

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 SACHVERSTÄNDIGER

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg 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 Grundstückswerte Wolfsburg, zuständig für die Stadt Wolfsburg 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: **27.12.2024**  
Gutachten-Nr.: **250/24**

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Gericht: **Amtsgericht Celle**

Geschäftszeichen: **39 K 9/24**

Objekt: **Eigentumswohnung Nr. 7 mittlerer Block EG rechts  
Lüneburger Straße 49  
29223 Celle**

Gemarkung: **Celle** Wertermittlungsstichtag: **13.12.2024**

Flur: **25** Amtsgericht: **Celle**

Flurstück(e): **13/3, 13/13 und 13/22** Grundbuchbezirk: **Celle**

Grundstücksgröße(n): **15 m<sup>2</sup>, 23 m<sup>2</sup> und 1804 m<sup>2</sup>** Blatt: **10317**

Baulasten: **keine** Wohnfläche: **ca. 69,1 m<sup>2</sup>**

Baubehördliche Beschränkungen / Beanstandungen: **sind mir nicht bekannt geworden** Zimmer: **3 Zi. + Kü. + Bad + Loggia**

WEG-Verwalter: Miteigentumsanteile: **557 / 10.000**



**Verkehrswert der unbelasteten Eigentumswohnung: 75.000 €**



Kontoverbindung:  
Sparkasse Celle Gifhorn Wolfsburg  
IBAN: DE81 2695 1311 0005 0039 26  
BIC-/SWIFT-Code: NOLADE21GFW  
UST-IDNr.: DE162 003 446

Hauptsitz Celle  
Im Röthel 26  
29225 Celle  
Tel.: 05141 - 48 14 36  
mobil: 0170 - 380 99 17

Zweigniederlassung Hamburg  
Stadthausbrücke 12  
20355 Hamburg  
Tel.: 040 - 298 13 273  
mobil: 0170 - 380 99 17

Zweigniederlassung Heiligenhafen  
Lindenstraße 5  
23774 Heiligenhafen  
Tel.: 04362 - 50 28 84  
mobil: 0170 - 380 99 17



## 1. Inhaltsverzeichnis

1.	Inhaltsverzeichnis	2
2.	Sachverhalt	3
2.1	Gutachtauftrag	3
2.2	Grundlagen des Gutachtens	3
2.3	Wertermittlungsstichtag - Qualitätsstichtag – Ortsbesichtigung	4
2.4	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
3.	Beschreibungen	5
3.1	Grundstücksbeschreibung	5
3.2	Baubeschreibung	7
3.3	Außenanlagen / Besondere Bauteile	11
4.	Wertermittlung	11
4.1	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	11
4.2	Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung	13
4.4	Ertragswertermittlung	15
4.5	Vergleichswert nach Vergleichsfaktoren	20
5.	Verkehrswertermittlung	21
6.	Bewertung der Rechte in Abt. II des Grundbuchs	22
7.	Anlagen	24
7.1	Straßen- und Stadtkarten	24
7.2	Auszug aus der Liegenschaftskarte / Lageplan - Bodenrichtwertkarte	26
7.3	Zeichnungen	30
7.4	Flächenberechnungen	32
7.5	Bescheinigung Baulasten	33
7.6	Energieausweis	36
7.7	Fotos	41
7.8	Abkürzungsverzeichnis	43
7.9	Literaturverzeichnis	43
	letzte Seite	44

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 Gutachtauftrag**

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 Gutachtenerstattung 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 Gutachtauftraggeberin zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Grundbuchauszug

Von mir eingeholte Unterlagen und Informationen:

- Aufzeichnungen und Fotoaufnahmen von der Ortsbesichtigung
- Einsicht in die Akten der Bauaufsichtsbehörde
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (siehe Anlagen)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlagen)
- Bauzeichnungen (siehe Anlagen)
- Energieausweis (siehe Anlagen)
- Teilungserklärung Wohn- und Teileigentum nach WEG
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 23.08.2023, 08.05.2024
- Beschlusssammlung, Stand 14.08.2017 – 06.12.2024
- die Hausgeldabrechnungen der Jahre 2021, 2023
- der Wirtschaftsplan 2024

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](http://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: 13.12.2024

Teilnehmer: die Eigentümerin  
Axel Krumwiede

Während der Ortsbesichtigung habe ich alle auf dem Grundstück befindlichen Gebäude von außen und die Räume der betreffenden Wohnung von innen in Augenschein nehmen können.

## **2.4 Angaben zum Bewertungsobjekt**

Art des Bewertungsobjekts: Eigentumswohnung Nr. 7 – EG re. v.d.Treppe

### **Objektadresse**

Straße Nr.: Lüneburger Straße 49

PLZ-Ort: 29223 Celle

### **Katasterangaben**

Gemarkung: Celle

Flur: 25

Flurstücke: 13/3                      13/13                      13/22

Flurstückgröße: 15 m<sup>2</sup>                      23 m<sup>2</sup>                      1.804 m<sup>2</sup>

Grundstücksgröße insgesamt: 1.842 m<sup>2</sup>



## Grundbuchangaben

Grundbuchamtsgericht:	Celle
Grundbuchbezirk:	Celle
Grundbuchblatt:	10317
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses:	1
Datum des Grundbuchauszugs:	18.09.2024
Miteigentumsanteile:	557 / 10.000

## 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 schriftlicher Mitteilung 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: Celle

Überörtliche Anbindung:	Bundesstraße B191	ca. 0,3 km Entfernung
	Bundesautobahn A7	ca. 25,2 km Entfernung
	Bahnhof	ca. 3,2 km Entfernung
	Flughafen	ca. 39,1 km Entfernung
	Stadtmitte	ca. 2,1 km Entfernung

Lagebeurteilung: gute Lage



Nahverkehrsmittel:	Bus
Straßenausbau:	asphaltierte Fahrbahn, Gehweg
Kfz-Parkmöglichkeiten:	auf der öffentlichen Straße möglich
Versorgung:	Gas, elektrischer Strom, Wasser, Telekommunikation
Entsorgung:	Abwasser
Erschließungsbeiträge:	In diesem Gutachten unterstelle ich eine Beitrags- und Abgabefreiheit.
Grundstückzuschnitt:	unregelmäßig, siehe Liegenschaftskarte
Straßenfront / mittlere Tiefe:	ca. 50 m / ca. 40 m
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Seine Nutzung und Bebauung richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauBG) und steht in Abhängigkeit zur Nutzung und Bebauung der Nachbargrundstücke.
tatsächliche Nutzung:	bebautes Grundstück – Mehrfamilienhaus
Überbauungen / Grenzbebauungen:	örtlich nicht erkennbar / Grenzbebauung mit Garagen
Nachbargrundstücke – Nutzung:	Baugrundstücke
Nachbargrundstücke - Bebauung:	Mehrfamilienhäuser 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 Sondergut-



achten 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 Bauschadensauflistung 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: **Eigentumswohnung Nr. 7 EG re. v. d. Treppe**

Anzahl der Wohnungen und sonstigen Einheiten: hier 1 Wohnung  
insgesamt 23 Wohnungen in der Wohnanlage

Baujahr: 1968  
Baugenehmigung vom 29.05.1968  
Schlussabnahme am 19.02.1969

#### **Rohbau**

Fundamente: bauzeittypisch waren Stampfbeton-Streifenfundamente und Bodenplatte

Außenwände: Mauerwerk, Fassade mit Verblendsteinmauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlbetondecken über den Geschossen

Dach: Flachdachkonstruktion mit Abdichtung

#### **Ausbau**

**Kellergeschoss** voll unterkellert

Keller:

Boden: Estrich

Wände: Farbanstrich

Decke: Farbanstrich

Treppenhaus::

Boden: Betonwerkstein

Treppenläufe u. Podeste: Stahlbeton, Betonwerkstein

Wände: Kunstharzputz

Decke: Farbanstrich



## Wohnung Nr. 7 EG re.

### Flur:

Boden:	PVC
Wände:	Tapeten
Decke:	Holzverkleidung

### Zimmer:

Boden:	PVC
Wände:	Tapeten
Decke:	Holzverkleidung

### Wohnzimmer:

Boden:	Mosaikparkett
Wände:	Tapeten
Decke:	Holzverkleidung

Loggia: Loggia nach Süden (zur Straße)

### Bad:

Boden:	Mosaikfliesen
Wände:	Fliesen bis ca. 1,6 / 2 m Wandhöhe, Tapeten
Decke:	Holzverkleidung
Ausstattung:	WC, Waschtisch, Badewanne
Ausstattungsqualität:	Standard der Gebäudebauzeit (1960er Jahre)

### Zimmer:

Boden:	PVC
Wände:	Tapeten
Decke:	Holzverkleidung

### Küche:

Boden:	PVC
Wände:	Tapeten
Decke:	Holzverkleidung

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung

Türen: leichte Holztüren in Holzzargen

Elektro-Installation: Standard der Gebäudebauzeit

Heizung: zentrale Heizungsanlage, Rippenheizkörper



Warmwasserversorgung: über die Heizungsanlage

#### Hinweise

Energetische Eigenschaften: Die energetischen Eigenschaften des Gebäudes sind durch den Energieausweis in den Anlagen des Gebäudes dokumentiert.

Barrierefreiheit: Das Gebäude ist augenscheinlich nicht barrierefrei im Sinne des „Leitfadens Barrierefreies Bauen“ und der diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik.

#### Zustand

Bau- und Unterhaltungszustand: normal / üblich

Baumängel / Bauschäden: Beim Ortstermin konnte ich, soweit das Gebäude mir frei zugänglich und offen sichtbar war, keine wertrelevanten Baumängel / Bauschäden feststellen.

Der Dachboden / Dachstuhl, die Holzkonstruktion des Daches, war bei der Ortsbesichtigung nicht zugänglich und konnte daher nicht in Augenschein genommen werden. Ich unterstelle Schadensfreiheit.

#### WEG

Die Eigentümergemeinschaft hat am 08.05.2024 eine Sonderumlage in Höhe von 22.000 €, verteilt nach Miteigentumsanteilen beschlossen. Die Beträge waren bis zum 01.07.2024 in einer Rate zu bezahlen. Für das **Bewertungsobjekt beträgt der Anteil 1.225,40 €.** Ob dieser Betrag bereits eingezahlt wurde ist mit nicht bekannt geworden.

Die Eigentümergemeinschaft hat am 08.05.2024 die Sanierung der Balkone (Loggien) beschlossen. Die Kosten betragen zwischen ca. 77.000 und 100.000 €. Die Finanzierung erfolgt über die Instandhaltungsrücklage.

Die Instandhaltungsrücklage betrug am 31.12.2023 insgesamt 89.689,22 €, davon waren dem Bewertungsobjekt (ETW. Nr. 7) 4.995,69 € zuzurechnen.



### **3.3 Außenanlagen / Besondere Bauteile**

- Erschließungsanlagen auf dem Grundstück
- Wege- und Hofbefestigungen
- einfache Einfriedung
- einfache Gartenanlage

## **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 €/m<sup>2</sup> 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 Einzelfalls zu wählen. Bei der Wahl sind insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen.

Eigentumswohnungen sind gut miteinander vergleichbar. Der regionale Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt eine Kaufpreissammlung. Aus der Kaufpreissammlung leitet der GAA Faktoren und Kennzahlen für den indirekten Vergleich von Eigentumswohnungen ab und veröffentlicht diese im Grundstücksmarktbericht (GMB). Basierend auf diesen Veröffentlichungen wird nachfolgend der indirekte Vergleichswert ermittelt. Darüber hinaus erfolgt auch eine Ertragswertermittlung. Aus den Wertermittlungsergebnissen wird anschließend der Verkehrswert der Eigentumswohnung sachverständig geschätzt.

Der Bodenwert des Grundstücks wird im indirekten Vergleichswertverfahren 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 Vergleichswertverfahren 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 Nutz-



flächen. 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:	Celle
Blatt:	10317
lfd. Nr. d. Bestandsverzeichnisses:	1

Katasterangaben

Gemarkung:	Celle		
Flur:	25		
Flurstück:	13/3	13/13	13/22



Nutzung:	Hof/Wohnen	Hof/Wohnen	Wohnen	Summen
Grundstücksgröße:	15 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	1.804 m <sup>2</sup>	1.842 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert (BORIW):	160 €/m <sup>2</sup>	160 €/m <sup>2</sup>	160 €/m <sup>2</sup>	
Anpassungsfaktoren				
Lage:	1,00	1,00	1,00	
Grundstücksnutzung:	1,00	1,00	1,00	
Anpassungsfaktor:	1,00	1,00	1,00	
angepasster BORIW:	160 €/m <sup>2</sup>	160 €/m <sup>2</sup>	160 €/m <sup>2</sup>	
Bodenwerte:	2.400 €	3.680 €	288.640 €	294.720 €
Bodenwert insgesamt:			(gerundet)	294.700 €
Gesamtbodenwert			294.700 €	
Miteigentumsanteil	557,00 /	10.000	0,0557	
Bodenwertanteil			16.415 €	16.415 €
<b><u>Bodenwertanteil</u></b>	gerundet			<b><u>16.400 €</u></b>

#### 4.4 Ertragswertermittlung

##### Allgemeine Erläuterungen zur Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht. Geschäftshäuser, Gewerbeobjekte und Mehrfamilienhäuser gehören zu den klassischen Ertragswertobjekten. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse (**Rohertrag / Reinertrag**), der **Liegenschaftszinssatz**, die **Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis)**, die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** der Gebäude und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in einer ihr angemessenen Größe angesetzt werden.

Weil die genannten Größen bei sachgerechter Anwendung des Verfahrens aus den grundstücksbezogenen Daten vergleichbarer Grundstücke in die Wertermittlung eingeführt werden, kann das Ertragswertverfahren als ein vergleichendes, marktorientiertes Wertermittlungsverfahren bezeichnet werden.

##### Rohertrag

Grundlage der Ertragswertberechnung ist u. a. der zu erzielende Rohertrag der Immobilie. Der Rohertrag umfasst alle, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Sollten die tatsächlich erzielten Erträge von den regional marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, dann sind nicht die tatsächlichen, sondern die regional marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Der tatsächlich erzielte Mehr- oder Minderertrag ist über die zu erwartende Erzielungszeit entsprechend zu berücksichtigen.



### Reinertrag

Der Reinertrag verbleibt vom Rohertrag nach Abzug der üblichen Bewirtschaftungskosten. Er ist dem Grundstück in seiner Gesamtheit, also sowohl dem Boden als auch den baulichen Anlagen zuzuordnen.

### Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Grundstücken entsprechender Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.

Der Liegenschaftszins ist einer der wesentlichen Daten zur Bestimmung des Wertes einer Immobilie. Er wird i.d.R. von dem jeweiligen Gutachterausschuss ermittelt bzw. auf der Grundlage seines Berechnungsmodells berechnet, aus Marktkenntnissen geschätzt oder auf der Grundlage der Fachliteratur bestimmt.

Der regionale Gutachterausschuss ermittelt keine Liegenschaftszinssätze für die hier betreffende Immobilienspezies. Der Liegenschaftszinssatz kann daher nur anhand von Literaturangaben und besonderer Berücksichtigung der Immobilienmarktsituation sachverständig geschätzt werden. Ich schätze diesen auf 2,0 % und berücksichtige dabei die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze der umliegenden Landkreise.

### Bewirtschaftungskosten

Zu den Bewirtschaftungskosten, die bei üblicher Bewirtschaftung eines Grundstücks entstehen, gehören die Aufwendungen für die Verwaltung (**Verwaltungskosten**), für den bestimmungsgemäßen Gebrauch (**Betriebskosten**) des Grundstücks, für die Erhaltung baulicher Anlagen (**Instandhaltung**) sowie für den Ausgleich für eventuell entstehenden Mietausfall und Aufwand für Rechtsverfolgungen auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung (**Mietausfallwagnis**).

### Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind Kosten, die die für die Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen verursachen, zusammen mit den Kosten derer Aufsicht und den Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Sie sind nach Erfahrungssätzen, entweder als Absolutbetrag je verwalteter Einheit auf dem Grundstück oder als Prozentsatz der gesamten Miete in Ansatz zu bringen. Sofern der regionale GAA das Modell seiner Liegenschaftszinssatzableitung veröffentlicht hat, sind die dortigen Ansätze modellkonform anzusetzen. Das erfolgt in der unten folgenden Berechnung. Bei nicht modular abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen können die Verwaltungskosten nach ImmoWertV angesetzt werden.



### Betriebskosten

Betriebskosten sind diejenigen Kosten, die entweder durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Gebäude und baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Betriebskosten sind im Ertragswertverfahren bei den Bewirtschaftungskosten nur soweit zu berücksichtigen, wie sie - den regionalen Gepflogenheiten entsprechend - Bestandteil der Miete und damit des Rohertrages sind. Betriebskosten, die als Umlage zur Miete erhoben werden, sind nicht zu berücksichtigen.

### Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstandenen baulichen und sonstigen Schäden ordnungsgemäß zu beseitigen. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient nicht zur Deckung der Kosten für Modernisierungen oder zur Schaffung neuen Wohnraumes.

Instandhaltungskosten lassen sich nicht aus Beträgen ermitteln, die für das zu bewertende Grundstück in den Jahren vor dem Wertermittlungstichtag tatsächlich entstanden sind, weil sie zufällig besonders hoch oder besonders niedrig gewesen sein können. Größere Instandhaltungsarbeiten, wie z. B. die Erneuerung der Dacheindeckung oder des Leitungssystems, fallen nur in größeren Zeitintervallen an. Die Kosten hierfür sind aber ebenfalls zu berücksichtigen wie auch die Kosten für alltägliche Kleinreparaturen.

Gebäudebedingte Aufwendungen, je nach Ausstattung und Bauweise, sind abhängig vom Alter und Zustand der Gebäude, vom Ausstattungsstandard (Qualität), von der Bauweise und -konstruktion sowie von der Nutzungsart. Sie können aufgrund von Erfahrungswerten, Literaturangaben sowie anhand des prozentualen Ansatzes vergleichbarer Neubaukosten ermittelt werden.

Sofern der regionale Gutachterausschuss das Modell seiner Liegenschaftszinssatzableitung veröffentlicht hat, sind die dortigen Ansätze der Bewirtschaftungskosten modellkonform anzusetzen. Bei nicht modular abgeleitetem Liegenschaftszinssatz können die Instandhaltungskosten nach ImmoWertV angesetzt werden. Der Ansatz erfolgt bezogen auf die Flächen des Gebäudes bzw. der baulichen Außenanlagen.

### Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstand von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung. Sofern der regionale GAA das Modell seiner Liegenschaftszinssatzableitung veröffentlicht hat, sind die dortigen Ansätze modell-



konform anzusetzen. Das erfolgt in der unten folgenden Berechnung. Bei nicht modular abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen kann das Mietausfallwagnis nach ImmoWertV angesetzt werden.

#### Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen Gebäude und bauliche Anlagen bei üblicher Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Modernisierungen können zu einer Verlängerung der Nutzungsdauer (Ausdehnung der Gesamtlebensdauer) führen. Mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Unterhaltung der Gebäudesubstanz führen regelmäßig zu einem Substanzverfall und damit zu einer Verkürzung der Nutzungsdauer. Ausschlaggebend ist dabei nicht die technische Nutzungsdauer (bezogen auf das Baujahr), sondern es kommt entscheidend darauf an, wie lange die Bausubstanz wirtschaftlich noch verwendet werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist ein zentraler Begriff in der Wertermittlung, die ausdrücken soll, bis wann ein Gebäude bzw. bauliche Anlagen spätestens zu ersetzen oder zu erneuern sind, um die Wirtschaftlichkeit des Grundstücksbetriebes aufrecht zu erhalten. Sie wird vom technischen Fortschritt, vom Markt, von konjunkturellen Entwicklungen und von der Intensität seines Gebrauchs beeinflusst. In der Regel wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer vom Sachverständigen auf der Grundlage der Feststellungen, die er bei der Ortsbesichtigung getroffen hat, geschätzt.

Die triviale Ermittlung der Restnutzungsdauer ist deren rechnerische Bestimmung aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter. Dabei kann die übliche Gesamtnutzungsdauer aus der Anlage 1 der ImmoWertV entnommen werden.

#### **rechnerische Restnutzungsdauer**

Baujahr (fiktives Baujahr):	1968
übliche Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
Bewertungsjahr:	2024
Alter (fiktives Alter):	56 Jahre
relatives Alter:	80 %
rechnerische Restnutzungsdauer:	14 Jahre

Die rechnerische Restnutzungsdauer wird dem Gebäude und der Wohnung nicht gerecht. Auch wenn innerhalb der Wohnung keine wesentliche Modernisierung erfolgt ist, so kann diese doch vollumfänglich genutzt werden. Auch das Gebäude an sich wurde bisher nicht umfangreich modernisiert, sieht man von den erneuerten Fenstern ab. Ich schätze die wirtschaftliche Restnutzungsdauer daher verhalten-konservativ auf 20 Jahre.



**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Das konkrete Bewertungsobjekt kann sich von den im Grundstücksmarktbericht oder den sonstigen Veröffentlichungen des Gutachterausschusses zugrunde gelegten üblichen Objekten, Modellen oder Modellansätzen unterscheiden. Diese Unterschiede sind in Art und Umfang mit ihrem Werteinfluss in der Bewertung zu berücksichtigen. In Betracht kommen hier u.a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, fehlende oder auslaufende wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten, endende technische Nutzungsdauern. Ihr absoluter Wert ist zu ermitteln und in nach ihrem üblichen Einfluss in der Bewertung zu berücksichtigen.

**Am Stichtag tatsächlich erzielter Mietertrag**

Die Wohnung wird von den Eigentümern selbst genutzt.

**Geschätzter, regional marktüblich zu erzielender Mietertrag**

Für das Bewertungsobjekt werden die in folgender Tabelle angeführten Mietansätze geschätzt. Die Schätzung basiert auf den allgemein veröffentlichten Daten (z. B. Internet, Mietspiegel, Grundstücksmarktberichte) oder speziellen Veröffentlichungen (IVD, online-Dienste).

**Online Mietangebote Netto-Kaltmiete / Monat**

Zeitraum	II / 2023	bis	III/2024
Wohnfläche	Spanne min.	Mittelwert	Spanne max.
31 - 60 m <sup>2</sup>	6,58 €/m <sup>2</sup>	9,25 €/m <sup>2</sup>	14,60 €/m <sup>2</sup>
61 - 90 m <sup>2</sup>	6,40 €/m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>	13,68 €/m <sup>2</sup>
91 - 120 m <sup>2</sup>	6,89 €/m <sup>2</sup>	10,91 €/m <sup>2</sup>	15,04 €/m <sup>2</sup>
121 - 160 m <sup>2</sup>	7,09 €/m <sup>2</sup>	10,71 €/m <sup>2</sup>	16,53 €/m <sup>2</sup>

Der Mietspiegel für Celle weist für das Bewertungsobjekt eine mittlere Mietspiegelmiete von 6,05 €/m<sup>2</sup> aus, bei einer Mietspanne von 5,14 bis 6,96 €/m<sup>2</sup>.

Die nachfolgende Schätzung der nachhaltigen Mieten stellt kein Mietwertgutachten dar. Die Schätzung erfolgt im Rahmen der üblichen Schätzung in Verkehrswertermittlungen. Unter Berücksichtigung der Lage, Ausstattung und Beschaffenheit, schätze ich den regional marktüblich zu erzielenden Mietertrag auf:

**Schätzung regional marktüblich erzielbarer Erträge**

Einheit	Fläche (Stk.)	Miete / m <sup>2</sup> *mon. (Stk.)	Miete / mon.	Miete /a
Wohnung 7	69,1 m <sup>2</sup>	6,05 €	417,97 €	5.015,62 €
Jahresrohertrag RoE	69,1 m <sup>2</sup>	Summe	417,97 €	5.015,62 €



## Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag RoE:				5.020 €/a
Bewirtschaftungskosten (BWK):				
Verwaltungskosten:	1 Whg.	400 €/Whg.	400 €/a	
nicht umlagefähige Betriebskosten:	69,1 m <sup>2</sup>	0,52 €/m <sup>2</sup> a	36 €/a	
Instandhaltungskosten:				
	Mietfläche:	69,1 m <sup>2</sup>	13,10 €/m <sup>2</sup>	905 €/a
Mietausfallwagnis:	4	% RoE	201 €/a	
Summe Bewirtschaftungskosten:			1.542 €/a	-1.542 €/a
entspricht % des Jahresrohertrages:			30,7 %	
Jahresreinertrag:			3.478 €/a	3.478 €/a
Liegenschaftszinssatz (LZ):		2,00 %		
Bodenwertanteil:		16.400 €		
Bodenwertanteil am Reinertrag:	9,4 %	328 €	-328 €	
Gebäudeertragsanteil (GEA):			3.150 €/a	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):			20 Jahre	
Vervielfältiger: $[V = ((1+LZ/100)^{RND}-1) / ((1+LZ/100)^{RND} \cdot ((1+LZ/100)-1))]$ :			16,35	
Gebäudeertragswert (GEA*V):		76,02 %	51.511 €	52.000 €
Bodenwertanteil:		23,98 %		16.400 €
vorläufiger Ertragswert:		100,00 %		68.400 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale				
Mängel und Schäden, Instandhaltungs- und/oder Modernisierungsstau:				0 €
Ertragswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag:				68.400 €
<b>Ertragswert</b> des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag:			(gerundet)	<b>68.000 €</b>
Ertragswert bezogen auf IST-Miete und Mietfläche:	13,6 -fach		984 €/m <sup>2</sup>	

## 4.5 Vergleichswert nach Vergleichsfaktoren

### Allgemeine Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Nachfolgend wird hier ein Vergleichswert auf der Basis von Vergleichsfaktoren für das Bewertungsobjekt ermittelt. Die zugrunde gelegten Vergleichsfaktoren sind vom regionalen Gutachterausschuss ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht worden. Der Vergleich ist nicht direkt, also kein Vergleich mit identischen Vergleichsobjekten, sondern er ist indirekt und erfolgt über die wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale in dem entsprechenden Grundstücksteilmarkt.

Der Vergleichswert auf der Basis von Vergleichsfaktoren kennzeichnet die Größenordnung des Verkehrswertes der hier zu bewertenden Immobilie. Die Aussagekraft dieses Vergleichswertes ist im Einzelfall sachverständig einzuschätzen und bei der Ermittlung des Verkehrswertes angemessen zu berücksichtigen.



## Vergleichswertermittlung - Ansätze

Die verwendeten Vergleichsfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus den Kaufpreissammlungen über multiple Regressionsanalysen ermittelt. Dabei werden die Auswirkungen der wesentlichen Merkmale (Lage, Baujahr, Wohnfläche etc.) auf den erzielten Kaufpreis untersucht und entsprechende Faktoren statistisch abgeleitet bzw. normiert.

In der nachfolgenden Ermittlung eines Vergleichswertes werden das Bewertungsobjekt und das Normobjekt über Anpassungsfaktoren einander angeglichen. Die Wahl der Anpassungsfaktoren erfolgt auf der Grundlage der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Wohnungen der 1960/70er Jahre sind in der Regel mindestens einmal modernisiert worden (Bäder, Küche, Elektroinstallation, Bodenbeläge). Das ist bei der Bewertungswohnung nicht der Fall. Sie ist im Wesentlichen im Zustand der 1960er Jahre vorhanden. Ich berücksichtige dieses durch einen Faktor von 0,8.

### Vergleichswertermittlung nach Vergleichsfaktoren

Ausgangswert zur Vergleichswertermittlung:		1.364 €/m <sup>2</sup>
Zu- und Abschläge:		
Korrekturfaktor Wohnfläche:	69 m <sup>2</sup>	1,00
Korrekturfaktor Miteigentumsanteile:	557/10.000	1,02
nicht erfolgte Modernisierung in der Wohnung		0,80
Gesamtfaktor:		0,82
angepasster Vergleichsfaktor:		1.113 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche:		69 m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert:		76.883 €
Marktanpassung		
Anpassungsfaktor:		1,00
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:		77.000 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:		
Mängel und Schäden, Instandhaltungs- und/oder Modernisierungstau:		0 €
Vergleichswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag:		77.000 €
<b>Vergleichswert</b> des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag:	(gerundet)	<b>77.000 €</b>

## 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**

Bodenwertanteil:	16.400 €
Ertragswert:	68.000 €
Indirekter Vergleichswert:	77.000 €

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.

Die Bewertungsergebnisse differieren um rund 13 % voneinander. Dieses drückt die üblichen Verhältnisse aus, wonach Eigentumswohnungen sowohl vermietet wie auch durch die Eigentümer selbst genutzt werden.

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

**Verkehrswert der unbelasteten Eigentumswohnung 75.000 €**

#### **6. Bewertung der Rechte in Abt. II des Grundbuchs**

Eintragungen im Grundbuch lfd.-Nr. 2: „Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke in Celle Blatt 15138, Bestandsverzeichnis Nr. 1 (Flurstücke 13/2 und 13/4, jeweils Flur 25) und Celle Blatt 15138, Bestandsverzeichnis Nr. 4 (Flurstück 13/23 (früher Flurstück 13/5) Flur 25) unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. April 1970 auf Celle Blatt 10291 vermerkt und hier eingetragen am 24. April 1970.“

Kommentar: Die Eintragungsbewilligung liegt mir nicht vor. Das Flurstück 13/4 ist das Nachbargrundstück „Lüneburger Straße 45“, das Flurstück 13/2 ist ein Garagengrundstück. Durch das Wegerecht wird die Nutzung des Bewertungsobjektes (Eigentumswohnung) nicht eingeschränkt und nicht beeinflusst. Die obige Eintragung hat dem folgend kein Einfluss auf den Wert der bewerteten Eigentumswohnung.



Lfd.-Nr.5: „ – nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 6.2 –

Über das Vermögen des Miteigentümers Abt. I Nr. 6.2 ist am 22.03.2024 das Insolvenzverfahren eröffnet worden (35 IN 27/24). Eingetragen aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Gifhorn vom 28.03.2024 am 17.04.2024“

Kommentar: Der Zwangsversteigerungsvermerk beeinflusst den Verkehrswert der zu bewertenden Immobilie regelmäßig nicht.

**Verkehrswert der belasteten Eigentumswohnung                      75.000 €**

Celle, den 27.12.2024



Axel Krumwiede

Von Immobilienportal.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!



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




## 7.2 Auszug aus der Liegenschaftskarte / Lageplan - Bodenrichtwertkarte

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



**DIPL.-ING. AXEL KRUMWIEDE**  
ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER

 **GAG** Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Braunschweig-Wolfsburg



**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**  
(Erstellt am 04.12.2024)

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



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



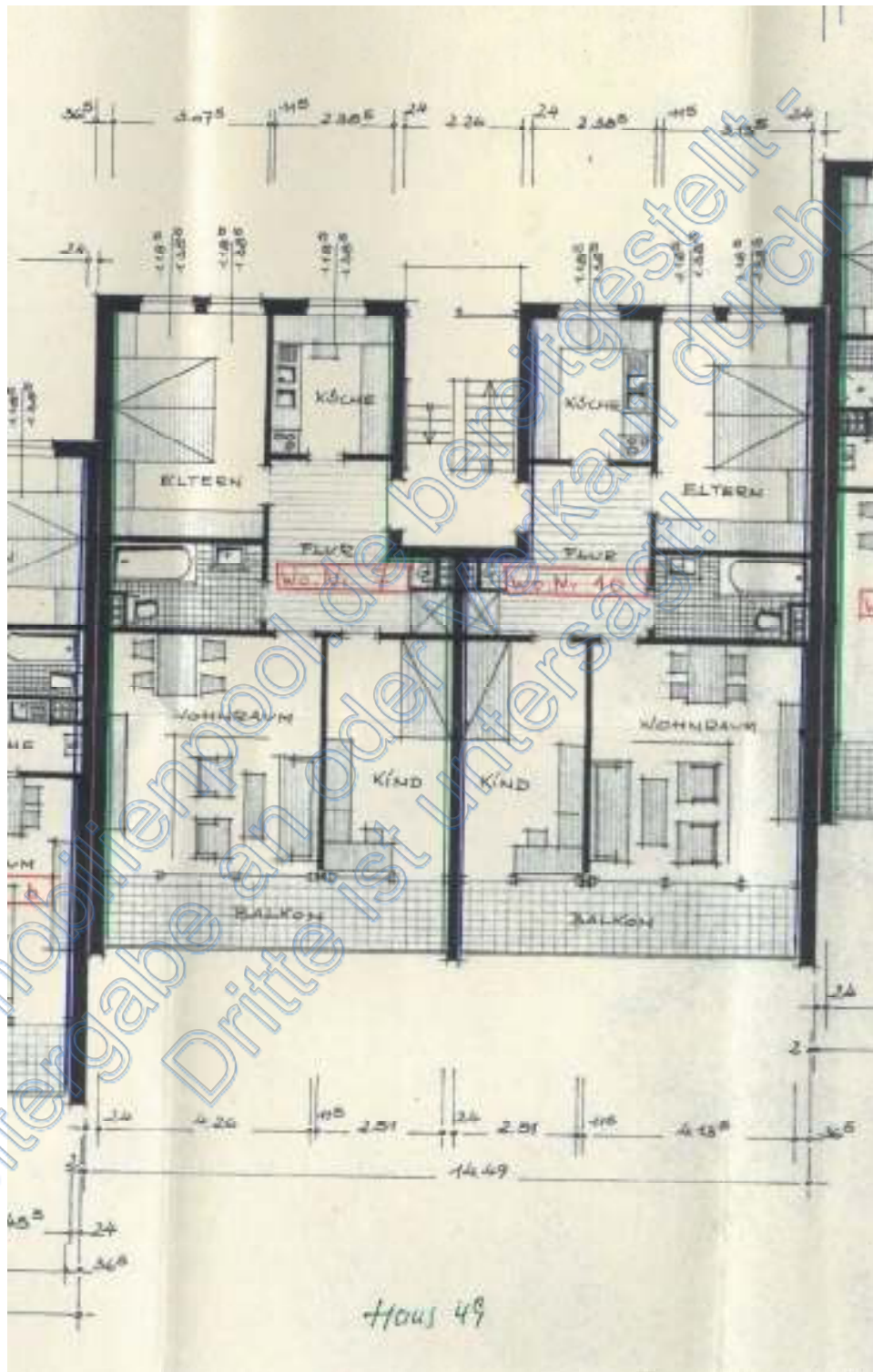
**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Braunschweig-Wolfsburg**

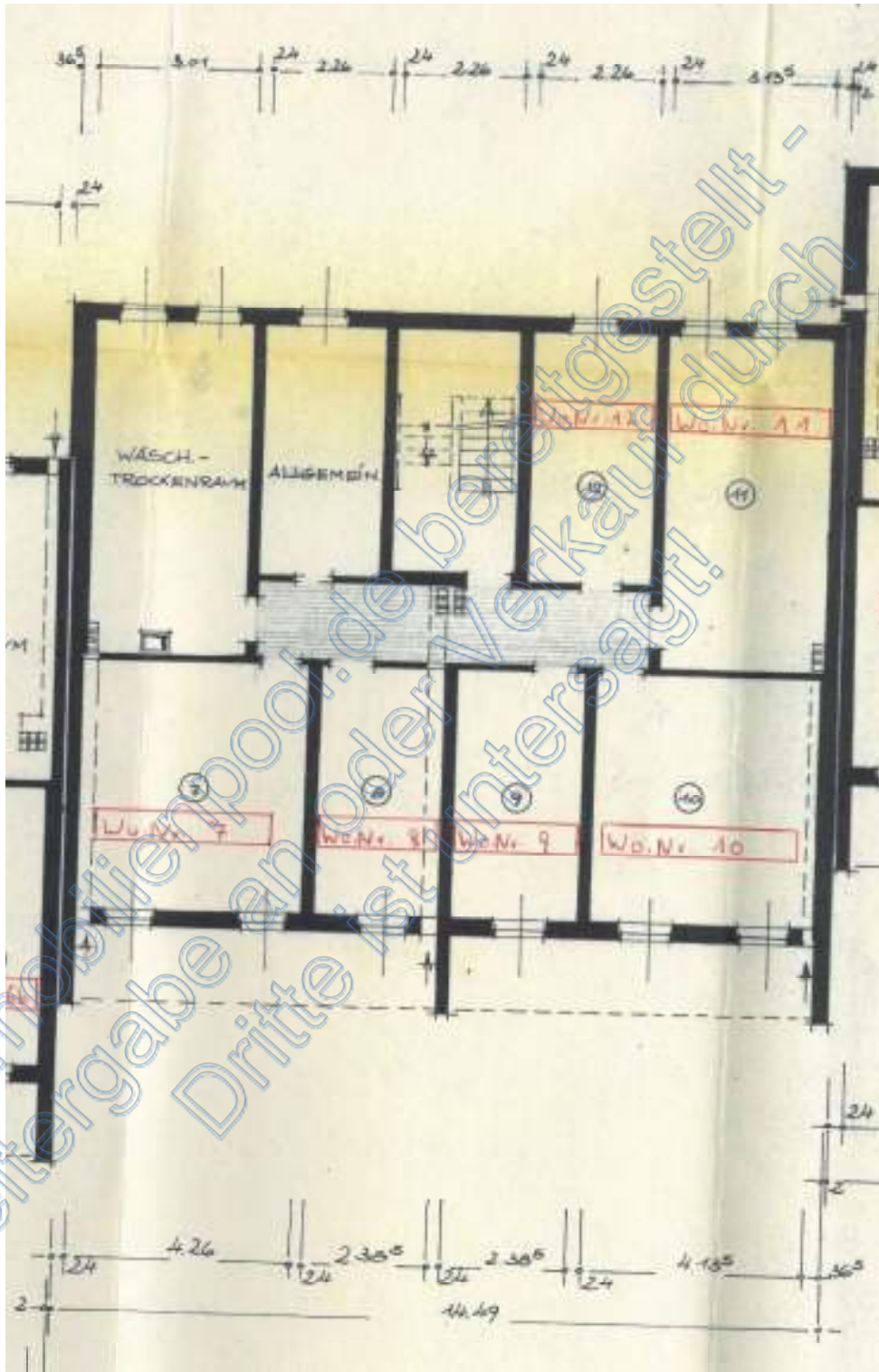


Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!



### 7.3 Zeichnungen





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



## 7.4 Flächenberechnungen

### Berechnung der Wohn- und Nutzfläche

Nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, vom 25. November 2003, BGBl. 2003 I Nr. 56.

Die Berechnung der Flächen erfolgt nach den vorliegenden Zeichnungen des Gebäudes. In den Zeichnungen nicht angegebene Maße werden errechnet. Sofern ein Errechnen nicht möglich ist, werden die Maße abgegriffen.

In den Vorgängervorschriften zur Ermittlung der Wohnfläche war ein Abzug von drei Prozent für die Berücksichtigung des Ausbaus (Wandputz) in Bezug auf zugrunde gelegte Rohbaumaße nach den Zeichnungen vorgesehen. Das/die Gebäude des Bewertungsobjektes wurden vor 2003 errichtet. Daher wird der Abzug hier beibehalten, um Modelkonform zu den Ableitungen der Bewertungskennzahlen durch den regionalen Gutachterausschuss zu verfahren. Der Gutachterausschuss legt regelmäßig die ihm durch Käufer / Verkäufer zur Verfügung gestellten Informationen zugrunde. Käufer und Verkäufer entnehmen ihre Informationen regelmäßig aus den Bauakten, welche regelmäßig den Regelungen der Bauantragszeit entsprechen.

Raum	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Einzel- fläche (m <sup>2</sup> )	Grund- fläche (m <sup>2</sup> )	Faktor WF/NF	Einzel- fläche (m <sup>2</sup> )	Summe (m <sup>2</sup> )	Faktor	WF (m <sup>2</sup> )	NF (m <sup>2</sup> )
<b>KG</b>											
Keller 7	4,260	4,635	1,00	19,75	19,75	1,00	19,75	19,75	1,00		19,75
										0,00	19,75
<b>Wohnung 7 EG re. v.d. Treppe</b>											
Flur	2,385	3,325	1,00	7,93		1,00	7,93				
	1,250	1,515	1,00	1,89		1,00	1,89				
(Schornstein)	0,250	0,550	-1,00	-0,14	9,69	1,00	-0,14	9,69	0,97	9,40	
Kind	2,510	4,960	1,00	12,45	12,45	1,00	12,45	12,45	0,97	12,08	
Wohnraum	4,260	4,960	1,00	21,13	21,13	1,00	21,13	21,13	0,97	20,50	
Loggia	6,885	1,500	1,00	10,33	10,33	0,25	2,58	2,58	0,97	2,50	
Bad	3,075	1,750	1,00	5,38		1,00	5,38				
(Schornstein)	0,250	0,550	-1,00	-0,14	5,24	1,00	-0,14	5,24	0,97	5,09	
Eltern	3,075	4,375	1,00	13,45	13,45	1,00	13,45	13,45	0,97	13,05	
Küche	2,385	2,800	1,00	6,68	6,68	1,00	6,68	6,68	0,97	6,48	
										69,09	0,00
										69,09	19,75



## 7.5 Bescheinigung Baulasten

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!



## 7.6 Energieausweis

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



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



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



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



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



## 7.7 Fotos







## 7.8 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

## 7.9 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)