

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!**



Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Aktenzeichen, Gericht: **NZS 5 K 23/21, Amtsgericht Gifhorn**

Gutachtennummer: **WB 06/22**

Datum des Gutachtens: **06.01.2023**

Wertermittlungstichtag: **30.09.2022**

Qualitätsstichtag: **30.09.2022**

Objekt: **Wohnhaus mit Nebengebäude und Scheune/ Stall**

Objektanschrift: 29378 Wittingen, Suderwittingen 11

Gemarkung: Suderwittingen

Flur, Flurstück: Flur 3, Flurstück 10/1

Fläche: 1.085 m²

Grundbuch, Blatt: Suderwittingen, Blatt 177 BV lfd. Nr. 1

Ansicht:



Verkehrswert: **210.000,- €**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Auftrag	4
1.2 Objektdaten	4
1.3 Objektbesichtigung	4
1.4 Wertermittlungstichtag	4
1.5 Qualitätsstichtag	5
1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	5
1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts	5
2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts	6
2.1 Lagemerkmale	6
2.1.1 Makrolage	6
2.1.2 Mikrolage	7
2.2 Grund und Boden	7
2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften	8
2.3.1 Tatsächliche Nutzung	8
2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten	8
2.3.3 Entwicklungsstufe	8
2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	8
2.3.5 Baulasten	8
2.3.6 Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches	9
2.3.7 Miet- und Pachtverträge	9
2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen	9
2.5 Zusammenfassung und Beurteilung	15
3. Wertermittlung	16
3.1 Grundsätze und Verfahren	16
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	17
3.3 Modelle zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse	18
3.4 Bodenwertermittlung	19
3.5 Sachwertermittlung	20
3.6 Vergleichswertermittlung	28
3.7 Verkehrswert	32
4. Verwendete Literatur	34
5. Anlagen	35

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

5.1 Übersichtskarte	35
5.2 Liegenschaftskarte	36
5.3 Bodenrichtwertkarte	37
5.4 Bauzeichnungen/ Skizzen.....	38
5.5 Brutto-Grundflächen.....	43
5.6 Wohnflächen.....	44
5.7 Fotodokumentation.....	45
letzte Seite.....	48

Dieses Gutachten enthält 48 Seiten und wurde auftragsgemäß für das Gericht in vierfacher Ausfertigung sowie digital als pdf-Datei erstellt.

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Gifhorn, AZ.: NZS 5 K 23/21

Auftragsdatum: Beschluss vom 08.02.2022, eingegangen am 16.02.2022

Zweck des Gutachtens: Gemäß § 74a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz soll ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

Maßgaben: Aus datenschutzrechtlichen Gründen sollen personenbezogene Daten nicht in diesem Gutachten aufgeführt werden. Zur Wahrung der Privatsphäre wird daher auch auf die Veröffentlichung von Innenfotos im Gutachten verzichtet.

Hinweis: Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt!

1.2 Objektdaten

Objektart: Wohnhaus mit Nebengebäude und Scheune/ Stall

Objektanschrift: 29378 Wittingen, Suderwittingen 11

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Suderwittingen, Blatt 177 BV lfd. Nr. 1

Katasterbezeichnung: Gemarkung Suderwittingen, Flur 3, Flurstück 10/1

Flächengröße: 1.085 m²

1.3 Objektbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt habe ich gemeinsam mit meiner Mitarbeiterin am 30.09.2022 besichtigt.

Die Wertermittlungsmerkmale wurden örtlich aufgenommen. Feststellungen wurden dabei nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

1.4 Wertermittlungstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Als Grundlage für dieses Gutachten gelten die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu diesem Zeitpunkt. Der Wertermittlungstichtag ist der 30.09.2022, der Tag der Objektbesichtigung.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

1.5 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der 30.09.2022, der Tag der Objektbesichtigung.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

- Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 (Katasteramt Uelzen, 21.12.2022)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasteramt Uelzen, 21.12.2022)
- Grundbuchauszug v. 10.02.2022 (vom Auftraggeber bereitgestellt, 21.12.2022 überprüft)
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand (Stadt Wittingen, 22.12.2022)
- Auskunft zu Ver- /Entsorgungsanlagen (Wasserverband Gifhorn und LSW Netz GmbH & Co.KG), 30.09.2022 örtlich überprüft
- Auskunft zum beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand (Stadt Wittingen, 22.12.2022)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster (Landkreis Gifhorn, 22.12.2022)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Landkreis Gifhorn, 22.12.2022)
- Bauakteneinsicht (Landkreis Gifhorn, 08.09.2022 überprüft)
- Auskunft aus den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Internetauskunft, 29.12.2022)
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte und Grundstücksmarktdaten (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>) 20.12.2022)

Die Richtigkeit der Angaben und der mir vorgelegten Unterlagen wird, soweit nicht augenscheinliche Abweichungen feststellbar waren, vorausgesetzt.

1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts

- Mieter oder Pächter sind gemäß Eigentümerangabe nicht vorhanden.
- Es wird dort kein Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- Ein Verdacht auf Hausschwamm kann nicht ausgeschlossen werden. Die Kellerwände weisen starke Feuchtigkeitsschäden mit umfangreichen Ausblühungen auf. Konkrete Feststellungen dazu können durch mich nicht getroffen werden und sind nur durch einen entsprechenden Spezialfachverständigen möglich.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Gifhorn
Gemeinde:	Stadt Wittingen
Ort:	Suderwittingen
Entfernungen:	Landeshauptstadt Hannover ca. 95 km, Hansestadt Hamburg und Stadt Magdeburg jeweils ca. 125 km, Kreisstadt Gifhorn ca. 35 km, Stadt Wolfsburg ca. 40 km
Überregionale Anbindungen:	- Bundesautobahn A39 bei Wolfsburg ca. 35 km und A2 (Magdeburg-Hannover) ca. 50 km - Bundesstraßen B244 (Helmstedt-Hankensbüttel) unmittelbar angrenzend, B248 (Salzwedel-Weyhausen/Wolfsburg) ca. 20 km, B4 (Lüneburg-Braunschweig) ca. 25 km und B188 (Burgdorf-Wolfsburg) ca. 30 km - Bahnhof Wittingen ca. 5 km - Flughafen Hannover ca. 100 km

Die Stadtgemeinde Wittingen hat nach den Veröffentlichungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen rd. 11.490 Einwohner bei einer Fläche von 225,83 km². Die Bevölkerungsdichte beträgt somit 51 Einwohner/km². Gemäß der regionalen Vorausberechnung der Bevölkerung Niedersachsens ist für den Landkreis Gifhorn in den nächsten zehn Jahren ein Bevölkerungsrückgang von ca. 8 % zu erwarten. Hinsichtlich der Altersstruktur soll sich nach diesbezüglichen Prognosen in dem Zeitraum der Anteil der über 65 Jahre alten Menschen an der Gesamtbevölkerung des Landkreises um ca. 30 % erhöhen. Die Arbeitslosenquote liegt nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit in der Region Gifhorn bei 4,6 %.

Der Raum Gifhorn wird durch die Bundesstraßen 4, 188, 214, 244 und 248 mit den Ballungszentren Hannover, Braunschweig, Wolfsburg und Magdeburg verbunden. Nach Realisierung der in Planung befindlichen Autobahnverbindung der A39, die die Verkehrslücke zwischen Wolfsburg und Lüneburg schließen und in einer Entfernung von ca. 3 km in westlicher Richtung verlaufen soll, wird sich in den nächsten Jahren die Verkehrsanbindung des Nordkreises voraussichtlich erheblich verbessern. Für den schienengebundenen Verkehr ist der Nordteil des Landkreises Gifhorn überwiegend über Nahverkehrsstrecken erreichbar. Die Region um Wittingen ist land- und forstwirtschaftlich geprägt und erfüllt mit Wald- und Heideflächen sowie den Seen eine überregionale Erholungsfunktion. Der Elbe-Seitenkanal mit einem Hafen in Wittingen und das Volkswagenwerk in der nahe gelegenen Stadt Wolfsburg sowie die im Landkreis Gifhorn ansässigen Zulieferer stellen hier nicht unwesentliche wirtschaftliche Größen dar.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

2.1.2 Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Ortschaft Suderwittingen der Stadtgemeinde Wittingen und trägt die Lagebezeichnung: Suderwittingen 11.

Der Bereich des Wertermittlungsobjektes dient gemischten Nutzungen mit dörflichem Charakter. Die nähere Umgebung ist überwiegend mit Wohnhäusern, entsprechenden Nebengebäuden sowie mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebaut. Das Grundstück grenzt an seiner Nordseite an die Bundesstraße B244 mit zeitweise hohem Verkehrsaufkommen und damit einhergehenden erheblichen Immissionen.

In Wittingen bestehen Versorgungsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus. Dort befinden sich auch Kindergärten, Schulen, Ärzte, Freizeiteinrichtungen und solche für kirchliche und kulturelle Zwecke. Weiterführende Schulen, Großarbeitsstätten, Fachärzte, Freizeiteinrichtungen sowie weitere Versorgungsmöglichkeiten befinden sich in ausreichendem Umfang im Kreisgebiet und in den umliegenden Städten. Suderwittingen ist durch Busverbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Nahverkehrsstrecke Braunschweig-Uelzen der Regionalbahn ist über den Bahnhof in Wittingen erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar vor dem zu bewertenden Grundstück an der Bundesstraße.

2.2 Grund und Boden

Das nunmehr vorrangig zu Wohnzwecken genutzte Grundstück einer ehemaligen kleinen Hofstelle ist von nahezu trapezförmiger Geometrie und nur leicht geneigt. Die Flächengröße beträgt gemäß Bestandsverzeichnis im Grundbuch 1.085 m². Das Grundstück hat an seiner Nordseite eine Straßenfront von ca. 34 m und eine mittlere Grundstückstiefe von ca. 30 m.

