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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Dipl.-Ing. Matthias Hechinger
Von der Architektenkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

WERTGUTACHTEN

über die Bewertung von Gebäuden und baulichen Anlagen, Außenanlagen sowie Grund und Boden in Anlehnung an die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und den dazu erlassenen Richtlinien.

Bewertungsobjekte:	Mit einer Doppelhaushälfte bebautes Grundstück und ein Hinterliegergrundstück Im Hüllen 11 29303 Bergen
Auftraggeber:	Amtsgericht Celle Mühlenstraße 8 29221 Celle
Geschäftsnummer:	**37 K 12/24**
Tag der Ortsbesichtigung:	22.05.2025
Bewertungsstichtag:	22.05.2025
Tag der Ausfertigung:	14.11.2025
Gutachtennummer:	WG 28/25
Anzahl der Ausfertigungen:	5, davon - 4 Exemplare für den AG - 1 Exemplar für das Archiv des SV

Dieses Gutachten enthält 21 Seiten Textteil und 13 Seiten Anlagen.

Lüneburger Straße 20 - 29633 Munster
Telefon (05192) 98209 - 0
Telefax (05192) 98209 - 19
eMail matthias.hechinger@ewetel.net
Internet www.architekt-hechinger.de

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

0.0.	**Inhaltsverzeichnis**	**Seite**
1.0.	**Zusammenfassung der grundstückrelevanten Werte und Daten**	3
2.0.	**Allgemeines / Bestandsangaben / Vorbemerkungen**	
2.1.	Veranlassung	4
2.2.	Grundbuchamtliche Bestandsangaben, Lasten und Beschränkungen sowie Baulasten	4
2.3.	Rechte und Belastungen	4
2.4.	Protokoll zu dem Ortstermin	4
2.5.	Vom Gericht angeforderte Angaben	5
2.6.	Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes	5
3.0.	**Grundstücksbeschreibung**	
3.1.	Ortslage	7
3.2.	Tatsächliche Eigenschaften	7
3.3.	Erschließungszustand	8
3.4.	Baurechtliche Ausweisung	8
3.5.	Grundstücksqualität	8
4.0.	**Beschreibung des Bewertungsobjektes**	
4.1.	Grundstück lfd. Nr. 3	9
4.2.	Grundstück lfd. Nr. 4	10
4.3.	wirtschaftlich zu erwartende Restnutzungsdauer	11
4.4.	Außenanlagen	11
5.0.	**Wertermittlung**	
5.1.	Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien	12
5.2.	Bewertung des Grund und Bodens	12
5.3.	Sachwertverfahren	13
5.4.	Vergleichswertverfahren	18
5.5.	Bewertung der eingetragenen Rechte und Belastungen	19
6.0.	**Verkehrswert**	**20**
7.0.	**Literaturverzeichnis**	**21**
8.0.	**Anlagen**	

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Amtliche Karte M. 1:5000
- Liegenschaftskarte M. 1:500
- Grundrisse EG und KG Wohnhaus
- Grundriss DG und Schnitt Wohnhaus
- Grundriss, Schnitt und Ansichten des Kleintierstalles
- Berechnung der Wohnflächen, der Nutzflächen und der Brutto-Grundflächen des Wohnhauses
- Auskunft aus dem Betriebsflächen- und Altstandortkataster

9.0. Fotodokumentation

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

1.0. Zusammenfassung der grundstücksrelevanten Werte und Daten

Verkehrswerte:

- Grundstück lfd. Nr. 3: **49.000,- €**

- Grundstück lfd. Nr. 4: **9.400,- €**

Wertmindernde oder -erhöhende Lasten und Beschränkungen in Abt. II:

lfd. Nummer 1, Wegegerechtigkeit: **Wertbeeinflussung** **0,- €**

lfd. Nummer 2, Wegegerechtigkeit: **Wertminderung** **1.000,- €**

Grundstücksgrößen:
- Grundstück lfd. Nr. 3: 155 m²
- Grundstück lfd. Nr. 4: 165 m²

Wohnflächen/Anzahl und Gliederung:
- Wohnhaus: 3 Zimmer, Küche, Bad ca. 67 m²

Gesamtwohnfläche: **ca. 67 m²**

Nutzflächen/Anzahl und Gliederung:
- Wohnhaus KG: 1 Kellerraum ca. 13 m²
- Kleintierstall: Kleintierstall ca. 8 m²

Gesamtnutzfläche: **ca. 21 m²**

Brutto-Grundflächen der Gebäude:
- Wohnhaus: 121 m²
- Kleintierstall: 9 m²

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

2.0. Allgemeine Angaben / Bestandsangaben / Vorbemerkungen

2.1. Veranlassung

Feststellung der Verkehrswerte zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

2.2. Grundbuchamtliche Bestandsangaben, Lasten und Beschränkungen sowie Baulasten

Grundbuchamt:	Amtsgericht Celle	
Grundbuch von:	Bergen	
Gemarkung:	Bergen	
Flur:	1	
Flurstück:	Bezeichnung	Größe (m²)
Grundstück lfd. Nr. 3:	127/12	155
Grundstück lfd. Nr. 4:	127/14	165

Eintragungen in Abt. II:

lfd. Nr.1 - lastend auf Grundstück lfd. Nr. 3:
Wegegerechtigkeit für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuche von Bergen Band 13 Blatt 439 im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 11 eingetragenen Flurstücks 127/15 Flur 1 der Gemarkung Bergen eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12. November 1963 am 17.Februar 1964.

lfd. Nr. 2 - lastend auf Grundstück lfd. Nr. 3:
Wegegerechtigkeit für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuche von Bergen Band 50 Blatt 1468 im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 1 eingetragenen Flurstücks 127/13 Flur 1 der Gemarkung Bergen eingetragen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12. November 1963 am 2.März 1964.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden.

Baulasten: Laut Auskunft des Landkreises Celle sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.

2.3. Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Sind nicht bekannt geworden.

2.4. Protokoll zu dem Ortstermin

Datum: 22.05.2025

Teilnehmer: Die Teilnehmer des Ortstermins wurden dem Amtsgericht in einem gesonderten Anschreiben mitgeteilt.

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

Die Wertermittlungsmerkmale wurden örtlich aufgenommen. Feststellungen wurden dabei nur insoweit getroffen, wie sie aus Sicht des Sachverständigen für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes aus den herangezogenen Unterlagen und bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Im Rahmen dieses Gutachtens können keine Untersuchungen auf versteckte Grundstücks- oder Gebäudemängel angestellt werden. Eine Kontamination des Bodens wurde nicht geprüft.

