

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!**



DIPL.-ING. AXEL KRUMWIEDE
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDLICHER

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfenbüttel öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken – einschl. Mieten und Pachten

Mitglied im Gutachterausschuss für Grundbesitz in Wolfenbüttel, zuständig für die Stadt Wolfenbüttel und die Landkreise Celle, Gifhorn und Helmstedt

Anschrift: **Im Röthel 26
29225 Celle**
Telefon: **05141 – 48 14 36**
E-Mail: **info@axel-krumwiede.de**
Web: **www.axel-krumwiede.de**

Datum: **16.02.2025**
Gutachten-Nr.: **25/25**

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht: **Amtsgericht Celle**

Geschäftszeichen: **39 K 10/24**

Objekt: **Bebautes Grundstück
Am Schwimmbad 14
29361 Höfer**

Gemarkung: **Höfer** Wertermittlungstermin: **07.02.2025**

Flur: **4** Amtsgericht: **Celle**

Flurstück(e): **15/5 und 15/8** Grundbuchbezirk: **Höfer**

Grundstücksgröße(n): **600 m² und 918 m²** Blatt: **618**

Baulasten: **keine** Wohnfläche: **ca. 130 m²**

Baubehördliche Beschränkungen / Beschränkungen: **sind mir nicht bekannt geworden** Zimmer: **nicht bekannt**

Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks: 42.600 €



Kontoverbindung:
Sparkasse Celle Gifhorn Wolfenbüttel
BSAN 0831 2500 1211 0000 0000 00
BIC: SWIFT-CODE: **WOLDEF210PW**
IBAN: **DE162 002 448**

Hauptstelle Celle
Im Röthel 26
29225 Celle
Tel.: 05141 – 48 14 36
mobil: 0170 – 390 20 17

Zweigstellenanzahlung Hamburg
Grafstraßenböcke 17
22555 Hamburg
Tel.: 040 – 238 13 273
mobil: 0170 – 382 08 17

Zweigstellenanzahlung Heiligenthalen
Linderstraße 5
23774 Heiligenthalen
Tel.: 04362 – 20 28 84
mobil: 0172 – 380 89 17



1. Inhaltsverzeichnis

1.	Inhaltsverzeichnis	2
2.	Sachverhalt	3
2.1	Gutachtauftrag	3
2.2	Grundlagen des Gutachtens	3
2.3	Wertermittlungsstichtag - Qualitätsstichtag – Ortsbesichtigung	3
2.4	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
3.	Beschreibungen	5
3.1	Grundstücksbeschreibung	5
3.2	Baubeschreibung	7
3.3	Außenanlagen / Besondere Bauteile	10
4.	Wertermittlung	10
4.1	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	10
4.2	Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung	13
5.	Verkehrswertermittlung	14
6.	Bewertung der Rechte in Abt. II des Grundbuchs	15
7.	Anlagen	17
7.1	Straßen- und Stadtkarten	17
7.2	Auszug aus der Liegenschaftskarte / Lageplan - Bodenrichtwertkarte	19
7.3	Zeichnungen	23
7.4	Flächenberechnungen	23
7.5	Fotos	24
7.6	Abkürzungsverzeichnis	30
7.7	Literaturverzeichnis	30
	letzte Seite	31

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz, alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet.



2. Sachverhalt

2.1 Gutachtenauftrag

Die Erstattung dieses Gutachtens erfolgt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert der Immobilie eingeholt werden. Das Amtsgericht hat mich zum Sachverständigen in dieser Sache bestellt.

2.2 Grundlagen des Gutachtens

Alle in diesem Gutachten verwendeten Maße, Flächenmaße, Volumina u. dgl. sind aus den mir zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Sofern diese Angaben zur Gutachterstattung nicht vorlagen, habe ich diese selbst ermittelt oder sachverständig geschätzt. Die jeweiligen Vorlagen bzw. Ermittlungen sind in den Anlagen zu diesem Gutachten dargestellt.