Anhaltspunkte auf ungünstige Baugrundverhältnisse oder auf das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden ergaben sich nicht. Nach Auskunft aus dem Verzeichnis der altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten des Landkreises Gifhorn – Fachbereich Umwelt – liegen auf dem zu bewertenden Grundstück keine Hinweise auf mögliche Altlasten vor. In den Bauunterlagen zur Erweiterung des Wohnhauses im Jahr 1956 war hinsichtlich der Entwässerung eine Jauchegrube angegeben, inzwischen ist das Grundstück an die zentrale Kanalisation angeschlossen worden. Weiterhin ist in den Bauunterlagen zum Neubau des Wirtschaftsgebäudes (Scheune/ Stall) aus dem Jahr 1950 dort eine Jauchegrube unter dem Gebäude dargestellt. Über das Vorhandensein und ggf. den Zustand derartiger Anlagen konnten bei der örtlichen Besichtigung keine Feststellungen getroffen werden. Weitere diesbezügliche Aussagen sind insofern nur durch entsprechende Gutachten von Spezialfachverständigen möglich.

Das Wertermittlungsobjekt ist an seiner Nordseite durch eine befestigte Straße erschlossen. Anschlüsse an die öffentliche Stromversorgung, Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung sind vorhanden. Eine Gasleitung verläuft im Straßengrund.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften

2.3.1 Tatsächliche Nutzung

Das Grundstück ist als Wohngrundstück individuell gestaltet. Von baulich vorrangiger Bedeutung sind ein Wohnhaus, ein Nebengebäude und eine Scheune/ Stall. Die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück ist, bezogen auf die ehemalige Nutzung, als zweckmäßig anzusehen, bezüglich einer Wohnnutzung erscheint die Größe der Nebengebäude im Verhältnis zur Größe des Wohnhaus als stark überhöht. Die Freiflächen des Grundstücks sind teilweise als Gartenanlage gestaltet, die sich ergebende Innenhoffläche ist überwiegend mit Natursteinpflaster befestigt.

2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Ein Bebauungsplan existiert für den Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht. Nach dem Flächennutzungsplan liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als Dorfgebiet dargestellt ist. Suderwittingen liegt nach der Darstellung in den Umweltkarten-Niedersachsen des niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes.

Für die Beurteilung der Bebaubarkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile gelegener Grundstücke ist § 34 BauGB maßgebend. Darin heißt es: Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

2.3.3 Entwicklungsstufe

Unter Entwicklungsstufe versteht man allgemein den Stand der wertmäßigen Entwicklung des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. Diese Wertskala reicht von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich hier die Entwicklungsstufe „baureifes Land“.

2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Das zu bewertende Grundstück ist nach Auskunft der Stadt Wittingen bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach dem Baugesetzbuch und dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz derzeit als abgabenfrei zu beurteilen. Ausbau- und Erneuerungsmaßnahmen sind demnach aktuell nicht geplant. Künftige Maßnahmen können jedoch zu einer Beitragspflicht führen.

2.3.5 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis des Landkreises Gifhorn ist auf dem zu bewertenden Grundstück keine Eintragung vorhanden.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

2.3.6 Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Eintragungen vorhanden:

- 1.) Die Wieder-Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (5 K 23/21).
- 2.) Die Zwangsverwaltung ist angeordnet worden (5 L 2/21).

Ein evtl. durch diese Eintragungen bedingter Einfluss auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks bleibt bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt. Es ist der Verkehrswert des dadurch unbelasteten Grundstücks zu ermitteln.

2.3.7 Miet- und Pachtverträge

Gemäß Eigentümerangabe bestehen keine Miet- oder Pachtverhältnisse.

2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen

Auf dem zu bewertenden Grundstück sind, folgende Gebäude bzw. Gebäudeteile bewertungstechnisch zu unterscheiden:

A: Wohnhaus

B: Nebengebäude

C: Scheune/ Stall

Weitere Anlagen von untergeordneter Bedeutung werden mit den Außenanlagen pauschal in Ansatz gebracht.

Die Gebäudebeschreibung bezieht sich auf vorherrschende Ausstattungen und Ausführungen. Die Funktionsweise und Technik einzelner Bauteile und Anlagen wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht gesondert überprüft. Weitere diesbezügliche Aussagen insbesondere auch zu Baumängeln und Bauschäden sowie Untersuchungen zu verwendeten Baustoffen und deren Wirkungen sind insofern nur durch Spezialsachverständige möglich. Die Inaugenscheinnahme einzelner Bauteile war z.T. durch Möbel und Ablagerungen eingeschränkt. Die Holzbauteile wurden, soweit möglich, stichprobenartig auf Schäden durch Holzschädlinge untersucht.

Die Gebäudemaße und Flächenangaben wurden bezogen auf die nach sachverständigem Ermessen wertrelevanten Gebäudeteile, soweit möglich, auf der Grundlage der behördlichen Bauakten stichprobenartig überprüft und ggf. mit einer für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit ergänzt. Dabei ggf. festgestellte Abweichungen wurden skizzenhaft übernommen bzw. werden textlich dargestellt. Bauunterlagen für den vorhandenen Gebäudebestand konnten bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises Gifhorn nur teilweise vorgelegt werden. Insbesondere liegen dort keine Unterlagen über den Ursprung des Wohnhauses (A), des Nebengebäudes (B) und des Nordteils der Scheune/ Stall (C) vor. Diese Gebäude sind jedoch in einem Lageplan in der Bauakte zum Neubau eines Wirtschaftsgebäude aus dem Jahr 1950 bereits dargestellt.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Gebäude A

Gebäudeart: **Wohnhaus**

Baujahr: unbekannt; Erweiterung 1956

Größe: **Brutto-Grundfläche:** (s. Anlagen, Abs. 5.5) rd. 364 m²

Wohnfläche: (s. Anlagen, Abs. 5.6)

Erdgeschoss: rd. 119 m²

Dachgeschoss: rd. 86 m²

rd. 205 m²

Wände: Massivwände mit Putzbeschichtung; innen geputzt/ bekleidet, Nassbereiche auch gefliest

Decken: Massivdecke, auch als Kappendecke mit Stahlträgern über dem Kellergeschoss; sonst Holzbalkendecken

Kellertreppe: Massivtreppe

Geschosstreppe: Holztreppe

Dach: Krüppelwalm-/Mansarddach mit Tondachziegeln auf Unterspannbahnen

Fenster: Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, z.T. Holzrahmenfenster

Türen: Hauseingangstür aus Holz mit Verglasung; innen: Holz-/Furnierholztüren mit Futter und Bekleidung

Fußböden: Aufbau: Massiv- und Holzfußboden
Belag: Terrazzo, Plattenbelag und Kunststoffbelag

Elektrische Installation: der Nutzung entsprechend, z.T. Erneuerungen, nicht fertiggestellt

Sanitäre Installation: Bad im Erdgeschoss mit Wanne, WC und Waschbecken;
Bad im Dachgeschoss mit Dusche, WC und Waschbecken;
weitere der Nutzung entsprechende Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Beheizung: Warmwasserzentralheizung, ölbefeuert (Brennerbaujahr 1989, 3 Kunststoffbatterietanks je 1000 l)

Baulicher Zustand: von außen allgemein dem Alter entsprechender durchschnittlicher Zustand; innen hoher Renovierungs- und Modernisierungsbedarf, insbesondere wurde festgestellt:

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

- Schornstein mit starken Feuchtigkeitsschäden sowie auch in Decken und Wandbereichen, insbes. im Dachgeschoss
- Dach-/ Deckengebälk mit z.T. starken Schäden durch Holzschädlinge
- Innenausbau überwiegend veraltet mit Renovierungsbedarf in Decken-, Wand- und Fußbodenbereichen sowie an Installationen; Sanitärbereiche veraltet, auch Fliesenschäden und Korrosion am Heizkörper, Heizkesselanlage veraltet
- Kellerwände mit starken Feuchtigkeitsschäden und umfangreichen Ausblühungen auch im Tanklagerraum/ ohne Schutzanstrich

Energetische Eigenschaften:

Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt. Die Fenster sollen überwiegend ca. 2016 erneuert worden sein. Ebenfalls wurde die Dämmung der obersten Geschossdecke durch das Aufbringen von ca. 10 cm Sandwich-Elementen mit aufgelegten Gipsplatten verbessert. Die Heizkesselanlage mit dem Brennerbaujahr 1989 ist als veraltet zu beurteilen. Insgesamt ist unter energetischen Aspekten von einer dem Alter entsprechenden, eher unterdurchschnittlichen Gesamtbeurteilung auszugehen.

Barrierefreiheit:

Das Gebäude ist, insbesondere bedingt durch Stufen und Treppen sowie durch die z.T. räumliche Enge, nicht barrierefrei.

Restnutzungsdauer:

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die für die nachfolgende Wertermittlung zutrifft, sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Die Beschreibung des Modells zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts des zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg weicht von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab. Sie ist unter Abs. 3.3 dieses Gutachtens dargestellt und modellkonform anzuwenden. Demnach setzt der Gutachterausschuss für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren an und ermittelt die Restnutzungsdauer aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 2 der ImmoWertV 2021. Der Gutachterausschuss unterstellt ebenso bei der Ermittlung seiner Vergleichsfaktoren, die ebenfalls der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde liegen, für Wohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren. Eine wesentliche Einflussgröße ist dabei, gemäß der Modellbeschreibung des Gutachterausschusses, das modifizierte Baujahr. Es berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, die die Nutzungsdauer des Gebäudes verlängern. Das modifizierte Baujahr ist demnach im Vergleich zum ursprünglichen Baujahr verjüngt und ergibt sich aus dem Bewertungsjahr (Stichtag), der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 sachverständig aus dem tatsächlichen Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag und dem ermittelten Modernisierungsgrad bestimmt wird.

Das Baujahr des Gebäudes ist unbekannt, es ist in Lageplänen der Bauakte aus dem Jahr 1950 bereits dargestellt. Eine Erweiterung an der Westseite erfolgte 1956. Es ist davon auszugehen, dass diese bauliche Anlage die übliche Gesamtnutzungsdauer derartiger Gebäude, die nach den Orientierungswerten gemäß Anlage 3 der Sachwertrichtlinie und unter Wahrung der Modellkonformität zur Marktanpassung sowie unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten mit 70 Jahren anzusetzen ist, bereits überschritten hat.