2.5. Vom Gericht angeforderte Angaben

a) Am Ortstermin waren Mieter vorhanden. Die Namen der Mieter wurden dem Amtsgericht in einem gesonderten Anschreiben mitgeteilt.

b) Auf dem Grundstück wird zurzeit kein Gewerbebetrieb geführt.

c) Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
Die vorhandene Einbauküche stellt kein Zubehör oder wesentlichen Bestandteil des Grundstücks dar und wird in diesem Gutachten nicht mit bewertet.

d) Verdacht auf Hausschwamm wurde nicht festgestellt.

e) Baubehördliche Beschränkung bzw. Beanstandung sind nicht bekannt geworden.

f) Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

g) Laut Auskunft des Landkreises Celle ist das Grundstück im Betriebsflächen- und Altstandortkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Celle weder als Altlast noch als Altlastenverdachtsfläche eingetragen.

2.6. Grundsätzliche Vorbemerkungen, Festlegungen zur Bestimmung des Wertes

Nach Sichtung und visueller Inaugenscheinnahme des Anwesens wird üblicherweise eine stichtagsbezogene Sach- und Ertragswertermittlung zur Bestimmung des Verkehrswertes durchgeführt, wie dieser im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.
Je nach Art der Nutzung der Immobile werden die Ergebnisse des Sach- oder Ertragswertverfahrens zur Verkehrswertermittlung bevorzugt herangezogen.

Handelt es sich um ein Grundstück, das in der Regel als Anlageobjekt zwecks Ertragserzielung von den Grundstücksmarktteilnehmern beurteilt und erworben wird, steht die wirtschaftliche, ertragsrenditeorientierte Nutzung im Vordergrund. Das kaufmännische Handeln orientiert sich dabei an der Verzinsung des eingebrachten Kapitals, verbunden mit der Erwartung, dass mit der Entwicklung der allgemeinen Lebenshaltungskosten auch die Erträge der Immobilie wachsen. Für Geschäftsgrundstücke und Wohngrundstücke mit mehreren Wohnungen sowie gewerblich genutzte Grundstücke ist somit das Ertragswertverfahren bevorzugt anzuwenden.

Anders sind Grundstücke zu bewerten, die von den Käufern zur Eigennutzung erworben werden. Einfamilienhäuser z.B. werden überwiegend nicht zwecks dauerhafter Fremdvermietung errichtet bzw. gekauft. Die Gesamtkosten des Grundstückes lassen in Bezug auf

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

die erzielbare Miete und die anfallenden Bewirtschaftungskosten nur eine wesentlich geringere Verzinsung des investierten Kapitals zu. Am Grundstücksmarkt werden demzufolge Einfamilienhäuser nach dem Sachwert beurteilt.
Aber auch gewerbliche Objekte, die für eine spezielle monofunktionelle Nutzung errichtet wurden, werden oftmals aus Substanzgesichtspunkten bewertet.

Sofern eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen miteinander vergleichbarer Immobilien zur Verfügung steht, werden mit dem Vergleichswertverfahren Verkehrswerte ermittelt, die dem „Marktgeschehen" am nächsten kommen. Jedoch ist die Vergleichbarmachung der wertrelevanten Einflussgrößen nur bei einer großen Anzahl von Kaufpreisen (Stichproben) möglich, so dass dieses Verfahren nur bei einigen Teilmärkten (abgesehen von unbebauten Grundstücken, im Teilmarkt der Einfamilienhäuser oder noch besser, im Teilmarkt der Eigentumswohnungen) anwendbar ist.

Welches Wertermittlungsverfahren angewendet wird und aus welchem der Verkehrswert abgeleitet werden soll, wird unter den Punkten 5.1. und 6.0. des Gutachtens diskutiert.
Bei bebauten Grundstücken wird dabei sowohl für den Sachwert als auch für den Ertragswert der Bodenwert des Grundstücks ermittelt, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 196 BauGB).

Verkehrswertgutachten sind keine Bauschadens- bzw. Bauzustandsgutachten. Der bauliche Zustand wird lediglich durch visuelle Inaugenscheinnahme festgestellt und beschrieben. Wertminderungen durch Baumängel, Bauschäden und sichtbare Ausführungsfehler werden dabei berücksichtigt. Die erforderlichen, diesbezüglichen Abschläge werden nach eigenem Ermessen in freier Schätzung bei der Anwendung der Bauwerksteiletabelle nach Richtzahlen für die Wertanteile der Bauteile bei Geschossbauten angesetzt, bzw. werden bei vernachlässigter Instandhaltung als Differenz zwischen der linearen und der Ross'schen Abschreibungskurve ermittelt.
Dabei werden im Rahmen von Wertermittlungen die Kosten für die Beseitigung des Reparaturstaus, der Baumängel und -schäden nur insoweit angesetzt, wie diese zur Wiederherstellung des baualtersgemäßen Normalzustands erforderlich wären.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Für die Wertermittlung werden folgende Unterlagen herangezogen:

- Bauakte der Stadt Bergen
- Grundbuchauszug
- Liegenschaftskarte
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft aus dem Betriebsflächen- und Altstandortkataster
- Grundstücksmarktdaten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an:

- das „Baugesetzbuch" BauGB
- die „Immobilienwertermittlungsverordnung" ImmoWertV 2021
- die „Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke" Baunutzungsverordnung BauNVO
- u. a. gesetzliche Bestimmungen und Verordnungen

3.0. Grundstücksbeschreibung

3.1. Ortslage

Ortsbeschreibung:	Stadt Bergen, Landkreis Celle, Land Niedersachsen, ca. 13.500 Einwohner
Verkehrslage:	Autobahn A 7 (Hamburg - Hannover) ca. 19 km, Autobahn A 27 (Walsrode - Bremen) ca. 30 km, Bundesstraße B 3 ca. 1 km, Bundesstraße B 214 ca. 24 km, Bundesstraße B 191 ca. 23 km, Bahnhof Celle ca. 28 km, Flughafen Hannover ca. 53 km

3.2. Tatsächliche Eigenschaften des Grundstückes

Lage des Grundstückes:	Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtkern von Bergen. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kindertagesstätten, Grundschulen sowie eine Oberschule sind im Ort vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, weiterbildende Schulen sowie das Kreiskrankenhaus sind in Celle in ca. 27 km Entfernung vorhanden.
Bebauung:	
- Art der baulichen Nutzung	Das Grundstück lfd. Nr. 3 ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut. Das Grundstück lfd. Nr.4 ist mit einem Kleintierstall bebaut. Ein Hauptgebäude ist nicht vorhanden.
- Maß der baulichen Nutzung	Grundstück lfd. Nr. 3: GRZ = 0,46 Grundstück lfd. Nr. 4: GRZ = 0,06
- Nachbarbebauung	überwiegend Wohnhäuser, vereinzelt Gewerbegrundstücke
Baugrund:	vermutlich normale Gründungsverhältnisse
Topographische Grundstückslage, Zuschnitt:	in sich ebene Grundstücke mit rechteckigen Zuschnitten, Grundstück lfd. Nr. 3: Grundstücksbreite ca. 14,4 m, Grundstückstiefe ca. 11 m Grundstück lfd. Nr. 4: Grundstücksbreite ca. 7,2 m, Grundstückstiefe ca. 23 m
Immissionen:	mäßige Verkehrsgeräusche
Altlasten:	laut Auskunft des Landkreises Celle liegt nach derzeitigem Stand kein Altlastenverdacht vor

