

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. CARSTEN KNOBLOCH

Von der IHK Hannover öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Reuterwiese 5
30966 Hemmingen

Tel.: 0511/453115
Mail: cknobloch@t-online.de

AMTSGERICHT CELLE

Geschäftsnummer NZS 39 K 16 / 23



VERKEHRSWERTGUTACHTEN

EINFAMILIENHAUS MIT PKW-GARAGE

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB wird geschätzt zu
rd. 305.000,- €

Es war keine Innenbesichtigung möglich, die Außenbesichtigung der Gebäude war nur eingeschränkt möglich !

ORT: Zur alten Kaserne 8 in 29313 Hambühren

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE: 784 m²

BAUJAHR: Um 2001

WOHNFLÄCHE: Ca. 160 m²

ZIMMER: Im EG 2 Zimmer, Küche, Duschbad, Hauswirtschaftsraum
und Flur, im DG 4 Zimmer, Bad, sep. WC und Flur.

NUTZUNG: Wohnnutzung.

0. Allgemeines

Seite 3

0.1 Fragen zur Beauftragung

Seite 4 - 5

1. Wertermittlungsverfahren

Seite 6 - 7

2. Bodenwert

Seite 8 - 9

3. Gebäudebeschreibung

Seite 10 - 11

4. Brutto - Grundfläche

Seite 12

5. Bauwert

Seite 12 - 13

6. Marktanpassung

Seite 14

7. Wohnfläche

Seite 15 - 16

8. Vergleichswert

Seite 17

9. Verkehrswert zum Stichtag

Seite 18 - 19

10. Anlagen

Seite 20 - 29

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

0. ALLGEMEINES

AUFTRAG

Mit Beschluss vom 23.5.2024 bin ich vom Amtsgericht Celle beauftragt worden, den Verkehrswert der u.g. bebauten Liegenschaft ermitteln.

ANSCHRIFT

Zur alten Kaserne 8
29313 Hambühren

AMTSGERICHT

Celle

GRUNDBUCH

Hambühren Blatt 5157 Lfd. Nr. 1

GEMARKUNG Hambühren Flur 4 Flurstück 234/307

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Lt. Grundbuch 784 m²

GUTACHTENZWECK

Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung.

Das Gutachten ist in 6-facher Ausfertigung erstellt, 5 Exemplare erhält der Auftraggeber, das Original exemplar verbleibt beim Ersteller.

ORTSBESICHTIGUNG

Mit Schreiben vom 31.8.2024 wurde vom Sachverständigen ein Termin zur örtlichen Augenscheinnahme des Bewertungsobjekts zum 11.9.2024 gesetzt. Der Zutritt zum Grundstück und zum Objekt wurde untersagt, der Verkehrswert ist nur auf Basis der Bauakte und der Außenbesichtigung geschätzt.

WERTERMITTLUNGSSTICHTAG

Der Verkehrswert ist zum Stichtag 1.9.2024 ermittelt.

UNTERLAGEN

Bauakte, daraus Grundrisse und Schnitte.

SONSTIGES

Ein Grundbuchauszug lag vor.

0.1 FRAGEN ZUR BEAUFTRAGUNG

Angaben

- a) Welche Mieter und Pächter sind vorhanden?

Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden.

- b) Der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz?

Kein Verwalter.

- c) Wird ein Gewerbebetrieb geführt?

Es wird augenscheinlich kein Gewerbebetrieb geführt. Gem. Bauantragsunterlagen ist ein Zimmer in 2002 (EG Kind 1) als gewerblicher Verkaufsraum genehmigt, augenscheinlich besteht diese Nutzung aber nicht.

- d) Sind Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden, die nicht mitgeschätzt sind?

Es sind augenscheinlich keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

- e) Besteht Verdacht auf Hausschwamm?

Keine Angabe, da das Objekt nicht zugänglich war.

- f) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Nach Durchsicht der Bauakte liegen keine Beschränkungen oder Beanstandungen vor.

- g) Besteht Verdacht auf Altlasten?

Nach Auskunft beim Landkreis Celle ist das betroffene Flurstück weder als Altlast noch als Altlastenverdachtsfläche eingetragen.

Das Flurstück liegt jedoch innerhalb der Rüstungsalblast „Muna Hambühren“. Der Ortsteil Hambühren II ging aus der Lufthauptmunitionsanstalt 1/XI Hambühren hervor. Hier wurde während des II. Weltkrieges vorwiegend Flakmunition produziert und gelagert. Nach Kriegsende wurde ein Teil des Lagerbestandes durch Sprengen und Abbrennen vernichtet. Dies und Verschleppungen durch z. B. spielende Kinder führten zu einer diffusen Verteilung von Munition und Explosivstoffen. Ab 1949 wurde die Muna zu einer Wohnsiedlung umgewandelt. Durch damit verbundene Bodenumlagerungen kann es ebenfalls zur Verteilung von Schadstoffen und Kampfmitteln gekommen sein.

In der Folgezeit wurde die Muna von Kampfmitteln geräumt. Die Räumaktionen wurden jedoch nicht hinreichend dokumentiert, so dass eine Kampfmittelfreigabe ohne weitere Untersuchungen nicht möglich ist.

Ferner haben nur in Teilbereichen Boden- und Grundwasseruntersuchungen auf sprengstofftypische Verbindungen stattgefunden. Eine umfassende Aussage zur Verteilung von Verunreinigungen ist ebenfalls nicht möglich. Das

bedeutet, dass überall Boden- und Grundwasserverunreinigungen vorliegen können. Dabei sind Umfang und Ausmaß der Verunreinigungen unterschiedlich; zumeist wird die wohnbauliche Nutzbarkeit nicht eingeschränkt sein.

Zu boden- und grundwassergefährdenden Handlungen in dieser Zeit ist derzeit nichts bekannt. Luftbilder zeigen, dass das Grundstück bewaldet und vermutlich nicht genutzt wurde. Das Risiko, dass solche Handlungen hier stattgefunden haben, ist bei der geschilderten Vornutzung naturgemäß deutlich geringer als bei z.B. den Fertigungsanlagen.

Das Vorhandensein von Kampfmitteln sowie Boden- und Grundwasserverunreinigungen kann derzeit nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Diesbezügliche Untersuchungen sind jedoch nicht vorgesehen. Dies gilt, so lange der allgemeine Verdacht nicht durch weitere Erkenntnisse konkretisiert wird.

h) Liegt ein Energiepass vor?

