtag 11. September 2025 geschätzt auf

rd. 113.500,00 EUR

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

11. Bewertung der Rechte (Zufahrtsbaulast)

11.1 Baulast

Grundlagen zur Baulast:

„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.“

(Quelle, Ralf Kröll, Rechte und Belastungen)

Hinweis zur Baulast:

Mit der Eintragung einer Baulast in das Baulastverzeichnis wird die freie Verfügbarkeit des Eigentums eingeschränkt. Es entsteht die Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers des belasteten Grundstücks, sich entsprechend der auferlegten Verpflichtung zu verhalten.

Der Baulastbegünstigte hat nur dann eine gesicherte Rechtsposition, wenn die öffentlich-rechtliche Baulast mittels entsprechender privatrechtlicher Instrumente gesichert ist. Dabei bieten nur Grunddienstbarkeiten eine unbeschränkte Sicherheit. Eine eingetragene Grunddienstbarkeit besteht nicht.

Insofern kann bei der Bewertung sowohl eines belasteten als auch eines begünstigten Grundstückes wie bei der Wertermittlung für eine Zufahrtsbaulast / Wegerecht vorgegangen werden.

Nach Auffassung des Sachverständigen, stellt die Baulast (Zufahrtsbaulast) einen **Wertnachteil** für das zu bewertende straßenseitige Grundstück (47/48), sowie einen **Wertvorteil** für das waldartige rückseitig gelegene Grundstück (47/205) dar. Die Baulast ist unentgeltlich.

Größe der Baulastfläche:

(Aus zur Verfügung gestellter Zeichnung entnommen). Abgegriffen aus Lageplan und Flurkarten.

Teilfläche: 420,40 qm ca. 420,50 qm

Hinweis: Die Baulastfläche nimmt ca. 5,70 % der straßenseitigen Grundstücksfläche ein. Sachverständig wird angenommen, dass sich die Baulastfläche nahezu im Bereich der vorh. Fahrspur befindet.

Bewertung der Baulast:

Laut Fachliteratur von Kröll, Hausmann, Ralf werden Vorschläge zur Berücksichtigung von Nachteilen durch Zufahrtsbaulasten angegeben.

Bedingt durch eine übersteigende 5 %ige Grundstücksfläche handelt es sich um ein vertretbares Ausmaß von Nutzungseinschränkungen und Beeinträchtigungen. Die Zufahrtsfläche verläuft im randnahen Bereich. Die (bauliche) Nutzbarkeit wird durch die Baulastfläche teilweise eingeschränkt, auch bezogen auf das Gartenhaus. Abschläge vom unbelastetem Bodenwert werden mit 6 bis 20 % angegeben. Sachverständig wird die untere Bandbreite mit 6 % angenommen.

6 % von 76.300,00 EUR = 4.578,00 EUR

Der Wertnachteil durch die Baulast wird mit rd. 4.600,00 EUR angenommen.

12. Einzelverkehrswerte**12.1 Ergebnis (Flurstück 47/48)**

Vorläufiger Verkehrswert: 113.500,00 EUR

Wertnachteil durch Zufahrtsbaulast: - 4.600,00 EUR

108.900,00 EUR

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der **Einzelverkehrswert** des zu bewertenden **bebauten Grundstückes (Wohn- und Waldgrundstück)** belastet mit einer Zufahrtsbaulast zum Qualitätsstichtag 11. September 2025 geschätzt auf zunächst 108.900,00 EUR und sachgerecht üblichen Aufrundung auf

rd. 109.000,00 EUR

12.2 Ergebnis (Flurstück 47/205)

Vorläufiger Verkehrswert: 1.200,00 EUR

Wertvorteil durch Zufahrtsbaulast: + 4.600,00 EUR

5.800,00 EUR

Es ist ein Abschlag anzusetzen, bedingt durch den stark eingeschränkten Käuferkreis, da im gewöhnlichen Geschäftsverkehr kaum oder nur sehr begrenzt Kaufinteresse am Hinzuerwerb derartiger Flächenanteile gegeben sind (Nachbarn, Eigentümer angrenzender Grundstücke, usw.). Nach sachverständiger Einschätzung wird ein Abschlag in Höhe von 50 % in Ansatz gebracht.

50 % Abschlag von 5.800,00 EUR - 2.900,00 EUR

2.900,00 EUR

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der **Einzelverkehrswert** des zu bewertenden **unbebauten Waldgrundstückes** zum Qualitätsstichtag 11. September 2025 geschätzt auf zunächst 2.900,00 EUR

rd. 2.900,00 EUR

13. Zu den sonstigen Fragen des Gerichts

- | | | |
|-------|--|---|
| 13.a) | Welche Mieter und Pächter sind vorhanden? | Es sind keine Mieter vorhanden.
Keine Vermietung bezogen auf roh-
bauartige und teilsanierten baulichen
Zustand |
| 13.b) | Verwalterin/Verwalter nach WEG? | Es besteht kein Wohnungseigentum. |
| 13.c) | Wird ein Gewerbebetrieb geführt?
(Art und Inhaber) | Es wird kein Gewerbebetrieb geführt. |
| 13.d) | Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen
vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind? | Nach sachverständiger Einschätzung
sind keine (Art und Umfang) Maschinen
oder Betriebseinrichtungen vorhanden. |
| 13.e) | Besteht Verdacht auf Hausschwamm? | Konnte nicht festgestellt werden.
Baumängel / Bauschäden siehe 10.5 des
Gutachtens. |
| 13.f) | Bestehen baubehördliche
Beschränkungen oder Beanstandungen? | Das vorh. Wohngebäude weicht vom
genehmigten Bestand ab. Genehmigte
ergänzende Zeichnungen konnten hierfür
sowie für das Gartenhaus und weitere
Nebengebäude einschl. Statik nicht
ermittelt werden. Hier wäre ggf. noch
eine Bauvoranfrage beim Landkreis Celle
zu stellen. |
| 13.g) | Liegt ein Energieausweis vor? | Nein. |
| 13.h) | Besteht Verdacht auf Altlasten? | Siehe Anlagen, Auszug aus dem
Altstandortkataster. Im Bereich der
Wohnbebauung sind Faserzementplatten
gelagert bzw. auch auf Nebendächern
verbaut worden. |

Evtl. Schuldverhältnisse in Abteilung II und III der Grundbücher sind in diesen Gutachten nicht berücksichtigt und liegen dem Sachverständigen nicht vor.