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

3.3. Erschließungszustand

Straßenbau:	Fahrbahn Betonverbundsteinpflaster, einseitig Gehweg, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse Ver- und Entsorgung:	- Erdgas - Trinkwasser - Schmutzwasser - Strom - Telefon
Abgabenrechtlicher Zustand:	Die Grundstücke sind ortsüblich erschlossen. Es wird in diesem Gutachten davon ausgegangen, dass die Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (NKAG) für die zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen Anlagen entrichtet wurden.

3.4. Baurechtliche Ausweisung

Festlegungen im B-Plan:	Die Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines B-Planes. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt sich nach § 34 BauGB i. V. mit der BauNVO.
Festlegungen im F-Plan:	Im Flächennutzungsplan ist der Lagebereich als Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 als Höchstgrenze ausgewiesen.

3.5. Grundstücksqualität

Das Grundstück lfd. Nr. 3 ist als baureifes Land einzustufen und liegt in einer mittleren Wohnlage von Bergen.
Das Grundstück lfd. Nr. 4 ist planungsrechtlich als baureifes Land einzustufen. Aufgrund der Hinterlage ist eine Erschließung des Grundstücks jedoch nur über das Grundstück lfd. Nr. 3 möglich.

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

4.0. Beschreibung des Bewertungsobjektes

Die Baubeschreibungen beziehen sich auf dominante Merkmale der Ausstattung und Ausführung. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Die Untersuchungen wurden visuell zerstörungsfrei durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) wurden nicht vorgenommen.

4.1. Grundstück lfd. Nr. 3

Wohnhaus:

Art des Gebäudes:	1 ½-geschossige, teilunterkellerte Doppelhaushälfte
Nutzung:	Wohnen
Baujahr:	genaues Baujahr unbekannt, vermutlich in den 1950iger Jahren oder früher

Rohbau

Gründung:	Streifenfundamente vermutlich Beton
Außenwände:	25 cm Bimssteinmauerwerk mit Außenputz, Giebeldreieck Fachwerkwände, Gefache Putz mit Anstrich
Innenwände:	Mauerwerkswände, Leichtwände
Decken:	KG: Stahlbetondecke EG: Holzbalkendecke DG: Kehlbalkendecke
Dach:	Satteldach in Holzbauweise
Dachaufbauten:	Schleppdachgauben
Dachhaut:	Faserzementwellplatten, vermutlich asbesthaltig
Dachentwässerung:	Zinkblechrinnen und -fallrohre

Ausbau

Fußböden:	KG: Zementestrich mit Beschichtung EG: Vinylböden DG: Vinylböden, Teppichboden
Wandflächen:	KG: Mauerwerk mit Anstrich EG: Putz mit Anstrich DG: Putz mit Anstrich, im Bad Teilverfliesung
Deckenoberflächen:	KG: Betondecke mit Anstrich EG: Raufasertapeten DG: Raufasertapeten
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, im KG einfachverglast
Außentür:	Holz-Haustür mit Einfachfachverglasung
Innentüren:	lackierte Holztüren, im KG Holzbrettertüren
Treppen:	Holztreppen

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

Gebäudetechnik

Heizung:	Gastherme, Flachheizkörper
Sanitäre Anlagen:	Bad mit Dusche, WC und Waschbecken
Elektroanlage:	einfache Ausstattung

Einschätzung des baulichen Zustandes:

Das Wohnhaus befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Folgende Mängel und Schäden wurden insbesondere festgestellt:
- die Heizung ist technisch veraltet und ineffizient,
- in den Kellerwänden besteht stellenweise Feuchtigkeit,
- die Fenster und die Außentür sind veraltet und modernisierungsbedürftig,
- die Haustechnik ist modernisierungsbedürftig,
- der Innenausbau ist modernisierungsbedürftig,
- der Wärmedämmstandard entspricht den zeitgemäßen Erwartungen.

Kleinere vorhandene Baumängel und -schäden werden über die angesetzte Restnutzungsdauer bzw. Alterswertminderung berücksichtigt.

4.2. Grundstück lfd. Nr. 4

Kleintierstall:

Art des Gebäudes:	Kleintierstall
Nutzung:	zurzeit ohne Nutzung
Baujahr:	ca. 1969

Gründung:	Streifenfundamente und Sohlplatte Beton
Außenwände:	Fachwerkwände mit äußerer Holzschalung
Dach:	Pultdach in Holzbauweise, unterseitig mit Trockenbauplatten verkleidet
Dachhaut:	Faserzementwellplatten, vermutlich asbesthaltig
Dachentwässerung:	Zinkblechrinne, kein Fallrohr
Fenster:	Drahtgitter mit Folie
Außentür:	Holztür

Einschätzung des baulichen Zustandes:

Der Kleintierstall befindet sich in einem sanierungsbedürftigen baulichen Zustand.

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

4.3. wirtschaftlich zu erwartende Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer baulicher Anlagen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten, aufgrund der veränderten Ansprüche, insbesondere an Funktionalität und der damit verbundenen Grundrissgestaltung der Gebäude, bedeutend verringert.

Dagegen haben sich die Anforderungen der gewerblichen Branchen an die Umnutzbarkeit der Gebäude beträchtlich erhöht, so dass bauliche Anlagen für monofunktionelle Zwecke, wie z.B. Einkaufszentren, SB-Märkte und Tankstellen, nur noch für Zeiträume zwischen 10, 20 bzw. 30 Jahren konzipiert werden.

Aus den genannten Gründen wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für das Wohnhaus mit 70 Jahren angesetzt und ist somit als Obergrenze zu betrachten.

Es ist bei der Auswahl der Restnutzungsdauer zu berücksichtigen, dass Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen in gewissen Zeitabständen erforderlich werden, da die einzelnen Bauteile innerhalb des Gebäudes nur eine begrenzte Nutzungsdauer aufweisen.