Durch die Gutachtenauftraggeberin zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Grundbuchauszug

Von mir eingeholte Unterlagen und Informationen:

- Aufzeichnungen und Fotoaufnahmen von der Ortsbesichtigung
- tel. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlagen)

Hinweis: Die Einsicht in die Akten der Bauaufsichtsbehörde, Landkreis Celle, ist zurzeit nicht möglich. Das Aktenarchiv ist infolge eines Schimmelbefalls auf unbestimmte Zeit gesperrt. Die Gemeinde hat keine Unterlagen zur Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück.

Allgemein veröffentlichte Informationen:

- Grundstücksmarktdaten 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Braunschweig - Wolfsburg, zuständig für Braunschweig, Salzgitter und Wolfsburg sowie die Landkreise Celle Gifhorn, Helmstedt, Peine und Wolfenbüttel
- Bodenrichtwerte in Niedersachsen <https://www.boris.niedersachsen.de/boris>
- Immobilienmarktdaten on-geo GmbH, Briener Straße 12, 80333 München, www.on-geo.de
- Literatur gemäß Literaturverzeichnis, siehe Anlage

2.3 Wertermittlungsstichtag - Qualitätsstichtag – Ortsbesichtigung

2.3.1 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht. Es werden die Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes zu diesem Zeitpunkt für die Wertermittlungen zugrunde gelegt.



Wertermittlungsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung

2.3.2 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Es werden die Eigenschaften des Grundstücks und seiner Bebauung in diesem Zeitpunkt für die Wertermittlung zugrunde gelegt.

Qualitätsstichtag: Wertermittlungsstichtag

2.3.3 Ortsbesichtigung

Die Parteien wurden von mir zum Ortstermin schriftlich eingeladen.

Tag der Ortsbesichtigung: 07.02.2025

Teilnehmer: Axel Krumwiede

Mir ist der Zutritt zum Gebäude nicht ermöglicht worden. Ich konnte das Gebäude nur von außen besichtigen. **Die Bewertung erfolgt nach dem äußeren Anschein und Aktenlage.**

2.4 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Bebautes Grundstück - Einfamilienhaus

Objektadresse

Straße Nr.: Am Schwimmbad 14

PLZ-Ort: 29361 Höfer

Katasterangaben

Gemarkung: Höfer

Flur: 4

Flurstücke: 15/5 15/8

Flurstückgröße: 600 m² 918 m²

Grundstücksgröße insgesamt: 1.518 m²

Grundbuchangaben

Grundbuchamtsgericht: Celle

Grundbuchbezirk: Höfer

Grundbuchblatt: 618

Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses: 1

Datum des Grundbuchauszugs: 30.10.2024



Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen):

Auftragsgemäß wird hier zunächst der Verkehrswert der fiktiv unbelasteten Immobilie ermittelt und angegeben. Die Bewertung etwaiger Eintragungen in Abt. II des Grundbuches erfolgt gesondert - siehe Kapitel 6.

Baulasten

Nach telefonischer Auskunft der Bauaufsichtsbehörde sind auf dem Grundstück keine Baulasten eingetragen.

Mir sind keine weiteren Rechte / Belastungen an dem Grundstück bekannt gemacht worden. Ich unterstelle in der nachfolgenden Wertermittlung, dass keinerlei Verträge, Vereinbarungen oder Umstände bestehen, die den Wert des Bewertungsobjektes mindern oder beeinflussen - soweit diese im Gutachten nicht aufgeführt sind.

3. Beschreibungen

3.1 Grundstücksbeschreibung

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis / Bezirk:	Celle
Gemeinde / Ort / Stadtteil:	Höfer
Überörtliche Anbindung:	Bundesstraße B191 ca. 6,4 km Entfernung Bundesautobahn A7 ca. 39,0 km Entfernung Bahnhof Celle ca. 17,0 km Entfernung Bahnhof Eschede ca. 8,4 km Entfernung Flughafen ca. 52,9 km Entfernung Ortsmitte Eschede ca. 7,6 km Entfernung Stadtmitte Celle ca. 15,9 km Entfernung
Lagebeurteilung:	mäßige Lage
Nahverkehrsmittel:	Bus
Straßenausbau:	asphaltierte Fahrbahn
Kfz-Parkmöglichkeiten:	auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden und auf der öffentlichen Straße möglich



Versorgung:	elektrischer Strom, Wasser, Telekommunikation
Entsorgung:	Abwasser
Erschließungsbeiträge:	In diesem Gutachten unterstelle ich eine Beitrags- und Abgabefreiheit.
Grundstückzuschnitt:	unregelmäßig, siehe Liegenschaftskarte
Straßenfront / mittlere Tiefe:	ca. 25 m / ca. 30 / 75 m
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Am Sportplatz“ mit den Festsetzungen für das Bewertungsgrundstück WR: Reines Wohngebiet I: max. 1 Vollgeschoss GFZ 0,2: Geschossflächenzahl GRZ 0,2: Grundflächenzahl
tatsächliche Nutzung:	bebautes Grundstück – Einfamilienhaus
Überbauungen / Grenzbebauungen:	örtlich nicht erkennbar / keine
Nachbargrundstücke – Nutzung:	Baugrundstücke Schwimmbad (Freibad)
Nachbargrundstücke – Bebauung:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Altlasten:	nicht bekannt und hier als nicht existent unterstellt

Untersuchungen über eventuell vorhandene Altlasten und / oder Bodenkontaminationen liegen nicht vor. Hierüber werden keine Feststellungen getroffen. Diese wären, wenn hierdurch die Substanz des Gebäudes gefährdet bzw. der Wert von Grund und Boden beeinflusst werden könnte, durch entsprechende Fachleute in einem separaten Gutachten zu ermitteln. Eventuell festgestellte Bodenkontaminationen und / oder Altlasten wären in dem Sondergutachten darzustellen und die Kosten der Beseitigung dieser eventuellen Beeinträchtigungen an den baulichen Anlagen bzw. Grund und Boden zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären vom Ergebnis dieses Gutachtens in angemessener Höhe in Abzug zu bringen, um den um die Beseitigungskosten eventueller Schäden durch Bodenkontaminationen und / oder Altlasten geminderten Wert zu ermitteln.



Hier wird lediglich der Vollständigkeit halber auf die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17. März 1998 BGBl. 1998 I Nr. 16) hingewiesen. Beeinträchtigungen dadurch, dass sich Ansprüche aus Gegebenheiten gegen das Grundstück richten, die sich aus dem BBodSchG ergeben, werden ausdrücklich in diesem Gutachten nicht behandelt und / oder berücksichtigt.

3.2 Baubeschreibung

Die Beschreibung der vorhandenen Bebauung bezieht sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Konstruktionsöffnungen oder zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen daher auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen. Es wird unterstellt, dass bei der Herstellung der baulichen Anlagen die jeweils geltenden, allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik vollumfänglich berücksichtigt wurden und Abweichungen nicht bestehen.

Die vorhandene Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt, anders als bei einem Bauschadensgutachten, keine abschließende Baumängel- und/oder Bauschadensaufzählung dar. Sie schließt das Vorhandensein evtl. nicht besonders aufgeführter Baumängel und/oder Bauschäden nicht aus.

Eine spezielle Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel wurde nicht durchgeführt und ist auch nicht Bestandteil des Gutachtens. Die jeweilige Baubeschreibung gilt nicht als zugesicherte Eigenschaft im Sinne des Gesetzes. Evtl. überschlägig geschätzte Kosten für die Beseitigung erkennbarer Schäden sind im Ansatz von Reparatur- und Instandhaltungszustand berücksichtigt. Ich, der unterzeichnende Sachverständige, übernehme demgemäß keine Haftung für das Nichtvorhandensein von Baumängeln und/oder -schäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Ein evtl. angegebener Betrag für Reparaturzustand ist das Ergebnis einer überschlägigen groben Schätzung aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung. Für eine genauere Kostenermittlung sind entsprechende Angebotskalkulationen für die einzelnen Gewerke von Fachbetrieben einzuholen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Hausschwamm, Rohrleitungsfraß, Belastbarkeit, statische Probleme, gesundheitsschädigende Baumaterialien usw. sind nicht durchgeführt worden und nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Ich weise darauf hin, dass ich keine Funktionsprüfungen (z. B. der technischen Einrichtungen wie Heizungs-, Sanitär-, Elektroinstallationen usw.) vorgenommen habe. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen wird unterstellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte Verhältnisse ohne Einflüsse unterstellt.



Bezeichnung / Gebäudeart:	Einfamilienhaus
Anzahl der Wohnungen und sonstigen Einheiten:	augenscheinlich 1 Wohnung
Baujahr:	Das Baujahr ist mir nicht bekannt geworden. Unterlagen zum Gebäude liegen mir nicht vor. Nach der äußeren Gestaltung des Gebäudes kann das Baujahr mit den 1960er Jahren angenommen werden
Rohbau	
Fundamente:	bauzeittypisch waren Stampfbeton-Streifenfundamente und Bodenplatte
Außenwände:	Mauerwerk, Fassade mit Außenputz
Innenwände:	
Geschossdecken:	
Dach:	Satteldach, augenscheinlich in Holzkonstruktion, mit Wellasbest-Zementplatteneindeckung und vorgehängten Dachrinnen
Ausbau	Ich konnte das Gebäude nicht von innen in Augenschein nehmen. Eine Beschreibung ist mir nicht möglich.
Erdgeschoss	
Zimmer / Räume:	
Boden:	
Wände:	
Decke:	
Bad:	
Boden:	
Wände:	
Decke:	
Ausstattung:	
Ausstattungsqualität:	



WC:

- Boden:
- Wände:
- Decke:
- Ausstattung:
- Ausstattungsqualität:

Küche:

- Boden:
- Wände:
- Decke:
- Ausstattung:
- Ausstattungsqualität:

Dachgeschoss

Flur:

- Boden:
- Wände:
- Decke:

Zimmer:

- Boden:
- Wände:
- Decke:

Bad:

- Boden:
- Wände:
- Decke:
- Ausstattung:
- Ausstattungsqualität:

Fenster:

Türen:

Treppen:

Elektro-Installation:

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



Heizung:

Warmwasserversorgung:

besondere Ausstattung:

Hinweise

Energetische Eigenschaften:

Barrierefreiheit:

Zustand

Bau- und Unterhaltungszustand: **schlecht**

Baumängel / Bauschäden: Die Dacheindeckung ist am Ende ihrer technischen Nutzungsdauer angelangt. Die Fassadenbeschichtung ist bereichsweise weitgehend verwittert.

Beurteilung:

Das Wohnhaus macht einen ungepflegten Eindruck. Es scheint in einfacher Bauweise der 1960er Jahre erstellt worden zu sein. Damit ist es am Ende seiner wirtschaftlichen und bereichsweise seiner technischen Nutzungsdauer angelangt.

3.3 Außenanlagen / Besondere Bauteile

- Erschließungsanlagen auf dem Grundstück
- Wege- und Hofbefestigungen
- Einfriedung
- verwilderte Gartenanlage
- Pkw-Garage mit Abstellräumen in Massivbauweise (am Ende ihrer Nutzungsdauer)

4. Wertermittlung

Die nachfolgenden Wertermittlungen basieren auf der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), welche erstmals im Bundes-Gesetz-Blatt (BGBl. I 2010 Seite 639 ff.) veröffentlicht wurde.

4.1 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

Nach der ImmoWertV stehen zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren zur Verfügung. Der Verkehrswert



ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagekraft zu ermitteln. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus diesen unter der Würdigung der einzelnen Ergebnisse entsprechend ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren stellt darauf ab, den Verkehrswert aus üblichen Kaufpreisen vergleichbarer Immobilien zu ermitteln. Dazu wird aus den Vergleichskaufpreisen der Mittelwert gebildet. Sind die Eigenschaften des Bewertungsobjekts besser oder schlechter als die Mittelwerte der Vergleichsobjekte, wird eine Korrektur, eine Anpassung vorgenommen. Diese Methode hat damit den außerordentlichen Vorteil, dass sie - basierend auf tatsächlichen Preisen für weitgehend vergleichbare Objekte - nach einer minimalen Anpassung direkt zum Verkehrswert führt. Voraussetzung ist jedoch eine genügende Anzahl von vergleichbaren Objekten.

Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist eine finanzmathematisch orientierte Methode. Sie umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, wobei der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln ist. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte und sodann unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte, marktüblich erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der üblichen Bewirtschaftungskosten des Grundstücks.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Sollten die tatsächlichen Erträge von den regional marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, so sind nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Der auf diesem Wege ermittelte Ertragswert ist ebenfalls durch Zu- oder Abschläge an die am Wertermittlungsstichtag herrschende Marktlage anzupassen. Die Kosten zur Beseitigung der vorhandenen Mängel und Schäden sind, soweit der Immobilienmarkt dieses berücksichtigt, vom Verkehrswert des mängelfreien Objektes in Abzug zu bringen.

Das Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren versucht seinen Beitrag zur Verkehrswertermittlung durch die Berechnung eines substanzorientierten Wertes zu leisten. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudesubstanzwert (inkl. der Baunebenkosten und der Außenanlagen) zusammen. Letzterer basiert auf dem fiktiven Erstellungswert zum Wertermittlungsstichtag abzüglich einer Alterswertminderung (technische Wertminderung). Dabei sind nicht die tatsächlichen Herstellungskosten, sondern die Normalherstellungskosten nach Erfahrungssätzen (z.B. auf Basis von €/m² Brutto-Grundfläche) in Ansatz zu bringen. Die Umrechnung



auf entsprechende Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mithilfe entsprechender Indexpunkte (Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden, Nichtwohngebäude u. dgl., Statistisches Bundesamt).

Bei dem so ermittelten Sachwert einer Immobilie handelt es sich wiederum nur um einen genäherten Wert. Der Verkehrswert ergibt sich durch Zu- und Abschläge zur Berücksichtigung der Marktlage des Immobilienmarktes am Wertermittlungsstichtag. Die Kosten zur Beseitigung der vorhandenen Mängel und Schäden sind, soweit der Immobilienmarkt dieses berücksichtigt, vom Verkehrswert des mängelfreien Objektes in Abzug zu bringen.

Modellkonformität in der Anwendung der Verfahren

Die Anwendung der zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren erfordert die Ansätze verschiedenster Kennzahlen und Daten des Immobilienmarktes. Diese Kennzahlen und Daten sind direkt marktabhängig oder stehen in Bezug zu marktabhängigen Kennzahlen. Die marktabhängigen Kennzahlen sind aus den Daten des jeweiligen Immobilienmarktes abzuleiten. Solche Ableitungen sind aufgrund der vielfältigen Abhängigkeiten nur unter der Annahme von abhängigen Kennzahlen (normierten Kennzahlen) vorzunehmen.

Die Anwendung der veröffentlichten marktabhängigen Kennzahlen bedingt die gleichzeitige Anwendung aller in Abhängigkeit stehender Kennzahlen nach dem Grundsatz der modellkonformen Datenanwendung. Als Beispiele seien hier aus der Ertragswertermittlung Liegenschaftszinssatz / Bewirtschaftungskosten / Nutzungsart und aus der Sachwertermittlung Sachwertfaktor / Gesamtnutzungsdauer / Normalherstellungskosten angeführt.

Es ist Aufgabe der Gutachterausschüsse (GAA) die Immobilienmärkte zu analysieren, die Kennzahlen zu ermitteln und diese zusammen mit den Modellparametern zu veröffentlichen. Die Veröffentlichung der Marktdaten erfolgt zumeist in den Grundstücksmarktberichten (GMB). Sind die erforderlichen Kennzahlen nicht veröffentlicht, so sind diese vom befassten Sachverständigen aus Marktdaten abzuleiten. Stehen Marktdaten nicht zur Verfügung, sind die Kennzahlen durch den Sachverständigen nach seiner Erfahrung anzusetzen. Die Ansätze sind zu begründen.

4.2 Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung

Nach der ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles zu wählen. Bei der Wahl sind insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen.

Der Werttheorie nach ist die Bebauung, welche am Ende ihrer Nutzungsdauer angelangt ist, als Liquidationsobjekt anzusehen, bei denen der Abbruch der Gebäude in der Wertermittlung berücksichtigt wird. Objekte wie dieses werden aber auch von versierten Handwerkern er-



worben. Sie gleichen mangelnde Finanzkraft durch technisches Know how und Eigenleistung aus. Solche Handwerkerobjekte werden regelmäßig zum Bodenwert gehandelt. Die Bebauung auf den Grundstücken wird dort als wertneutral angesehen. So wird das bebautes Grundstück hier bewertet.

Der Bodenwert des Grundstücks wird im indirekten Vergleichsverfahren basierend auf den Bodenrichtwerten ermittelt. Zugrunde gelegt werden die vom regionalen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte – siehe nachfolgende Bodenwertermittlung.

4.3 Bodenwertermittlung

Allgemeine Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés u.ä. bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Wert des Bodens ist ohne die Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermitteln regelmäßig aus gezahlten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen. Als Bodenrichtwert bezeichnet man den durchschnittlichen Preis (Lagewert) des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definierten wertbeeinflussenden Merkmalen (Richtwertgrundstück).

In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte so ermittelt als wären die Grundstücke unbebaut. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. D. h., dass es in den einzelnen Richtwertzonen „bessere“ und „schlechtere“ Grundstücke gibt, die mit ihrem Wert vom durchschnittlichen Bodenrichtwert abweichen können.

Die Erschließungskosten der öffentlichen Straße, der Straßenbeleuchtung und des Anschlusses an die öffentliche Kanalisation werden bei der Ermittlung des jeweiligen Bodenrichtwertes durch den Gutachterausschuss im Allgemeinen berücksichtigt. Eine Nichtberücksichtigung wird entsprechend angegeben.



Bodenwertermittlung

Im vorliegenden Bewertungsfall sind hinreichend differenzierte Bodenrichtwerte vorhanden. Die Bodenrichtwerte bilden die Grundlage der folgenden Bodenwertermittlung. Ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte liegt diesem Gutachten in der Anlage bei.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Dieses hat die mittleren Eigenschaften der realen Grundstücke in dieser Bodenrichtwertzone. Der Bodenrichtwert wird aus diesem Grund mittels Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks angepasst. Dazu wird auf die vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Anpassungsfaktoren zurückgegriffen. Das fiktive Bodenrichtwertgrundstück entspricht in seiner Nutzung dem Bewertungsgrundstück. Der Ansatz erfolgt modellkonform entsprechend dem jeweiligen Bewertungsmodell, das der hier zu bewertenden Immobilie zu Grunde liegt.

Bodenwertermittlung

Grundbuchangaben

Amtsgericht:	Celle		
Grundbuch:	Höfer		
Blatt:	618		
lfd. Nr. d. Bestandsverzeichnisses:	1	2	

Katasterangaben

Gemarkung:	Höfer		
Flur:	4		
Flurstück:	15/5	15/8	

Nutzung:	Wohnen	Garten	Summen
Grundstücksgröße:	600 m ²	918 m ²	1.518 m ²

Bodenrichtwert (BOR/W):	45 €/m ²	45 €/m ²	
-------------------------	---------------------	---------------------	--

Anpassungsfaktoren

Lage:	1,00	1,00
Grundstücksnutzung:	1,00	0,50
Grundstückszuschnitt:	1,00	0,75

Anpassungsfaktor:	1,00	0,38
angepasster BOR/W:	45 €/m ²	17 €/m ²

Bodenwerte:	27.000 €	15.606 €	42.606 €
-------------	----------	----------	----------

Bodenwert insgesamt:		(gerundet)	42.600 €
-----------------------------	--	------------	-----------------

5. Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) von Immobilien (Grundstücken, Eigentumswohnungen und Teileigentum) wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen



Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Wertermittlungsstichtag ist auf dem Gutachtendeckblatt angeführt. Die rechtlichen Gegebenheiten und die tatsächlichen Eigenschaften sind in diesem Gutachten beschrieben.

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert: 42.600 €

In den obigen Wertermittlungen sind die tatsächlichen und die rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes berücksichtigt. Auch die Verhältnisse des Immobilienmarktes haben in diesen Bewertungen Berücksichtigung gefunden.

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile schätze ich nach den vorstehenden Berechnungen und Beschreibungen den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung einer Rundung:

Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks 42.600 €

Davon entfallen auf die

lfd. Nr. 1 des BV 27.000 €

lfd. Nr. 2 des BV 16.500 €

6. Bewertung der Rechte in Abt. II des Grundbuchs

Lfd.-Nr. 1: „Das Recht, zu bohren oder zu schürfen und die hierbei aufgeschlossen werden den Lager von Petroleum, bituminösen Stoffen, Kali, Stein- und beibrechenden Salzen und sonstigen, dem Verfügungsrecht des Eigentümers unterliegenden Stoffen mit Ausnahme von Infusorienerde, Kalk, Lehm, Mergel, Steine und Sand auszubeuten als beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Bergwerksgesellschaft Mariagluck mit beschränkter Haftung in Höfer, Kreis Celle unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 30. April 1910.....“

Kommentar: Rechte wie das obige wurden zu Beginn des 20-ten Jahrhunderts regional in breiter Zahl bewilligt und in Grundbücher eingetragen. Sie sind bisher nicht ausgeübt worden. Der regionale Immobilie reagiert auf diese Rechte nicht. Sie haben keinen Werteeinfluss.

Verkehrswert des belasteten Grundstücks 42.600 €



Celle, den 16.02.2025



Axel Krumwiede

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



7. Anlagen

7.1 Straßen- und Stadtkarten

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

Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m



Übersichtskarte mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Druckzwecken).
Die Übersichtskarte wird herausgegeben von GeoCombit. Er enthält u. a. die Bezeichnung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:30.000 - 1:3.000.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Drumschritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separat und in anderem Kontext verwendet werden.

Datensquelle
Übersichtskarte, GeoCombit GmbH Stand: 2023



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

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000

Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet → Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen).

Der Stadtplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:10.000 - 1:50.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separat und in anderem Kontext verwendet werden.

Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2025



7.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte / Lageplan - Bodenrichtwertkarte



**Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen**

Gemeinde: Eschede
Gemarkung: Hölzer
Flur: 4 Flurstück: 15/5

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am: 16.01.2025
Aktualität der Daten: 11.01.2025

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

Verantwortlich für den Inhalt:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regierungsreferat Braunschweig/Verlängerung - Katasteramt Celle
Wallstraße 10
29229 Celle

Bereitgestellt durch:
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
- Katasteramt Celle -
Wallstraße 12
29229 Celle

Zeilchen: A-T7-2025

Bei einer Vervielfältigung für rechtliche oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Weitergabe sind die
Angewiesenen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (KOH) zu beachten. ggF. sind erforderliche Nutzungsrechte über
einen schriftlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Person abzuschließenden Nutzungserklärung zu erwerben.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Braunschweig-Wolfsburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 16.01.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Am Schwimmbad 14, 29361 Höfer, Kreis Celle
Gemarkung: 3914/Höferl. Flur: 4. Flurstück: 15/5

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



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



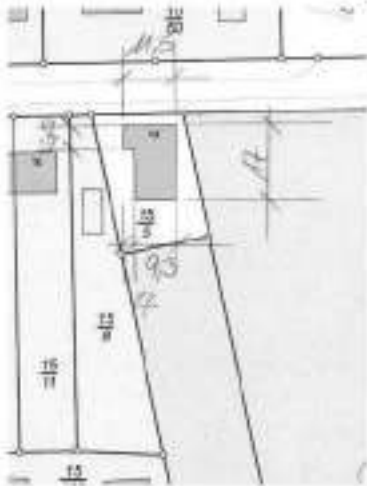
Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



7.3 Zeichnungen

Zeichnungen des Gebäudes liegen nicht vor.

7.4 Flächenberechnungen



Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

(nach DIN 277-1 : 2005-02, Deutscher Normenausschuss Berlin)

	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Einzel- fläche (m ²)	Grund- fläche (m ²)
Wohnhaus Gebäude(-teil)	A				
EG	9,30	17,00	1,00	158,10	
	2,20	5,50	1,00	12,10	
Summe					170,20

Schätzung der Wohn- und Nutzfläche

Mir liegen keine Zeichnungen des Gebäudes vor. Die Wohn- und Nutzflächen bestimme ich nur überschlägig über Nutz- und Wohnflächenfaktoren. Sprengnetter (H.O. Sprengnetter; Grundstücksbewertung, Band II) gibt einen Wohnflächenfaktor mit 0,74 für Vollgeschosse und 0,56 für Dachgeschosse, jeweils bezogen auf die Bruttogrundfläche an. Udart (in VR 1976, Seite 291) gibt einen Wohnflächenfaktor von 0,76 bezogen auf die Geschossfläche eines jeden Geschosses für die Ableitung der Wohnfläche an. Die Bruttogrundflächen und die Geschossflächen sind den nachfolgenden Berechnungen zu entnehmen.

	Fläche (m ²)	Faktor	WF (m ²)
Wohn- Nutzfläche nach Sprengnetter:			
Erdgeschoss	170,20	0,74	125,95
Summe			125,95
Wohn- Nutzfläche nach Udart			
Erdgeschoss	170,20	0,76	129,35
Summe			129,35

Für die weiteren Ermittlungen setze ich die arithmetischen Mittelwerte an: **128,00**



7.5 Fotos









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





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



7.6 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BORIW	Bodenrichtwert
BWR-RL	Bodenwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsches Institut für Normung
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
GAA	Gutachterausschuss
GFZ	Geschossflächenzahl
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
GUG	Grundstückswert und Grundstücksmarkt
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KG	Kellergeschoss
OG	Obergeschoss
RND	Restnutzungsdauer
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WDV-System	Wärmedämmverbundsystem
WE	Wohneigentum
WertV	Wertermittlungsverordnung
WF	Wohnfläche

7.7 Literaturverzeichnis

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 7. Auflage Köln : Bundesanzeiger Verlag 2014

Kleiber, Wolfgang; Simon, Jürgen: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 5. Auflage Köln : Bundesanzeiger Verlag 2007

Petersen, Hauke: Verkehrswertermittlung von Immobilien : Praxisorientierte Bewertung. Stuttgart : Richard Boorberg Verlag 2005

Ross, Wilhelm; Brachmann, Rolf; Holzner, Peter: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken. 27. Auflage Hannover : Theodor Oppermann Verlag 1993

Sander, Siegfried; Weber, Ulrich (Herausgeber): Lexikon der Immobilienwertermittlung. Köln : Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft 2003



Simon, Jürgen; Cors, Klaus; Halaczinsky, Raymond; Teß, Wolfgang: Handbuch der Grundstückswertermittlung. 5. neubearbeitete Auflage München : Verlag Vahlen, 2003

Simon, Jürgen; Kleiber, Wolfgang: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 7. überarbeitete und erweiterte Auflage : Neuwied : Luchterhand Verlag, 1996

Sprengnetter, Hans Otto : Grundstücksbewertung : Lehrbuch und Kommentar. Sinzig : Wertermittlungsforum, Lose Blattsammlung 2007

Zimmermann, Peter; Heller, Robert: Der Verkehrswert von Grundstücken. 2. neubearbeitete und erweiterte Auflage München : Verlag Vahlen 1999

Gesetze und Bekanntmachungen

BGB in der Fassung vom 02.01.2002

Normalherstellungskosten 2010, Bundesministerium der Justiz, BAnz AT 18.10.2012 B1 vom 18.10.2012

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 91/98 WertR 91/98), Bundesministerium Bau, RS I 630504-1 vom 01.08.1997

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL), Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 12.11.2015

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL), Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 05.09.2012

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL), Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 20.03.2014

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsrichtlinie – ImmoWertV) 19.05.20210 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert am 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794)