

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 37 K 3/24, Amtsgericht Celle**

Gutachtennummer: **WB 16/24**

Datum des Gutachtens: **22.04.2025**

Wertermittlungstichtag: **13.12.2024**

Qualitätsstichtag: **13.12.2024**

Objekt: **Wohnungseigentum**

(Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit  
Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss rechts Nr. 3  
des Aufteilungsplanes)

Objektanschrift: **Zeisigweg 3, 29303 Bergen**

Katasterbezeichnung: **Gemarkung Bergen, Flur 2, Flurstück 16/3 (anteilig)**

Fläche: **70/307 Miteigentumsanteil an 814 m<sup>2</sup>**

Grundbuchbezeichnung: **Wohnungsgrundbuch von Bergen Blatt 3054 BV lfd. Nr. 1**

Ansicht:



Verkehrswert: **52.000,- €**

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben .....	4
1.1 Auftrag .....	4
1.2 Objektdaten .....	4
1.3 Objektbesichtigung .....	4
1.4 Wertermittlungsstichtag .....	5
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 .....	9
2.3.5 Baulasten .....	9
2.3.6 Rechte und Belastungen im Grundbuch .....	9
2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges .....	9
2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen .....	9
2.5 Zusammenfassung und Beurteilung .....	14
3. Wertermittlung .....	14
3.1 Grundsätze und Verfahren .....	14
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	15
3.3 Modell zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse .....	16
3.4 Bodenwertermittlung .....	17
3.5 Ertragswertermittlung .....	18
3.6 Verkehrswert .....	24
4. Verwendete Literatur .....	25
5. Anlagen .....	26

---

**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 .....	26
5.2 Liegenschaftskarte .....	27
5.3 Bodenrichtwertkarte .....	28
5.4 Bauzeichnungen/ Skizzen.....	29
5.5 Fotodokumentation.....	33

Dieses Gutachten enthält 35 Seiten und wurde auftragsgemäß für das Gericht in fünffacher Ausfertigung sowie digital als signierte 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 Celle, AZ.: NZS 37 K 3/24

Auftragsdatum: Beschluss vom 17.06.2024, eingegangen am 21.06.2024

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

Maßgabe: - Aus datenschutzrechtlichen Gründen sollen personenbezogene Daten nicht in diesem Gutachten aufgeführt werden  
- Bei Hindernissen bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu erstatten.

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

### **1.2 Objektdaten**

Objektart: Wohnungseigentum  
(Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss rechts Nr. 3 des Aufteilungsplanes)

Objektanschrift: Zeisigweg 3, 29303 Bergen

Grundbuchbezeichnung: Wohnungsgrundbuch von Bergen Blatt 3054 BV lfd. Nr. 1

Katasterbezeichnung: Gemarkung Bergen, Flur 2 Flurstück 16/3  
(70/307 Miteigentumsanteil)

Flächengröße: 814 m<sup>2</sup> (anteilig)

### **1.3 Objektbesichtigung**

Das Wertermittlungsobjekt habe ich gemeinsam mit meiner Mitarbeiterin am 13.12.2024 besichtigt. Beteiligtennamen werden hier auftragsgemäß nicht genannt.

Die Wertermittlungsmerkmale wurden, soweit möglich, 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.

---

**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



#### **1.4 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 13.12.2024, der Tag der Objektbesichtigung.

#### **1.5 Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der 13.12.2024, der Tag der Objektbesichtigung.

#### **1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte**

- Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 (Katasteramt Uelzen, 10.12.2024)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasteramt Uelzen, 10.12.2024)
- Grundbuchabdruck v. 17.04.2024 (vom Auftraggeber bereitgestellt, 09.04.2025 überprüft) sowie Teilungserklärung/ Bewilligung v. 14.02./28.08.1986
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand (Stadt Bergen, Geoportal, 07.04.2025)
- Auskunft zu Ver- /Entsorgungsanlagen (Online-Planauskunft der Celle-Uelzen Netz GmbH, 01.04.2025 sowie Auskunft der Stadt Bergen, 13.12.2024)
- Auskunft zum beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand (Stadt Bergen, 13.12.2024 und 07.04.2025)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster (Landkreis Celle, 12.03.2025)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Landkreis Celle, 10.12.2024)
- Bauakteneinsicht (Stadt Bergen, 13.12.2024)
- Auskunft aus den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Internetauskunft, 08.04.2025)
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen, Internetauskunft, 04.04.2025)

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

#### **1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts**

- oder wurden auf Anfrage nicht mitgeteilt und sind entsprechend den örtlichen Gegebenheiten offensichtlich auch nicht vorhanden.
- Eine Verwalterin oder ein Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz ist vermutlich nicht bestellt worden.
- Es wird dort kein Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- Ein Verdacht auf Hausschwamm ergab sich bei der Objektbesichtigung nicht.

---

**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

- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt.
- Nach Auskunft des Landkreises Celle -Amt für Umwelt und ländlichen Raum, Wasserwirtschaft / Bodenschutz- ist das betroffene Grundstück im Betriebsflächen- und Altstandortkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Celle weder als Altlast noch als Altlastverdachtsfläche eingetragen. Das Kataster befindet sich noch im Aufbau und gibt nur den aktuellen Sachstand wieder, der sich ggf. durch noch auszuwertende Akten ändern kann. Ich weise darauf hin, dass nach Aktenlage bei der Stadt Bergen das Gebäude des Wertermittlungsobjektes in den 1960er Jahren im Erdgeschoss als Garage zum Abstellen von Omnibussen eines Kraftverkehrsbetriebes diente. Diese Vornutzung stellt insofern eine Unwägbarkeit insbesondere bezogen auf das Gebäude mit dem Vorplatz dar.

## **2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts**

### **2.1 Lagemerkmale**

#### **2.1.1 Makrolage**

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Celle
Ort:	Stadt Bergen
Entfernungen:	Landeshauptstadt Hannover ca. 70 km, Hansestadt Hamburg ca. 100 km, Kreisstadt Celle ca. 25 km, Stadt Soltau ca. 25 km
Überregionale Anbindungen:	- Bundesautobahn A7 (Hamburg-Hannover) ca. 20 km - Bundesstraße B3 (Hannover-Soltau) ca. 1,5 km - Bahnhof Celle ca. 25 km - Flughafen Hannover ca. 60 km

Die Stadt Bergen hat nach den Veröffentlichungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen rd. 12.980 Einwohner bei einer Fläche von 164,39 km<sup>2</sup>. Die Bevölkerungsdichte beträgt somit 79 Einwohner/km<sup>2</sup>. Gemäß der regionalen Vorausberechnung der Bevölkerung Niedersachsens ist für den Landkreis Celle in den nächsten zehn Jahren, unter Annahme einer moderaten Wanderungsannahme, ein Bevölkerungsrückgang von ca. 2 % zu erwarten. Hinsichtlich der Altersstruktur soll sich nach diesbezüglichen Prognosen der Anteil der über 65 Jahre alten Menschen an der Gesamtbevölkerung um über 13 % erhöhen. Die Arbeitslosenquote liegt nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Celle bei 5,9 %.