Es liegt kein Energiepass vor.

i) Inhalt des Baulastenverzeichnisses?

Nach tel. Auskunft beim Landkreis Celle bestehen keine Eintragungen für die Liegenschaft.

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

1. WERTERMITTLUNGSVERFAHREN

1.1 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

1.2 Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert ist in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung 1998 sowie die ImmoWert 2010 mit Hilfe des **Vergleichswertverfahrens**, des Sachwertverfahrens, des **Ertragswertverfahrens** oder mehrerer dieser Verfahren zu ermitteln. Die genannten Verfahren führen häufig noch nicht zum Verkehrswert. **Vielmehr ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit sowie unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.**

1.2.1 Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

1.2.2 Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) zu berücksichtigen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

1.2.3 Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen

unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt aus dem Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag; der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen; bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen, oder aus dem kapitalisierten Reinertrag und dem ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen ist.

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

Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungsstichtag nach abzuzinsen.

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung auf folgende Grundlagen:

Wertermittlungs-Richtlinien von 1991 / 2006

Immobilienwertermittlungsverordnung 2010/2021

Baugesetzbuch

Die Aufnahme aller wertrelevanten Details des Grundstücks wurde vom Unterzeichner mit der notwendigen Sorgfalt vorgenommen.

Auf eine Freilegung und Untersuchung einzelner Boden-, Bau- oder Gebäudeteile bzw. Materialmängel sowie Schäden aus Umwelteinflüssen wurde unter dem Gesichtspunkt wirtschaftlicher Erwägungen verzichtet, insofern besteht keine Gewährleistung hinsichtlich nicht eindeutig erkennbarer Boden-, Bau- oder Materialmängel.

Ebenso wurde keine Funktionsprüfung einzelner Bauteile und der technischen Gebäudeausstattung vorgenommen, wenn augenscheinlich keine offensichtlichen Mängel diesbezüglich erkennbar waren.

Weiterhin wird unterstellt, dass die Gebäude entsprechend dem Baujahr gültigen Normen und dem Stand der Technik errichtet wurden.

2. BODENWERT

2.1 Grundstücksbeschreibung

ORT:

Gemeinde Hambühren mit ca. 10.000 Einwohnern, Ortsteil Hambühren II. Hambühren ist als Grundzentrum ausgewiesen

WOHNLAGE:

Das Grundstück befindet sich am nördlichen Ortsteilrand.

In der näheren Umgebung überwiegend I-geschossige Einfamilienhäuser. Kindergarten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten im Ort, sonstige Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Einrichtungen in Celle.

Insgesamt handelt es sich um eine einfache bis mittlere Wohnlage.

VERKEHRSLAGE:

Bushaltestelle in ca. 200 m, zum Ortsteilzentrum ca. 1 km, nach Celle ca. 9 km, nach Hannover ca. 35 km.

Straßenbau:

Öffentliche gepflasterte Anliegerstraße.

Grundstücksform:

Ebenes, fast rechteckiges Grundstück in Nord- Süd- Ausrichtung.

Die Grundstücksbreite beträgt ca. 19 m, die Tiefe ca. 40 m.

Grenzen:

Im Osten diesseitige Garagengrenzbebauung, sonst Grenzabstand.

Baugrund:

Es werden tragfähiger, ortsüblicher Baugrund und ortsübliche Grundwasserverhältnisse vorausgesetzt.

Grundbuch:

Das Grundbuch wurde eingesehen.

Rechte und Belastungen in Abt. II und Abt. III des Grundbuches bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.

2.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Richtwerte (§ 196 BauGB) herangezogen werden. Richtwerte sind durchschnittliche Lagewerte. Sie werden für den Wert des Grund- und Bodens ermittelt, und zwar für eine Mehrzahl von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Soweit sich einzelne Grundstücke von den durchschnittlichen Grundstückseigenschaften, z.B. in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, dem Erschließungsgrad oder dem Grundstückszuschnitt unterscheiden, ergeben sich daraus Abweichungen ihrer Verkehrswerte.

Nach Einsicht enthält der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

WA (allgemeines Wohngebiet)
 I (eingeschossige Bauweise)
 0,3 (Grundflächenzahl)
 0 (offene Bauweise))

- Das Grundstück befindet sich im Bereich der Rüstungsaltlast „Muna Hambühren“ (s. S. 4).
- Gem. B-Plan liegt das Gebiet über dem Salzstock Hambühren und ist in die Erdfallkategorie III eingestuft (Erdfälle durch Salzauslaugungen im Tiefengestein, nach der Klassifikation I - III sind bisher keine Erdfälle aufgetreten).
- Aufgrund der Nähe zum Militärflugplatz Celle-Wietzenbruch kann eine Lärmbelästigung in diesem Gebiet nicht ausgeschlossen werden.

Der Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke in diesem Gebiet ist vom Gutachterausschuss des Katasteramtes Wolfsburg zum 1.1.2024 mit 95,- €/m² für unbebaute Grundstücke in einem Wohngebiet mit normalem Zuschnitt ermittelt und festgesetzt worden. In diesem Wert sind die Grundstückerschließungskosten mit erfasst. Aufgrund der schon länger bestehenden Bebauung wird unterstellt, dass die Erschließungskosten abgerechnet und bezahlt sind.

Die Objektlage innerhalb des Bodenrichtwertgebietes wird als durchschnittlich eingeschätzt, die bauliche Ausnutzung ist ortstypisch. Bestehende Unsicherheiten bezüglich Altlasten, Erdfall und Lärmimmissionen sind bekannt und betreffen das gesamte Richtwertgebiet, insofern kann unterstellt werden, dass derartige Unsicherheiten im Bodenrichtwert mit erfasst sind.

Unter Ansatz des Bodenrichtwertes und unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, der bestehenden Bebauung, der Objektlage, der Grundstücksform sowie der Lage schätze ich den Bodenwert zu

rd. 95,- €/m² Grundstücksfläche.

2.3 Wertberechnung

784 m ²	x	95 €/m ²	74.480 €
--------------------	---	---------------------	----------

2.3.1 Bodenwert rd.

74.000 €

3. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

3.0 Vorbemerkungen

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung erforderlich erscheint, in einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die aber nicht werterheblich sind.

3.1 Allgemeines

Das Grundstück ist mit einem, um ca. 2001 errichteten I-geschossigen massiven Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Im Osten befindet sich eine angebaute Pkw-Garage.