Nachfolgend ist die Tabelle zur Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente gem. ImmoWertV Anlage 2 Nr. I.1 dargestellt, auf deren Grundlage unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben sind. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente (max. Punkte)	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung (4)	2,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren (2)	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) (2)	1
Modernisierung der Heizungsanlage (2)	0
Wärmedämmung der Außenwände (4)	0
Modernisierung von Bädern (2)	0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen (2)	0
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (2)	0
Summe Punkte:	5

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades kann gem. ImmoWertV Anlage 2 Nr. I.2 aufgrund der darin vorgegebenen Tabelle eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden.

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

Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung der Formel gemäß ImmoWertV Anlage 2 Nr. II.2 auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage:

tatsächliches Alter (unbekannt):	70 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (gem. Modellvorgabe des Gutachterausschusses):	70 Jahre
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	5 Punkte
Restnutzungsdauer (gem. Anlage 2 ImmoWertV):	21 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1973

Der Modernisierungsgrad der baulichen Anlage liegt im oberen Bereich des Modernisierungsgrades „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“. Dieses Ergebnis führt mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu einer Restnutzungsdauer von 21 Jahren.

Als das gemäß der Modellvorgabe des Gutachterausschusses für das Vergleichswertverfahren zu ermittelnde modifizierte Baujahr ergibt sich aus dem Jahr des Wertermittlungstichtages (2022) abzüglich der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) zuzüglich der Restnutzungsdauer (21 Jahre) das Jahr 1973.

Gebäude B

Gebäudeart:

Nebengebäude

Baujahr:

unbekannt

Größe:

Brutto-Grundfläche: (s. Anlagen, Abs. 5.5) rd. 84 m²

Wände:

Massivwände, Sichtmauerwerk, Drempel auch Holzfachwerk

Dach:

Satteldach mit Tondachziegeln

Fenster:

Betonrahmenfenster

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Türen: Holz-/ Brettertüren

Fußböden: Betonfußboden

Elektrische Installation: vorhanden

Baulicher Zustand: Einbauten und Fußböden der ehem. Stallnutzung z.T. im teilabgebrochenen Zustand mit Bauschuttablagerungen; altersbedingte Abnutzungen und Schäden/ insbesondere Verformungen am Dach, Putzschäden/ Rissbildungen in Decken- und Wandbereichen

Restnutzungsdauer:

Das Baujahr der Anlage ist nicht bekannt, es ist in Lageplänen der Bauakte aus dem Jahr 1950 bereits dargestellt. Das Gebäude hat zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2022 die übliche Gesamtnutzungsdauer derartiger Gebäude, die nach den Orientierungswerten gemäß Anlage 3 der Sachwertrichtlinie und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten mit 40 Jahren anzusetzen ist, weit überschritten. Entsprechend dem geringen Modernisierungsgrad wird in Anlehnung an die Formel gemäß ImmoWertV Anlage 2 Nr. II.2 aus der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage die Restnutzungsdauer mit 10 Jahren ermittelt.

Gebäude C

Gebäudeart: **Scheune/ Stall**

Baujahr: Südteil 1951, Nordteil unbekannt

Größe: Brutto-Grundfläche: (s. Anlagen, Abs. 5.5) rd. 261 m²

Wände: Massivwände, Sichtmauerwerk, Drempele auch Holzfachwerk

Dach: Satteldach, mit Tondachziegeln/ Betondachsteinen

Fenster: Holz-/ Betonrahmenfenster

Türen: Holz-/ Brettertüren und -tore

Fußböden: Betonfußboden, Verbundsteinpflaster

Elektrische Installation: vorhanden, auch Kraftstromanschluss

Baulicher Zustand: altersbedingte Abnutzungen und Schäden/ insbesondere z.T. starke Schäden durch Holzschädlinge, Dachhaut z.T. stark verwittert/ schadhaft, Feuchtigkeitsränder im Deckenbereich und Korrosion an Stahlbauteilen der Decke, Wandrissbildungen sowie Rissbildungen im Fußbodenbereich

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Restnutzungsdauer:

Das Baujahr des Nordteils ist nicht bekannt, er ist in Lageplänen in der Bauakte aus dem Jahr 1950 bereits dargestellt. Der Südteil wurde 1951 errichtet. Das Gebäude hat zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2022 die übliche Gesamtnutzungsdauer derartiger Gebäude, die nach den Orientierungswerten gemäß Anlage 3 der Sachwertrichtlinie und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten mit 40 Jahren anzusetzen ist, weit überschritten. Entsprechend dem geringen Modernisierungsgrad wird in Anlehnung an die Formel gemäß ImmoWertV Anlage 2 Nr. II.2 aus der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen Anlage die Restnutzungsdauer mit 10 Jahren ermittelt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

- Ver- und Entsorgungsanlagen, ggf. auch alte Jauchegruben
- Grundstücksbefestigungen/ Pflasterungen, Plattierungen, Ortbeton
- Einfriedigungen/ Holzzaun, Mauerwerkspfosten, Eisentor, Hecken

2.5 Zusammenfassung und Beurteilung

Es handelt sich hier um ein nunmehr vorrangig zu Wohnzwecken genutztes Grundstück einer ehemaligen kleinen Hofstelle mit individuell gestaltetem Gebäudebestand. Die Lage des Ortsteils Suderwittingen der Stadt Wittingen innerhalb des Landkreises Gifhorn ist zurzeit noch als eher ungünstig zu beurteilen. Nach Realisierung der in Planung befindlichen Autobahnverbindung der A39, die in einer Entfernung von ca. 3 km in westlicher Richtung verlaufen soll, wird sich in den nächsten Jahren die Verkehrsanbindung voraussichtlich erheblich verbessern. Die Grundstücksgröße und der Grundstückszuschnitt sind als gut anzusehen. Die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück ist, bezogen auf die ehemalige Nutzung, als zweckmäßig anzusehen, bezüglich einer Wohnnutzung erscheint die Größe der Nebengebäude im Verhältnis zur Größe des Wohnhaus als stark überhöht. Die Wohnlage bezogen auf den Ort ist aufgrund der angrenzenden Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B244, mit zeitweise hohem Verkehrsaufkommen und damit einhergehenden erheblichen Immissionen, als ungünstig zu beurteilen und dürfte sich dementsprechend negativ auf das Verhalten der Marktteilnehmer auswirken. Ebenso stellt sich die hier vorhandene veraltete und zum Teil kaum modernisierte Bausubstanz hinsichtlich der Marktgängigkeit des Objektes als nachteilig dar. Nach den Veröffentlichungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen ist für ländliche Regionen in dem Bereich Hannover-Braunschweig-Wolfsburg bezogen auf gebrauchte Eigenheime eher eine Stagnation bei der Preisentwicklung zu verzeichnen.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

3. Wertermittlung

3.1 Grundsätze und Verfahren

Der Begriff des Verkehrswertes ist in § 194 Baugesetzbuch definiert. Er lautet:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Wertermittlungsverfahren

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung gemäß den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im **Vergleichswertverfahren** wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Im **Ertragswertverfahren** wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im **Sachwertverfahren** wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

Ablauf der Wertermittlungsverfahren

Die zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte: 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts; 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts; 3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig nach den allgemeinen Wertverhältnissen die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im 1. Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, 2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im 3. Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Wertermittlung sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall handelt es sich um ein zu Wohnzwecken individuell gestaltetes Grundstück mit einem Wohnhaus, einem Nebengebäude und einer Scheune/Stall. Derartige Objekte werden am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeiten beurteilt und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwerts gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist. Daher wird das Sachwertverfahren angewendet. Der Kreis der Kaufinteressenten für derartige Objekte orientiert sich vorrangig am Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser, somit steht zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse ein vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg mit den Grundstücksmarktdaten 2022 veröffentlichter Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung, der auf seine Eignung überprüft wurde und der sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen lässt.

Zusätzlich kommt hier auch das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Dabei kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg hat mit den Grundstücksmarktdaten 2022 einen Vergleichsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht, der auf seine

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Eignung überprüft wurde und der sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen lässt.

3.3 Modelle zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Diese Sachwertfaktoren werden von dem jeweils zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet, indem den gezahlten Kaufpreisen die für diese Grundstücke berechneten vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt und Einflüsse der unterschiedlichen Merkmale auf die Kaufpreise untersucht werden. Die Sachwertfaktoren veröffentlicht der Gutachterausschuss zusammen mit der Beschreibung seines Modells zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte in den Grundstücksmarktdaten (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>) im Internet.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die für die nachfolgende Wertermittlung zutrifft, sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die Modellbeschreibung des Modells zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser des zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg weicht von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab. Sie wurde, wie nachfolgend dargestellt, mit den Grundstücksmarktdaten veröffentlicht und ist modellkonform anzuwenden.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Die Modellbeschreibung zur Modellbildung bei der Ermittlung der Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser des zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg weicht von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab. Sie wurde, wie nachfolgend dargestellt, mit den Grundstücksmarktdaten veröffentlicht und ist modellkonform anzuwenden.

Weitere Informationen zu den Modellen zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse im Sachwertverfahren und im Vergleichswertverfahren, insbesondere zu den signifikanten Merkmalen als Einflussgrößen hinsichtlich ihres Wertebereichs der untersuchten Stichproben sowie als Merkmalsausprägungen bezüglich des Wertermittlungsobjekts mit dem sich jeweils dazu ergebenden Faktor, werden bei der Durchführung des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens dargestellt.

3.4 Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da sich eine Beeinflussung des Bodenwertes durch die tatsächliche bauliche Nutzung im Sinne des § 40 Abs. 5 ImmoWertV, die hier zu berücksichtigen wäre, nicht ergibt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Das zu bewertende Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone, für die der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg zum Stichtag 01.01.2022 einen Bodenrichtwert von 15,- €/m² aus seiner Kaufpreissammlung abgeleitet hat (s. Anlagen, Abs. 5.3). Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- | | |
|--|--|
| - Entwicklungszustand: | baureifes Land |
| - Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand: | erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei |
| - Art der Nutzung: | Dorfgebiet |

Der Bodenrichtwert wurde auf seine Eignung überprüft lässt sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen. Umrechnungskoeffizienten, z. B. wegen abweichender Grundstücksgröße, konnten vom zuständigen Gutachterausschuss aus seiner Kaufpreissammlung nicht abgeleitet werden.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Eine Anpassung des Bodenrichtwerts ergibt sich im konkreten Bewertungsfall, auch unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten, nicht. Unter Wahrung der Modellkonformität bezüglich des unter Abs. 3.3 beschriebenen Modells des Gutachterausschusses zur Marktanpassung, setze ich somit den Bodenrichtwert mit 15,- €/m² als Bodenwert des hier zu bewertenden Grundstücks an und ermittle bezogen auf die Grundstücksfläche den Bodenwert somit wie folgt:

$$\text{Gebäude- und Freifläche} \quad 1.085 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 = \underline{16.275 \text{ €}}$$

3.5 Sachwertermittlung

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Zusätzlich kann eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. Der Ablauf des Verfahrens ergibt sich aus der Modellbeschreibung (Abs. 3.3).

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche wurde modellkonform (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 I. 2. der ImmoWertV) berechnet (s. Anlagen, Abs. 5.5).

Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten).

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

In der vorliegenden Wertermittlung werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet. Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Gebäude- bzw. Gebäudeteile des Wertermittlungsobjektes werden von mir entsprechend ihren Standardmerkmalen wie folgt eingestuft:

A: Wohnhaus

Die Brutto-Grundfläche von insgesamt 364 m² ist nach sachgerechter Abwägung unter Würdigung der tatsächlichen Objekteigenschaften mit 253 m² der Gebäudeart 1.01 und mit 111 m² der Gebäudeart 1.21 zuzuordnen.

Aus den Tabellenwerten gem. Anlage 4 II. der ImmoWertV ergeben sich, den anteiligen Brutto-Grundflächen entsprechend, die anzuwendenden Kostenkennwerte für die einzelnen Standardstufen als Mischkalkulation wie folgt:

	Geb.-Art	1.01	1.21	Mischkalkulation
	BGF	253	111	364
Standardstufe	1	655	790	696
	2	725	875	771
	3	835	1005	887
	4	1005	1215	1069
	5	1260	1515	1338

In der nachfolgenden Tabelle wird die bauliche Anlage auf der Grundlage dieser Kostenkennwerte und der zugehörigen Standardstufen hinsichtlich ihrer Standardmerkmale in den gewichteten Kostengruppen qualifiziert (s. auch Anlage 4 III. der ImmoWertV).

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

NHK 2010	696	771	887	1069	1338	Wägungs- anteil	Kosten- anteil NHK 2010
Kostengruppe							
Standardstufe							
	1	2	3	4	5	%	EUR
Außenwände						23%	177
Ansatz %		100					
Dach						15%	124
Ansatz %		50	50				
Fenster und Außentüren						11%	91
Ansatz %		50	50				
Innenwände und Innentüren						11%	91
Ansatz %		50	50				
Deckenkonstr. und Treppen						11%	85
Ansatz %		100					
Fußböden						5%	41
Ansatz %		50	50				
Sanitär- einrichtungen						9%	88
Ansatz %			50	50			
Heizung						9%	80
Ansatz %			100				
sonst. techn. Ausstattung						6%	50
Ansatz %		50	50				
Normalherstellungskosten - Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert (Wertermittlungsobjekt)						100%	828
Ermittelte Standardstufe (Wertermittlungsobjekt)						2,47	

So ergibt sich für die bauliche Anlage modellkonform nach den diesbezüglichen Berechnungsvorschriften (gemäß Anlage 2, Anwendungsbeispiel für Tabelle 1 SW-RL, die der Gutachterausschuss bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren verwendet hat) entsprechend der Genauigkeit der Ausgangswerte der Kostenkennwert der NHK 2010 zu:

830 €/m² BGF, Standardstufe 2,5

B: Nebengebäude

Für diese bauliche Anlage ergibt sich unter Berücksichtigung der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung), in Anlehnung an die Gebäudeart 16.1 der Kostenkennwert der NHK 2010 zu:

350 €/m² BGF

C: Scheune/ Stall

Für diese bauliche Anlage ergibt sich unter Berücksichtigung der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung) in Anlehnung an die Gebäudeart 18.5 der Kostenkennwert der NHK 2010 zu:

290 €/m² BGF

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sind hier keine Zuschläge für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile in Ansatz zu bringen.

Baupreisindex

Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand des Jahres 2010. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses kommt der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes (2015=100), vierteljährliche Veröffentlichung zur Anwendung. Im konkreten Wertermittlungsfall ergeben sich dazu folgende Werte:

$$\begin{array}{rcl} \text{Wertermittlungstichtag} & = & 147,2 \\ \text{Bezugsjahr 2010} & = & 90,1 \end{array}$$

Regionalfaktor

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt mithilfe eines vom Gutachterausschuss festzustellenden Regionalfaktors. In Niedersachsen ist jedoch keine Regionalisierung erfolgt, sodass der Regionalfaktor 1,0 beträgt.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde unter Abs. 2.4 dieses Gutachtens dargestellt.

Der Alterswertminderungsfaktor ergibt sich somit

A: Wohnhaus 21 Jahre / 70 Jahre = 0,30

B: Nebengebäude 10 Jahre / 40 Jahre = 0,25

B: Scheune/ Stall 10 Jahre / 40 Jahre = 0,25

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ergibt sich somit modellkonform zu den Modellvorgaben des Gutachterausschusses wie folgt:

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Gebäude/ Gebäudeteil		A	B	C
Gebäudeart		Wohnhaus	Nebengebäude	Scheune/ Stall
	Brutto-Grundfläche (BGF) [m²]	364	84	261
x	Kostenkennwert der NHK 2010 [€/m²]	830	350	290
+	ggf. Berücksichtigung baulicher Besonderheiten / von den NHK nicht erfasste einzelne werthaltige Bauteile [€]	0	0	0
x	Baupreisindex (Stichtag)	147,2	147,2	147,2
/	Baupreisindex (2010)	90,1	90,1	90,1
=	durchschnittliche Herstellungskosten	493.586	48.032	123.658
x	Regionalfaktor	1,0	1,0	1,0
x	Alterswertminderungsfaktor	0,30	0,25	0,25
=	Vorl. Sachwert der baulichen Anlage [€]	148.076	12.008	30.914
Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanlagen) [€]		190.998		

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Soweit wertrelevant, sind die vorläufigen Sachwerte der jeweils für die Objektart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen zu ermitteln. Üblich sind gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses 5.000 € bis 20.000 €.

Für die bei der Gebäudebeschreibung aufgeführten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt sich ein pauschaler Wertansatz von 15.000 €.

Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert ergibt sich als Summe vom Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wie folgt:

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

	Bodenwert	16.275 €
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen)	190.998 €
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	15.000 €
=	Vorläufiger Sachwert	222.273 €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Wertermittlungsobjektes

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 ImmoWertV 2021 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg hat für den Bereich des Landkreises Gifhorn einen Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet und zusammen mit der Beschreibung des Modells zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte in den Grundstücksmarktdaten (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>) im Internet veröffentlicht. Dieses Berechnungsmodell ist unter Abs. 3.3 dieses Gutachtens beschrieben. Die Daten bilden den jeweiligen Grundstücksmarkt hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität zutreffend ab bzw. können etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 2021 berücksichtigt werden.

Der Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet, indem den normierten gezahlten Kaufpreisen die für diese Grundstücke berechneten vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt werden. Der Sachwertfaktor kann je nach räumlichem und sachlichem Teilmarkt von unterschiedlichen Einflussgrößen abhängig sein. Die Ermittlung der Einflussgrößen in dem jeweiligen Modell obliegt der Zuständigkeit des jeweiligen Gutachterausschusses. Die ermittelten Einflussgrößen finden sich in den Eingabefeldern eines Kalkulators, der mit Eingabe der für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden Werte dieser Einflussgrößen den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor wie folgt errechnet:

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

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

Das Primärdiagramm des Sachwertfaktors zeigt den Schätzwert für normierte Objekte. Abweichungen in den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in dem Sachwertfaktor. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken, sind zur Berücksichtigung die Umrechnungskoeffizienten in Sekundär-diagrammen aufgeführt.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Erläuterungen zu den Merkmalen:**Lage (Bodenrichtwert):**

Die Lage wird durch den Bodenrichtwert mit 15,- €/m² definiert, der unter Abs. 3.4 dieses Gutachtens dargestellt ist.

Lage im Kreis:

Die Stadt Wittingen mit dem Ortsteil Suderwittingen liegt im Nordkreis des Landkreises Gifhorn. Der im Sachwertverfahren anzubringende Faktor für die Lage 1 (Nordkreis und Müden) beträgt 0,97.

Konjunkturelle Wertentwicklung

Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren beziehen sich auf den 01.01.2022. Der weiteren zeitlichen Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2022 soll daher durch einen weiteren Faktor Rechnung getragen werden. Dem zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg liegen bezogen auf den Landkreis Gifhorn keine Untersuchungen zur weiteren konjunkturellen Entwicklung vor. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg hat bezogen auf die Landkreise Uelzen und Lüchow-Dannenberg in einer aktuellen Halbjahresbilanz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sogenannte Konjunkturfaktoren vom 31.12.2022 bis 30.06.2022 um bis zu 1,1 aus seiner Kaufpreissammlung abgeleitet. Demgegenüber ist nach den Veröffentlichungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen für ländliche Regionen in dem Bereich Hannover-Braunschweig-Wolfsburg bezogen auf gebrauchte Eigenheime eher eine Stagnation bei der Preisentwicklung zu verzeichnen. Auf dieser Grundlage setze ich unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten im Nordkreis des Landkreises Gifhorn einen weiteren Faktor zur Marktanpassung von 1,03 an.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem Sachwertfaktor und dem weiteren Faktor gerundet wie folgt

$$222.273 \text{ €} \times 1,08 \times 1,03 \quad \sim \quad \underline{247.000 \text{ €}}$$

Sachwert des Grundstücks

Um zum Sachwert des Grundstücks zu gelangen, sind nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Zur Berücksichtigung des baulichen Zustands/ Bauschäden (s. Gebäudebeschreibung) und weiteren mit dem Wertermittlungsobjekt verbundenen Unwägbarkeiten, insbesondere hinsichtlich der weiteren Nutzung der Nebengebäude, wird, weil sie im bisherigen Verfahren

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

noch nicht erfasst und berücksichtigt sind, ein pauschaler Wertabschlag aus marktgerechter überschlägiger Schätzung von ca. 15 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts (entspr. 37.000 €) in Ansatz gebracht.

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale somit zu:

$$247.000 \text{ €} - 37.000 \text{ €} = \underline{\underline{210.000 \text{ €}}}$$

3.6 Vergleichswertermittlung

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vorläufiger Vergleichswert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg hat für den Bereich des Landkreises Gifhorn einen Vergleichsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet und zusammen mit der Beschreibung des Modells zur Ermittlung der Vergleichsfaktoren in den Grundstücksmarktdaten (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>) im Internet veröffentlicht. Dieses Berechnungsmodell ist unter Abs. 3.3 dieses Gutachtens beschrieben. Die Daten bilden den jeweiligen Grundstücksmarkt hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität zutreffend ab bzw. können etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 2021 berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Aus Vergleichspreisen können Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Diese Vergleichsfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet. Als Bezugsgröße der Vergleichsfaktoren wurde die Wohnfläche gewählt.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf ein Normobjekt. Vom Normobjekt abweichende Merkmale sind mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen. Aus einem somit erhaltenen objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor und dem Vielfachen der Bezugseinheit ergibt sich der Vergleichswert

Der Vergleichsfaktor beinhaltet den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen im Vergleichsfaktor. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind aktuell Anpassungen vorzunehmen. Dafür sind zu dem Vergleichsfaktoren Umrechnungskoeffizienten aufgeführt.

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Das Primärdiagramm des Vergleichsfaktors zeigt den Basiswert für normierte Objekte. Abweichungen in den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in dem Vergleichsfaktor. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken, sind zur Berücksichtigung die Umrechnungskoeffizienten in Sekundärdiagrammen/ Tabellen aufgeführt.

Mit den Merkmalsausprägungen des Wertermittlungsobjekts ergibt sich als Produkt der durch Interpolation ermittelten Faktoren der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor wie folgt:

Merkmal	Ausprägung	Faktor	
Lage (Bodenrichtwert)	15 €/m ²		
Modifiziertes Baujahr	1973		1.351
Wohnfläche	205 m ²	x	0,77
Grundstücksgröße	1.085 m ²	x	1,05
Standardstufe	2,5	x	1,00
Garage / sonstiges	Nebengeb., Scheune, Stall	x	1,10
Lageklassenfaktor	Nordkreis u. Müden	x	0,97

objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor [€/m²] = 1.165

Erläuterungen zu den Merkmalen:

Lage:

Die Lage wird durch den Bodenrichtwert mit 15,- €/m² definiert, der unter Abs. 3.4 dieses Gutachtens dargestellt ist.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Garage:

Das Normobjekt enthält eine Garage. Im vorliegenden Bewertungsfall sind ein Nebengebäude sowie die Scheune/ Stall vorhanden. Das Vorhandensein weiterer baulicher Anlagen wird mit dem Faktor 1,10 gewürdigt.

Keller:

Das Normobjekt ist als tlw. unterkellert definiert. Das hier zu bewertende Wohnhaus entspricht somit dem Normobjekt.

Lageklassenfaktor:

Die Stadt Wittingen mit dem Ortsteil Suderwittingen liegt im Nordkreis des Landkreises Gifhorn. Der im Vergleichswertverfahren anzubringende Faktor (Nordkreis und Müden) beträgt 0,97.

Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts (hier: Wohnfläche) wie folgt:

$$1.165 \text{ €/m}^2 \times 205 \text{ m}^2 = \underline{238.825 \text{ €}}$$

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Die zugrunde liegenden Vergleichsfaktoren beziehen sich auf den 01.01.2022. Der weiteren zeitlichen Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2022 soll daher durch einen weiteren Faktor Rechnung getragen werden. Dem zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg liegen bezogen auf den Landkreis Gifhorn keine Untersuchungen zur weiteren konjunkturellen Entwicklung vor. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg hat bezogen auf die Landkreise Uelzen und Lüchow-Dannenberg in einer aktuellen Halbjahresbilanz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sogenannte Konjunkturfaktoren vom 31.12.2022 bis 30.06.2022 um bis zu 1,1 aus seiner Kaufpreissammlung abgeleitet. Demgegenüber ist nach den Veröffentlichungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen für ländliche Regionen in dem Bereich Hannover-Braunschweig-Wolfsburg bezogen auf gebrauchte Eigenheime eher eine Stagnation bei der Preisentwicklung zu verzeichnen. Auf dieser Grundlage setze ich unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten im Nordkreis des Landkreises Gifhorn einen weiteren Faktor zur Marktanpassung von 1,03 an.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Vergleichswerts mit dem weiteren Faktor gerundet wie folgt

$$238.825 \text{ €} \times 1,03 \sim \underline{246.000 \text{ €}}$$

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Vergleichswert des Grundstücks

Um zum Vergleichswert des Grundstücks zu gelangen, sind nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Zur Berücksichtigung des baulichen Zustands/ Bauschäden (s. Gebäudebeschreibung) und weiteren mit dem Wertermittlungsobjekt verbundenen Unwägbarkeiten, insbesondere hinsichtlich der weiteren Nutzung der Nebengebäude, wird, weil sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt sind, ein pauschaler Wertabschlag aus marktgerechter überschlägiger Schätzung analog zum Sachwertverfahren von 37.000 € in Ansatz gebracht.

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale somit gerundet zu:

$$246.000 \text{ €} - 37.000 \text{ €} \sim \underline{209.000 \text{ €}}$$

3.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Es handelt sich hier um ein nunmehr vorrangig zu Wohnzwecken genutztes Grundstück einer ehemaligen kleinen Hofstelle mit individuell gestaltetem Gebäudebestand. Die Lage des Ortsteils Suderwittingen der Stadt Wittingen innerhalb des Landkreises Gifhorn ist zurzeit noch als eher ungünstig zu beurteilen. Nach Realisierung der in Planung befindlichen Autobahnverbindung der A39, die in einer Entfernung von ca. 3 km in westlicher Richtung verlaufen soll, wird sich in den nächsten Jahren die Verkehrsanbindung voraussichtlich erheblich verbessern. Die Grundstücksgröße und der Grundstückszuschnitt sind als gut anzusehen. Die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück ist, bezogen auf die ehemalige Nutzung, als zweckmäßig anzusehen, bezüglich einer Wohnnutzung erscheint die Größe der Nebengebäude im Verhältnis zur Größe des Wohnhaus als stark überhöht. Die Wohnlage bezogen auf den Ort ist aufgrund der angrenzenden Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B244, mit zeitweise hohem Verkehrsaufkommen und damit einhergehenden erheblichen Immissionen, als ungünstig zu beurteilen und dürfte sich dementsprechend negativ auf das Verhalten der Marktteilnehmer auswirken. Ebenso stellt sich die hier vorhandene veraltete und zum Teil kaum modernisierte Bausubstanz hinsichtlich der Marktgängigkeit des Objektes als nachteilig dar. Nach den Veröffentlichungen des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen ist für ländliche Regionen in dem Bereich Hannover-Braunschweig-Wolfsburg bezogen auf gebrauchte Eigenheime eher eine Stagnation bei der Preisentwicklung zu verzeichnen.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Die angewandten Wertermittlungsverfahren führen zu einem Sachwert von 210.000 € und zu einem Vergleichswert von 209.000 €. Die Wertermittlungsergebnisse liegen nahe beieinander und führen beide zum Verkehrswert.

Ich habe bei meiner Bewertung alle wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere die Marktsituation berücksichtigt und ermittle den Verkehrswert (Marktwert) aus dem Sachwert und dem Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag 30.09.2022 gerundet zu

210.000,- €

in Worten: zweihundertzehntausend Euro

Suderburg, den 06.01.2023

Friedhelm Birr



Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

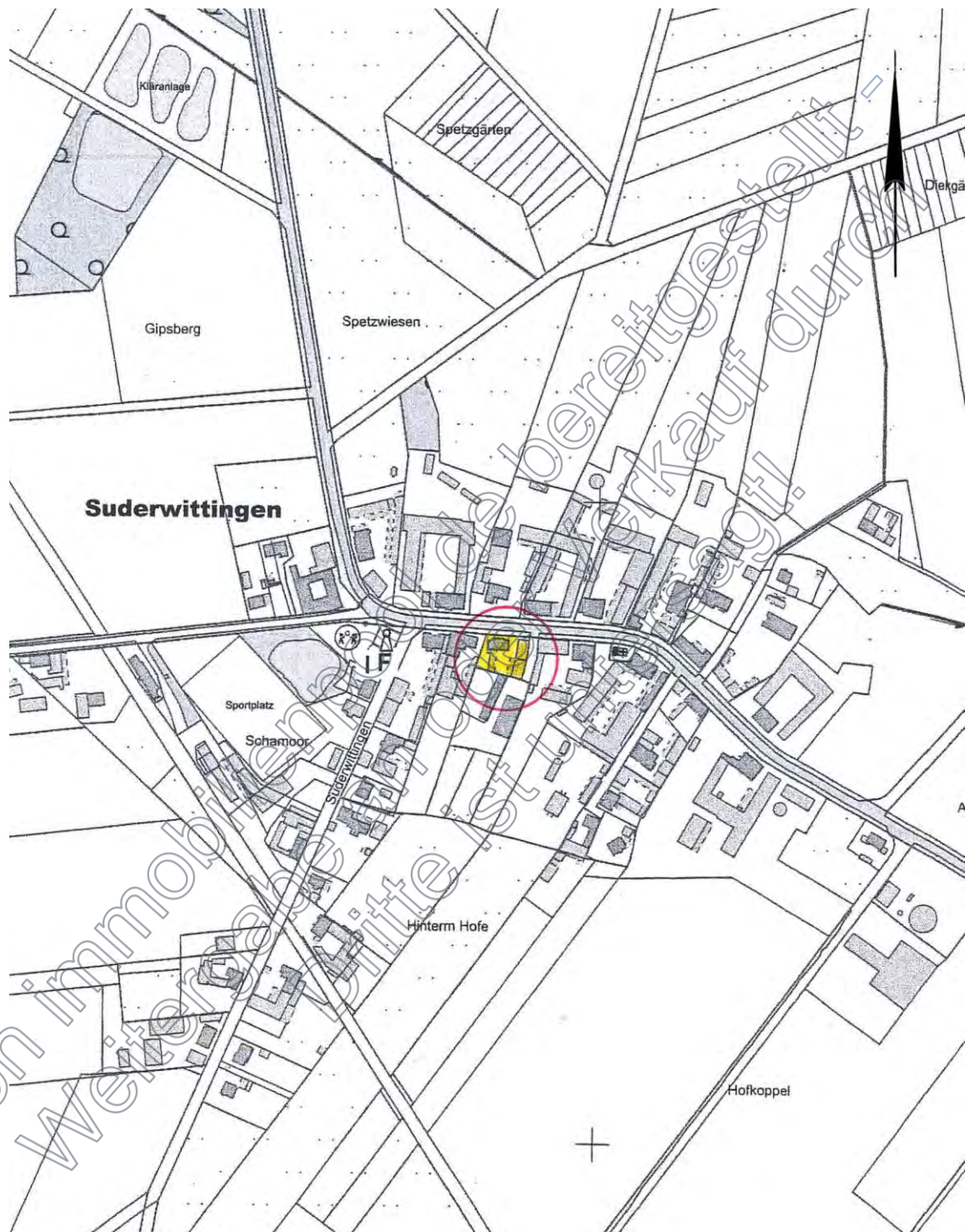
Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

4. Verwendete Literatur

- Bischoff, B. (Hrsg.): ImmoWertV 2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung, 1. Auflage, Kulmbach 2021
- Gerardy / Möckel / Troff / Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Grundwerk inkl. 140. Ausgabe, Kulmbach 2022.
- Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen: Grundstücksmarktdaten 2022 (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>)
- Kleiber, W. (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8., vollständig neu bearbeitete Auflage, Köln 2017.
- Kleiber, W. (Hrsg.): GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2022, GuG-Sachverständigenkalender, Köln 2021.
- Kleiber, W. (Hrsg.): Marktwערtermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9., neu bearbeitete Auflage, Köln 2022.
- Meinen / Pauen (Hrsg.): Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung, Aktuelle Spezialthemen aus der Immobilienbewertung, 1. Auflage, Köln 2016.
- Sommer / Kröll (Hrsg.): Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2017
- Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage, Essen 2018.

5. Anlagen

5.1 Übersichtskarte

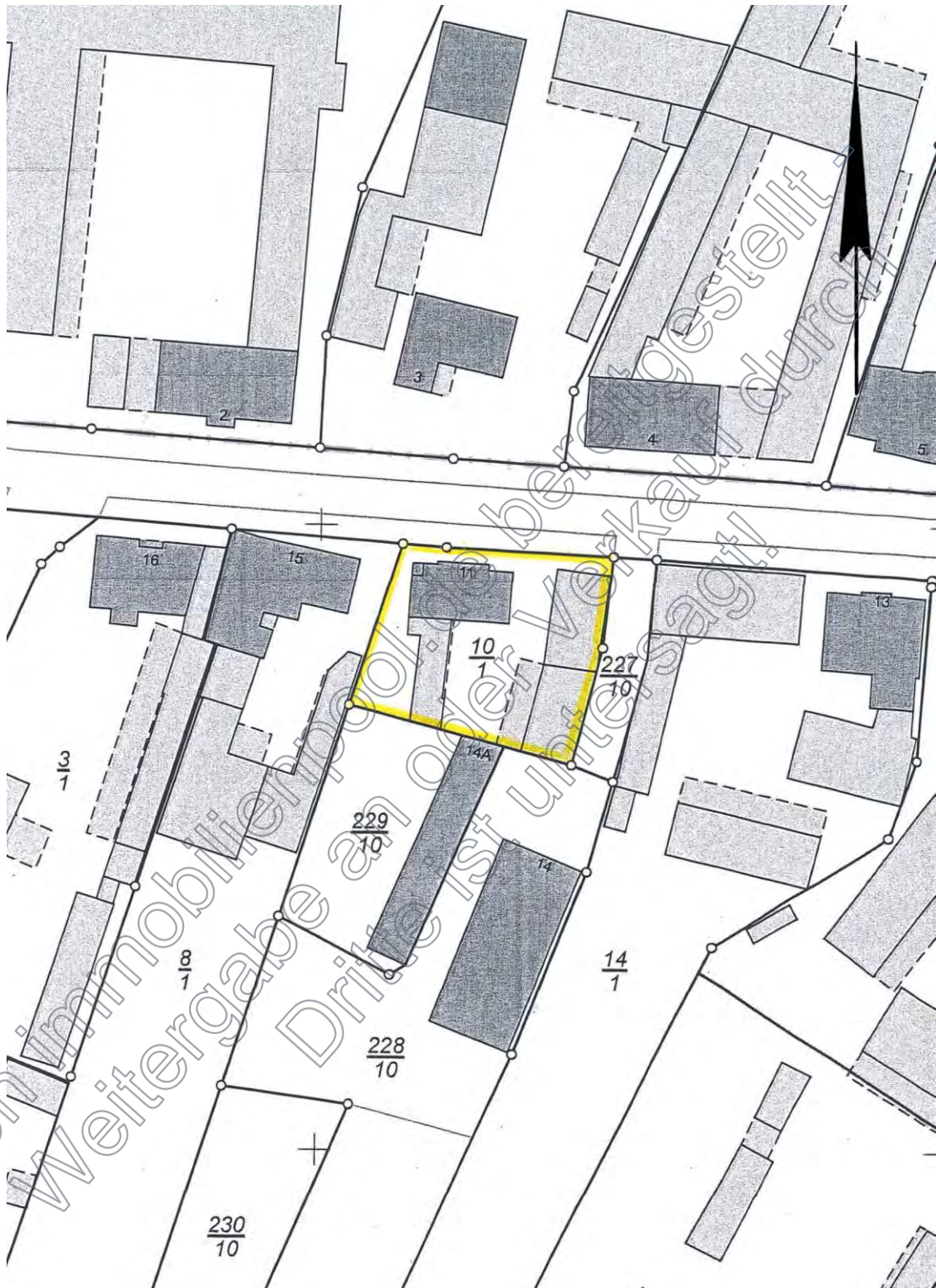



© 2022 Landesamt für GeoInformation
und Landesvermessung Niedersachsen

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Übersichtskarte
Maßstab ~ 1:5000

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr
von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

5.2 Liegenschaftskarte

© 2022

Landesamt für GeoInformation
und Landesvermessung Niedersachsen

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Auszug aus der Liegenschaftskarte**Maßstab ~ 1:1000****Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

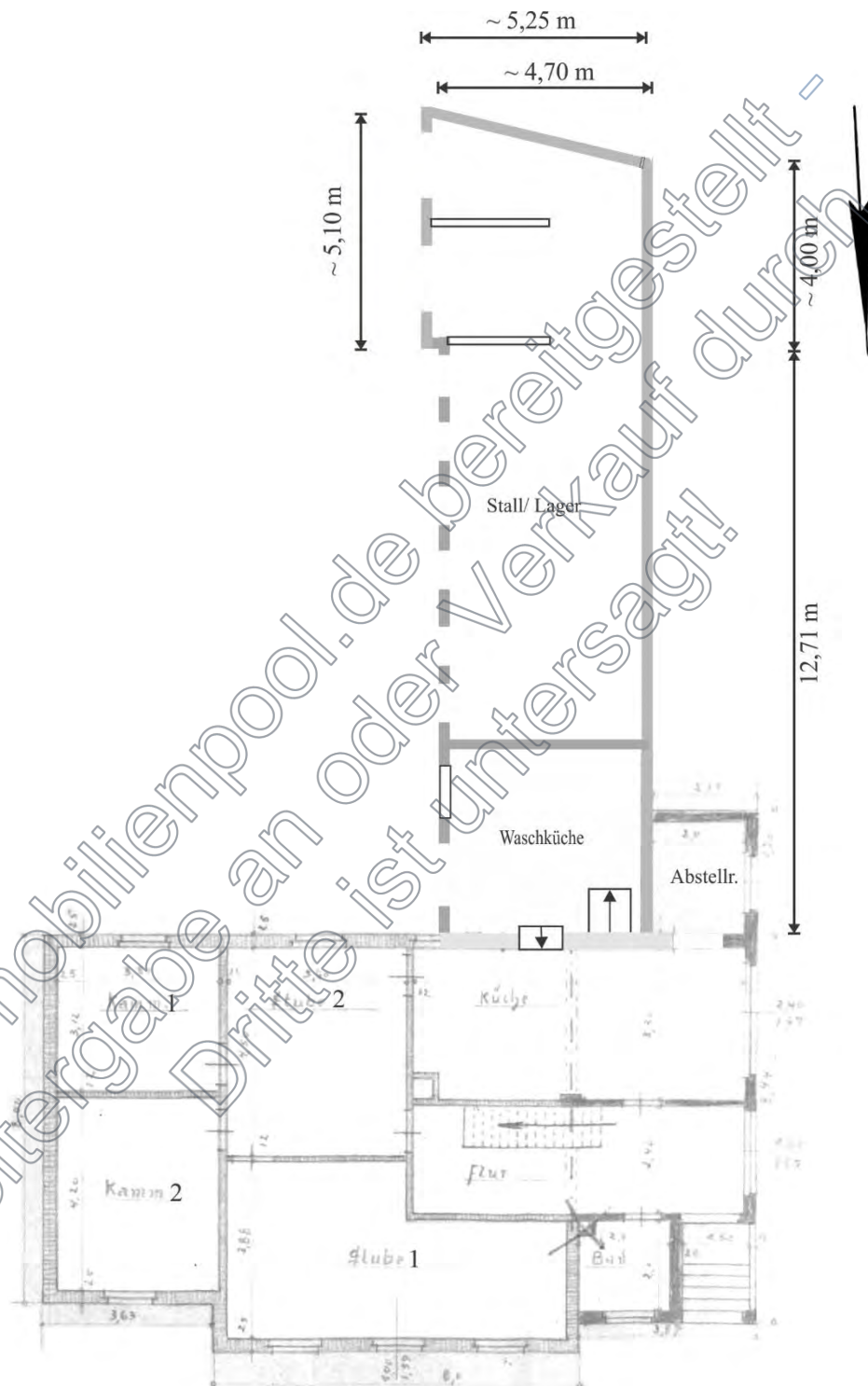
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

5.4 Bauzeichnungen/ Skizzen

(auf Grundlage der behördlichen Bauakte, nur zu Übersichtszwecken; Einzelmaße und Details wurden hier ausdrücklich nicht überprüft; maßgeblich sind dazu die Ausführungen im Gutachtentext!)



Wohnhaus (A) mit Nebengebäude (B), Grundriss-Skizze Erdgeschoss

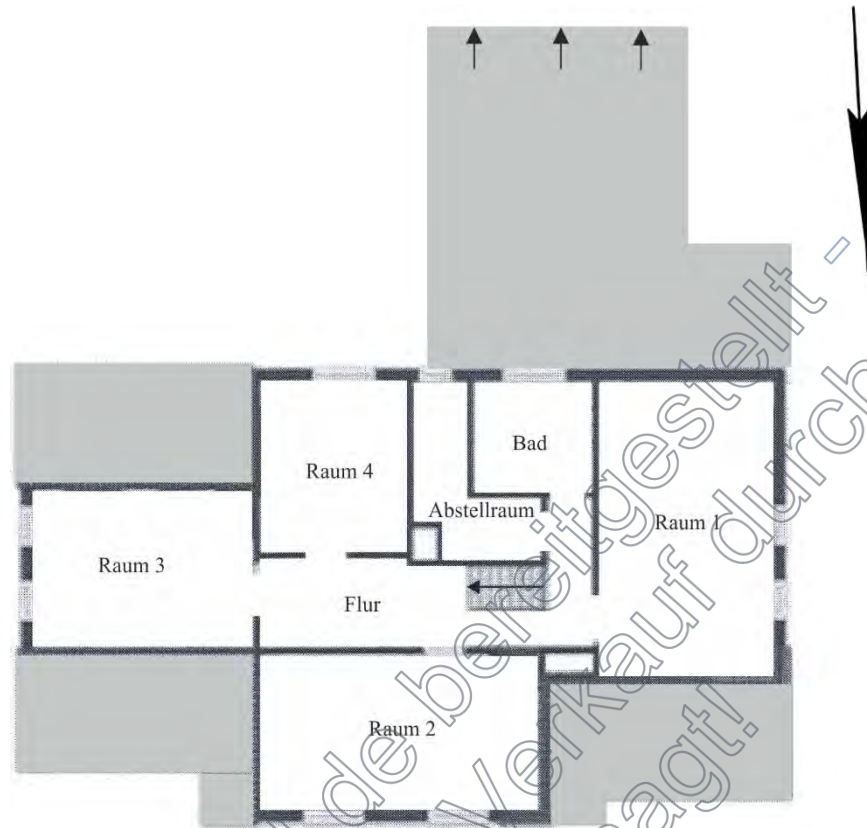
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

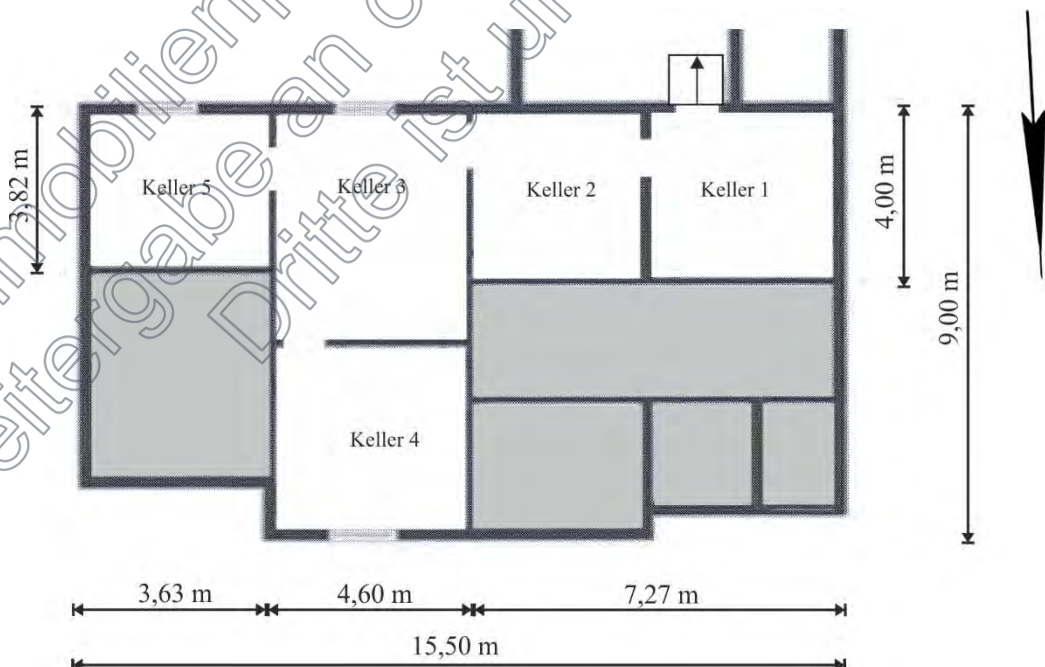
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500



Wohnhaus (A), Grundriss-Skizze Dachgeschoss

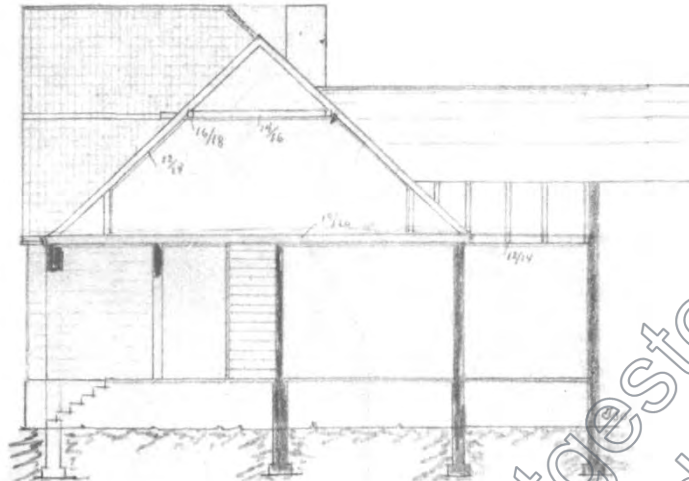


Wohnhaus (A), Grundriss-Skizze Teilkeller

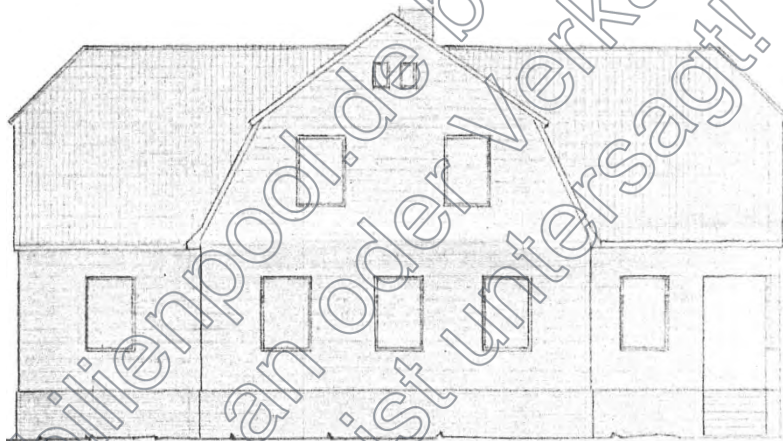
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500



Wohnhaus (A), Schnitt-Skizze



Wohnhaus (A), Ansicht-Skizze, Nord

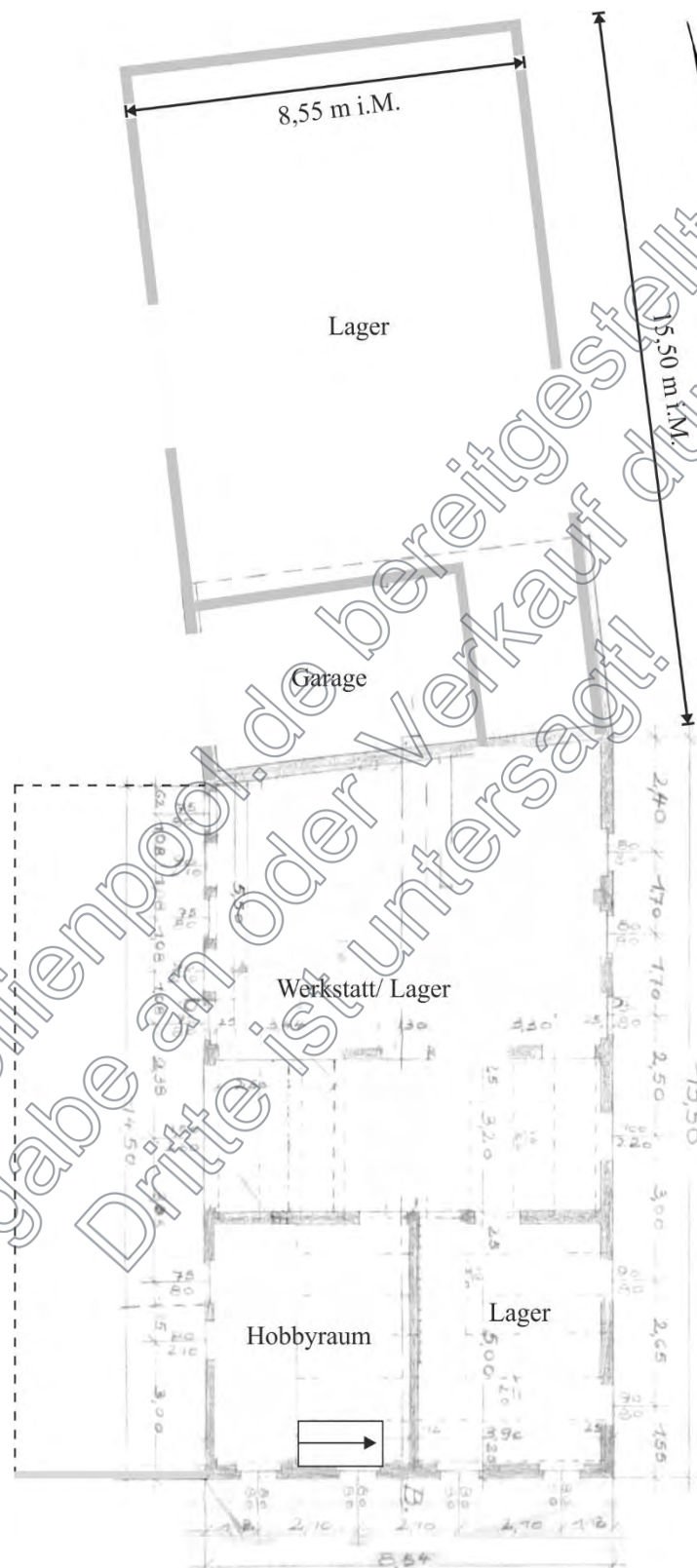


Wohnhaus (A), Ansicht-Skizze, West

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500



Scheune/ Stall (C), Grundriss-Skizze

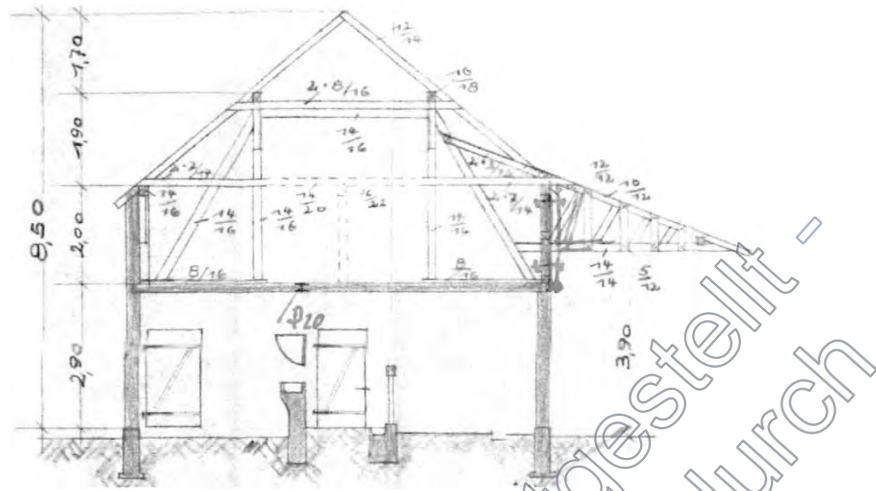
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

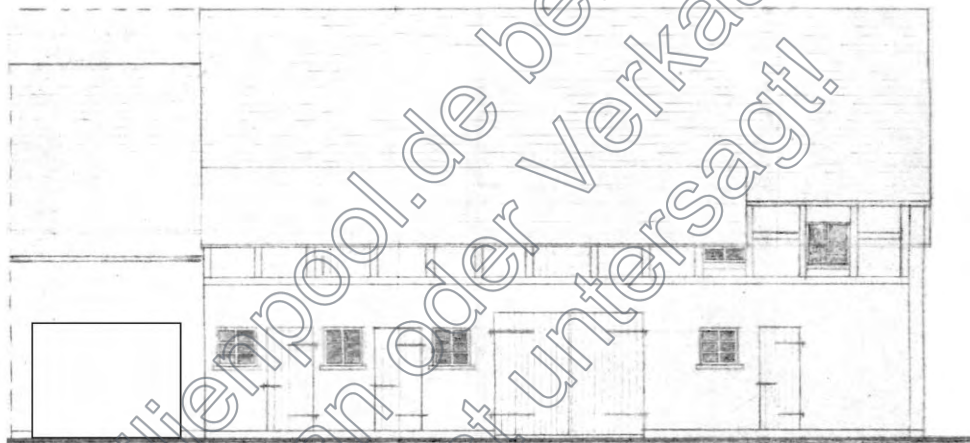
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

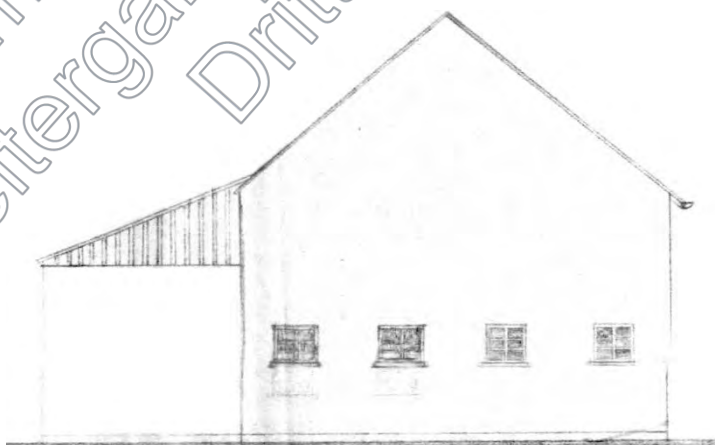
Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500



Scheune/ Stall (C), Schnitt-Skizze Südteil



Scheune/ Stall (C), Ansicht-Skizze, West



Scheune/ Stall (C), Ansicht-Skizze, Süd

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

5.5 Brutto-Grundflächen**Berechnung der Brutto-Grundfläche**

(auf Grundlage der behördlichen Bauakte und örtlichen Kontrollmaßen,
im Rahmen einer für diese Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit)

A. Wohnhaus

<u>Kellergeschoss:</u>	9,00	x	4,60	=	41,40	
	3,82	x	3,63	=	13,87	
	7,27	x	4,00	=	29,08	
					<u>84,35</u>	84,35
<u>Erdgeschoss:</u>	9,00	x	8,00	=	72,00	
	8,00	x	3,63	=	29,04	
	8,44	x	3,87	=	32,66	
	2,70	x	2,25	=	6,08	
					<u>139,78</u>	139,78
<u>Dachgeschoss:</u>	9,00	x	8,00	=	72,00	
	8,00	x	3,63	=	29,04	
	8,44	x	3,87	=	32,66	
	2,70	x	2,25	=	6,08	
					<u>139,78</u>	139,78
						<u>363,91</u>
						<u>~ 364 m²</u>

davon

Gebäudeart 1.01 (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut)

9,00	x	4,60	=	41,40	
3,82	x	3,63	=	13,87	
7,27	x	4,00	=	29,08	
				<u>84,35</u>	
84,35	x	3,00	=	253,05	<u>~ 253 m²</u>

Gebäudeart 1.21 (Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut)

364	-	253	=	111	<u>~ 111 m²</u>
-----	---	-----	---	-----	-----------------

B. Nebengebäude

12,71	x	4,70	=	59,74	
5,25	x	(5,10+4,00)/2	=	23,89	
				<u>83,63</u>	<u>~ 84 m²</u>

C. Scheune/ Stall

8,54	x	(15,50+14,50)/2	=	128,10	
15,50	x	8,55	=	132,53	
				<u>260,63</u>	<u>~ 261 m²</u>

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

5.6 Wohnflächen**Wohnflächenberechnung**

(gem. Wohnflächenverordnung, auf Grundlage der behördlichen Bauakte und örtlicher Feststellung)

Erdgeschoss

Flur:	7,39	x	2,20	=	16,26	
	1,15	x	0,40	=	0,46	
	-2,15	x	0,92	=	-1,98	
					<u>14,74</u>	
Stube 1:	7,55	x	3,88	=	29,29	
	-3,57	x	1,23	=	-4,39	
					<u>24,90</u>	
Stube 2:	4,53	x	3,98	=	18,03	
Kammer 1:	3,68	x	3,28	=	12,07	
Kammer 2:	4,12	x	3,69	=	15,20	
Küche:	7,42	x	3,40	=	25,23	
	-0,40	x	0,40	=	-0,16	
					<u>25,07</u>	
Abstellraum:	2,39	x	1,82	=	4,35	
Bad:	2,12	x	1,97	=	4,18	
					<u>118,54</u>	<u>~ 119 m²</u>

Dachgeschoss

Flur:	6,84	x	1,85	=	12,65	
	1,07	x	0,94	=	1,01	
	-2,90	x	1,00	=	-2,90	
					<u>10,76</u>	
Raum 1:	5,90	x	3,62	=	21,36	
Raum 2:	5,78	x	3,05	=	17,63	
Raum 3:	4,62	x	3,19	=	14,74	
Raum 4:	3,45	x	3,05	=	10,52	
Abstellraum:	3,45	x	1,04	=	3,59	
	1,53	x	1,09	=	1,67	
	-0,40	x	0,40	=	-0,16	
					<u>5,10</u>	
Bad:	2,45	x	2,25	=	5,51	
					<u>85,62</u>	<u>~ 86 m²</u>

Als Grundlage für diese Wertermittlung ergibt sich die wertrelevante Wohnfläche somit gerundet zu **205 m²**

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

5.7 Fotodokumentation



**Foto 1: Wohnhaus (A), Nordwestansicht
aufgenommen am 30.09.2022**



**Foto 2: Wohnhaus (A), Nordostansicht
aufgenommen am 30.09.2022**

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500



**Foto 3: Wohnhaus (A) mit Nebengebäude (B), Südostansicht
aufgenommen am 30.09.2022**



**Foto 4: Nebengebäude (B), Ostansicht
aufgenommen am 30.09.2022**



**Foto 5: Scheune/ Stall (C), Nordteil, Südwestansicht
aufgenommen am 30.09.2022**



**Foto 6: Scheune/ Stall (C), Südteil, Nordwestansicht
aufgenommen am 30.09.2022**



**Foto 7: Scheune/ Stall (C), Nordostansicht
aufgenommen am 30.09.2022**

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500