---

#### **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 Stadt Bergen liegt im nördlichen Teil des Landkreises Celle innerhalb der Metropolregion Hannover, Braunschweig, Göttingen, Wolfsburg. Die Wirtschaft im Landkreis Celle ist überwiegend durch klein- und mittelständische Betriebe geprägt, aber auch internationale Konzerne unterhalten hier Betriebssitze. Der Raum Celle wird durch die strahlenförmig auf den Knotenpunkt Celle zulaufenden Bundesstraßen 3, 214 und 191 mit den Ballungszentren Hannover, Bremen, Hamburg, Braunschweig, Wolfsburg und Magdeburg verbunden. Mit dem fortschreitenden Bau der östlichen Ortsumgehung der Kreisstadt Celle wird sich der Anschluss zum Bundesautobahnnetz in Richtung Landeshauptstadt Hannover weiter verbessern. Celle liegt an der Hauptstrecke der Deutschen Bahn AG, die die Großstädte Hamburg und Hannover verbindet.

### **2.1.2 Mikrolage**

Das Wertermittlungsobjekt liegt im östlichen Randbereich der Stadt Bergen und trägt die Lagebezeichnung: Zeisigweg 3

Der Bereich des Wertermittlungsobjektes dient unterschiedlichen Nutzungen. Zu den Wohnhäusern mit entsprechenden Nebengebäuden befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite auch eine Gewerbeanlage mit der Aufschrift Textilpflege.

Die Region um die Stadt Bergen ist landwirtschaftlich geprägt, jedoch stellen auch der Fremdenverkehr und der Nato-Truppenübungsplatz Bergen hier nicht unwesentliche wirtschaftliche Größen dar. Im Stadtgebiet bestehen Versorgungsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus sowie Kindergärten, Schulen, Ärzte, Freizeiteinrichtungen und solche für kirchliche und kulturelle Zwecke. Weitere Versorgungsmöglichkeiten, Großarbeitsstätten sowie Fachärzte sind im Kreisgebiet mit der Kreisstadt Celle ausreichend vorhanden. Die Stadt Bergen ist durch Busverbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Hauptstrecke Hamburg-Hannover der Deutschen Bahn AG ist über den Bahnhof in Celle erreichbar. Entsprechende Bushaltestellen befinden sich einige Gehminuten vom Wertermittlungsobjekt entfernt.

## **2.2 Grund und Boden**

Das Grundstück des Wertermittlungsobjektes bildet das Flurstück 16/3 der Flur 2 in der Gemarkung Bergen. Die anteilige Grundstücksfläche des hier zu bewertenden Wohnungseigentums ergibt sich durch Multiplikation der Gesamtflächengröße von 814 m<sup>2</sup> mit dem 70/307 Miteigentumsanteil zu 185,60 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist überwiegend nur leicht geneigt und grenzt an seiner Ostseite auf einer Länge von ca. 31 m an den Zeisigweg.

Im Altlastenkataster der Stadt Celle ist auf den Flurstück des Wertermittlungsobjektes keine Altlast verzeichnet. Ich weise jedoch darauf hin, dass nach Aktenlage bei der Stadt Bergen das Gebäude des Wertermittlungsobjektes in den 1960er Jahren im Erdgeschoss als Garage zum Abstellen von Omnibussen eines Kraftverkehrsbetriebes diente. Diese Vornutzung stellt insofern eine Unwägbarkeit insbesondere bezogen auf das Gebäude mit dem Vorplatz dar. Weitere Aussagen zu den tatsächlichen Boden-/ Baugrundverhältnissen sind nur durch entsprechende Gutachten von Spezialfachverständigen möglich.

---

**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 Grundstück der Gesamtanlage ist durch befestigte Straßen und mit den entsprechenden Strom-, Wasser- und Gasversorgungsleitungen erschlossen. Der Gasanschluss ist in der Planauskunft mit dem Status „Vorsorge“ gekennzeichnet. Bezüglich der Abwasserentsorgung besteht eine öffentliche Kanalisation.

## **2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften**

### **2.3.1 Tatsächliche Nutzung**

Das Grundstück ist zu Wohnzwecken individuell gestaltet. Von baulich vorrangiger Bedeutung ist das Wohnhaus mit insgesamt 4 Wohneinheiten. Die Anordnung der baulichen Anlage ist als zweckmäßig anzusehen. Die Freiflächen sind der Nutzung entsprechend befestigt und als Gartenanlage angelegt.

Der Miteigentumsanteil an dem Grundstück von 70/307 ist nach der Teilungserklärung verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss rechts, Nr. 3 des Aufteilungsplanes.

### **2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten**

Ein Bebauungsplan existiert für den Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht. Nach dem Flächennutzungsplan liegt das Wertermittlungsobjekt in einem Bereich, der als allgemeines Wohngebiet dargestellt ist. Östlich, auf der gegenüberliegenden Straßenseite handelt es sich demnach um Gewerbegebiet.

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“.

---

**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

### 2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück des Wertermittlungsobjektes ist nach Auskunft der Stadt Bergen 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 Celle ist auf dem Flurstück des Wertermittlungsobjektes keine Baulast eingetragen.

### 2.3.6 Rechte und Belastungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuches ist unter der laufenden Nr. 1 der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

Der Zwangsversteigerungsvermerk 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/ Sonstiges

oder wurden auf Anfrage nicht mitgeteilt und sind entsprechend den örtlichen Gegebenheiten offensichtlich auch nicht vorhanden.

## 2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen

Das Grundstück des Wertermittlungsobjektes ist mit einem Wohnhaus, das 4 Wohnungseigentumseinheiten enthält, bebaut.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich hier um den Miteigentumsanteil an dem Grundstück, der verbunden ist mit dem

### **Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss rechts Nr. 3 des Aufteilungsplanes**

Diese Wohnung und den Gemeinschaftskeller konnte ich am 13.12.2024 besichtigen. 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, die auch das sonstige gemeinschaftliche Eigentum betreffen können, sowie Untersuchungen zu verwendeten Baustoffen und deren Wirkungen sind nur durch Spezial Sachverständige möglich.

---

**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

Bauakten konnten bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises Celle aufgrund umfangreicher Wasserschäden nicht zur Verfügung gestellt werden, daher wurden mir die Hausakten der Stadt Bergen, soweit vorhanden, hilfsweise zur Einsichtnahme überlassen.

Bei der Objektbesichtigung wurde festgestellt, dass die hier örtlich vorhandene Wohnung wesentlich von der Darstellung im Aufteilungsplan der Teilungserklärung aus dem Jahr 1986 abweicht. Durch eine im Jahr 1996 erfolgte Wohnhauserweiterung wurde die dieser Wertermittlung betreffende Wohnung im Dachgeschoss als auch die darunter liegende Wohnung im Erdgeschoss um mehrere Meter in Richtung Süden erweitert. Eine diesbezügliche Änderung der Teilungserklärung mit den der Örtlichkeit entsprechenden Aufteilungsplänen und den erforderlichen Änderungen in den Wohnungsgrundbüchern erfolgte jedoch nicht. Es ist in dieser Wertermittlung, der Teilungserklärung entsprechend, von dem Inhalt des Wohnungsgrundbuches auszugehen. Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen, bleiben gemeinschaftliches Eigentum. Unter Abs. 5.4. Bauzeichnungen/ Skizzen wird zu dem Wohnungsgrundriss (gemäß Teilungserklärung) auch der Grundriss des Dachgeschosses (gemäß Baugenehmigung zur Wohnhauserweiterung) und der Grundriss des Dachgeschosses (gemäß Baugenehmigung zur Wohnhauserweiterung mit eingetragenen Abweichungen, wie sie sich entsprechend den örtlichen Gegebenheiten darstellen) abgebildet.