Nach Ablauf dieser Zeit ist die Funktion der Bauteile i. d. R. nicht mehr gewährleistet und der ursprüngliche Gebrauch ist nur eingeschränkt möglich. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist demzufolge von der Gebrauchsfähigkeit des Objektes und der damit in Zusammenhang zu betrachtenden wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeit abhängig.

Das Wohnhaus ist als nicht modernisiert einzustufen. Die Restnutzungsdauer wird daher entsprechend dem Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen (Anlage 2 der ImmoWertV) mit rund 12 Jahren angesetzt.

4.4. Außenanlagen

Einfriedungen:	Stabmattenzäune, Maschendrahtzäune, Holzzaun
Bodenbefestigungen:	Zufahrt Betonverbundsteinpflaster, Terrasse Waschbetonplatten
Hausanschlüsse:	Erdgas, Wasser, Abwasser, Strom, Telefon

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

5.0. Wertermittlung

5.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren und -kriterien

Das zur Ermittlung des Verkehrswertes anzuwendende Wertermittlungsverfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall wird das Sachwertverfahren angewendet, da bei Ein- und Zweifamilienhäusern hinsichtlich der wertrelevanten Beurteilung die Eigennutzung im Vordergrund steht. Sie werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist.
Die für die Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren benötigten Daten stehen mit dem im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses veröffentlichten Sachwertmodell und den darin abgeleiteten Sachwertfaktoren zur Verfügung.

Das Vergleichswertverfahren wird als ergänzendes Verfahren zur Wertermittlung herangezogen.

5.2. Bewertung des Grund und Bodens

Bodenwerte sind gemäß § 40 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Beim unmittelbaren Preisvergleich ist demzufolge der Bodenwert aus den Preisen vergleichbarer Grundstücke abzuleiten. Dabei ist, um eine sichere Aussage zu erhalten, eine ausreichende Anzahl von Kaufpreisen erforderlich. Direkte Kaufpreise, die in unmittelbar vergleichbaren Standorten abgeschlossen wurden, liegen nicht vor.

Insofern orientiere ich mich an der Bodenrichtwertkarte, welche durch den Gutachterausschuss Braunschweig-Wolfsburg veröffentlicht wurde. Darin ist der Lagebereich der Grundstücke zum Stichtag 01.01.2025 wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert:	45 €/m²
Entwicklungszustand:	Baureifes Land
Beitrags- u. abgabenrechtlicher Zustand:	Beitragsfrei
Art der Nutzung:	Mischgebiet (Wohn- und Geschäftshäuser)

Es muss darauf hingewiesen werden, dass Bodenrichtwerte als durchschnittliche Lagewerte zu betrachten sind. Sie wurden für den Wert von ortsüblich erschlossenem Grund und Boden ermittelt, und zwar für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse bestimmend sind. Abweichungen der Eigenschaften des einzelnen Grundstückes von den regelmäßigen allgemeinen Grundstückseigenschaften, z.B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand, möglicher Zeitpunkt der Bebauung, Grundstücksgröße oder- zuschnitt bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Vergleichs-, Richt- oder Leitwert.

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

Die Grundstücke stimmen gut mit den Merkmalen des Richtwertes überein. Aufgrund der sehr kleinen Grundstücksgrößen wird der Bodenwert hier jedoch mit 54,- €/m² um rund 20 % höher angesetzt.

Berechnung der Bodenwerte:

Grundstück lfd. Nr. 3:	155 m² x 54,- €/m²	=	**8.370,- €**
Grundstück lfd. Nr. 4:	165 m² x 54,- €/m²	=	**8.910,- €**

5.3. Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) beruht im Wesentlichen auf einer nach kostenorientierten Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung.

Im Sachwertverfahren wird zunächst der vorläufige Sachwert als Summe von
- Sachwert der baulichen Anlagen,
- Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen und
- Bodenwert (rentierlicher Teil)

ermittelt.

Der im Wesentlichen nur kostenorientierte Sachwert ist anschließend an die allgemeine Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen (Marktanpassung). Diese Marktanpassung erfolgt mittels eines Sachwertfaktors, der vom Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird . Die in dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Parameter des Sachwertverfahrens sind auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen („Im gleichen Modell bleiben")

Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und des Bodenwertes von selbstständig nutzbaren Teilflächen ergibt sich der Sachwert des Wertermittlungsobjekts, welcher dem Verkehrswert entspricht, wenn keine weiteren Verfahrensergebnisse zu berücksichtigen sind.

Sachwert der baulichen Anlagen

Der Sachwert der baulichen Anlagen ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln.

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheit der baulichen Anlagen zu vervielfachen (§ 36 ImmoWertV).

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Es sind die Normalherstellungskosten zu verwenden, die der Ableitung des zutreffenden Sachwertfaktors zu Grunde lagen.

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

Normalherstellungskosten

In der vorliegenden Wertermittlung werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mit der Sachwertrichtlinie bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung) des Wertermittlungsobjektes. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, ist laut Sachwertrichtlinie nicht mehr vorgesehen. Das abweichende regionale Baupreisverhältnis wird über die Marktanpassung mittels Sachwertfaktor berücksichtigt.
Es wird in der vorliegenden Wertermittlung der Kostenkennwert der NHK 2010 zu Grunde gelegt, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Brutto-Grundfläche

Die Kostenkennwerte der NHK beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Für die Anwendung der NHK sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die überdeckten Grundflächen anzusetzen (Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02). Überdeckte Balkone bleiben jedoch unberücksichtigt. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind die baulichen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren und dennoch nicht vom Üblichen abweichen.
Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z. B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind zusätzlich in Ansatz zu bringen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 22 (2) Satz 2 ImmoWertV). Sofern vorhanden werden diese besonderen Bauteile mit ihren Herstellungskosten zum Basisjahr der NHK berücksichtigt.

Sofern vorhanden sind auch Besonderheiten der Dachgeschossgeometrien (Höhe, Neigung, Drempel) bzw. Dachgeschossnutzung zu berücksichtigen. So ist bei nicht ausgebauten Dachgeschossen, die zwar begehbar sind aber nur Höhen zwischen 1,25 m bis 2,0 m aufweisen, die nur eingeschränkte Nutzbarkeit mit einem Abschlag zu berücksichtigen.

Ein vorhandener Drempel bei einem Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss ist mit einem Zuschlag in Ansatz zu bringen. Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss

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

bestimmt sich der Grad der wirtschaftlichen Nutzbarkeit des Dachgeschosses insbesondere nach der vorhandenen Wohnfläche. Diese ist im Wesentlichen abhängig von Dachneigung, Giebelbreite und Drempelhöhe. Ein fehlender Drempel verringert die Wohnfläche und ist deshalb wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) ist durch Zuschläge zu berücksichtigen.