In 2002 wurde die Umnutzung eines Zimmers im EG (Kind 1) zu einem Verkaufsraum beantragt und genehmigt, augenscheinlich war eine derartige Umnutzung bei der Ortsbesichtigung aber nicht erkennbar.

Das Objekt war bei der Ortsbesichtigung nicht zugänglich. Die nachfolgende Beschreibung erfolgt nach Aktenlage und nach erkennbarem äußerem Bauzustand bzw. nach baualterstypisch üblicher Ausführung.

3.2 Wohnhaus

Baujahr:
Um 2001.

Bautyp:
I-geschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss.

Nutzung:
Zu Wohnzwecken, das Objekt wird durch die Eigentümerin bzw. durch Nießbrauchsberechtigte genutzt.

Grundriss:
Im EG Wohnzimmer, Kinderzimmer, Küche, Duschbad, Hauswirtschaftsraum und Flur, im DG 4 Zimmer, Bad, sep. WC und Flur.
Der Wohnungsgrundriss entspricht zeitgemäßen Wohnvorstellungen.

Belichtung:
Normale Belichtungsverhältnisse.

Belüftung:
Normale natürliche Belüftungsmöglichkeiten.

Wände:
Hochlochziegel.

Decken:
Im EG massiv.

Dach:
Holzsatteldach mit Betondachsteineindeckung sowie Unterspannbahn und Dämmung.

Fassade:

Bossierte Kalksandsteine mit Luftschicht und Dämmung.

Fenster:

Im EG und DG Kunststofffenster mit Isoverglasung und Rollläden.

Treppe:

Im EG viertelgewendelte Holztreppe, zum Dachboden Einschubtreppe.

Türen:

Hauseingang Kunststoff-Rahmentür mit Isoverglasung, innen glatte Naturholztüren mit Futter und Bekleidung.

Fußboden:

Im EG und DG in den Nassräumen Fliesen, sonst Teppichboden o.ä.

Wandbekl.:

Im EG und DG Raufaser bzw. Putz mit Anstrich, Nassräume Fliesen.

Deckenbekl.:

Im EG und DG Raufaser bzw. Putz mit Anstrich.

Sanitär:

Im EG Duschbad mit Einbaudusche WC und Handwaschbecken, im DG Bad mit Einbauwanne, WC und Handwaschbecken sowie sep. WC mit WC und Handwaschbecken.

Heizung:

Zentral, vermutlich über Gas-Brennwertgerät.

Warmwasser:

Zentral über die Heizungsanlage.

Eltversorgung:

Durchschnittlich Elt-Ausstattung.

Hausanschlüsse:

Elt-, Wasser-, Gas- und Kanalanschluss.

3.3 Pkw-Garage

Massive I-geschossige, an das Wohnhaus angebaute Garage, Baujahr um 2001. Flachdach mit bituminöser Abdichtung, Wände Kalksandstein mit Putz und Anstrich, Fußboden Estrich, Fassade wie Wohngebäude, ein Deckenschwingtor.

3.4 Außenanlagen

Zuwegung und Zufahrt Betonverbundpflaster, Vorgarten mit Beeteinfassung, Büschen und Zierkies, Garten mit Rasen, Büschen und Bäumen.

4. BRUTTO-GRUNDFLÄCHE IN ANLEHNUNG AN DIN 277 1973/87**4.1 Wohnhaus**

ca.	11,16 m	x	10,04 m	x	2	224,09 m ²
-----	---------	---	---------	---	---	-----------------------

4.1.1 Wohnhaus insgesamt					rd.	224 m²
---------------------------------	--	--	--	--	------------	--------------------------

4.2 Pkw-Garage

F	ca.	3,83 m	x	6,63 m		
		0,24 m	x	3,20 m		26,16 m ²

4.2.1 Pkw-Garage insgesamt					rd.	26 m²
-----------------------------------	--	--	--	--	------------	-------------------------

Die Bruttogrundfläche wurde aus den vorhandenen Bauantragsunterlagen ermittelt, es wurde kein bautechnisches Aufmaß vorgenommen, insofern können Abweichungen bestehen.

5. BAUWERT**5.1 Allgemeines**

Der Wert der baulichen Anlage ist der Herstellungswert der Gebäude, der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen einschließlich der Baunebenkosten unter Berücksichtigung der technischen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Zur Ermittlung der Herstellungskosten der Gebäude sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Raum-, Flächen- oder sonstiger Bezugseinheit zu vervielfachen.

Der Ermittlung des Wertes der baulichen Anlage ist der letzte vor dem Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Preisindex für Wohngebäude zugrunde zu legen, soweit nicht andere geeignete amtliche Baupreisindexreihen zur Verfügung stehen.

Als Basis für den durchschnittlichen Preis pro m² Bruttogrundfläche (BGF) werden die vom Bundesbauministerium herausgegebenen sog. Normalherstellungskosten 2010 verwendet.

Der letzte veröffentlichte Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden in der Bundesrepublik zum Basisjahr 2010 beträgt 182,8.

Bei dem Wohngebäude handelt es sich um ein I-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Von der Bauart ordne ich das Wohnhaus dem Typ 1.21, I-geschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Satteldach zu.

Aufgrund der vorliegenden Baubeschreibung und des Baujahres schätze ich die Normalherstellungskosten (NHK 2010) für das Wohnhaus im mittleren Bereich der sog. Standardstufe 3 zu 1.005,- €/m² Bruttogrundfläche (BGF).

Besondere Bauteile und Einbauten wie z.B. der einfache Wintergartenanbau werden gesondert erfasst.

Für die massive angebaute Pkw-Garage halte ich 485,- €/m² BGF für angemessen.

Die durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer liegt bei Ein-/Zweifamilienhäusern zwischen 60 - 90 Jahren, ich schätze sie aufgrund der Bauweise und Nutzung im unteren mittleren Bereich zu 70 Jahren. Das Gebäude hat ein Grundalter von etwa 22 Jahren.

Unter Annahme der vorgenannten Gesamt- und Restnutzungsdauer sowie des Baustandards und des Gebäudezustands halte ich den Ansatz der linearen Abschreibung für angemessen. Nebengebäude teilen i.d.R. das Schicksal des Hauptgebäudes.

Ich schätze die Wertminderung gegenüber dem Neuwert zu 31 %.

Die baulichen und nicht baulichen Außenanlagen werden nach Erfahrungssätzen pauschal mit 5 % des Gebäudezeitwertes angesetzt. Hierbei ist berücksichtigt, dass die Außenanlagen einen anderen Wertminderungsverlauf aufweisen als die Gebäude.

5.2 Bauwertberechnung

224 m² BGF des in mittlerer Ausstattung errichteten Einfamilienhauses
NHK 2010 , 1.005,- €/m² , Index 1.828

224 m ² je	1.837 €	411.488 €
-----------------------	---------	-----------

Bes. Bauteile und Einbauten
Wintergartenanbau

pauschal	3.000 €
----------	---------

26 m² BGF der in mittlerer Ausstattung errichteten Pkw-Garage
NHK 2010 ,485,- €/m² , Index 1.828

26 m ² je	887 €	23.062 €
----------------------	-------	----------

Gebäudeneuwert	437.550 €
----------------	-----------

abzügl. Wertminderung für Alters- und Gebrauchsabnutzung	31%	135.641 €
---	-----	-----------

Gebäudezeitwert	301.909 €
-----------------	-----------

zuzügl. Hausanschlüsse, Gartenanlage mit Rasen, Büschen und Bäumen, Terrasse, Zuwegung sowie Einfriedung einschl. Wertminderung	pauschal	15.095 €
---	----------	----------

Zeitwert	317.004 €
----------	-----------

5.2.1 Zeitwert	rd.	317.000 €
-----------------------	------------	------------------

6. MARKTANPASSUNG FÜR SACHWERTE

6.1 Allgemeines

Für die Verkehrswertermittlung von selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern wird üblicherweise das Sachwertverfahren angewandt. Hierbei handelt es sich um einen rechnerisch ermittelten und vorrangig auf reinen Substanzüberlegungen basierenden Wert. Um zu einem sachgerechten Verkehrswert zu gelangen, muss der ermittelte vorläufige Sachwert (Gebäudezeitwert und Bodenwert) noch den regionalen Verhältnissen am Grundstücksmarkt angepasst werden. Wer z.B. im ländlichen wirtschaftsschwachen Bereich ein sehr aufwendiges Bauvorhaben realisiert, wird i.d.R. einen geringeren Kaufpreis erzielen, als wenn sich das Objekt in einer wirtschaftlich stärkeren Region befindet.

Für Einfamilienhäuser werden derartige Marktanpassungsfaktoren vom Gutachterausschuss beim Katasteramt Celle aus der Nachkalkulation zwischen ermitteltem Sachwert und erzieltm Verkaufswert seit mehreren Jahren abgeleitet und veröffentlicht. Insgesamt bestätigt sich die Tendenz, dass bei einem vergleichsweise geringen Sachwert die Nachfrage eher groß ist und der Markt mit Zuschlägen reagiert und bei vergleichsweise hohem Sachwert dieser am Markt nicht realisierbar ist. Dabei sind noch die Objektlage mit entsprechendem Bodenwertniveau sowie das Gebäudealter zu berücksichtigen. In Wohnlagen mit geringem Bodenwertniveau sind die Abschläge deutlich höher, ebenso steigen die Abschläge mit zunehmendem Gebäudealter.

Die Anpassungsfaktoren beziehen sich bei einer Datenlage Anfang 2024 auf ein Gebäude mit einer Wohnfläche von ca. 130 m² und einer mittlere alterstypische Ausstattung der sog. Standardstufe 2,5 im westlichen Landkreis von Celle.

Bei einer Objektlage im Landkreis Celle mit einem Bodenwertniveau zwischen 80,- €/m² bis 120 €/m² und einem ermittelten vorl. Sachwert zwischen 350.000,- € bis 400.000,- € liegen die Verkaufspreise von freistehenden Einfamilienhäusern zwischen 18 % bis 24 % unter dem vorl. ermittelten Sachwert. Unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertniveaus und des ermittelten vorl. Sachwertes von rd. 391.000,- € schätze ich den erforderlichen Faktor zu 0,79 (interpoliert).

Unter Ansatz eines Korrekturfaktors von 0,79 sowie unter weiterer Berücksichtigung der Objektlage, der Restnutzungsdauer, der Ausstattung (1,05), der abweichend höheren Wohnfläche (Faktor 1,06) sowie der aktuellen Lage auf dem Immobilienmarkt schätze ich den erforderlichen Korrekturfaktor zu rd. 0,88 bzw. den erforderlichen Marktanpassungsabschlag zu 12 % vom ermittelten vorläufigen Sachwert.

6.1.1 Wertansatz

Ich schätze den erforderlichen Abschlag zur Anpassung an die Marktverhältnisse (391.000,- € x 0,12 = 46.920,- €) zu rd.

47.000,- €.

7. WOHLNÄCHE IN ANLEHNUNG AN DIE 2. BERECHNUNGSVERORDNUNG

Erdgeschoss

1 HWR	2,01 m x 4,08 m	
-	0,87 m x 1,00 m	= 7,33 m ²
2 Küche	3,26 m x 4,08 m	= 13,30 m ²
3 Wohnen	9,26 m x 4,76 m	
-	3,56 m x 0,88 m	= 40,94 m ²
4 Duschbad	2,01 m x 1,51 m	
+	0,89 m x 0,75 m	= 3,70 m ²
5 Kind 1 / Laden	3,39 m x 3,51 m	= 11,90 m ²
6 Flur	3,26 m x 1,51 m	
+	1,70 m x 3,39 m	
+	1,00 m x 1,50 m	
+	1,51 m x 0,18 m	= 12,46 m ²
Insgesamt		89,63 m ²
abzügl. 3 % Putzanteil		2,69 m ²
EG insgesamt		86,94 m ²

Dachgeschoss

1 Eltern	4,64 m x 3,76 m	
-	1,30 m x 1,30 m : 2	
-	0,10 m x 3,76 m	
-	0,90 m x 3,76 m : 2 =	14,53 m ²
2 Bad	3,51 m x 2,89 m	
-	0,10 m x 2,89 m	
-	0,90 m x 2,89 m : 2 =	8,55 m ²
3 Kind 3	4,39 m x 3,39 m	
-	1,00 m x 1,00 m : 2	
-	0,10 m x 3,39 m	
-	0,90 m x 3,39 m : 2 =	12,52 m ²
4 Kind 2	4,51 m x 3,51 m	
-	1,00 m x 1,00 m : 2	
-	0,10 m x 3,51 m	
-	0,90 m x 3,51 m : 2 =	13,40 m ²

5 WC	3,64 m x 1,51 m	
-	1,13 m x 0,29 m	
-	0,10 m x 1,22 m	
-	0,90 m x 1,22 m : 2 =	4,50 m²
6 Flur	1,93 m x 2,50 m	
+	1,93 m x 0,90 m : 2	
+	1,80 m x 0,50 m	
+	1,60 m x 0,70 m : 2 =	7,15 m²
7 Kind 4	4,76 m x 3,89 m	
-	1,65 m x 1,65 m : 2	
-	0,10 m x 3,89 m	
-	0,90 m x 3,89 m : 2 =	15,02 m²
Insgesamt		75,67 m²
abzügl. 3 % Putzanteil		2,27 m²
DG insgesamt		73,40 m²
7.1 Wohnfläche insgesamt	rd.	160 m²

Die Wohnfläche wurde aus den vorliegenden, z.T.: nicht vermaßen Bauantragsunterlagen ermittelt, es wurde kein bautechnisches Aufmaß erstellt, insofern können Abweichungen bestehen.

8. VERGLEICHSWERTE

8.1 Vergleichswerte aus Vergleichsfaktoren

Der Gutachterausschuss beim Katasteramt Celle hat nach statistischer Auswertung der Grundstücksverkäufe im Jahr 2023/2024 Preisspannen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern im Landkreis Celle in Abhängigkeit von der Baualtersgruppe und Wohnfläche veröffentlicht.

Der durchschnittliche Verkaufspreis von Ein- und Zweifamilienhäusern in der Gebäudebaujahresgruppe zwischen 1991 bis 2010 betrug in 2024 im Landkreis Celle rd. 315.000,- €. Aus dem mittleren Preis ist kein direkter Vergleichswert abzuleiten, er zeigt aber erkennbar ein Preisniveau, an dem sich die Marktteilnehmer orientieren.

In der Gebäudealtersgruppe mit Baujahr zwischen 2000 bis 2010 liegen die Verkaufspreise im westlichen Landkreis von Celle bei Bodenrichtwerten zwischen 80 €/m² bis 120 €/m² zwischen 2.288,- €/m² bis 2.553,- €/m² Wohnfläche. Diese Durchschnittswerte beziehen sich auf ein massives freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus mittlerer Ausstattung (Standardstufe 2,5), eine Wohnfläche von ca. 130 m², eine Pkw-Garage und eine Grundstücksgröße um 900 m².

Unter Berücksichtigung des Baujahres sowie des Bodenwertniveaus schätze ich den Basiswert zu 2.360,- €/m² Wohnfläche (interpoliert).

Die Abweichungen gegenüber dem Durchschnittsobjekt sind noch sachverständig zu berücksichtigen.

Abschlag für höhere Wohnfläche	- 260,- €/m ² (rd. 11 % vom Basiswert)
Abschlag für Grundstücksgröße	- 95,- €/m ² (rd. 4 % vom Basiswert)
Insgesamt	- 355,- €/m ²

Unter Berücksichtigung der sachverständig gewählten Zu- und Abschläge schätze ich den anzusetzenden Vergleichswert (2.360,- €/m² - 355,- €/m²) zu rd. 2.005,- €/m² Wohnfläche.

8.1.1 Vergleichswert

Nach dieser Methode schätze ich den Vergleichswert (2.005,- €/m² x 160 m² = 320.800,- €) zu

rd. 321.000,- €.

9. VERKEHRSWERT

9.1 Allgemeines

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zu 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 oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren heranzuziehen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen.

9.2 Zusammenstellung

BODENWERT	lt. Zif. 2.3.1	74.000,- €
ZEITWERT	lt. Zif. 5.2.1	<u>317.000,- €</u>
VORLÄUFIGER SACHWERT		391.000,- €
MARKTANPASSUNGSABSCHLAG	lt. Zif. 6.1.1	47.000,- €
SACHWERT		344.000,- €
VERGLEICHSWERT (Faktoren)	lt. Zif. 8.1.1	321.000,- €

Die Ergebnisse der angewandten Verfahren liegen innerhalb der üblichen Spannbreite, bebaute Wohnhausgrundstücke mit gleichen Merkmalen weisen erfahrungsgemäß mind. eine Streuung der Verkaufspreise von ca. 10 % - 15 % auf.

Selbst genutzte Einfamilienhäuser werden im normalen Geschäftsverkehr nach dem Sach- oder dem Vergleichswert gehandelt, der Ertragswert ist nur im Marktsegment von vermieteten Objekten zu berücksichtigen und hier nicht ermittelt.

Bei dem Sachwert sind die Objekteigenschaften differenzierter erfasst als bei dem Vergleichswert aus Vergleichsfaktoren, der erforderliche Marktanpassungsfaktor ist bei derartigen Objekten gut abgesichert.

Bei dem aus Vergleichsfaktoren ermittelten Vergleichswert ist die Datenlage aufgrund der zugrunde liegenden Stichprobe gut, objektspezifische Besonderheiten werden ausreichend erfasst. Der Vergleichswert ist auf ein bezugsfreies Objekt abgestellt.

Das Bewertungsobjekt war zur Ortsbesichtigung nicht zugänglich. Die erheblichen Unsicherheiten in den Bewertungsansätzen bezüglich Gebäudeausstattung und Gebäudezustand sind sachverständig mit einem Abschlag zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall halte ich einen pauschalen Abschlag von 10 Prozent auf den ungeminderten Verkehrswert für angemessen.

Der Verkehrswert ist nicht mathematisch errechenbar, sondern nur zu schätzen. Auch gleichartige Objekte weisen eine nicht unerhebliche Spannbreite der Verkaufspreise auf. Ich halte daher eine Rundung des Verkehrswertes auf volle 5.000,- € für angemessen.

Unter stärkerer Berücksichtigung des Sachwertes sowie des Vergleichswertes, die ich unter Berücksichtigung der Güte der verwendeten Ausgangsdaten frei im Verhältnis 2:1 gewichte sowie eines pauschalen Abschlages von 10 % auf diesen Wert aufgrund der v.g. Unsicherheiten im tatsächlichen Objektzustand aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung und der eingeschränkten Außenbesichtigung bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile schätze ich gerundet den

VERKEHRSWERT

305.000,- €

i.W. Dreihundertfünftausend Euro

Hemmingen, den 23.9.2024

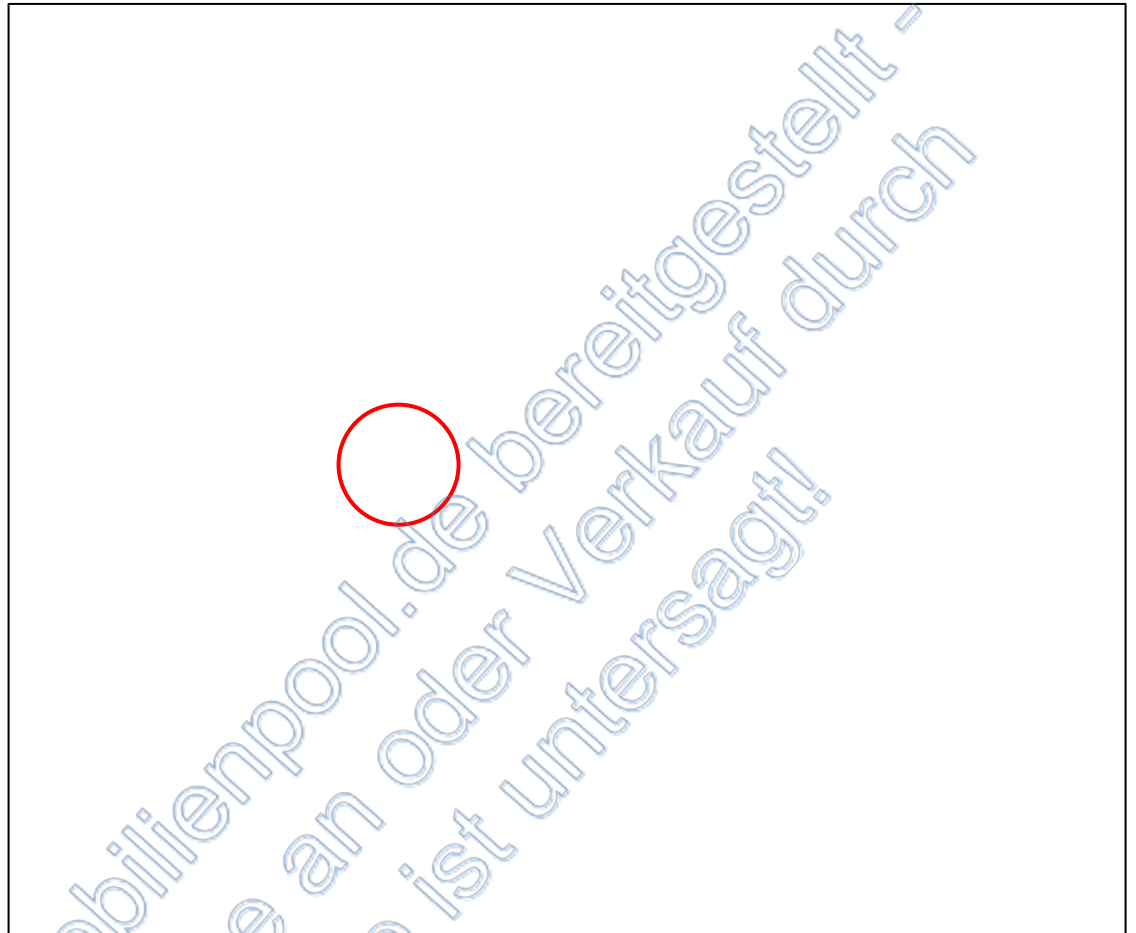


Carsten Knobloch
Dipl.-Ing. Carsten Knobloch

11. ANLAGEN

11.1	Umgebungsplan	M: ca. 1: 100.000
11.2	Ortsplan	M: ca. 1: 10.000
11.3	Bodenrichtwertkarte	
11.4	Liegenschaftskarte	M: ca. 1: 1.000
11.5	Grundriss vom EG	M: ca. 1: 100
11.6	Grundriss vom DG	M: ca. 1: 100
11.7	Gebäudeschnitt	M: ca. 1: 100
11.8	Foto 1 - 4	Außenfotos

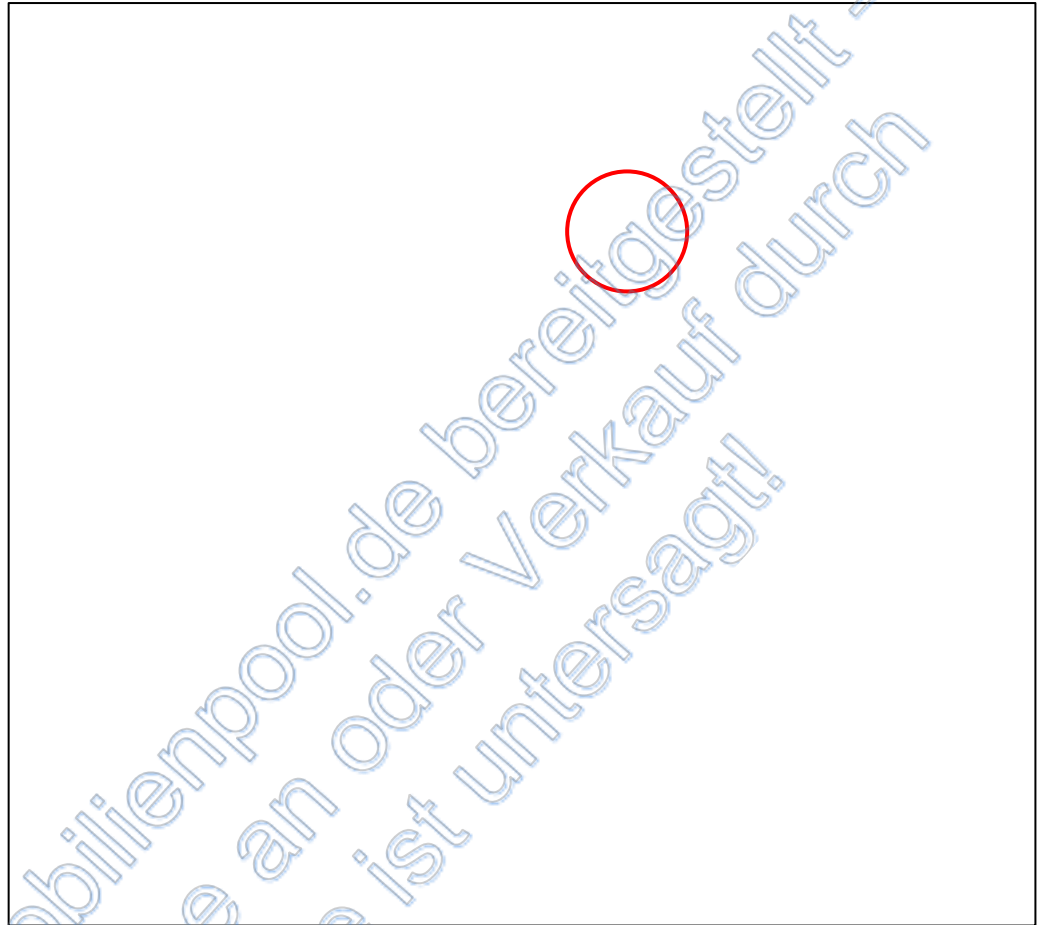
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



„© OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA“

UMGEBUNGSPLAN

M: ca. 1 : 100.000



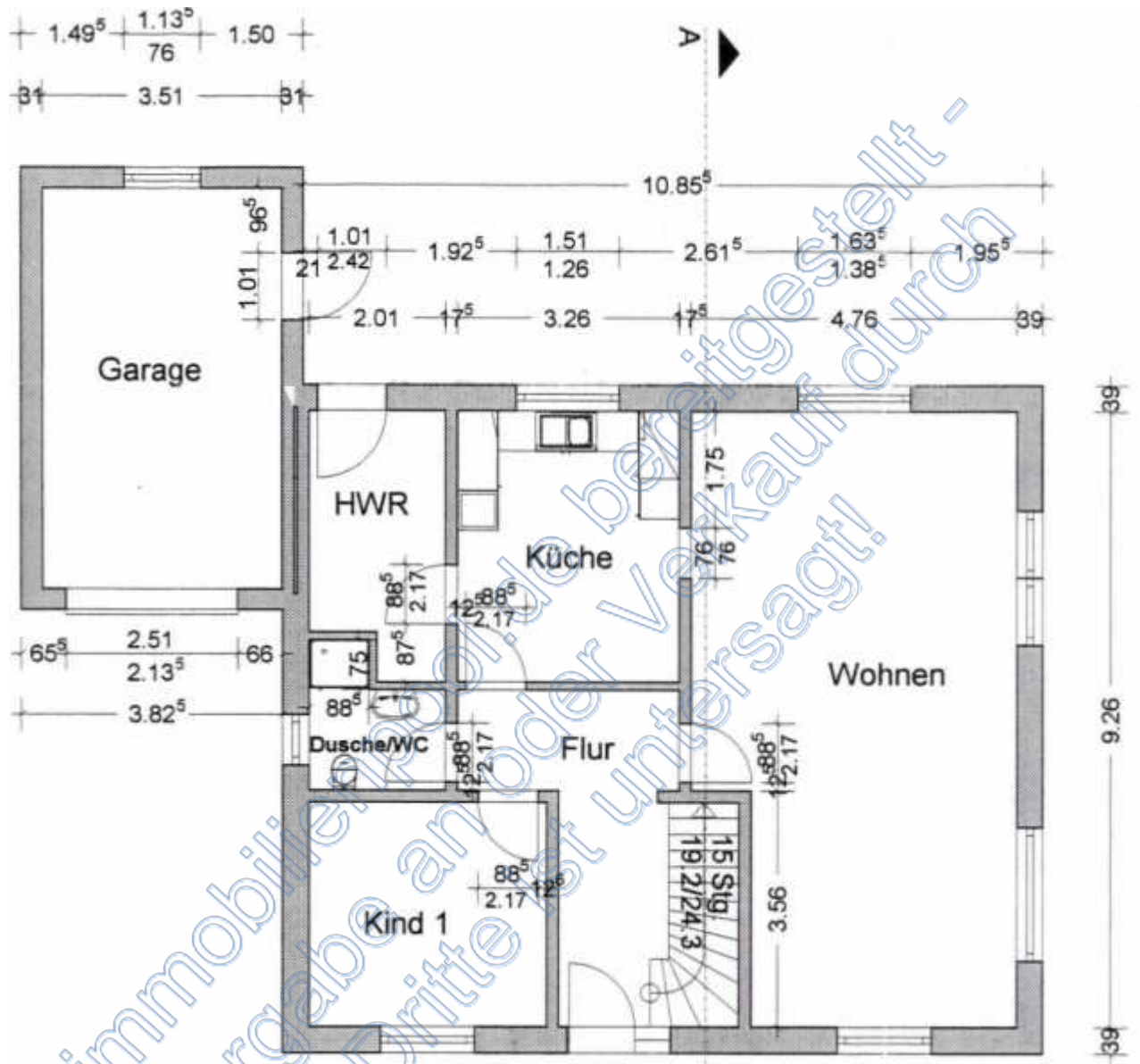
„© OpenStreetMap und Mitwirkende, CC-BY-SA“

ORTSPLANAUSSCHNITT

M: ca. 1: 10.000

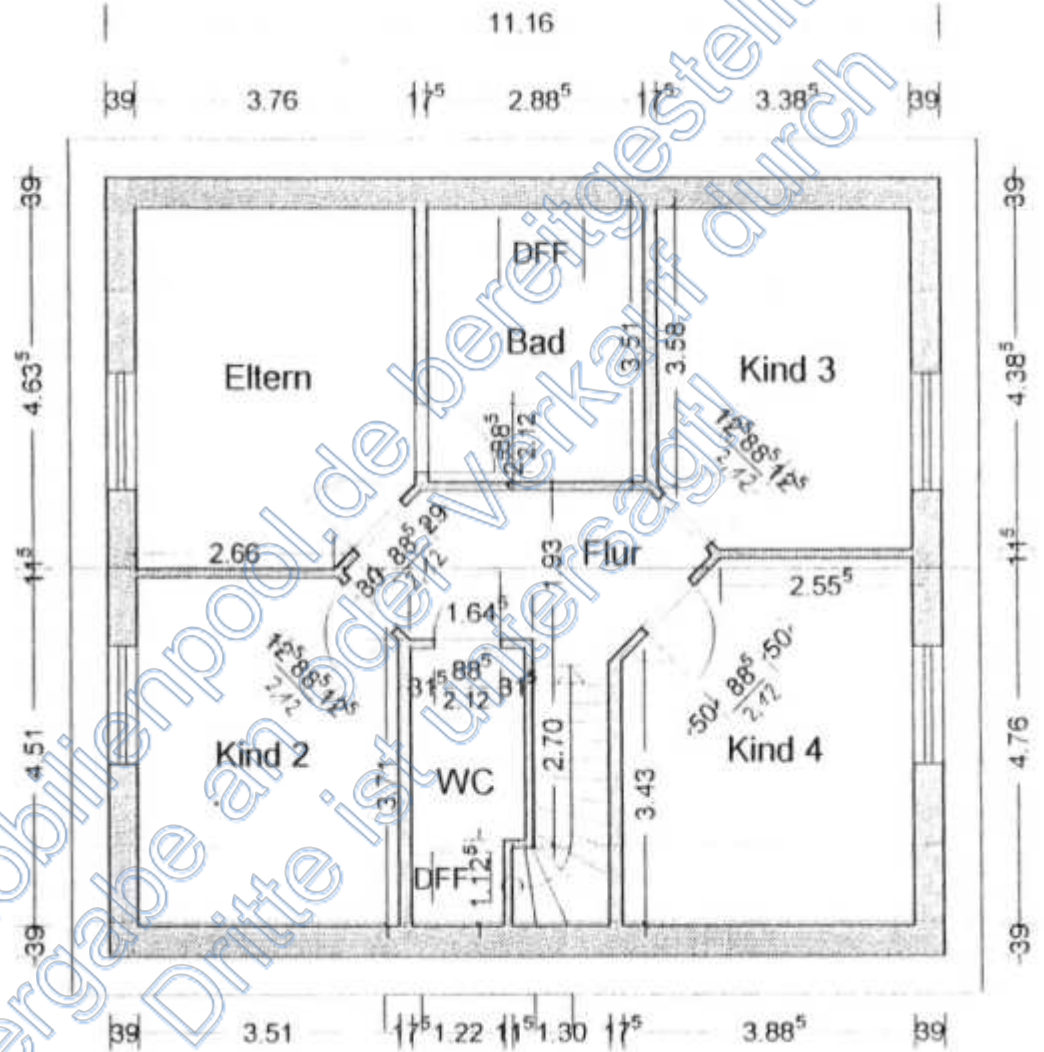
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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



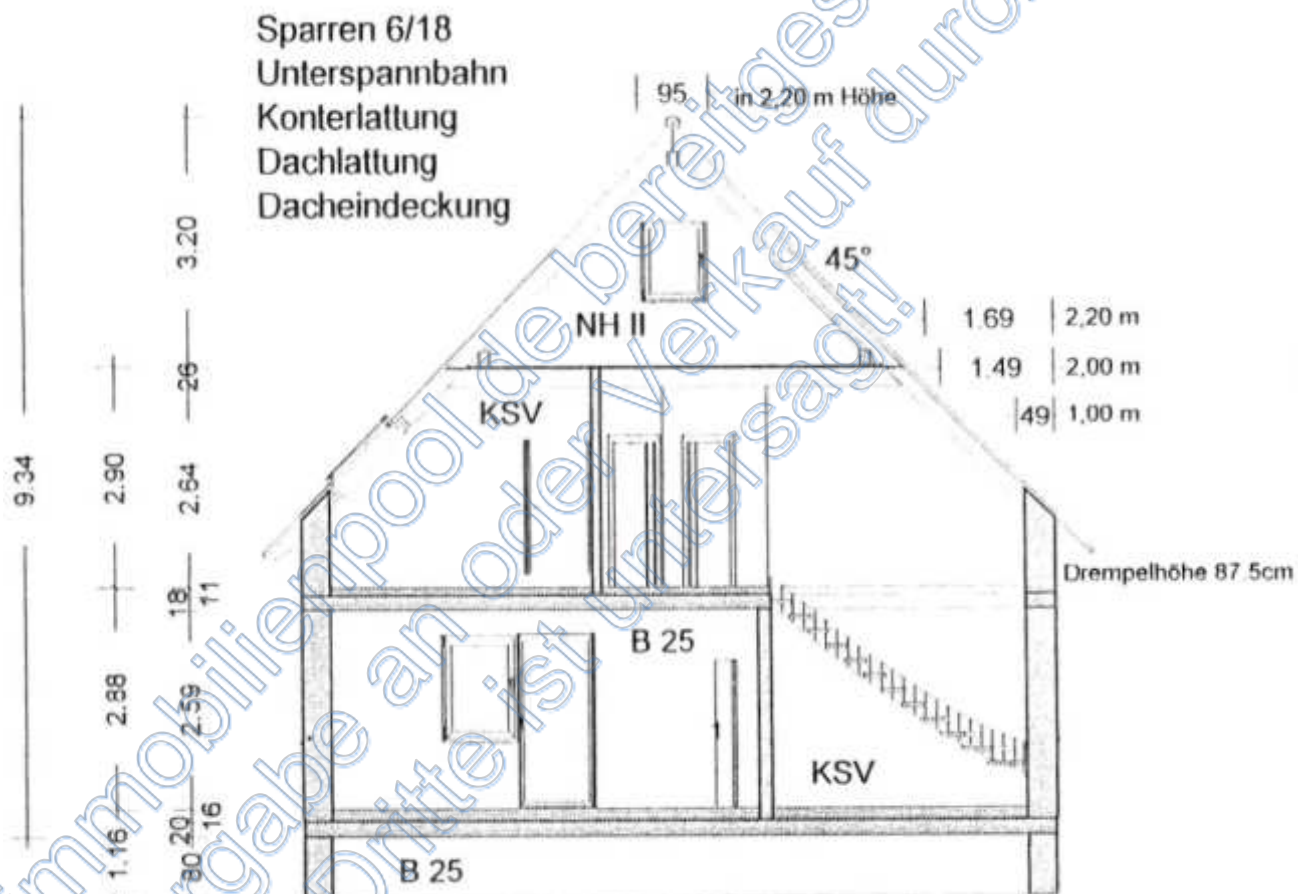
GRUNDRISS EG

M: ca. 1:100



GRUNDRISS DG

M: ca. 1:100



SCHNITT

M: ca. 1:100

Wohnhaus Nord- und Westseite



Wohnhaus Westseite



Wohnhaus Nord- und Ostseite



Pkw-Garage