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 30.03.2026

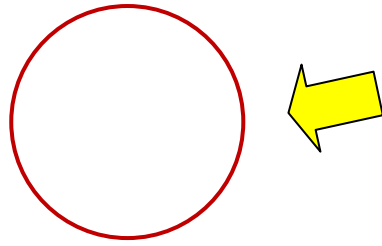



Sachverständiger

14. Anlagen

Inhaltsverzeichnis:

Anlage 1	Ausschnitt aus der Regionalkarte, M= 1:200.000
Anlage 2	Topographische Karte, M= 1:50.000
Anlage 3	Amtliche Karte, M = 1:5.000
Anlage 4	Liegenschaftskarte, M = 1:1.000
Anlage 5	Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit 2 Seiten
Anlage 6	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Bauland mit 3 Seiten
Anlage 7	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Land- und Forstwirtschaftliche Flächen mit 3 Seiten
Anlage 8	Einfamilienwohnhaus, Grundriss Erdgeschoss, M= 1:100 (verkleinerter Maßstab)
Anlage 9	Einfamilienwohnhaus, Grundriss Obergeschoss, M= 1:100 (verkleinerter Maßstab)
Anlage 10	Einfamilienwohnhaus, Grundriss Kellergeschoss, M= 1:100 (verkleinerter Maßstab)
Anlage 11	Einfamilienwohnhaus, Schnitt, M= 1:100 (verkleinerter Maßstab)
Anlage 12	Einfamilienwohnhaus, Nord- und Ostansicht, M= 1:100 (verkleinerter Maßstab)
Anlage 13	Einfamilienwohnhaus, Süd- und Westansicht, M= 1:100 (verkleinerter Maßstab)
Anlage 14	Carport / Eingangsüberdachung und Garagengebäude, Grundriss, M= 1:100 (verkleinerter Maßstab)
Anlage 15	Lichtbilder 1. + 2.
Anlage 16	Lichtbilder 3. + 4.
Anlage 17	Lichtbilder 5. + 6.
Anlage 18	Lichtbilder 7. + 8.
Anlage 19	Lichtbilder 9. + 10.
Anlage 20	Lichtbilder 11. + 12.
Anlage 21	Lichtbilder 13. + 14.
Anlage 22	Lichtbilder 15. + 16.
Anlage 23	Lichtbilder 17. + 18.
Anlage 24	Lichtbilder 19. + 20.
Anlage 25	Lichtbilder 21. + 22.
Anlage 26	Grundbuchauszug (Flurstück 47/48) mit 3 Seiten (Bestandsverzeichnis)
Anlage 27	Grundbuchauszug (Flurstück 47/205) mit 3 Seiten (Bestandsverzeichnis)
Anlage 28	Auszug aus dem Baulastverzeichnis mit 2 Seiten
Anlage 29	Auskunft aus dem Altstandortkataster mit 2 Seiten
Anlage 30	Preisindizes für die Bauwirtschaft mit 2 Seiten



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

Ausschnitt aus der Regionalkarte, M= 1:200.000

(Quelle: LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Celle)



Topographische Karte, M = 1:50.000

(Quelle: LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Celle)


**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

 Gemeinde: Winsen (Alder)
 Gemarkung: Melßendorf

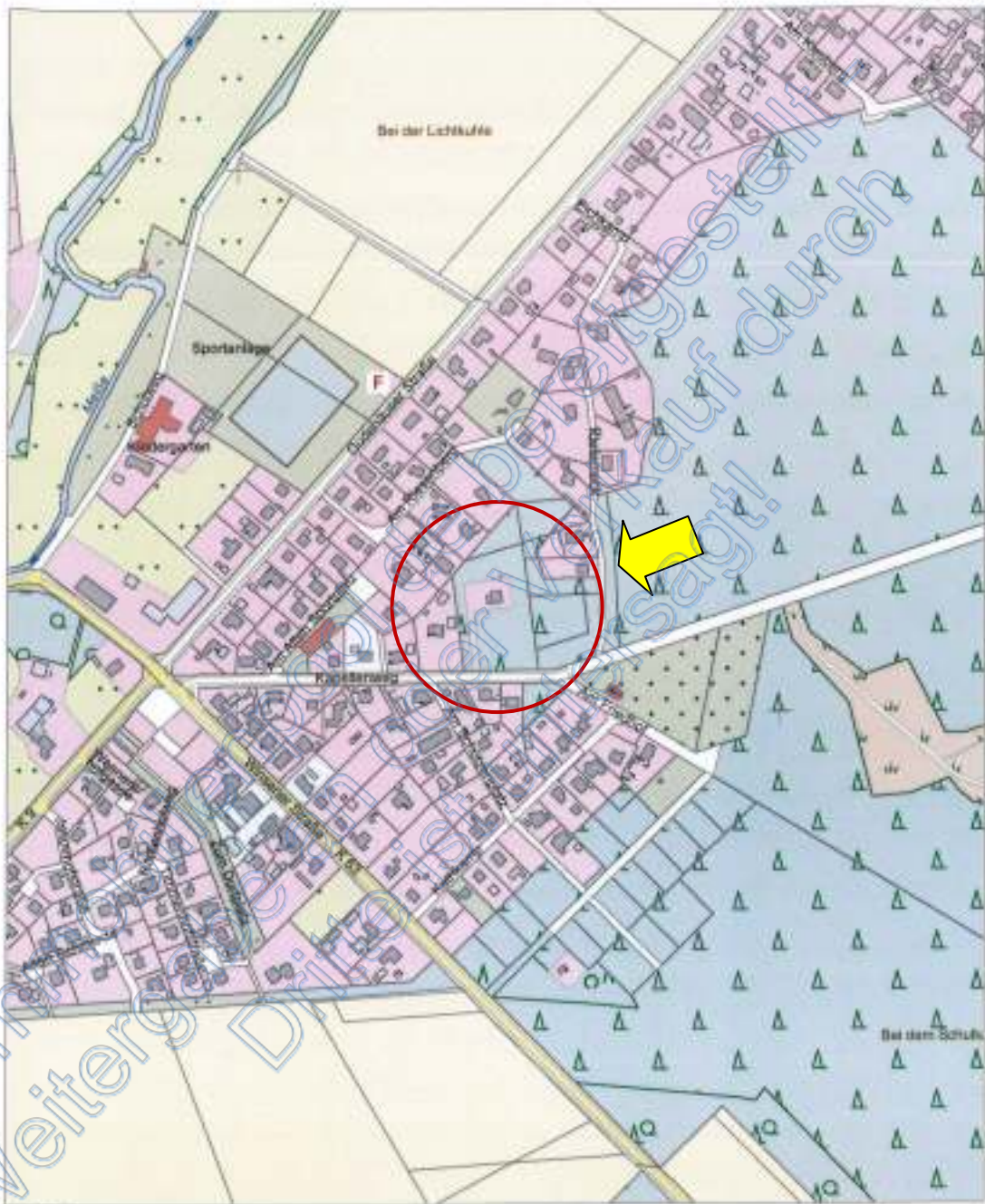
Amtliche Karte 1:5000

Standardpräsentation

Erstellt am 11.02.2026

N = 3045140

E = 1095618



N = 3045140

Maßstab: 1:5000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 Meter

Verantwortlich für den Inhalt:


LGLN
 Landesamt für Geoinformation
 und Landesvermessung Niedersachsen
 LGLN Regionaldirektion Braunschweig - Katasteramt Celle -

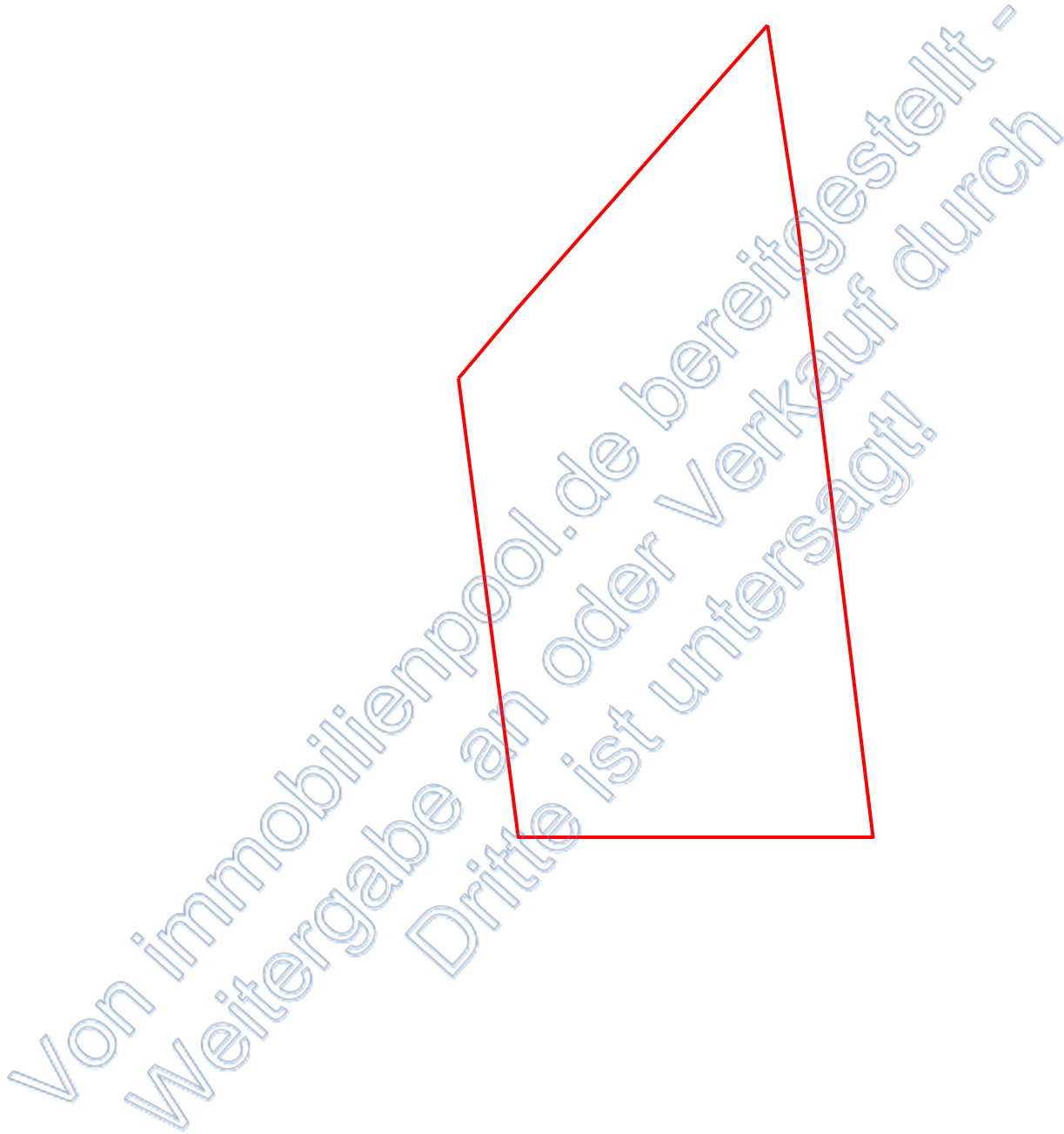
Bereitgestellt durch:

 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
 - Katasteramt Celle -
 Wassstraße 10
 29229 Celle
 Zeichen: A-109/2026

Bei einer Vervielfältigung für rechtliche oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die
 Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGN) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsgenehmigungen über
 einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

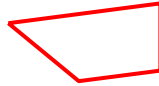
Amtliche Karte, M = 1:5.000

(Quelle: LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Celle)



Liegenschaftskarte, M = 1:1.000

(Quelle: LGLN, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Katasteramt Celle)
(Roteintragung SV. Mispagel)



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

Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Seite 2 von 2

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

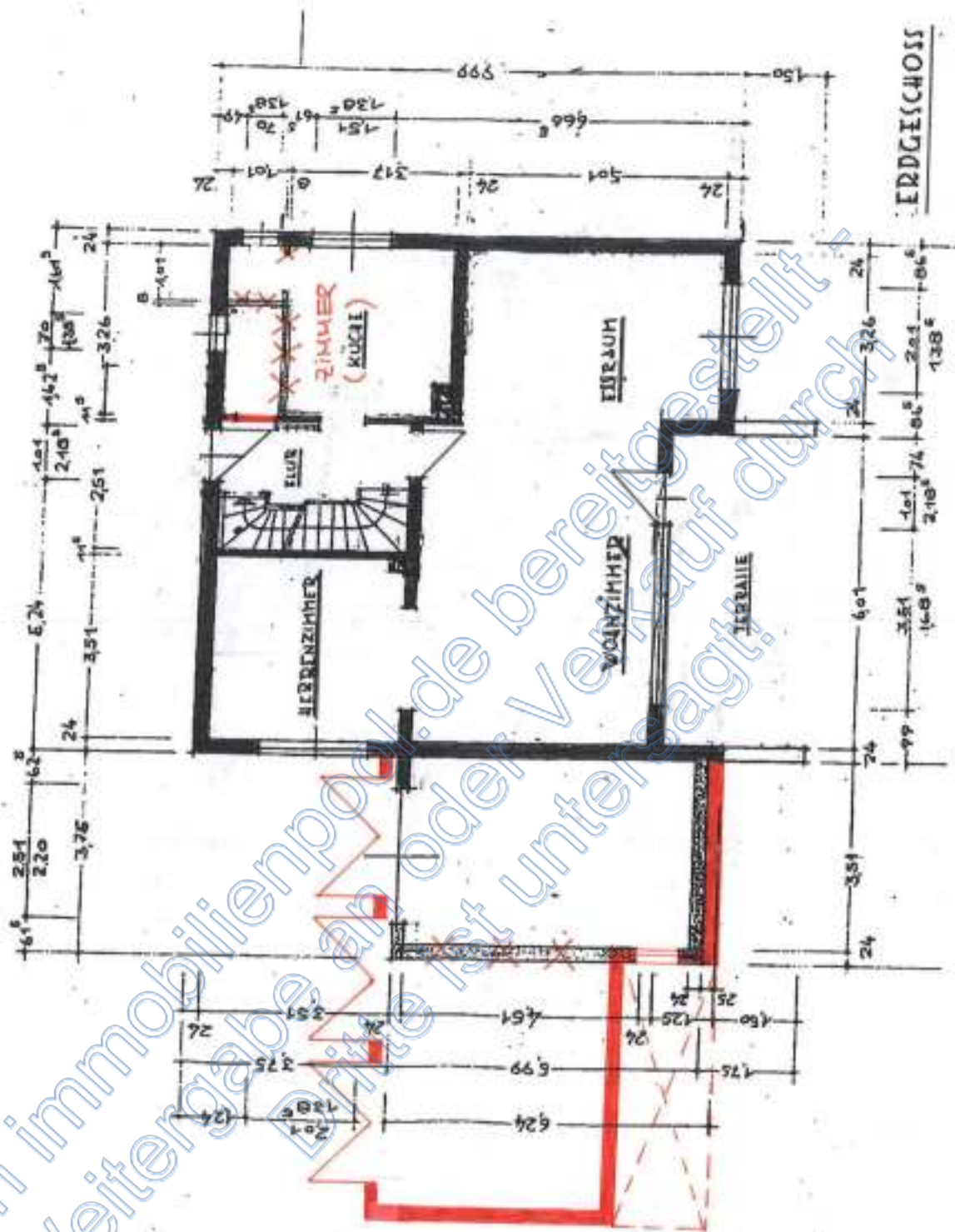
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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

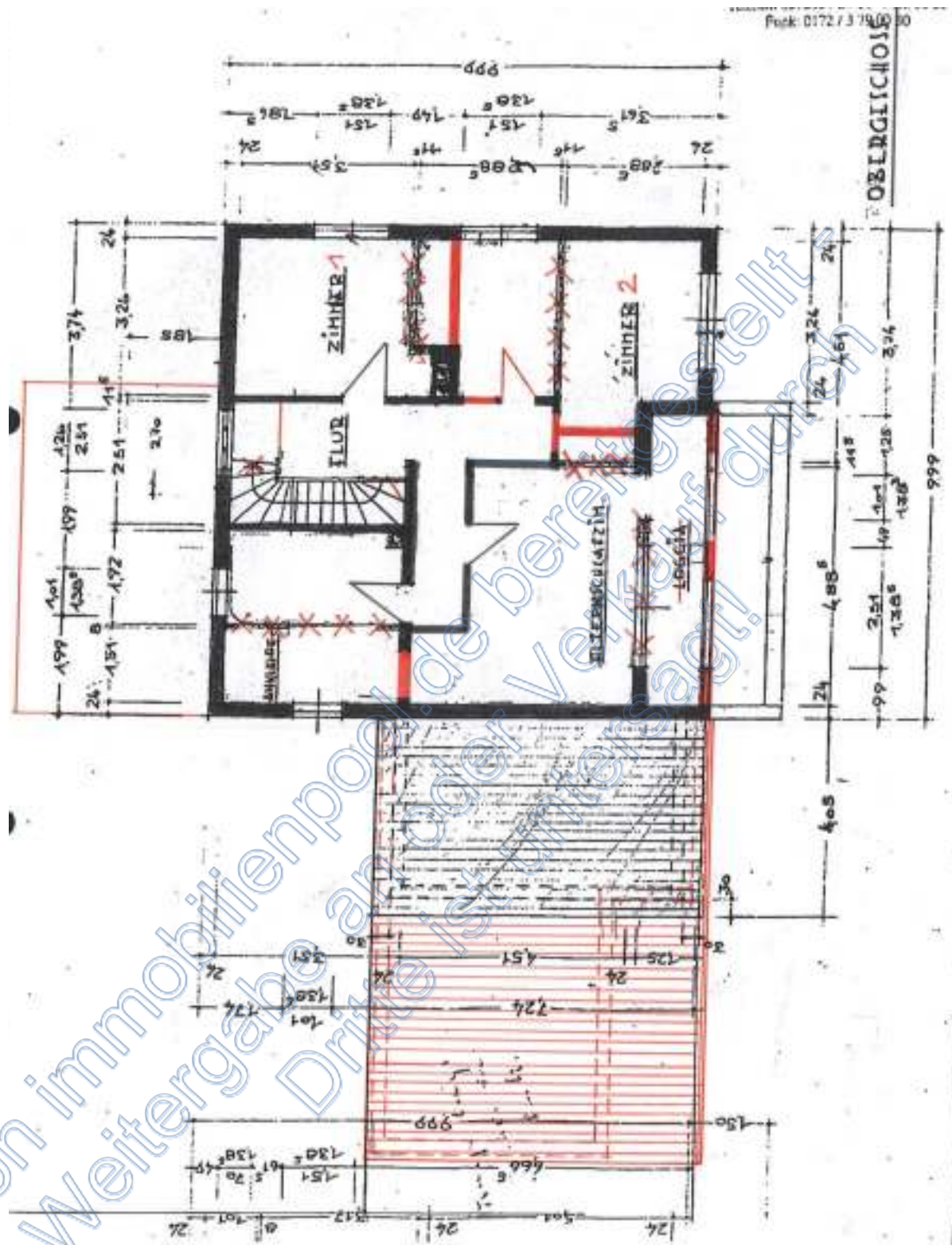
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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

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

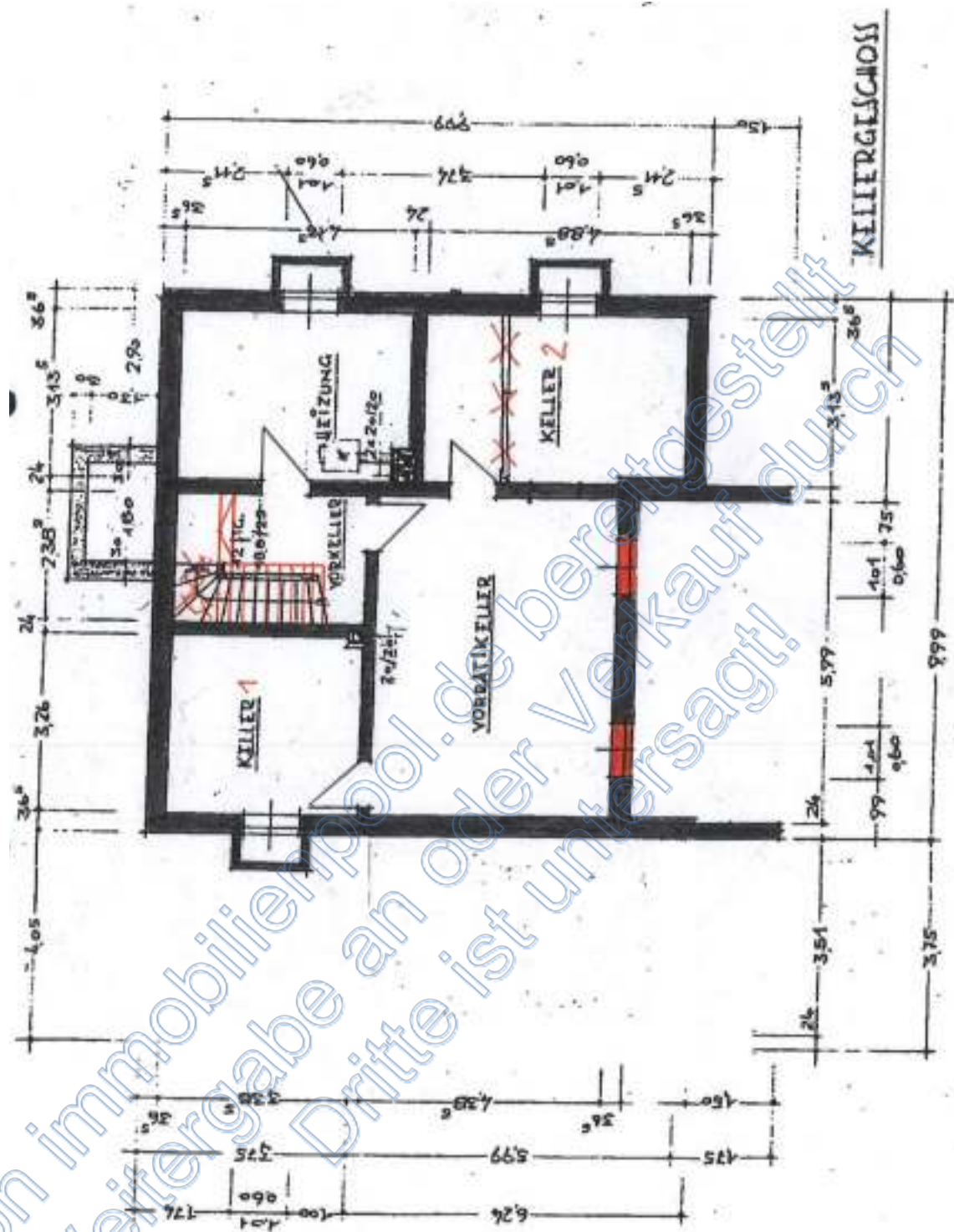


Einfamilienwohnhaus, Grundriss Erdgeschoss, M.= 1 : 100 (verkleinerter Maßstab)
(Roteintragung SV. Mispagel)

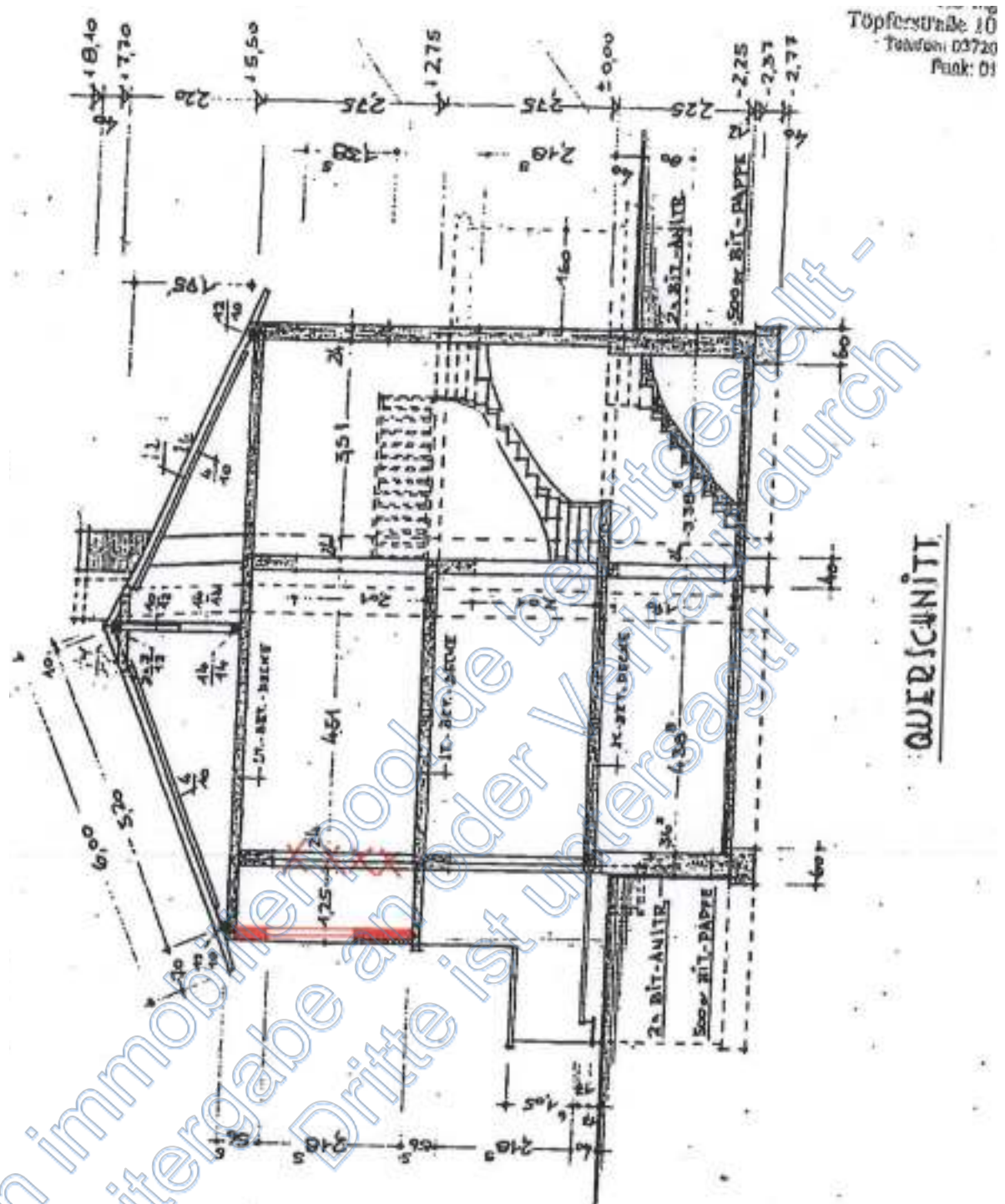


Einfamilienwohnhaus, Grundriss Obergeschoss, M.= 1 : 100 (verkleinerter Maßstab)

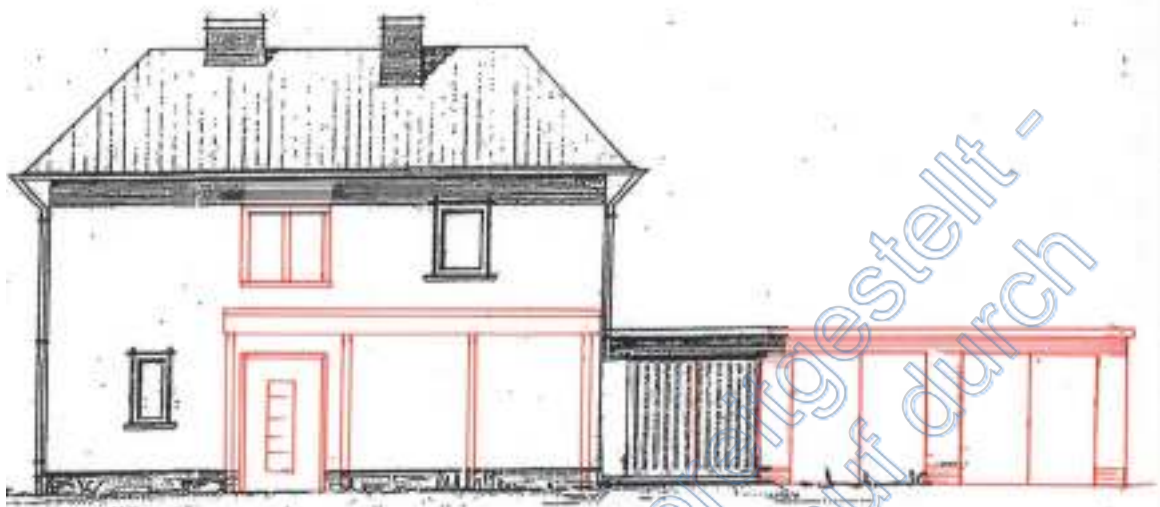
(Roteintragung SV. Mispagel)



Einfamilienwohnhaus, Grundriss Kellergeschoss, M.= 1 : 100 (verkleinerter Maßstab)
(Roteintragung SV. Mispagel)



Einfamilienwohnhaus, Schnitt, M.= 1 : 100 (verkleinerter Maßstab)
(Roteintragung SV. Mispagel)



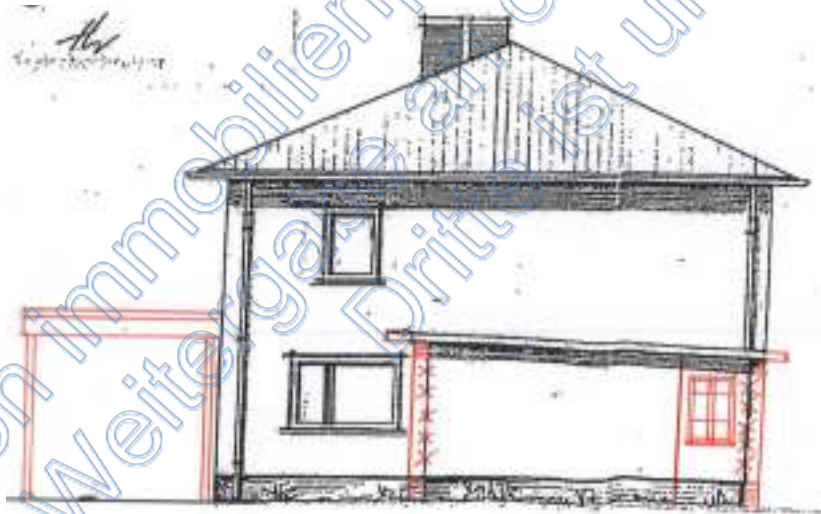
Einfamilienwohnhaus, Nordansicht, M.= 1 : 100 (verkleinerter Maßstab)
(Roteintragung SV. Mispagel)



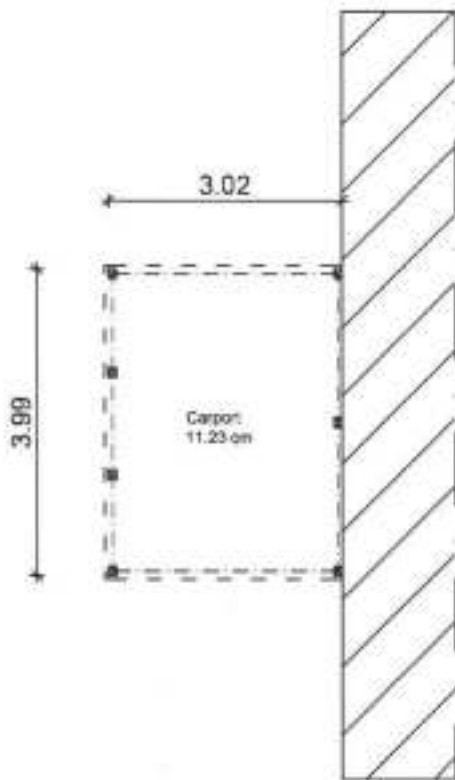
Einfamilienwohnhaus, Ostansicht, M.= 1 : 100 (verkleinerter Maßstab)
(Roteintragung SV. Mispagel)



Einfamilienwohnhaus, Südansicht, M.= 1 : 100 (verkleinerter Maßstab)
(Roteintragung SV. Mispagel)

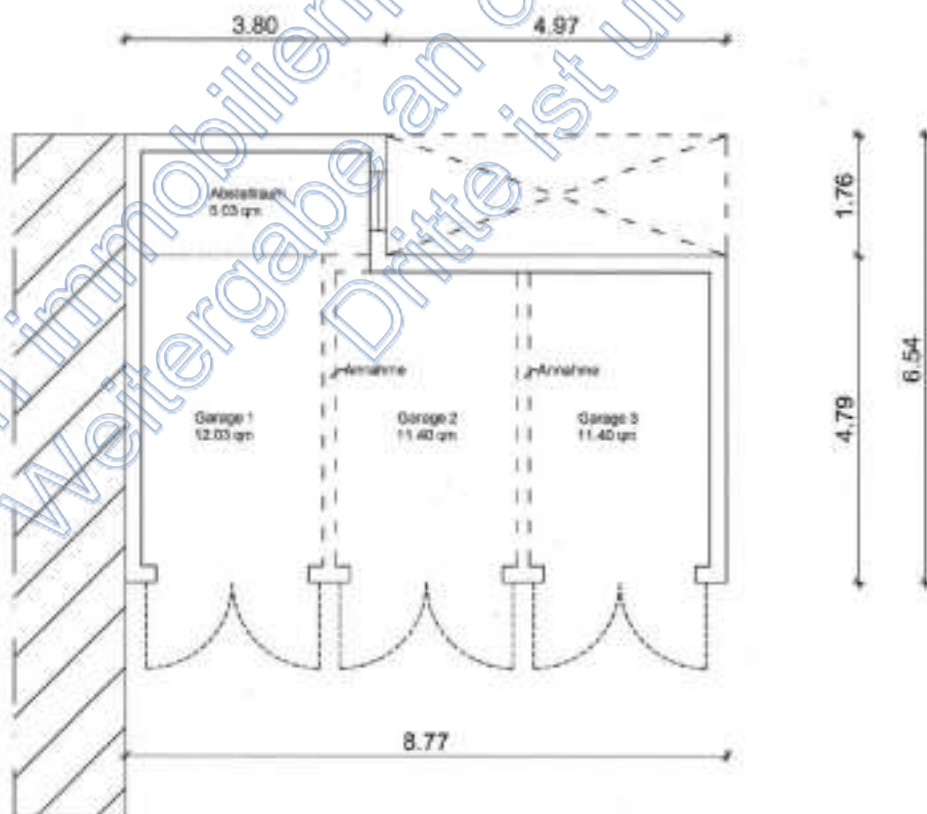


Einfamilienwohnhaus, Westansicht, M.= 1 : 100 (verkleinerter Maßstab)
(Roteintragung SV. Mispagel)



Carport / Eingangsüberdachung, Grundriss, M.= 1 : 100 (verkleinerter Maßstab)

(Erstellung Zeichnung SV. Mispagel)



Garagegebäude, Grundriss, M.= 1 : 100 (verkleinerter Maßstab)

(Erstellung Zeichnung SV. Mispagel)



1. Lichtbild:

Zufahrt zum bzw. Ansicht des Einfamilienwohnhauses. Zu sehen ist eine vorgelagerte Garagenanlage. Blickrichtung in östlicher Richtung.



2. Lichtbild:

Ansicht des Einfamilienwohnhauses mit Blick zum Eingangsbereich mit überdachtem Stellplatz (Carport) bzw. überdachter Eingangsbereich. Blickrichtung in östlicher Richtung.



3. Lichtbild:

Detailansicht des überdachten Stellplatzes (Carport) bzw. überdachter Eingangsbereiches. Blickrichtung in östlicher Richtung.



4. Lichtbild:

Ansicht des zu bewertenden Wohnhauses. Blickrichtung in südwestlicher Richtung.



5. Lichtbild:

Rückseitige Ansicht des Wohnhauses. Blickrichtung in westlicher Richtung.



6. Lichtbild:

Gartenseitige Ansicht des Einfamilienwohnhauses mit Blick auf die teilweise überdachte Terrasse (Loggia). Blickrichtung in nordöstlicher Richtung



7. Lichtbild:

Detailansicht der Terrasse. Blickrichtung in nördlicher Richtung.



8. Lichtbild:

Ansicht des an das Wohnhaus angrenzende Garagengebäudes. Blickrichtung in südöstlicher Richtung.



9. Lichtbild:

Seitenansicht des Garagengebäudes mit rückseitiger Überdachung. Blickrichtung in östlicher Richtung.



10. Lichtbild:

Detailansicht der rückseitigen Garagenüberdachung. Blickrichtung in östlicher Richtung.



11. Lichtbild:

Ansicht eines Holzschuppens zur Trocknung und Lagerung von Brennholz. Blickrichtung in nördlicher Richtung.



12. Lichtbild:

Seitenansicht des Holzschuppens. Blickrichtung in nordöstlicher Richtung.



13. Lichtbild:

Ansicht eines Gartenhauses. Blickrichtung in nordwestlicher Richtung.



14. Lichtbild:

Ansicht des rückwärtigen Garten- und Waldbereiches hinter dem Wohnhaus. Blickrichtung in nördlicher Richtung.



15. Lichtbild:

Zufahrt zur Straße "Kapellenweg". Blickrichtung in südlicher Richtung.



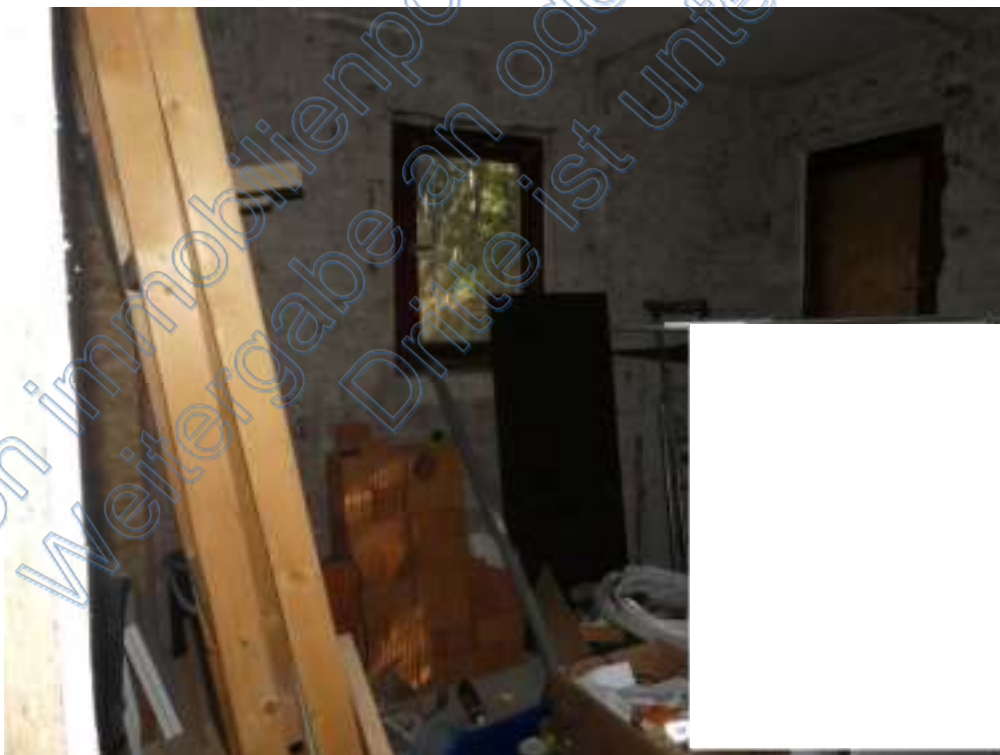
16. Lichtbild:

Ansicht der Zufahrtsstraße "Kapellenweg". Blickrichtung in östlicher Richtung.



17. Lichtbild:

Ansicht des Waldbereiches. Blickrichtung in nördlicher Richtung.



18. Lichtbild:

Innenansicht des geplanten Badezimmers (Vermutung), EG..



19. Lichtbild:

Innenansicht der geplanten Küche (Vermutung), EG..



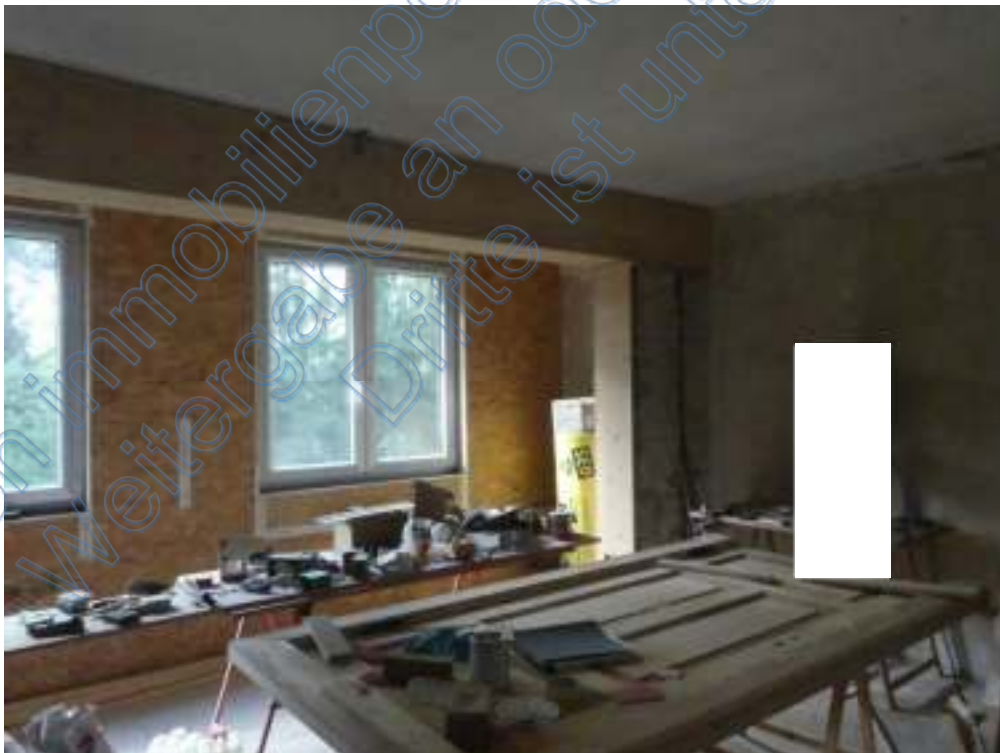
20. Lichtbild:

Innenansicht des geplanten Badezimmers, OG..



21. Lichtbild:

Innenansicht des geplanten Wohnzimmers, EG..



22. Lichtbild:

Innenansicht des geplanten Schlafzimmers, OG..

AW: Auskunft aus dem Baulastverzeichnis

Auszug aus dem Baulastverzeichnis, Seite 1 von 4

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

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

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

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

- 2 -

¹ Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

² Niedersächsisches Bodenschutzgesetz (NBodSchG) in der Fassung vom 19. Februar 1999, zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 16.05.2018 (Nds. GVBl. S. 86).

³ Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in der Fassung vom 7. Dezember 2006, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22.09.2022 (Nds. GVBl. S. 578).

⁴ Umweltinformationsgesetz (UIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1643), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

⁵ Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) in der Fassung vom 25. April 2007, zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 15.12.2016 (Nds. GVBl. S. 301).

⁶ Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 9).

wissen. nutzen.

DESTATIS
Statistisches Bundesamt

Fachserie 17 Reihe 4

Preisindizes für die Bauwirtschaft



Hinweis:
Diese Fachserie wird letztmalig mit Ausgabe für den Berichtsmonat November 2022 veröffentlicht.
Mehr Informationen unter www.destatis.de/Fachserien
Nutzen Sie unsere Datenbank GENESIS-Online, die in dem Themenbereich 61261
die gewünschten Ergebnisse enthält.
Eine Übersicht mit dem Datenangebot der Preisindizes für die Bauwirtschaft in GENESIS-Online
enthalten diese Fachserie auf Seite 40.

November 2022 (4. Vierteljahresausgabe)

Ercheinungsfolge: vierteljährlich
Erschienen am 10. Januar 2023; revidiert am 10.05.2023
Artikelnummer: 217040023244

Ihr Kontakt zu uns:
www.destatis.de/kontakt
Telefon: +49 (0) 611 / 75 24 05

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023
Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, mit Quellenangabe gestattet.

1 Preisindizes für Neubau in konventioneller Bauart einschl. Umsatzsteuer
(aktuelle und mittelfristige Ergebnisse)
1.1 Wohngebäude – Bauleistungen am Bauwerk
2015 = 100

	Wägungs- anteil am Gesamt- index In %					2021		2022				Veränderung Nov. 2022 gegenüber	
		2019	2020	2021	2022	Nov.	Feb.	Mai	Aug.	Nov.	Nov.	Aug.	
											2021	2022	
Wohngebäude													
Bauleistungen am Bauwerk	1 000	114,6	116,4	127,0	147,8	132,3	138,1	147,2	151,0	154,7	16,9	2,9	
Rohbauarbeiten	444,69	115,6	117,1	129,0	149,8	144,3	139,5	150,8	153,1	155,7	15,8	1,7	
Erdarbeiten	37,56	121,2	123,7	131,2	149,6	134,8	140,7	149,7	152,9	155,9	15,7	2,2	
Verbauarbeiten	0,36	119,6	121,1	129,5	147,0	131,0	139,1	147,7	150,8	153,5	14,7	1,8	
Ramm-, Rüttel- u. Pressarbeiten	2,12	112,9	113,3	123,4	145,0	129,9	133,3	146,0	149,3	151,4	16,6	1,4	
Entwässerungskanalarbeiten	10,42	116,4	118,1	131,0	154,8	138,3	143,2	153,9	157,9	162,0	17,1	2,6	
Mauerarbeiten	104,66	114,2	115,7	123,6	138,7	126,9	130,9	138,4	141,1	144,2	13,6	2,7	
Betonarbeiten	173,97	116,5	117,4	129,4	153,1	143,8	140,2	155,9	157,2	159,1	12,6	1,2	
Zimmer- und Holzbauarbeiten	28,74	112,1	113,3	147,0	165,8	157,5	160,3	169,5	167,6	165,3	5,1	-1,3	
Stahlbauarbeiten	6,37	109,8	109,6	119,2	142,8	125,4	128,7	146,9	147,2	148,4	18,7	0,8	
Absichtungsarbeiten	12,63	115,7	118,8	128,4	150,3	133,9	140,8	149,3	153,5	159,0	18,7	3,6	
Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	41,93	114,1	116,1	128,3	153,4	135,0	142,2	151,6	157,3	162,4	20,7	3,2	
Klempnerarbeiten	17,39	115,0	116,8	128,9	152,0	135,2	142,7	150,5	155,3	159,4	17,5	2,6	
Gerüstarbeiten	8,59	117,7	121,8	128,4	141,5	132,4	135,0	140,7	144,6	145,6	10,0	0,7	
Ausbauarbeiten	555,31	113,9	115,9	125,4	146,2	130,4	137,1	144,3	149,3	153,9	12,8	3,1	
Naturwerksteinarbeiten	4,75	111,0	113,6	120,6	134,2	123,7	128,4	132,4	136,2	139,9	13,1	2,7	
Betonwerksteinarbeiten	2,12	111,9	113,6	121,8	136,9	125,0	130,4	135,2	138,9	143,0	14,0	3,0	
Putz- und Stuckarbeiten	35,88	112,9	114,8	122,6	137,8	125,8	130,9	136,2	139,9	144,2	14,6	3,1	
Wärmedämm-Verbundsysteme	42,86	114,8	116,6	125,8	144,6	130,1	136,2	143,3	147,2	151,6	16,5	3,0	
Trockenbauarbeiten	25,37	112,6	114,3	123,3	142,5	128,1	133,9	142,0	144,8	149,2	16,5	3,0	
Vorgehängte hinterlüftete Fassaden	142	115,1	117,1	129,1	154,9	136,8	144,9	154,2	158,1	162,2	18,6	2,6	
Friesen- und Plattenarbeiten	23,00	113,6	115,3	121,2	134,9	123,8	129,2	133,9	136,6	139,7	12,8	2,3	
Estricharbeiten	18,12	113,6	115,3	126,8	149,4	132,3	138,7	149,4	153,5	156,1	18,0	1,7	
Tischlerarbeiten	87,46	112,6	114,0	124,0	147,2	130,1	137,2	145,2	151,0	155,5	18,5	3,0	
Parkett- und Holzplattendarbeiten	25,65	107,4	108,2	115,0	131,9	118,7	123,5	130,1	135,1	138,7	16,8	2,7	
Rolladenarbeiten	55,78	109,3	111,0	119,1	139,8	123,4	131,4	138,5	143,2	146,1	18,4	2,0	
Metallbauarbeiten	46,30	114,5	116,6	128,5	155,1	136,3	144,2	154,7	158,9	162,4	19,1	2,2	
Verglasungsarbeiten	9,39	110,9	111,3	120,3	145,8	126,2	133,6	143,4	150,5	155,8	23,3	3,5	
Malen- und Lackarbeiten – Beschichtungen	23,16	113,8	115,6	122,9	137,7	126,6	131,1	135,4	140,3	143,9	13,7	2,6	
Bodenbelagsarbeiten	9,28	109,5	110,4	116,6	132,7	120,6	126,5	131,1	134,9	138,4	14,8	2,6	
Tapetenarbeiten	2,43	114,8	116,5	124,0	136,3	127,2	130,7	134,0	138,1	142,2	11,8	3,0	
Radiotechnische Anlagen	11,85	113,4	115,5	126,8	149,4	133,4	139,9	147,2	152,4	158,0	18,4	3,7	
Heizung u. zentrale Wasserversorgungsanl.	67,82	114,1	116,8	126,4	147,7	131,7	138,0	144,9	151,3	156,7	19,0	3,6	
Gas-, Wasser- u. Erwärmanungsanl. i. v. Geb.	42,41	117,9	120,7	131,6	154,4	137,4	144,2	151,5	157,8	164,2	19,5	4,1	
Nieder- und Mittelspannungsanl. bis 30 kV	46,81	118,4	121,8	132,5	154,0	138,3	145,5	151,7	156,6	162,0	17,1	3,4	
Gebäudeautomation	4,86	118,8	121,6	131,7	153,7	136,7	144,3	151,5	156,5	162,4	18,8	3,8	
Blitzschutzanlagen	2,11	115,6	117,3	121,6	142,8	126,4	133,3	141,1	146,0	150,7	19,2	3,2	
Dämme- und Brandschutzarb. an techn. Anl.	5,81	120,1	124,6	137,3	174,6	144,9	157,6	170,6	180,8	189,2	30,6	4,6	
Aufzugsanl., Fahrtrapp., Fahrsteige, Fließband	4,57	107,7	108,6	113,2	129,3	116,6	122,3	125,5	134,5	134,9	15,7	0,3	

November 2020 Mecklenburg-Vorpommern und Februar 2021 Baden-Württemberg geschätzt.