Baupreisindex

Die Normalherstellungskosten sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen (§ 36 (2) ImmoWertV). Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Alterswertminderung

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderungsfaktor, § 38 ImmoWertV). Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige (lineare) Wertminderung zugrunde zu legen.

Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen.

5.3.1. Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen

5.3.1.1 Grundstück lfd. Nr. 3

Wohnhaus:

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	12 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Brutto-Grundfläche nach DIN 277:	120,99 m²
Normalherstellungskosten 2010: unterkellerter Gebäudeteil: Typ 2.01, Standardstufe 2, kein Drempel:	665 €/m²
nicht unterkellerter Gebäudeteil: Typ 2.21, Standardstufe 2, kein Drempel:	790 €/m²
Baupreisindex II. Quartal 2025:	188,6

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

Herstellungskosten 2010:			
unterkellerter Gebäudeteil:	66 m² x 665,- €/m²	=	43.890,- €
nicht unterkellerter Gebäudeteil:	55 m² x 790,- €/m²	=	43.450,- €
			87.340,- €
Zuschläge für in der Brutto-Grundfläche nicht erfasste Bauteile:			
Dachgauben:		=	7.000,- €
			94.340,- €
Umstellung auf den Bewertungsstichtag:			
	94.340,- x 1,886	=	177.925,- €
Alterswertminderung bei einer Restnutzungsdauer			
von 12 Jahren:	83 % von 177.925,- €	=	- 147.678,- €
Vorläufiger Sachwert Wohnhaus:		**=**	**30.247,- €**

Wertzusammenstellung:

Bodenwert:	=	8.370,- €
Vorläufiger Sachwert Wohnhaus:	=	30.247,- €
Zeitwert der Außenanlagen:	=	7.000,- €
Vorläufiger Grundstückssachwert:	**=**	**45.617,- €**

Anpassung an den Grundstücksmarkt

Laut der durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen online veröffentlichten Grundstücksmarktdaten beträgt der Sachwertfaktor für vergleichbare Doppelhaushälften im Landkreis Celle zum Stichtag 01.01.2025 = 1,11.

Vorläufiger Grundstückssachwert:	=	45.617,- €
x Sachwertfaktor	x	1,11
Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert:	=	50.635,- €
± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Wertminderung aus Mängeln und Schäden:	-	2.000,- €
Grundstückssachwert:	**=**	**48.635,- €**

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

5.3.1.2 Grundstück lfd. Nr. 4

Kleintierstall

Der Zeitwert des Kleintierstalles wird sachverständig auf rund 500,- € geschätzt.

Wertzusammenstellung:

Bodenwert:	=	8.910,- €
Zeitwert Kleintierstall:	=	500,- €
Vorläufiger Grundstückssachwert:	**=**	**9.410,- €**

Anpassung an den Grundstücksmarkt

Die Kaufpreise von unbebauten Grundstücken und Grundstücken mit einem Nebengebäude, aber ohne Hauptgebäude, liegen üblicherweise in der Nähe der Sachwerte. Daher wird hier ein Sachwertfaktor von 1,0 angesetzt.

Vorläufiger Grundstückssachwert:	=	9.410,- €
x Sachwertfaktor	x	1,00
Marktangepasster vorläufiger Grundstückssachwert:	=	9.410,- €
± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- entfällt:	+	0,- €
Grundstückssachwert:	**=**	**9.410,- €**

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

5.4. Vergleichswertverfahren

5.4.1 Grundstück lfd. Nr. 3:

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen von Vergleichsgrundstücken auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der entsprechenden Bezugseinheit des Wertermittlungsobjektes mit dem ermittelten Vergleichsfaktor.

Der Vergleichswert beinhaltet den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen, der das Wertermittlungsobjekt mit allen seinen Bestandsteilen als wirtschaftliche Einheit erfasst.

Der Gutachterausschuss für den Bereich der Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg hat in den online veröffentlichten Grundstücksmarktdaten für Doppelhaushälften folgende Vergleichsfaktoren angegeben:

Basiswert in Abhängigkeit von Baujahr und Lagewert (fiktives Baujahr 1965, Bodenrichtwert 45 €/m²):	1.055,- €/m²
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Wohnfläche (67 m²):	1,10
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Ausstattung (Standardstufe 2,0):	0,96
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grundstücksfläche (155 m²):	0,86
Umrechnungskoeffizient für Lage im Nordkreis:	0,90

Vergleichswertermittlung:

Vergleichsfaktor:		
1.055,- €/m² x 1,10 x 0,96 x 0,86 x 0,90	=	862,- €/m²
x Wohnfläche:	x	67,- m²
vorläufiger Vergleichswert:	=	57.754,- €
+ besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
- Wertminderung aus Mängeln und Schäden:	-	2.000,- €
Vergleichswert:	**=**	**55.754,- €**

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

5.4. Bewertung der eingetragenen Rechte und Belastungen

5.4.1. Bewertung der eingetragenen Wegegerechtigkeit (Abt. II, lfd. Nummer 1)

Die Bewilligung der Wegegerechtigkeit konnte seitens des Grundbuchamtes auch nach intensiver Recherche nicht zur Verfügung gestellt werden. Weiterhin existiert das hier begünstigte, im Grundbuche von Bergen Band 13 Blatt 439 im Bestandsverzeichnis unter lfd. Nr. 11 eingetragene Flurstück 127/15 Flur 1 der Gemarkung Bergen nicht mehr. Auch konnte sachverständigerseits das heute begünstigte Nachfolgerflurstück nicht ermittelt werden.

Diese Wegegerechtigkeit hat somit zum Wertermittlungsstichtag keinen Werteinfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

5.4.2. Bewertung der eingetragenen Wegegerechtigkeit (Abt. II, lfd. Nummer 2)

Die Bewilligung der Wegegerechtigkeit konnte seitens des Grundbuchamtes auch nach intensiver Recherche nicht zur Verfügung gestellt werden. Somit können die Bedingungen der Wegegerechtigkeit nicht im Detail nachvollzogen werden. Der Örtlichkeit und der Sinnhaftigkeit nach wird davon ausgegangen, dass das Wegerecht entlang der nord-westlichen Grenze Richtung des begünstigten Grundstücks lfd. Nr. 4 verläuft, da hier die Grundstückszufahrt vorhanden ist.

Die Nutzbarkeit des Grundstücks wird durch die Wegegerechtigkeit geringfügig eingeschränkt. Die Wertminderung des Grundstücks lfd. Nr. 3 durch diese Eintragung wird sachverständig geschätzt auf:

Wertminderung des Grundstücks lfd. Nr. 3:	**1.000,- €**
	========

5.4.3. Bewertung der eingetragenen Zwangsversteigerungen

Die Eintragung von Zwangsversteigerungen hat keinen Einfluss auf die Verkehrswerte der Grundstücke.