Gebäudeart: Wohnhaus mit 4 Wohnungseigentumseinheiten

hier: **Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplanes**

Baujahr/-maßnahmen: in/vor den 1950er Jahren (als Garagengebäude mit Wohnungen);  
(gem. Aktenlage) 1957 Dachgeschossausbau zur Wohnung; 1966 Ausbau einer Wohnung und Ölheizung; 1985 Umbau Garage zu Wohnraum; 1986 Umbau Garage zu Wohnraum; 1986 Teilungserklärung und Aufteilung in Wohnungseigentum; 1996 Wohnhauserweiterung durch Anbau; 2004-2009 Wintergarten und Carport

Größe: Wohnfläche: rd. 70 m<sup>2</sup>, gemäß Teilungserklärung  
(Auszug aus dem Aufteilungsplan mit Flächenangaben s. Anlagen, Abs. 5.4)

Wände: Massivwände mit roter Verblendung; innen geputzt/ bekleidet bzw. auch als Leichtwände, Nassbereiche auch gefliest

Decken: Teilkeller und Erdgeschoss mit Stahlbetondecken, im Erdgeschoss abgehängt; Holzbalkendecke/ Holzbalkenkonstruktion des Daches über dem Dach-/Obergeschoss

Geschosstreppen: Massivtreppen

Dach: Krüppelwalmdach, Anbau als flachgeneigtes Satteldach mit abgewalmtem Giebel, Dacheindeckung mit Tondachziegeln

---

**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

<u>Fenster/ -türen:</u>	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, Außenrollläden
<u>Türen:</u>	Hauseingangstür aus Holz farbbeschichtet, isolierverglast; innen Holz-/ Furnierholztüren mit Futter und Bekleidung
<u>Fußböden:</u>	Estrich mit Kunststoff-/ Fliesenbelag
<u>Elektrische Installation:</u>	der Nutzung entsprechend
<u>Sanitäre Installation:</u>	Bad mit Wanne, WC, Waschbecken; weitere der Nutzung entsprechende Ver- und Entsorgungsanschlüsse
<u>Beheizung:</u>	Warmwasserzentralheizung (die Heizungsinstallationen der hier zu bewertenden Wohnung sind gemäß Angabe bereites vor ca. 10 Jahren von der Heizkesselanlage im Heizungsraum des gemeinschaftlichen Eigentums abgetrennt worden; aktuell ist dort eine Ölbrennwerttechnik, die gem. Angabe vor ca. 10 Jahren eingebaut wurde, vorhanden); örtlich erfolgt die Beheizung der Wohnung mittels eines Ofens; die Warmwasserbereitung erfolgt in der Wohnung elektrisch mittels eines WW-Boilers
<u>Baulicher Zustand:</u>	allgemeiner Renovierungs- und Modernisierungsbedarf, insbes. auch Restarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum; erhebliche Unwägbarkeiten, die sich aus den wesentlichen Abweichungen zwischen den örtlichen Gegebenheiten und der Darstellung im Aufteilungsplan der Teilungserklärung sowie aus der Beheizungs- situation in Verbindung mit den seit Jahren ungenutzten Installa- tionen ergeben
<u>Energetische Eigenschaften:</u>	Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt. Verbesserungen bezüglich der Wärmedämmung wurden augenscheinlich vorwiegend mit den Umbaumaßnahmen in den 1980er und 1990er Jahren vorgenommen. Insgesamt werden die energetischen Eigenschaften der baulichen Anlagen hier als durchschnittlich im mittleren Bereich eines Energieausweises erwartet.
<u>Barrierefreiheit:</u>	Das Wertermittlungsobjekt ist insbesondere bedingt durch Stufen und Treppen sowie durch die z.T. räumliche Enge, nicht barrierefrei.

---

**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:

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.

Das Modell zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen weicht von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab. Es ist unter Abs. 3.3 dieses Gutachtens dargestellt und modellkonform anzuwenden. Demnach setzen die Gutachterausschüsse eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren an und ermitteln die Restnutzungsdauer aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 2 der ImmoWertV 2021.

Das nach Aktenlage bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises Celle und der Stadt Bergen etwa in den 1950er Jahren errichtete Gebäude hat zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2024 ein Alter von ca. 70 Jahren.

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 sich für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenden 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.

---

**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



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

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 (Baujahr vor bzw. in den 1950er Jahren):	ca. 70 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (gem. Modellvorgabe des Gutachterausschusses):	70 Jahre
mittlerer Modernisierungsgrad	5 Punkte
Restnutzungsdauer (gem. Anlage 2 ImmoWertV):	<b>21 Jahre</b>
modifiziertes Baujahr:	1975

Der Modernisierungsgrad der baulichen Anlage entspricht dem Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“. Dieses Ergebnis führt mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu einer Restnutzungsdauer von 21 Jahren. Als das modifizierte Baujahr ergibt sich aus dem Jahr des Wertermittlungsstichtages (2024) abzüglich der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) zuzüglich der Restnutzungsdauer (21 Jahre) das Jahr 1975.

#### Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

- Ver- und Entsorgungsanlagen (anteilig)
- Grundstücksbefestigungen/ Pflasterungen (anteilig)
- Einfriedungen, sonstige (anteilig)

#### **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

## **2.5 Zusammenfassung und Beurteilung**

Es handelt sich hier um eine Eigentumswohnung in einem Wohnhaus, das 4 Wohnungseigentumseinheiten enthält. In seinem Ursprung stellte die bauliche Gesamtanlage ein Gebäude dar, das im Erdgeschoss als Garage zum Abstellen von Omnibussen eines Kraftverkehrsbetriebes genutzt wurde. Die Lage der Stadt Bergen innerhalb des Landkreises Celle sowie die allgemeine Wohnlage bezogen auf das Stadtgebiet sind als mittelmäßig zu beurteilen. Der Grundstückszuschnitt und die Grundstücksgröße sind als zweckmäßig anzusehen. Bezüglich der Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjektes bestehen Unwägbarkeiten, die sich insbesondere aus den wesentlichen Abweichungen zwischen den örtlichen Gegebenheiten und der Darstellung im Aufteilungsplan der Teilungserklärung sowie aus der Beheizungssituation in Verbindung mit den seit Jahren ungenutzten Installationen ergeben. Allgemein hatten die Gutachterausschüsse mit ihren Grundstücksmarktdaten seit mehreren Jahren ein starkes Ansteigen der Kaufpreise auf dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen verzeichnet. Seit Mitte/Ende des Jahres 2022 weist die konjunkturelle Entwicklung jedoch einen entgegengesetzten Trend auf, der seit Ende des Jahres 2023 offensichtlich jedoch eine deutliche Abschwächung mit der Erwartung einer Bodenbildung erfahren hat.

## **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.

---

**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

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.

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.

---

**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

Im vorliegenden Wertermittlungsfall handelt es sich um eine Wohnungseigentumseinheit, die gemeinsam mit drei weiteren Wohnungseigentumseinheiten aus einem Wohngrundstück mit einem individuell gestalteten Gebäudebestand hervorgegangen ist, der bis zur Aufteilung in Wohnungseigentum sowie bei der Betrachtung in seiner Gesamtheit auch von den Objekteigenschaften der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke geprägt ist.

Eigentumswohnungen werden vorrangig im Vergleichswertverfahren und im Ertragswertverfahren bewertet, insbesondere weil Eigentumswohnungen in letzter Zeit auch vermehrt unter Renditegesichtspunkten zur Geldanlage gehandelt werden. Aufgrund der individuellen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes stehen geeignete Vergleichspreise oder geeignete Vergleichsfaktoren zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens nicht zur Verfügung. Bei der Bewertung im Ertragswertverfahren stehen zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse marktüblich erzielbare Erträge und ein mit den Landesgrundstücksmarktdaten veröffentlichter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung. Dabei wird unter Würdigung der örtlichen Gegebenheiten auf eine Analyse abgestellt, in welcher der Obere Gutachterausschuss Niedersachsen Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienwohnhäuser in einer landesweiten Auswertung in Abhängigkeit von der räumlichen Lage, dem Bodenwertniveau und der Restnutzungsdauer aus den Kaufpreissammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse abgeleitet hat.

### **3.3 Modell zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse**

#### **Modell zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren:**

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die Liegenschaftszinssätze gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die der jeweils zuständige Gutachterausschuss zusammen mit der Beschreibung seines entsprechenden Berechnungsmodells als Grundstücksmarktdaten im Internet veröffentlicht (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>).

Bei Anwendung dieser sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die für die nachfolgende Wertermittlung zutrifft, sind in den Verfahren 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



Das Modell zur Ermittlung des bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens unter Abs. 3.2 dargestellten Liegenschaftszinssatzes weicht von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab. Es wurde, wie nachfolgend dargestellt, mit den Landesgrundstücksmarktdaten veröffentlicht und ist modellkonform anzuwenden.

Der anzuwendende Liegenschaftszinssatz ergibt sich aus einer Kaufpreisanalyse des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Niedersachsen von Erwerbsvorgängen mit folgenden Eigenschaften:

Modellgröße	Bemerkung/Definition
Grundstücksart	Mehrfamilienhausgrundstücke
Rohertrag	auf Marktüblichkeit überprüfte tatsächliche Erträge oder ersatzweise marktüblich erzielbare Erträge (u. a. Mieten aus Mietspiegeln bzw. Mietpreisübersichten der Gutachterausschüsse oder Vergleichsmieten) nach geprüften Angaben oder überschlägig berechnet nach Anlage 3 ImmoWertV
Wohn- bzw. Nutzflächen	70 Jahre (Modell-Moratorium bis 2024)
Bewirtschaftungskosten	modifizierter Restnutzungsdauer nach der Anlage 2 ImmoWertV
Gesamtnutzungsdauer	zutreffender Bodenrichtwert, angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	marktübliche, rentierliche, objektbezogene Grundstücksgröße; der Bodenwert unrentierlicher Teilflächen ist gesondert zu berücksichtigen
Bodenrichtwert	keine oder entsprechende Kaufpreisbereinigung
Grundstücksfläche	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	

Quelle: © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen 2024, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by2-0)), <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

Weitere Informationen zu dem Modell zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse im Ertragswertverfahren werden bei der Durchführung des Verfahrens in einer entsprechenden Modellbeschreibung des Oberen Gutachterausschusses mit den Landesgrundstücksmarktdaten 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. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen veröffentlichen ihre Bodenrichtwerte in ihrem Bodenrichtwertinformationssystem im Internet (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>).

Das zu bewertende Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone, für die der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 45,- €/m<sup>2</sup> aus seiner Kaufpreissammlung abgeleitet hat (s. Anlagen, Abs. 5.3). Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

#### **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



- Entwicklungszustand: Baureifes Land
- Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand: Beitragsfrei
- Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (Mehrfamilienhäuser)

Der Bodenrichtwert wurde auf seine Eignung überprüft und entspricht den Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes. Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ergibt sich unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nicht.

Aufgrund des Miteigentumsanteils ergibt sich die anteilige Grundstücksfläche wie folgt:

$$814 \text{ m}^2 \quad \times \quad 70/307 \quad = \quad 185,60 \text{ m}^2$$

Der Bodenwert des Miteigentumsanteils ergibt sich demnach zu:

$$185,60 \text{ m}^2 \quad \times \quad 45,- \text{ €/m} \quad \sim \quad \underline{8.352,- \text{ €}}$$

### **3.5 Ertragswertermittlung**

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

### **Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen**

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und dem Bodenwert. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

---

**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

Bei der Objektbesichtigung wurde festgestellt, dass die hier örtlich vorhandene Wohnung wesentlich von der Darstellung im Aufteilungsplan der Teilungserklärung aus dem Jahr 1986 abweicht. Durch eine im Jahr 1996 erfolgte Wohnhauserweiterung wurde die dieser Wertermittlung betreffende Wohnung im Dachgeschoss als auch die darunter liegende Wohnung im Erdgeschoss um mehrere Meter in Richtung Süden erweitert. Eine diesbezügliche Änderung der Teilungserklärung mit den der Örtlichkeit entsprechenden Aufteilungsplänen und den erforderlichen Änderungen in den Wohnungsgrundbüchern erfolgte jedoch nicht. Es ist in dieser Wertermittlung, der Teilungserklärung entsprechend, von dem Inhalt des Wohnungsgrundbuches auszugehen. Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen, bleiben gemeinschaftliches Eigentum. Unter Abs. 5.4. Bauzeichnungen/ Skizzen wird zu dem Wohnungsgrundriss (gemäß Teilungserklärung) auch der Grundriss des Dachgeschosses (gemäß Baugenehmigung zur Wohnhauserweiterung) und der Grundriss des Dachgeschosses (gemäß Baugenehmigung zur Wohnhauserweiterung mit eingetragenen Abweichungen, wie sie sich entsprechend den örtlichen Gegebenheiten darstellen) abgebildet.

#### Jährlicher Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Entsprechend den Modellvorgaben des Gutachterausschusses (s. Abs. 3.3) wird bei der Ertragswertermittlung der Jahresrohertrag vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete) berechnet.

Die vorliegenden Marktinformationen (Angaben zu Wohnungsmieten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg, Lüneburg und Sulingen-Verden; in Grundstücksmarktdaten: <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>) und eigene Marktrecherche führen zu durchschnittlichen monatlichen Mietansätzen für Wohnungen in der Stadt Bergen von ca. 6,00 €/m<sup>2</sup>, unter Berücksichtigung von Lage, Baujahr und Größe der hier zu bewertenden Wohnung.

Im konkreten Wertermittlungsfall setze ich die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge auf der Grundlage der zuvor dargestellten Auswertungen und Marktinformationen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wie folgt an:

Wohnung (lt. Grundbuch/ Teilungserklärung) 70 m<sup>2</sup> x 6,00 €/m<sup>2</sup> = 420 €

Der Jahresrohertrag ergibt sich somit zu 420 € x 12 = 5.040 €

#### Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

---

**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

Entsprechend den Modellvorgaben des Gutachterausschusses, in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5 Satz 2) der Immo WertV, ergeben sich die in Abzug zu bringenden jährlichen Bewirtschaftungskosten zu 420 € für die Verwaltungskosten, 966,- € ( $13,80 \text{ €/m}^2 \times 70 \text{ m}^2$ ) für die Instandhaltungskosten und 101,- € (2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags) als Mietausfallwagnis. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt somit 1.487,- €.

#### Reinertrag:

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

#### Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. So werden die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Vorrangig werden die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze herangezogen. Wird vom Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt, können Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können. Stehen auch keine geeigneten Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten zur Verfügung, kann der Liegenschaftszins unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Dabei können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist.

Wie bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens dargestellt, steht hier zur Bewertung im Ertragswertverfahren ein mit den Landesgrundstücksmarktdaten veröffentlichter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung. Dabei wird unter Würdigung der örtlichen Gegebenheiten auf eine Analyse abgestellt, in welcher der Obere Gutachterausschuss Niedersachsen Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienwohnhäuser in einer landesweiten Auswertung in Abhängigkeit von der räumlichen Lage, dem Bodenwertniveau und der Restnutzungsdauer aus den Kaufpreissammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse abgeleitet und im Internet mit einer Modellbeschreibung veröffentlicht hat (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>).

Dieses Berechnungsmodell ist in einer Modellbeschreibung des Oberen Gutachterausschusses mit den Landesgrundstücksmarktdaten dargestellt. Die Daten bilden den jeweiligen Grundstücksmarkt hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität zutreffend ab bzw. können etwaige

---

#### **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

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.

Die Ermittlung der Einflussgrößen in dem Modell obliegt hier der Zuständigkeit des Oberen 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 Liegenschaftszinssatz wie folgt errechnet:

So ergibt sich der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz entsprechend der räumlichen Lage (Stadt Bergen) und der Restnutzungsdauer (21 Jahre) bezogen auf das dem Wertermittlungsobjekt entsprechende Bodenwertniveau (45 €/m<sup>2</sup>) durch Interpolation zu

3,2%

#### Restnutzungsdauer

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde unter Abs. 2.4 dieses Gutachtens dargestellt. Sie beträgt 21 Jahre.

---

**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



Kapitalisierungsfaktor

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \cdot (q - 1)} \quad q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz; p = Zinsfuß; n = Restnutzungsdauer

Er ergibt sich mit dem Liegenschaftszinssatz von 3,2 % und einer Restnutzungsdauer von 21 Jahren zu 15,1282.

Unter diesen Voraussetzungen ergibt sich dann wie folgt der Ertragswert der baulichen Anlage:

jährlicher Rohertrag	[€]	5.040
- Bewirtschaftungskosten	[€]	1.487
enthalten:		
Verwaltungskosten	[€]	420
Instandhaltungskosten	[€]	966
Mietausfallwagnis	[€]	101
= jährlicher Reinertrag	[€]	3.553
- Bodenwertverzinsungsbetrag	[€]	267
3,2 [%] vom Bodenwert [€]	8.352	
= Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	[€]	3.286
x Kapitalisierungsfaktor		15,1282
(bei 3,2 % objektspezifisch angepasstem Liegenschaftszinssatz und 21 J. Restnutzungsdauer)		
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen [€]		<u>49.711</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



**Vorläufiger Ertragswert**

Der vorläufige Ertragswert der Eigentumswohnung ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlage wie folgt:

Bodenwert	8.352 €
+ vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>49.711 €</u>
= vorläufiger Ertragswert	<u>58.063 €</u>

**Marktangepasster vorläufiger Ertragswert**

Die Untersuchungsergebnisse des Gutachterausschusses zum Liegenschaftszinssatz, die der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes zugrunde liegen, beziehen sich auf den 01.01.2024. Nach den aktuellen Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse in ihren Landesgrundstücksmarktaten lässt die Entwicklung der Kaufpreise auf diesem Teilmarkt seit Ende des Jahres 2023 bei den in letzter Zeit gefallen Kaufpreisen zum Wertermittlungstichtag eine Bodenbildung erwarten. Eine weitere Marktanpassung bis zum Wertermittlungstichtag 13.12.2024 ist daher hier nicht in Ansatz zu bringen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der allgemeinen Marktsituation ermittle ich den vorläufigen Ertragswert als marktangepassten vorläufigen Ertragswert zu

58.063 €

**Ertragswert der Wertermittlungsobjektes**

Um zum Ertragswert des Wertermittlungsobjektes 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.

Bezüglich der Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjektes bestehen Unwägbarkeiten, die sich insbesondere aus den wesentlichen Abweichungen zwischen den örtlichen Gegebenheiten und der Darstellung im Aufteilungsplan der Teilungserklärung sowie aus der Beheizungssituation in Verbindung mit den seit Jahren ungenutzten Installationen ergeben. Es ist zu erwarten, dass diese Gegebenheiten weitere rechtliche Klärungen erfordern. Dem Vorteil aus dem ggf. vorhandenen weiteren gemeinschaftlichen Eigentum stehen die Nachteile gegenüber, die sich aus den durch die Gesamtsituation zu erwartenden Umständen für einen Kaufinteressenten ergeben können.

Zur Würdigung dieser besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale halte ich einen Abschlag von ca. 10 % des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts für angemessen und ermittle den Ertragswert des Wertermittlungsobjektes zu

52.000 €

**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

### **3.6 Verkehrswert**

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

Es handelt sich hier um eine Eigentumswohnung in einem Wohnhaus, das 4 Wohnungseigentumseinheiten enthält. In seinem Ursprung stellte die bauliche Gesamtanlage ein Gebäude dar, das im Erdgeschoss als Garage zum Abstellen von Omnibussen eines Kraftverkehrsbetriebes genutzt wurde. Die Lage der Stadt Bergen innerhalb des Landkreises Celle sowie die allgemeine Wohnlage bezogen auf das Stadtgebiet sind als mittelmäßig zu beurteilen. Der Grundstückszuschnitt und die Grundstücksgröße sind als zweckmäßig anzusehen. Bezüglich der Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjektes bestehen Unwägbarkeiten, die sich insbesondere aus den wesentlichen Abweichungen zwischen den örtlichen Gegebenheiten und der Darstellung im Aufteilungsplan der Teilungserklärung sowie aus der Beheizungssituation in Verbindung mit den seit Jahren ungenutzten Installationen ergeben. Allgemein hatten die Gutachterausschüsse mit ihren Grundstücksmarktdaten seit mehreren Jahren ein starkes Ansteigen der Kaufpreise auf dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen verzeichnet. Seit Mitte/Ende des Jahres 2022 weist die konjunkturelle Entwicklung jedoch einen entgegengesetzten Trend auf, der seit Ende des Jahres 2023 offensichtlich jedoch eine deutliche Abschwächung mit der Erwartung einer Bodenbildung erfahren hat.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren führt zu einem Ertragswert von 52.000 €.

Der ermittelte Ertragswert entspricht 743 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und ergibt einen Rohertragsfaktor von 10,3. Diese Ergebnisse halte ich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und den sich daraus ergebenden Chancen und Risiken für marktgerecht.

Ich habe bei meiner Bewertung alle wertbeeinflussenden Umstände insbesondere die Marktsituation gewürdigt und ermittle den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahrens aus dem Ertragswert zum Wertermittlungstichtag 13.12.2024 nach Rundung zu

**52.000,- €**

**in Worten: zweiundfünfzigtausend Euro**

Sudenburg, den 22.04.2025



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

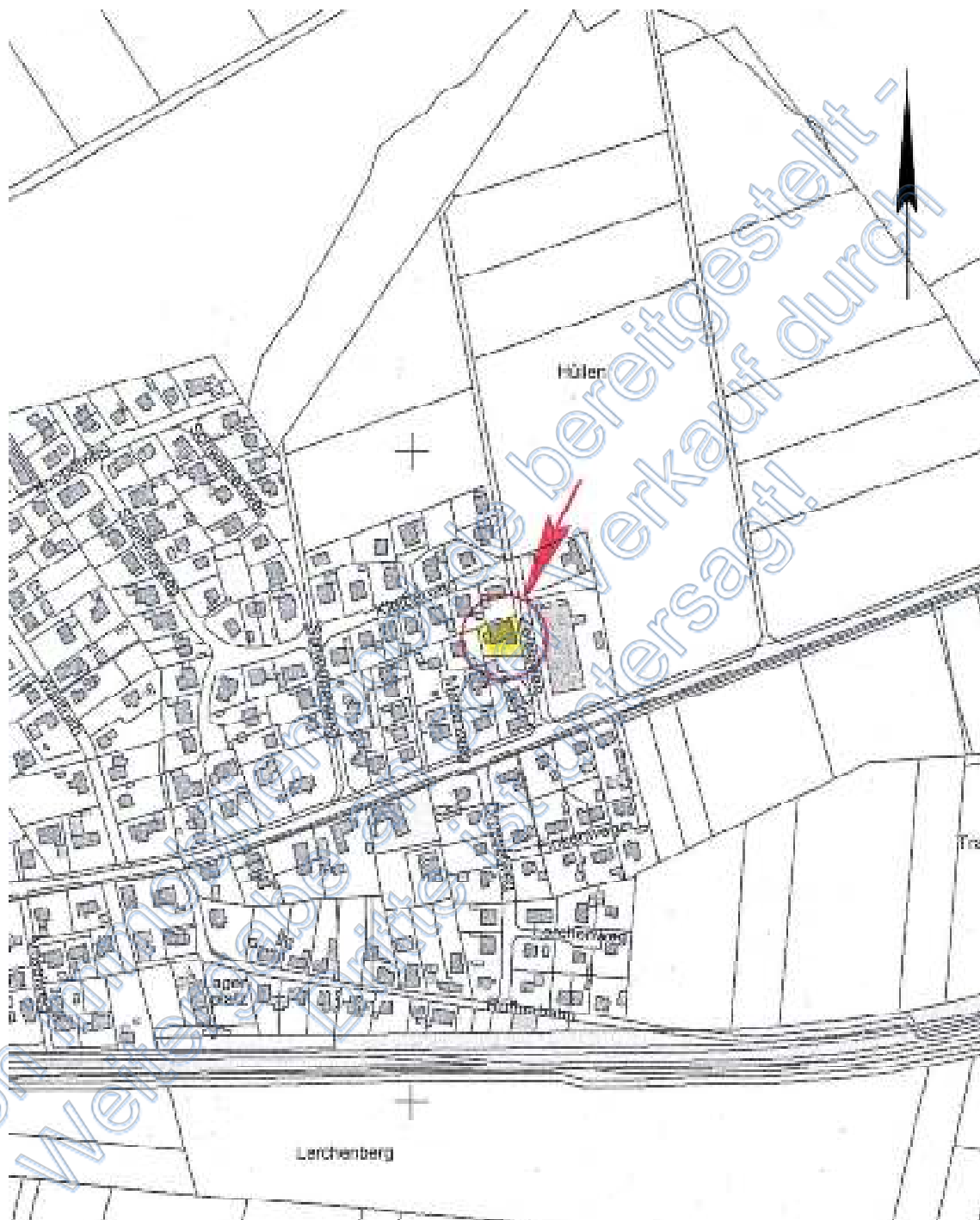
Räber Weg 15 • 29556 Sudenburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

#### **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. 149. Ausgabe, Kulmbach 2025.
- Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen: Grundstücksmarktdaten 2024 (<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 2024, GuG-Sachverständigenkalender, Köln 2023.
- 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



© 2024  **LGLN**  
Landesgeodätisches Landesamt  
Niedersächsisches Vermessungs- und Katasteramt

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

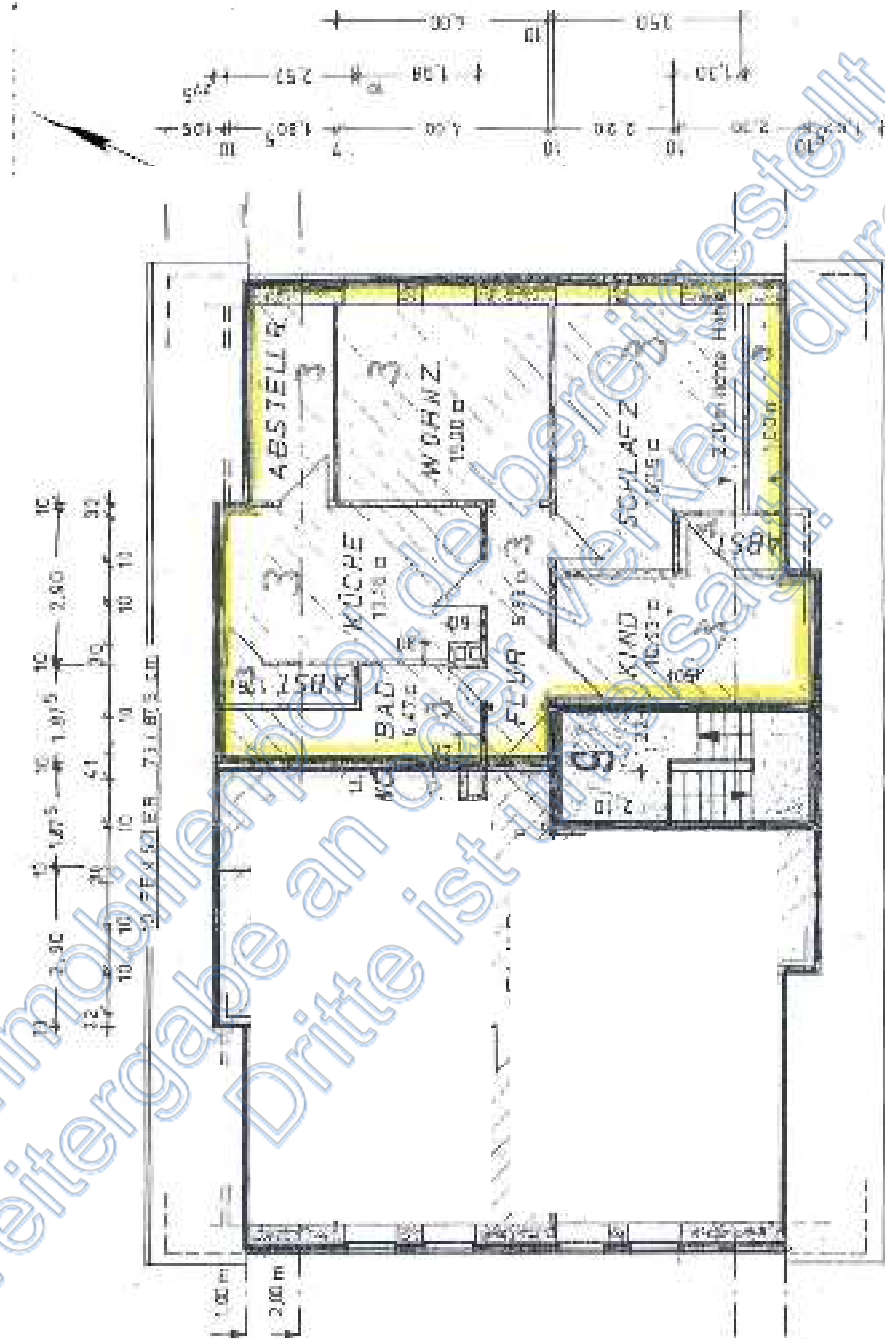
**Übersichtskarte**  
**Maßstab ~ 1:5000**

**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



### 5.4 Bauzeichnungen/ Skizzen

(nur zu Übersichtszwecken; Einzelmaße und Details wurden hier ausdrücklich nicht überprüft; maßgeblich sind dazu die Ausführungen im Gutachtentext!)



#### Grundriss-Skizze Dachgeschoss

(gemäß Teilungserklärung;

Sondereigentum Wohnung Nr. 3 gelb markiert)

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

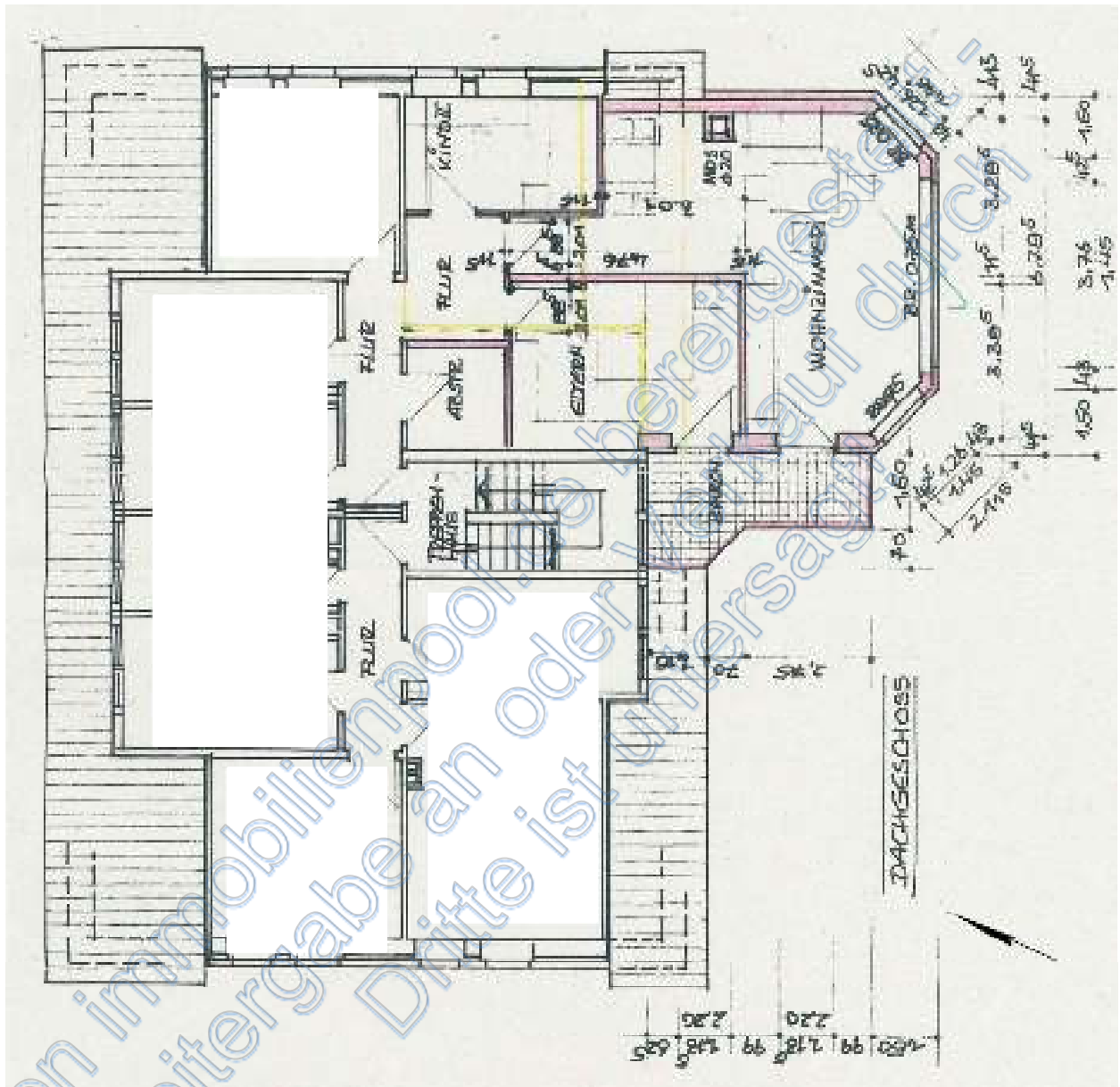
von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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





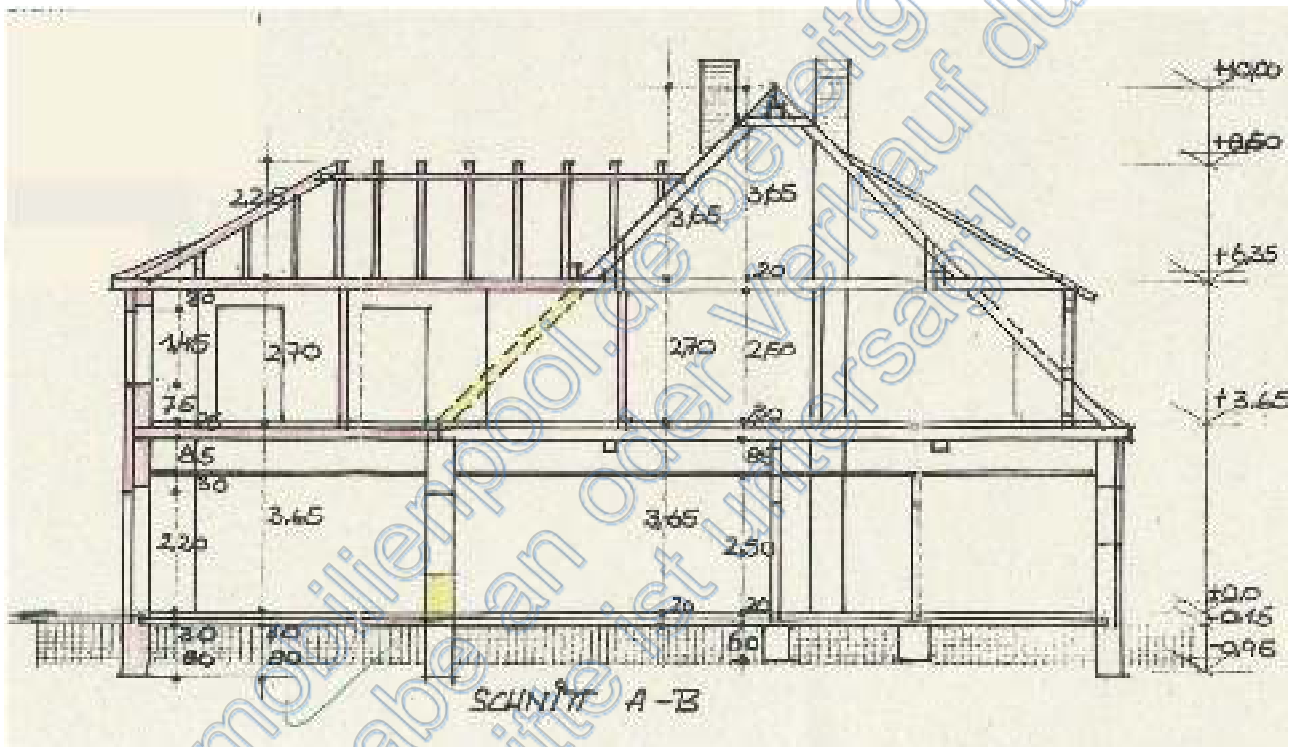
### Grundriss-Skizze Dachgeschoss

(gemäß Baugenehmigung zur Wohnhauserweiterung)

**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

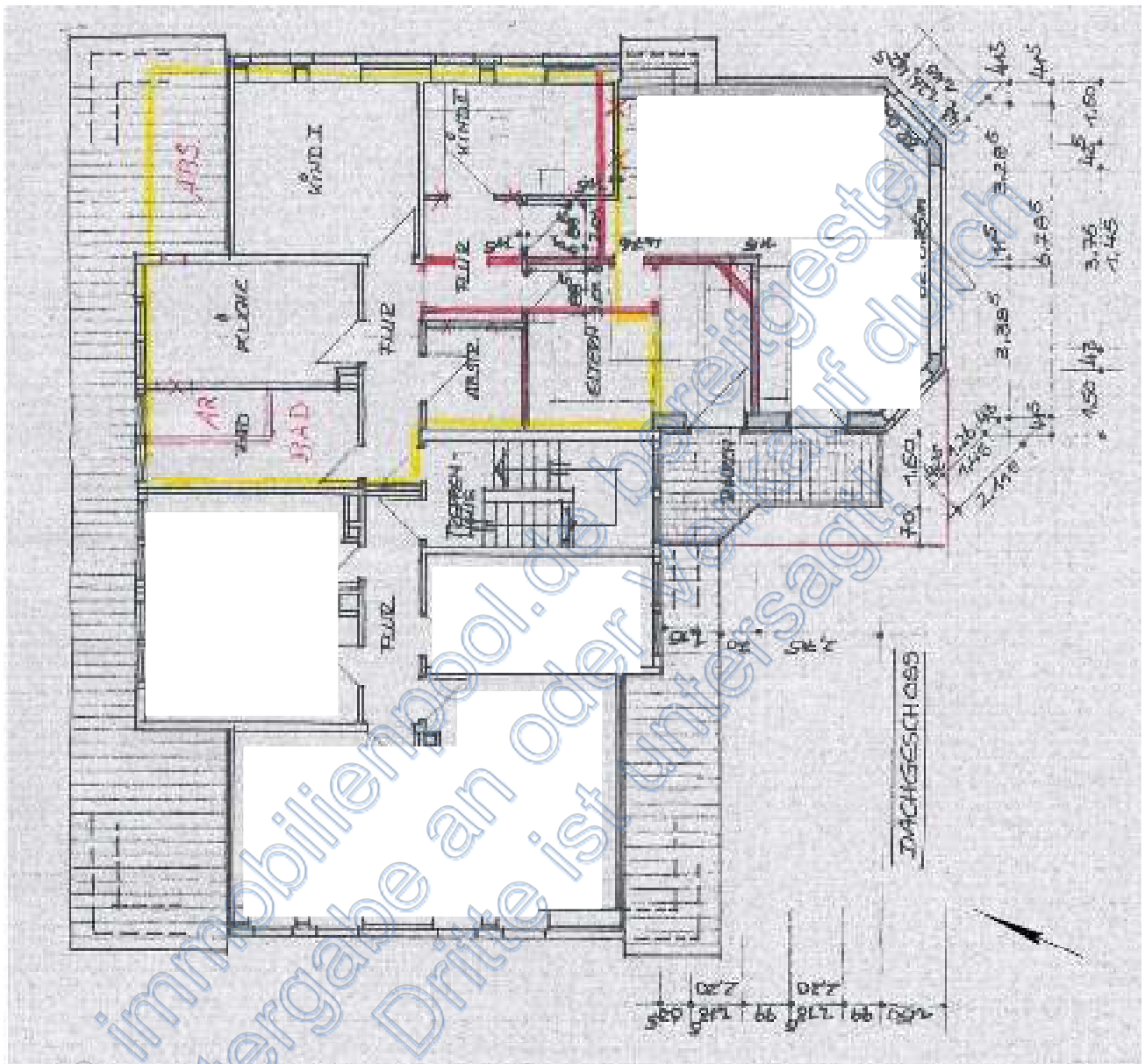
**Schnitt-Skizze**

(gemäß Baugenehmigung zur Wohnhauserweiterung)

**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



### Grundriss-Skizze Dachgeschoss

(gemäß Baugenehmigung zur Wohnhauserweiterung;  
Sondereigentum Wohnung Nr. 3 gelb markiert und in  
rot Abweichungen eingetragen, die sich entsprechend  
den örtlichen Gegebenheiten darstellen)

**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

### 5.5 Fotodokumentation



**Foto 1: Wohnhaus, Südansicht  
aufgenommen am 13.12.2024**



**Foto 2: Wohnhaus, Nordostansicht  
aufgenommen am 13.12.2024**





**Foto 3: Wohnung Nr. 3,  
Innenaufnahme Wohnzimmer  
aufgenommen am 13.12.2024**



**Foto 4: Wohnung Nr. 3,  
Innenaufnahme Bad  
aufgenommen am 13.12.2024**