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

6.0. Verkehrswert

Gemäß § 194 BauGB und § 8 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Vergleichs-, Ertrags- und bzw. oder Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Dabei ist der Verkehrswert durch den Preis zu bestimmen, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Da bei diesem Wohngrundstück die Eigennutzung im Vordergrund steht und potentielle Käufer somit nach Substanzgesichtspunkten handeln, wird der Verkehrswert nach dem Sachwertverfahren ermittelt. Der Vergleichswert wurde begleitend ermittelt und stützt den Sachwert.

Im Ergebnis dieser Wertermittlung schätze ich nach sorgfältiger Abwägung und freier Würdigung preisbestimmender Merkmale die Verkehrswerte dieser Grundstücke in der Höhe der ermittelten Sachwerte auf rund

Grundstück lfd. Nr. 3:

49.000,- €
(i.W. neunundvierzigtausend Euro),

Grundstück lfd. Nr. 4:

9.400,- €
(i.W. neuntausendvierhundert Euro).

Die wertbeeinflussenden Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuches schätze ich auf rund:

lfd. Nummer 1, Wegegerechtigkeit: 0,- € Wertbeeinflussung
(i.W. null Euro),

lfd. Nummer 2, Wegegerechtigkeit: 1.000,- € Wertminderung
(i.W. eintausend Euro).

Dieses Wertgutachten wurde nach persönlicher Besichtigung der Gebäude, aufgrund meiner Sachkenntnis und des visuell festgestellten baulichen Zustandes, nach besten Wissen und Gewissen erstattet und trägt empfehlenden Charakter.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Veröffentlichungen (auch auszugsweise) und Vervielfältigungen bedürfen der schriftlichen Einwilligung des Sachverständigen.
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und dem angegebenen Zweck bestimmt. Eine darüber hinausgehende Weitergabe des Wertgutachtens oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Sachverständige: _____

Munster, 14.11.2025

Von der Architektenkammer Niedersachsen
Dipl.-Ing. Matthias Hechinger
Sachverständiger für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke
öffentlich bestellt und vereidigt

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

7.0. Literaturverzeichnis

1. Wolfgang Kleiber
Marktwertermittlung nach ImmoWertV
9. Auflage 2022

2. Wolfgang Kleiber
ImmoWertV (2021)
13. Auflage 2021

3. Wolfgang Kleiber, Jürgen Simon
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
5. Auflage 2007

4. Ulrich Renner, Michael Sohni
„Ross-Brachmann": Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien
30. Auflage 2012

5. Jürgen Simon
Wertermittlungsverfahren
1. Auflage 2016

6. Ralf Kröll, Andrea Hausmann
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
4. Auflage 2011

7. Roland Fischer, Hans-Jürgen Lorenz
Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien
2. Auflage 2013

8. Gabriele Bobka
Spezialimmobilien von A-Z
2. Auflage 2014

9. Roland Fischer, Matthias Biederbeck
Bewertung im ländlichen Raum
1. Auflage 2019

10. Daniela Unglaube
Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
1. Auflage 2021

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

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig-Wolfsburg

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

(Erstellt am 21.05.2025)

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

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

https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.81163&lng=9.9778&zoom=16.00&teilmarkt=Bauland&stichtag=2025-01-01

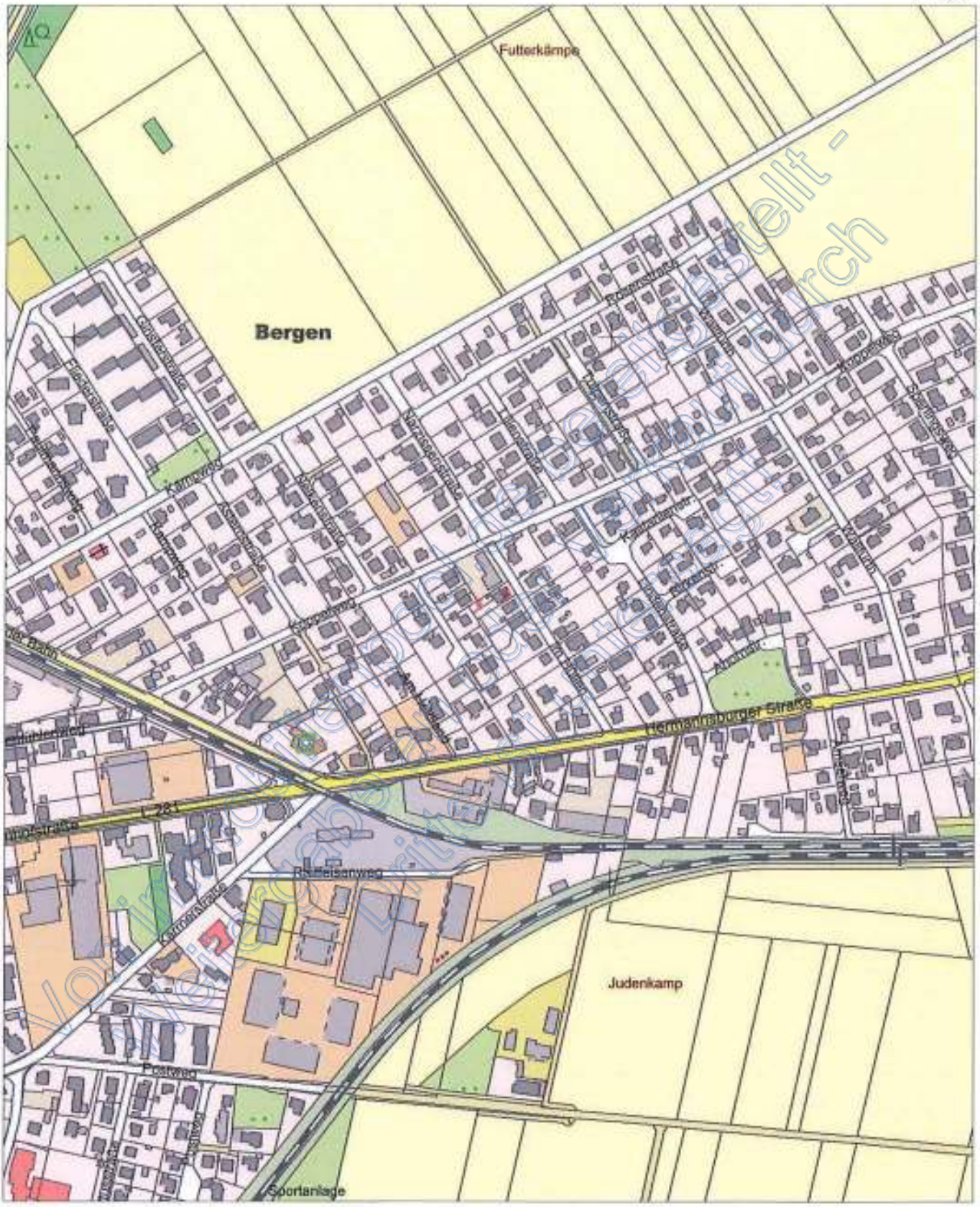
Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Gemeinde: Bergen, Stadt
Gemarkung: Bergen

Amtliche Karte 1:5000

Standardpräsentation

Erstellt am 21.05.2025



Maßstab 1:5000 0 50 100 150 Meter

Vorläufige Übersicht - nicht rechtsverbindlich

Verantwortlich für den Inhalt:

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

Bereitgestellt durch:
Architekturbüro Matthias Hechinger

Lüneburger Straße 20
29633 Munster

Zeichen:

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



Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen

Gemeinde: Bergen, Stadt
Gemarkung: Bergen
Flur: 1 Flurstück: 127/13

Liegenschaftsgrafik 1:500

Präsentation der Liegenschaften

Erstellt am 21.05.2025
Aktualität der Daten 17.05.2025

N = 5851810

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

E = 4459370

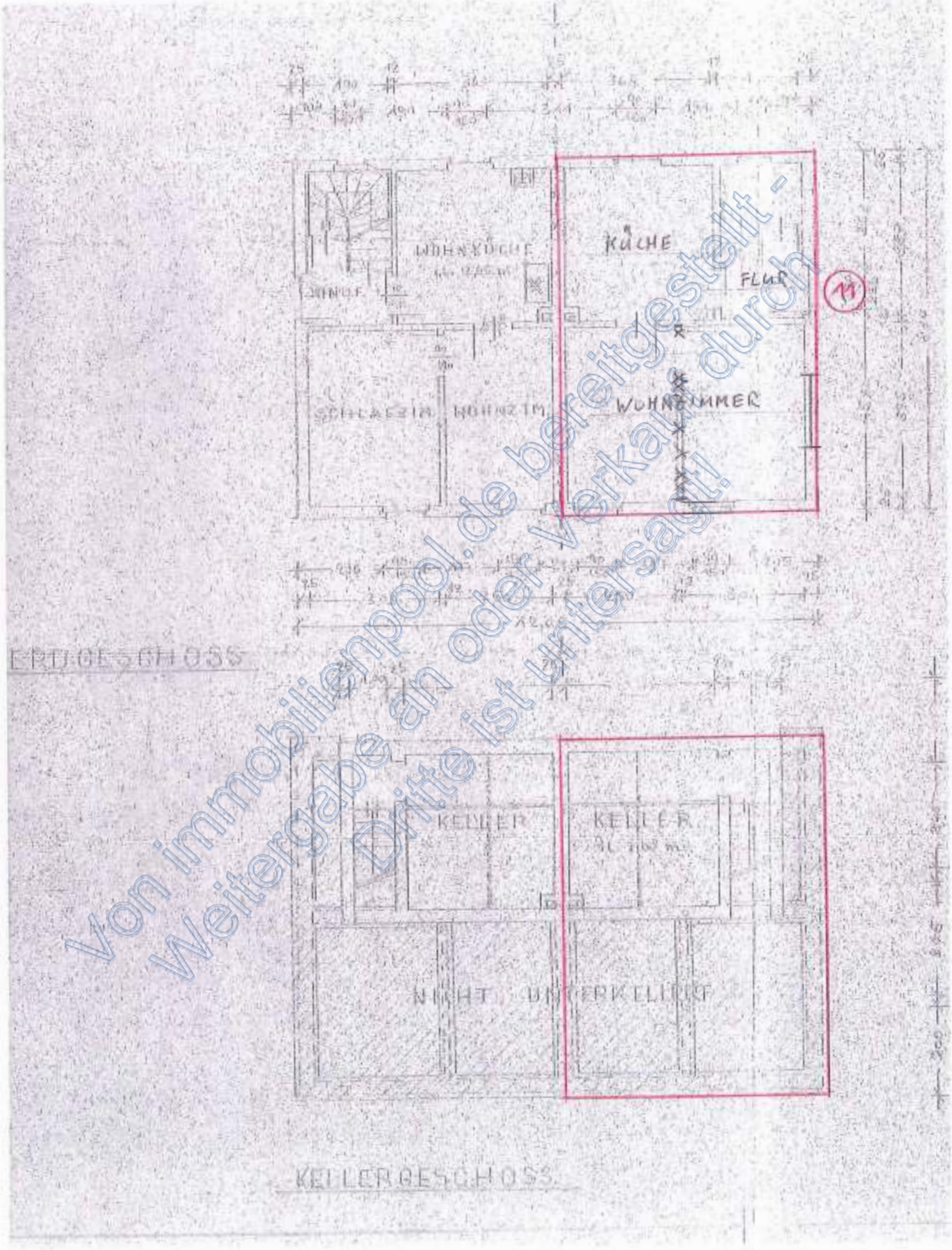
Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg - Katasteramt Celle -
Wasastraße 10
29229 Celle

Bereitgestellt durch:
Architekturbüro Matthias Hechinger

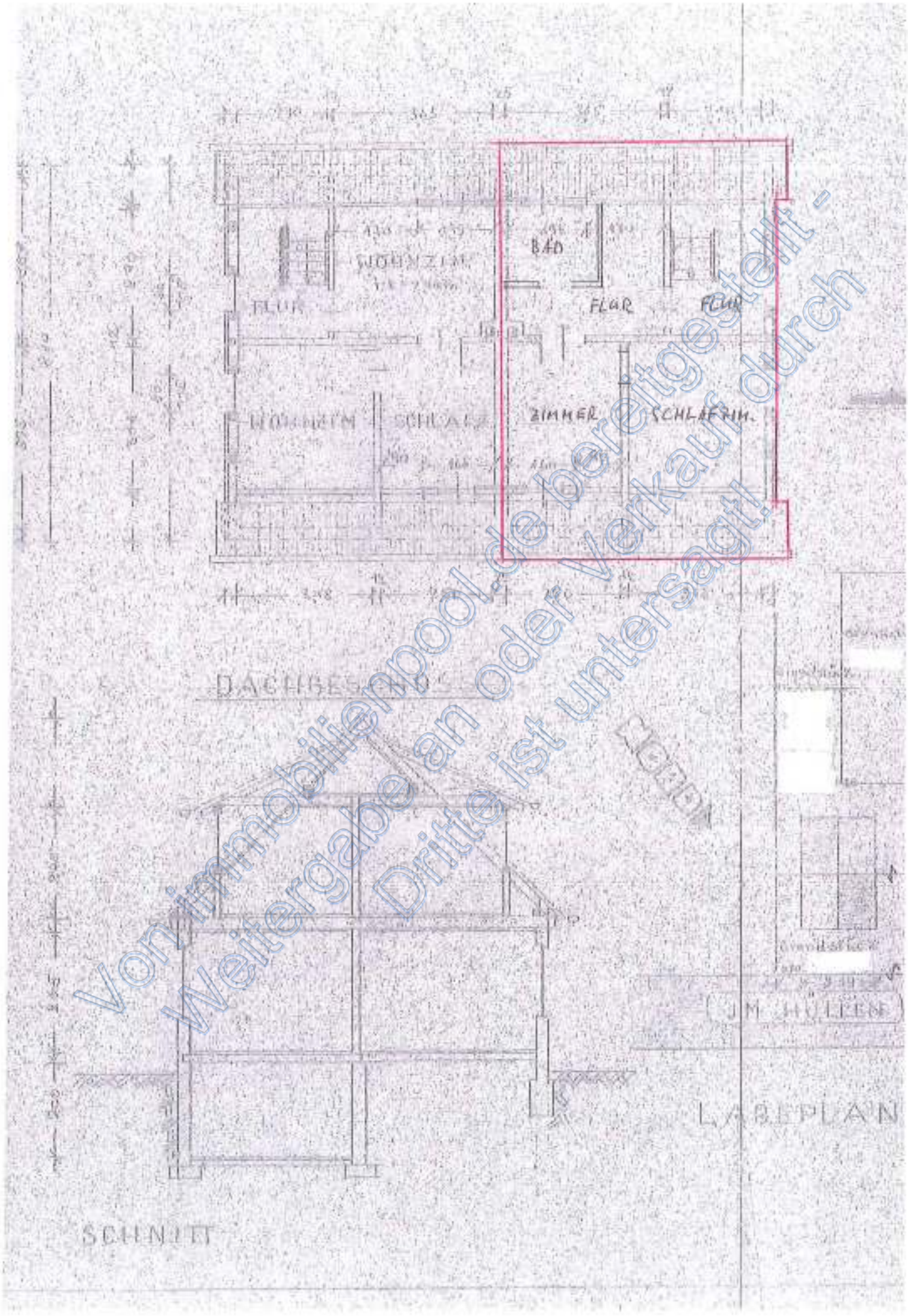
Lüneburger Straße 20
29633 Munster

Zeichen:

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

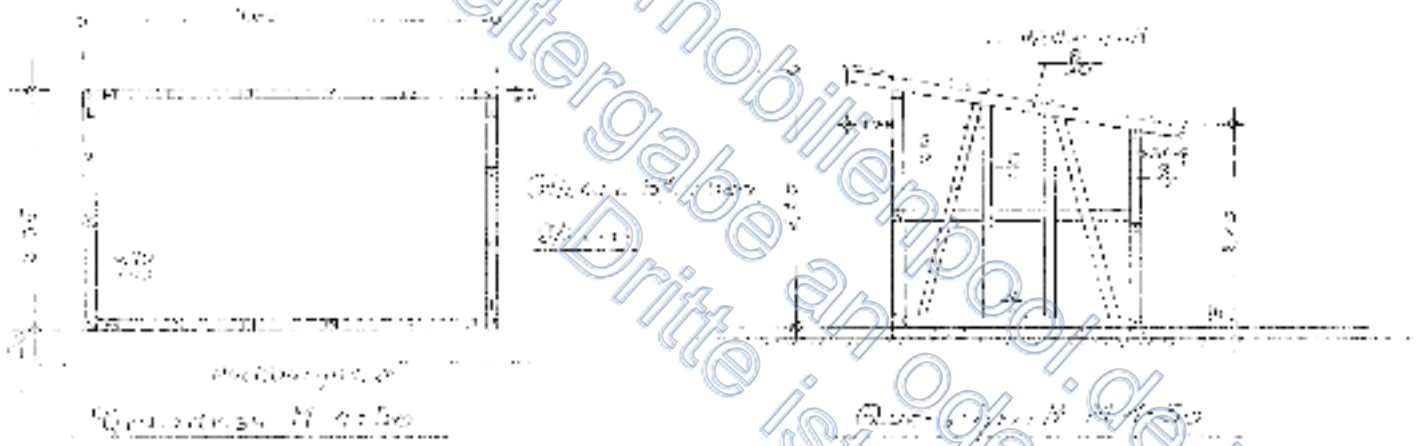


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



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

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





LAGEPLAN M 1:500

Berechnung der Wohnflächen:

Die nachfolgenden Berechnungen der Wohn- und der Nutzflächen wurden auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit erstellt und sind nur für dieses Wertgutachten gültig.

Erdgeschoss:			
Wohnzimmer:	=	ca.	22,05 m²
Küche:	=	ca.	12,90 m²
Flur:	=	ca.	2,60 m²
Wohnfläche Erdgeschoss:	=	ca.	37,55 m²
Dachgeschoss:			
Schlafzimmer:	=	ca.	8,35 m²
Zimmer:	=	ca.	8,10 m²
Bad:	=	ca.	4,10 m²
Flur:	=	ca.	5,30 m²
Flur:	=	ca.	3,90 m²
Wohnfläche Dachgeschoss:	=	ca.	29,75 m²
Wohnfläche gesamt:	=	ca.	67,30 m²

Berechnung der Nutzflächen:

Kellergeschoss:			
Keller:	=	ca.	12,10 m²
Flur:	=	ca.	1,20 m²
Nutzfläche Kellergeschoss:	=	ca.	13,30 m²

Berechnung der Brutto-Grundflächen:

Kellergeschoss:	5,15 x 4,25	=	21,89 m²
Erdgeschoss:	6,025 x 8,14	=	49,04 m²
Dachgeschoss:	6,15 x 8,14	=	50,06 m²
	Brutto-Grundfläche:	=	120,99 m²

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

Landkreis Celle
Der Landrat

Amt für Umwelt und ländlichen Raum
Wasserwirtschaft / Bodenschutz

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

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

---

[1] Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert zuletzt 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. 66).

[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 5 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 328).

9.0. Fotodokumentation



Wohnhaus von Nord-Osten



Wohnhaus von Osten

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



Wohnhaus von Nord-Westen



Kleintierstall von Osten

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



Kleintierstall von Süd-Osten



Kleintierstall von Süd-Westen

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 - Vervielfältigung oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!


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


Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt.