

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 39 K 8/22, Amtsgericht Celle**

Gutachtennummer: **WB 25/22**

Datum des Gutachtens: **31.08.2023**

Wertermittlungstichtag: **28.04.2023**

Qualitätsstichtag: **28.04.2023**

Objekt: **Wohnhaus mit Garagengebäude**

Objektanschrift: 29320 Südheide, Berger Weg 12 (Bonstorf)

Gemarkung: Bonstorf

Flur, Flurstück: Flur 7, Flurstück 169/4

Fläche: 1.038 m<sup>2</sup>

Grundbuch, Blatt: Grundbuch von Bonstorf Blatt 218; BV lfd. Nr. 1

Ansicht:



Verkehrswert: **325.000,- €**

## **Inhaltsverzeichnis**

|  |    |
|--|----|
| 1. Allgemeine Angaben .....  | 4  |
| 1.1 Auftrag .....  | 4  |
| 1.2 Objektdaten .....  | 4  |
| 1.3 Objektbesichtigung .....                                       | 4  |
| 1.4 Wertermittlungstichtag .....                                   | 5  |
| 1.5 Qualitätsstichtag .....  | 5  |
| 1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte .....           | 5  |
| 1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts .....                     | 6  |
| 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 in Abteilung II des Grundbuches ..... | 9  |
| 2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges .....                     | 9  |
| 2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen .....                    | 9  |
| 2.5 Zusammenfassung und Beurteilung .....                          | 13 |
| 3. Wertermittlung .....  | 13 |
| 3.1 Grundsätze und Verfahren .....                                 | 13 |
| 3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....                       | 14 |
| 3.3 Modelle zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse .....   | 15 |
| 3.4 Bodenwertermittlung .....                                      | 17 |
| 3.5 Sachwertermittlung .....                                       | 17 |
| 3.6 Vergleichswertermittlung .....                                 | 24 |
| 3.7 Verkehrswert .....   | 27 |
| 4. Verwendete Literatur .....                                      | 29 |
| 5. Anlagen .....   | 30 |

---

**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 .....        | 30 |
| 5.2 Liegenschaftskarte .....     | 31 |
| 5.3 Bodenrichtwertkarte .....    | 32 |
| 5.4 Flächennutzungsplan .....    | 33 |
| 5.5 Bauzeichnungen/ Skizzen..... | 34 |
| 5.6 Wohnfläche.....              | 37 |
| 5.7 Fotodokumentation.....       | 38 |
| letzte Seite.....                | 38 |

Dieses Gutachten enthält 38 Seiten und wurde auftragsgemäß für das Gericht in fünffacher 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 Celle, AZ.: NZS 39 K 8/22

Auftragsdatum: Beschluss vom 14.10.2022, eingegangen am 22.10.2022

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: Wohnhaus mit Garagengebäude

Objektanschrift: 29320 Südheide, Berger Weg 12 (Bonstorf)

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Bonstorf Blatt 218 BV lfd. Nr. 1

Katasterbezeichnung: Gemarkung Bonstorf, Flur 7, Flurstück 169/4

Flächengröße: 1.038 m<sup>2</sup>

### **1.3 Objektbesichtigung**

Das Wertermittlungsobjekt konnte ich gemeinsam mit meiner Mitarbeiterin am 28.04.2023 nur von der angrenzenden Straßenfläche her besichtigen. Der Eigentümer war mit Schreiben vom 13.04.2023 über den Besichtigungstermin informiert worden, er war zum Termin nicht anwesend und hatte die Objektbesichtigung nicht ermöglicht.

**Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich daher dieses Gutachten überwiegend in Unkenntnis der Bausubstanz, der Ausstattung sowie der Beschaffenheit der baulichen Anlagen und des Grundstücks erstatten muss. Es wird in der Bewertung eine der Gebäudeart entsprechende durchschnittliche Ausstattung und ein dem Alter entsprechender Unterhaltungszustand ohne Bauschäden unterstellt. Sollten hier Abweichungen bestehen, können diese zu einem geringeren oder höheren Verkehrswert führen. Ein Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht erfolgten**

---

**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

**Objektbesichtigung wird in der Bewertung nicht vorgenommen! Dieser könnte nur geraten werden und ist von der Höhe her nicht zu begründen. Die Höhe eines derartigen Sicherheitsabschlages liegt in der Entscheidung eines jeden Interessenten, der diese Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren ersteigern möchte und das Risiko selbst abschätzen muss!**

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.

#### **1.4 Wertermittlungsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag ist der 28.04.2023, 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 28.04.2023, der Tag der Objektbesichtigung.

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

- Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 (Katasteramt Uelzen, 14.04.2023)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasteramt Uelzen, 14.04.2023)
- Grundbuchauszug v. 09.08.2022 (vom Auftraggeber bereitgestellt, 28.08.2023 überprüft)
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand (Gemeinde Südheide, 26.04.2023)
- Auskunft zu Ver- /Entsorgungsanlagen (Online-Planauskunft der Celle-Uelzen Netz GmbH, 26.04.2023 sowie Auskunft der Gemeinde Südheide und des Abwasserverbands Örtzetel vom 23.08.2023)
- Auskunft zum beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand (Gemeinde Südheide, vom 23.08.2023)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster (Landkreis Celle, 09.05.2023)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Landkreis Celle, 26.04.2023)
- Bauakteneinsicht (Landkreis Celle, 20.04.2023)
- Auskunft aus den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Internetauskunft, 17.04.2023)
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen, Internetauskunft 22.08.2023)

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

---

**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



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

- Mieter oder Pächter wurden auf Anfrage nicht benannt.
- Ein Gewerbebetrieb wird dort vermutlich nicht geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind vermutlich nicht vorhanden.
- Ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht, konnte nicht festgestellt werden.  
(kein Zutritt!)
- Baubehördliche Beschränkungen wurden nach Aktenlage bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises Celle nicht bekannt.
- Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt.
- Altlasten:

Nach Auskunft des Landkreises Celle -Amt für Umwelt und ländlichen Raum, Wasserwirtschaft / Bodenschutz- ist das zu bewertende Grundstück im Betriebsflächen- und Altstandortkataster der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Celle weder als Altlast noch als Altlastverdachtsfläche eingetragen.

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

### **2.1 Lagemerkmale**

#### **2.1.1 Makrolage**

Bundesland: Niedersachsen

Landkreis: Celle

Gemeinde: Südheide

Ortschaft: Bonstorf

Entfernungen: Landeshauptstadt Hannover ca. 73 km,  
Hamburg ca. 100 km, Kreisstadt Celle ca. 30 km

Überregionale Anbindungen: - Bundesautobahnen A7 (Hamburg-Hannover) ca. 30 km  
- Bundesstraßen B3 (Hannover-Soltau) ca. 10 km,  
B191 (Celle-Uelzen) ca. 20 km, B71 (Soltau-Uelzen)  
ca. 18 km  
- Bahnhof Celle ca. 30 km, Bahnhof Unterlüß ca. 20 km  
- Flughafen Hannover ca. 65 km

---

**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 Gemeinde Südheide hat nach den Veröffentlichungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen rd. 11.600 Einwohner bei einer Fläche von 196,50 km<sup>2</sup>. Die Bevölkerungsdichte beträgt somit 59 Einwohner/km<sup>2</sup>. Gemäß der regionalen Vorausberechnung der Bevölkerung Niedersachsens ist bei einer moderaten Wanderungsannahme für den Landkreis Celle in den nächsten zehn Jahren 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 Geschäftsstellenbezirk Celle bei 5,7 %.

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 wird sich der Anschluss zum Bundesautobahnnetz in Richtung Landeshauptstadt Hannover weiter verbessern. Der Bahnhof Unterlüß liegt für den Regionalverkehr an der Hauptstrecke der Deutschen Bahn AG, die die Großstädte Hamburg und Hannover verbindet. Überregionale Zugverbindungen bestehen mit dem Bahnhof Celle.

### **2.1.2 Mikrolage**

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Ortschaft Bonstorf der Gemeinde Südheide, ca. 5 km nordwestlich von dem Verwaltungssitz Hermannsburg entfernt, und trägt die Lagebezeichnung: Berger Weg 12.

Der Bereich des Wertermittlungsobjektes dient gemischten Nutzungen mit dörflichem Charakter. Die Umgebung ist mit Wohnhäusern nebst entsprechenden Nebengebäuden sowie auch mit baulichen Anlagen landwirtschaftlicher Betriebe bebaut. Östlich angrenzend befindet sich das Dorfgemeinschaftshaus mit dem Feuerwehrgerätehaus.

Die Region um Hermannsburg ist land- und forstwirtschaftlich geprägt, jedoch stellen auch der Fremdenverkehr und einige Großarbeitsstätten hier eine nicht unwesentliche wirtschaftliche Größe dar. Insbesondere werden in einem Radius von ca. 15 km auch Truppenübungsplätze und Schießplätze betrieben. In Hermannsburg bzw. in den umliegenden Ortschaften befinden sich Versorgungsmöglichkeiten z.T. über den täglichen Bedarf hinaus, Kindergärten, schulische Einrichtungen sowie praktische Ärzte. Weitere Schulen, Großarbeitsstätten, Fachärzte, Freizeiteinrichtungen und solche für kulturelle Zwecke sind im Kreisgebiet mit der Kreisstadt Celle ausreichend vorhanden. Eine Bushaltestelle mit entsprechenden Verbindungen befindet sich wenige Gehminuten vom Wertermittlungsobjekt entfernt. Mit der Hauptstrecke Hamburg-Hannover der Deutschen Bahn AG bestehen bezogen auf die Bahnhöfe Celle und Unterlüß Verbindungen an den Schienenverkehr.

## **2.2 Grund und Boden**

Das zu Wohnzwecken genutzte Grundstück ist von nahezu rechteckiger Geometrie und soweit erkennbar nur leicht geneigt. Die Flächengröße beträgt gemäß dem Bestandsverzeichnis im Grundbuch 1.038 m<sup>2</sup>. Das Grundstück grenzt entlang seiner Südostseite auf einer Länge von ca. 20 m an die Straße „Berger Weg“.

---

**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



Nach Auskunft des Landkreises Celle -Amt für Umwelt und ländlichen Raum, Wasserwirtschaft / Bodenschutz- ist das zu bewertende Grundstück im Betriebsflächen- und Altstandortkataster der Unteren Bodenschutz- des Landkreises Celle weder als Altlast noch als Altlastverdachtsfläche eingetragen. Nach Aktenlage bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises Celle sollten in das Erdreich des zu bewertenden Grundstücks eine Kleinkläranlage und ein Erdtank für Heizöl eingebaut werden. Zwischenzeitlich erfolgte ein Anschluss an die zentrale Abwasserentsorgung und an die zentrale Gasversorgung. Bezüglich des Verbleibs bzw. der Entsorgung dieser Anlagen konnten örtlich keine Feststellungen getroffen werden. Weitere diesbezügliche Aussagen und solche zu den Baugrundverhältnissen sind nur durch entsprechende Gutachten von Spezial-sachverständigen möglich.

Das Wertermittlungsobjekt ist durch eine befestigte Straße erschlossen. Anschlüsse an die öffentliche Stromversorgung, Wasserversorgung, Gasversorgung und Abwasserentsorgung sind vorhanden.

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

#### **2.3.1 Tatsächliche Nutzung**

Das Wertermittlungsobjekt ist zu Wohnzwecken individuell gestaltet. Von baulich vorrangiger Bedeutung ist das Wohnhaus. Des Weiteren ist ein Gargengebäude vorhanden. Die Anordnung der baulichen Anlagen ist als zweckmäßig anzusehen. Die Freiflächen des zu bewertenden Grundstücks sind begrünt und die Wege- und Platzbereiche sind auch befestigt.

#### **2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten**

Das zu bewertende Grundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Bonstorf Nr. 2 und Örtliche Bauvorschrift „Kernorte Bonstorf“ der Gemeinde Hermannsburg aus dem Jahr 2010. Der Bebauungsplan beinhaltet neben der Festlegung seines Geltungsbereiches lediglich die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m<sup>2</sup> (Baugrundstücke) und die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,2, die nicht bei einer Bebauung mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden gilt. Die Örtliche Bauvorschrift regelt insbesondere die Zulässigkeit von Dachformen und -farbgebungen. Weitere diesbezügliche Auskünfte erteilt die zuständige Gemeinde Südheide. Nach dem Flächennutzungsplan (s. Anlagen, Abs. 5.4) liegt das Wertermittlungsobjekt im Dorfgebiet.

Für die Beurteilung der Bebaubarkeit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile gelegener Grundstücke ist hier § 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

---

**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

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 Gemeinde Südheide 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 und auch auf dem östlich abgrenzenden Nachbargrundstück (Flurstück 169/6), insbesondere bezüglich einer Grenzbebauung, keine Baulast eingetragen.

### **2.3.6 Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches**

In Abteilung II des Grundbuches ist der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

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

### **2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges**

Mieter oder Pächter wurden auf Anfrage nicht benannt.

## **2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen**

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

**A: Wohnhaus**

**B: Garagengebäude**

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

Der Zutritt auf das Grundstück und in die Gebäude wurde nicht gestattet!

Die Gebäudebeschreibung bezieht sich insofern auf vorherrschende Ausstattungen und Ausführungen, soweit sie von der Straße her erkennbar waren oder unter Verwendung der

---

**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

behördlichen Bauakte angenommen werden mussten. 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 nur durch Spezialsachverständige möglich. Die Gebäudemaße und Flächenangaben wurden der behördlichen Bauakte entnommen.

Gebäudeart: **Wohnhaus (A)**

Baujahr: 1975-1977

Größe: Brutto-Grundfläche:  $15,49 \times 9,99 \times 3 = 464,24$   
 $3,22 \times 1,49 = 4,80$   
469,04  
rd. 469 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: (s. Anlagen, Abs. 5.6) rd. 244 m<sup>2</sup>

Wände: Massivwände mit Verblendmauerwerk, z.T. auch Holzbekleidung; innen geputzt/bekleidet, Nassbereiche auch gefliest

Decken: Massivdecken über dem Keller- und Erdgeschoss, im Dachgeschoss Holzbalkenkonstruktion des Daches

Dach: Satteldach mit Betondachsteinen

Fenster/ Fenstertüren: Kunststoffrahmen bzw. auch Holzrahmen mit Isolierverglasung und Außenrollläden

Türen: Holztüren mit Futter und Bekleidung bzw. in Stahlzargen

Fußböden: Estrich/ Trockenbau mit zeitgemäßen Belägen

Elektrische Installation: dem Alter und der Nutzung entsprechend

Sanitäre Installation: Bäder mit entsprechenden Sanitärobjekten im Erdgeschoss und im Dachgeschoss; im Keller auch Dusche und WC (gem. Bauakte)

Beheizung: Warmwasserzentralheizung (vermutlich zwischenzeitlich von Öl- auf Gasbefeuerung umgestellt), augenscheinlich auch mit Solarunterstützung und ggf. Ofenanschlussmöglichkeiten

Besondere Bauteile: Dachgaube

(bei der BGF-Berechnung nicht erfasste werthaltige Bauteile)

Baulicher Zustand: überwiegend unbekannt, da kein Zutritt!

---

**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

Energetische Eigenschaften:

überwiegend unbekannt, da kein Zutritt!  
(Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt!)

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.

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 im Jahr 1977 errichtete Gebäude hat zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2023 ein Alter von 46 Jahren. Aufgrund des nicht gestatteten Zutritts waren konkrete Feststellungen zur weiteren Beurteilung nicht möglich. Die Restnutzungsdauer wird somit aus dem

---

**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



Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und dem Alter der baulichen Anlage zum Wertermittlungsstichtag zu 24 Jahren errechnet.

Als das gemäß der Modellvorgabe des Gutachterausschusses für das Vergleichswertverfahren zu ermittelnde modifizierte Baujahr ergibt sich aus dem Jahr des Wertermittlungsstichtages (2023) abzüglich der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) zuzüglich der Restnutzungsdauer (24 Jahre) das Jahr 1977.

Gebäudeart: **Garagengebäude (B)**

Baujahr: 1975-1977

Größe: Brutto-Grundfläche: 6,62 x 5,74 = 38,00  
rd. 38 m<sup>2</sup>

Wände: Massivwände mit Verblendmauerwerk

Dach: Pultdach mit Wellasbest! (gem. Bauakte)

Fenster: Glasbausteine

Türen: 2 Stahlschwingtore

Fußböden: Zementestrich auf Unterbeton

Elektrische Installation: dem Alter und der Nutzung entsprechend

Baulicher Zustand: überwiegend unbekannt, da kein Zutritt!

Restnutzungsdauer:

Das im Jahr 1977 errichtete Gebäude hat zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2023 ein Alter von 46 Jahren. Aufgrund des nicht gestatteten Zutritts waren konkrete Feststellungen zur weiteren Beurteilung nicht möglich. Die Restnutzungsdauer wird somit aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und dem Alter der baulichen Anlage zum Wertermittlungsstichtag zu 14 Jahren errechnet.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

- Ver- und Entsorgungsanlagen, ggf. auch Brunnen
- Grundstücksbefestigungen (z.T. eingewachsen), vorgelagerte Holzterrasse zum Wohnhaus
- Bewuchs/Bepflanzungen
- Einfriedungen (z.T. nicht 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



## **2.5 Zusammenfassung und Beurteilung**

Es handelt sich hier um ein Wohngrundstück mit einem individuell gestaltetem Gebäudebestand. Die allgemeine Wohnlage in einer Entfernung von ca. 5 km zu dem Verwaltungssitz Hermannsburg und in einer Entfernung von ca. 30 km zur Kreisstadt Celle ist als eher ungünstig anzusehen. Besonders positiv ist hingegen die Randlage zu dem Landschaftsschutzgebiet „Südheide im Landkreis Celle“ mit umfangreichen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und der Erholung in der freien Natur hervorzuheben. Die Marktgängigkeit des Objektes sollte sich grundsätzlich als positiv erweisen. Es bestehen Unwägbarkeiten wegen des nicht ermöglichten Zutritts, der bauliche Zustand ist überwiegend unbekannt. Nach den Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse in ihren Grundstücksmarktdaten besteht zum Ende ihres Berichtszeitraumes regional nach einem starken Ansteigen der Kaufpreise in den letzten Jahren auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser derzeit eine Unsicherheit hinsichtlich der weiteren Preisentwicklung.

## **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 ein individuell gestaltetes Wohngrundstück. 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. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse steht ein vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg mit den Grundstücksmarktdaten 2023 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 2023 einen Vergleichsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht, der auf seine 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.

---

**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



### **3.4 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 01.01.2023 einen Bodenrichtwert von 16,- €/m<sup>2</sup> aus seiner Kaufpreissammlung abgeleitet hat (s. Anlagen, Abs. 5.3). Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand: beitragsfrei
- Art der Nutzung: Dorfgebiet

Der Bodenrichtwert wurde auf seine Eignung überprüft und lässt sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen. Das zu bewertende Grundstück entspricht unter Würdigung der örtlichen Gegebenheiten dem durchschnittlichen Grundstück, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht (Richtwertgrundstück). Eine Anpassung ist daher in dieser Wertermittlung nicht vorzunehmen. Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert entspricht somit dem Bodenrichtwert mit 16,- €/m<sup>2</sup>.

Für die Grundstücksfläche errechnet sich der Bodenwert wie folgt:

$$\text{Gebäude- und Freifläche} \quad 1.038 \text{ m}^2 \quad \times \quad 16,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \underline{\underline{16.608 \text{ €}}}$$

### **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.

---

**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 Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)**

Zur Wahrung der Modellkonformität ist bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts das unter Abs. 3.3 beschriebene Modell des Gutachterausschusses anzuwenden.

**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. 2.4).

**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).

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**

Das Wohnhaus ist nach sachgerechter Abwägung unter Würdigung der tatsächlichen Objekteigenschaften mit seiner Brutto-Grundfläche von 469 m<sup>2</sup> insgesamt der Gebäudeart 1.01 zuzuordnen.

Wegen des nicht gestatteten Zutritts ist eine Qualifizierung der baulichen Anlage auf der Grundlage der dazu ausgewiesenen Kostenkennwerte und der zugehörigen Standardstufen (s. auch Anlage 4 III der ImmoWertV) hinsichtlich ihrer Standardmerkmale in den gewichteten Kostengruppen nicht möglich. Es wird daher von einem durchschnittlichen Gebäudestandard mit der Standardstufe 2,5 ausgegangen. So ergibt sich für die bauliche Anlage unter Anwendung des Korrekturfaktors 1,05 (freistehende Zweifamilienhäuser) entsprechend der Genauigkeit der Ausgangswerte der Kostenkennwert der NHK 2010 zu:

820 €/m<sup>2</sup> BGF, Standardstufe 2,5

**B: Garagengebäude**

Für diese bauliche Anlage ergibt sich unter Berücksichtigung der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung) in Anlehnung an die Gebäudeart 14.1 der Kostenkennwert NHK 2010 zu:

365 €/m<sup>2</sup> BGF, Standardstufe 3,5

**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

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der ImmoWertV sind gemäß der Modellbeschreibung des Gutachterausschusses bei der Berechnung der Brutto-Grundfläche nicht erfasste werthaltige Bauteile (z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauzustandes (z.B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Bezogen auf das Wohnhaus wird zur Berücksichtigung der besonderen Bauteile gemäß Gebäudebeschreibung (Dachgaube) ein Zuschlag von 22.000 € in Ansatz gebracht.

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:

$$\begin{array}{rcl} \text{Wertermittlungstichtag} & = & 158,9 \\ \text{Bezugsjahr 2010} & = & 90,1 \end{array}$$

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 zu

**A. Wohnhaus**  $24 \text{ Jahre} / 70 \text{ Jahre} = 0,34$

**B. Garagengebäude**  $14 \text{ Jahre} / 60 \text{ Jahre} = 0,23$

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

| <b>Gebäude/ Gebäudeteil</b>                                |   |        | <b>A</b> | <b>B</b>       |
|--|---|--------|----------|----------------|
| Gebäudeart   |   |        | Wohnhaus | Garagengebäude |
|  | Brutto-Grundfläche (BGF)  | [m²]   | 469      | 38             |
| x  | Kostenkennwert der NHK 2010   | [€/m²] | 820      | 365            |
| +  | ggf. Berücksichtigung baulicher Besonderheiten / von den NHK nicht erfasste einzelne werthaltige Bauteile | [€]    | 22.000   | 0              |
| x  | Baupreisindex (Stichtag)  |        | 158,9    | 158,9          |
| /  | Baupreisindex (2010)  |        | 90,1     | 90,1           |
| =  | durchschnittliche Herstellungskosten  |        | 717.043  | 24.461         |
| x  | Regionalfaktor  |        | 1,0      | 1,0            |
| x  | Alterswertminderungsfaktor  |        | 0,34     | 0,23           |
| =  | Vorl. Sachwert der baulichen Anlage   | [€]    | 243.795  | 5.626          |
| Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanlagen) |   |        | [€]      | 249.421        |

### **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 des Wertermittlungsobjektes**

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjektes ergibt sich als Summe vom Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert 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  | 16.608 €         |
| + | Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen<br>(ohne bauliche Außenanlagen) | 249.421 €        |
| + | Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen<br>und sonstigen Anlagen   | 15.000 €         |
| = | Vorläufiger Sachwert   | <u>281.029 €</u> |

### **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 Celle 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 Wertermittlungsobjekts 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



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.

Der zuvor ermittelte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor von 1,19 ist nach den Angaben des Gutachterausschusses auf den Stichtag 01.07.2022 bezogen. Nach Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegen darüber hinaus aufgrund der unsicheren Datenlage keine Untersuchungsergebnisse zur weiteren Preisentwicklung vor. Es besteht zum Ende des Berichtszeitraumes regional nach einem starken Ansteigen der Kaufpreise in den letzten Jahren auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser derzeit eine Unsicherheit hinsichtlich der weiteren Preisentwicklung.

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der allgemeinen Marktsituation ermittle ich den marktangepassten vorläufigen Sachwert des Wertermittlungsobjektes durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor gerundet wie folgt:

$$281.029 \text{ €} \times 1,19 = \underline{334.000 \text{ €}}$$

#### **Sachwert des Wertermittlungsobjektes**

Um zum Sachwert 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.

Wegen des nicht ermöglichten Zutritts sind die Bausubstanz, die Ausstattung sowie die Beschaffenheit der baulichen Anlagen und des Grundstücks überwiegend unbekannt. Es wird ein dem Alter entsprechender Unterhaltungszustand ohne Bauschäden unterstellt. Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung diesbezüglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale können somit nicht angebracht werden.

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes entspricht vor diesem Hintergrund somit dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und beträgt:

$$\underline{334.000 \text{ €}}$$

---

#### **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



### **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 Celle 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.

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.

---

**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:

| Merkmale   | Ausprägung                  | Faktor |
|--|-----------------------------|--------|
| Lage (Bodenrichtwert)  | 16 €/m <sup>2</sup>         |        |
| Modifiziertes Baujahr  | 1977                        | 1,854  |
| Wohnfläche   | 244 m <sup>2</sup>          | x 0,72 |
| Grundstücksgröße   | 1.038 m <sup>2</sup>        | x 1,02 |
| Standardstufe  | 2,5                         | x 1,00 |
| Garage / sonstiges *)  | Garagengeb. (2 Stellplätze) | x 1,02 |
| Lage im Kreis  | Nordkreis                   | x 0,93 |
| objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor [€/m <sup>2</sup> ] = <u>1.292</u> |                             |        |

\*) Das Normobjekt enthält eine Garage. In der vorliegenden Wertermittlung sind davon abweichend ein Garagengebäude mit 2 Einstellplätzen vorhanden. Dieser wertbeeinflussende Umstand wird mit dem Faktor 1,02 gewürdigt.

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

$$1.292 \text{ €/m}^2 \times 244 \text{ m}^2 = \underline{315.248 \text{ €}}$$

### Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Der zuvor ermittelte vorläufige Vergleichswert bezieht sich gemäß den Angaben des Gutachterausschusses auf den 01.07.2022. Nach Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegen darüber hinaus aufgrund der unsicheren Datenlage keine Untersuchungsergebnisse zur weiteren Preisentwicklung vor. Es besteht zum Ende des Berichtszeitraumes regional nach einem starken Ansteigen der Kaufpreise in den letzten Jahren auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser derzeit eine Unsicherheit hinsichtlich der weiteren Preisentwicklung.

**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

Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der allgemeinen Marktsituation ermittle ich den vorläufigen Vergleichswert als marktangepassten vorläufigen Vergleichswert gerundet zu

315.000 €

### **Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes**

Um zum Vergleichswert 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.

Wegen des nicht ermöglichten Zutritts sind die Bausubstanz, die Ausstattung sowie die Beschaffenheit der baulichen Anlagen und des Grundstücks überwiegend unbekannt. Es wird ein dem Alter entsprechender Unterhaltungszustand ohne Bauschäden unterstellt. Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung diesbezüglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale können somit nicht angebracht werden.

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes entspricht vor diesem Hintergrund somit dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und beträgt:

315.000 €

### **3.7 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 ein Wohngrundstück mit einem individuell gestaltetem Gebäudebestand. Die allgemeine Wohnlage in einer Entfernung von ca. 5 km zu dem Verwaltungssitz Hermannsburg und in einer Entfernung von ca. 30 km zur Kreisstadt Celle ist als eher ungünstig anzusehen. Besonders positiv ist hingegen die Randlage zu dem Landschaftsschutzgebiet „Südheide im Landkreis Celle“ mit umfangreichen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und der Erholung in der freien Natur hervorzuheben. Die Marktgängigkeit des Objektes sollte sich grundsätzlich als positiv erweisen. Es bestehen Unwägbarkeiten wegen des nicht ermöglichten Zutritts, der bauliche Zustand ist überwiegend unbekannt. Nach den Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse in ihren Grundstücksmarktdaten besteht zum Ende ihres Berichtszeitraumes regional nach einem starken Ansteigen der Kaufpreise in den letzten Jahren auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser derzeit eine Unsicherheit hinsichtlich der weiteren Preisentwicklung.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren führen zu einem Sachwert von 334.000 € und zu einem Vergleichswert von 315.000 €. Die Wertermittlungsverfahren sind im konkreten Wertermittlungsfall als gleichgewichtig anzusehen. So werden mit dem Sachwertverfahren insbesondere der bauliche Zustand und die Ausstattungsmerkmale beurteilt, während im Vergleichswertverfahren auch die Marktlage gut reflektiert wird.

---

**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

Es bestehen Unwägbarkeiten wegen des nicht gestatteten Zutritts. Abweichungen gegenüber den Annahmen in diesem Gutachten können zu einem geringeren oder höheren Verkehrswert führen. Ein Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht erfolgten Objektbesichtigung wurde in der Bewertung nicht vorgenommen. Die Höhe eines derartigen Sicherheitsabschlages liegt in der Entscheidung eines jeden Interessenten, der diese Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren ersteigern möchte und das Risiko selbst abschätzen muss!

Ich habe bei meiner Bewertung alle wertbeeinflussenden Umstände insbesondere die Marktsituation berücksichtigt und ermittle den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage der zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren durch Mittelbildung aus dem Sachwert und dem Vergleichswert zum Wertermittlungstichtag 28.04.2023 gerundet zu

**325.000,- €**

**in Worten: dreihundertfünfundzwanzigtausend Euro**

Suderburg, den 31.08.2023

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



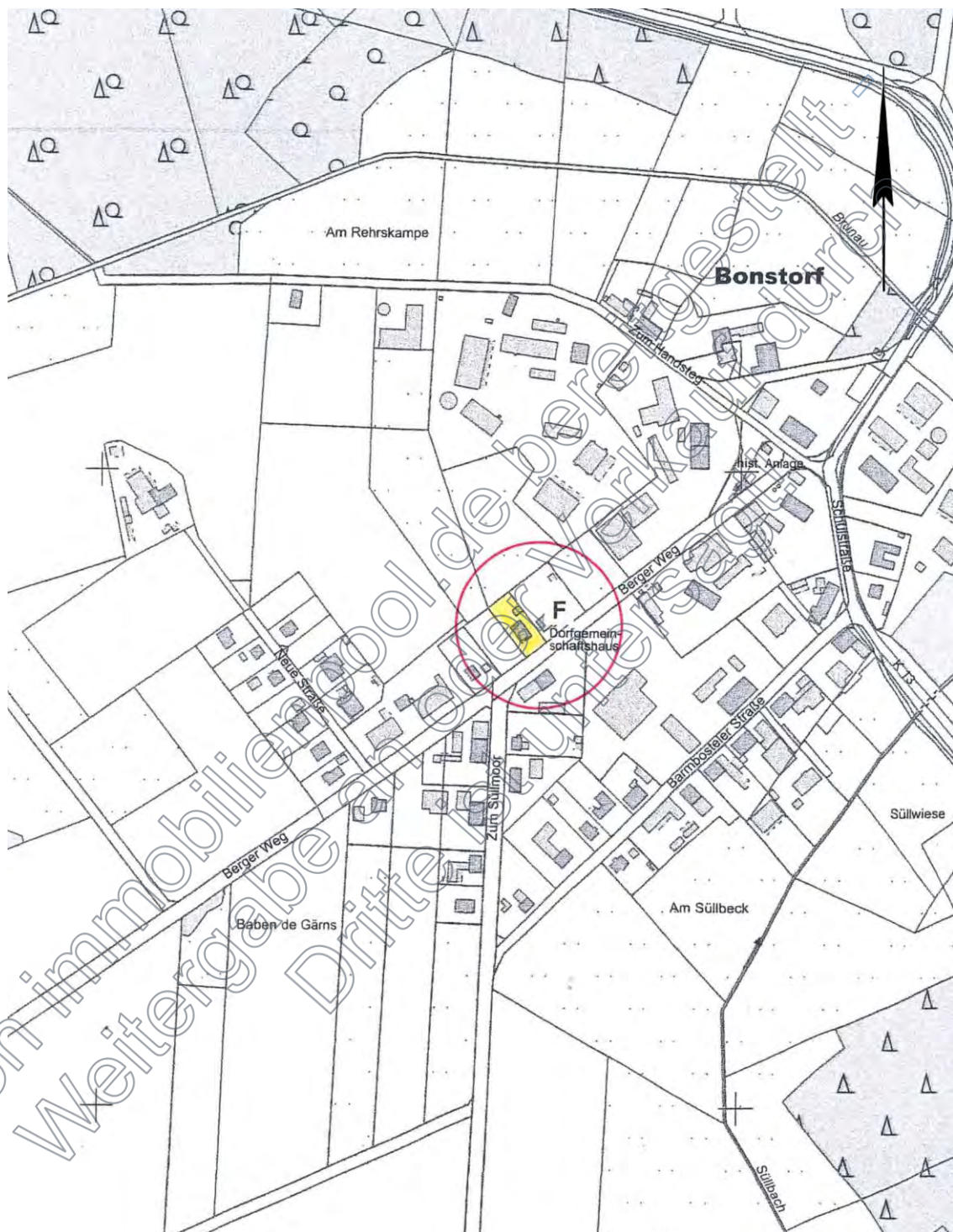
#### **4. Verwendete Literatur**

- 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. 142. Ausgabe, Kulmbach 2023.
- Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen: Grundstücksmarktdaten 2023 (<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 2023, GuG-Sachverständigenkalender, Köln 2022.
- 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



© 2023 Landesamt für Geoinformation und Landvermessung Niedersachsen

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

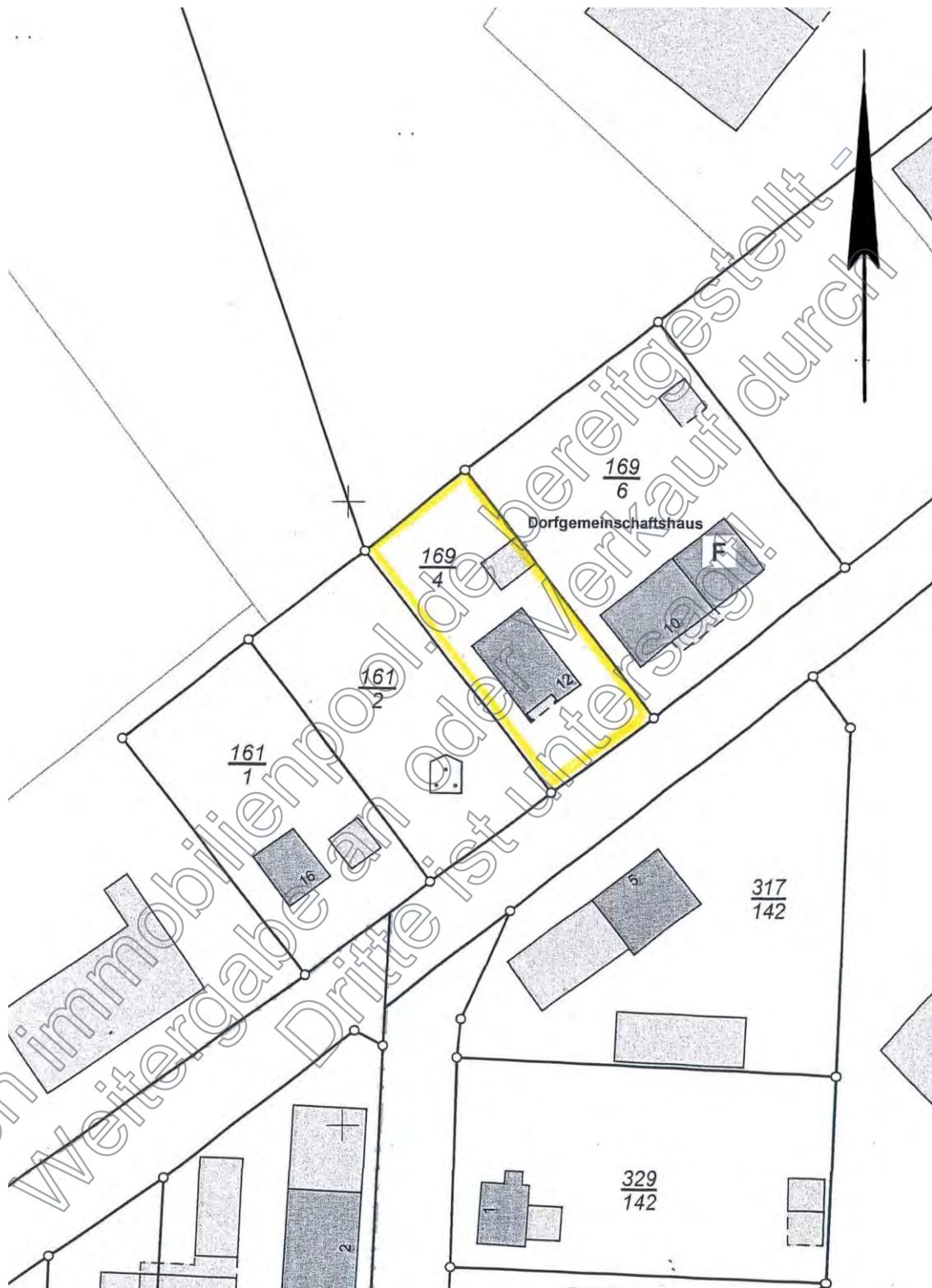
**Übersichtskarte**  
**Maßstab ~ 1:5000**

**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



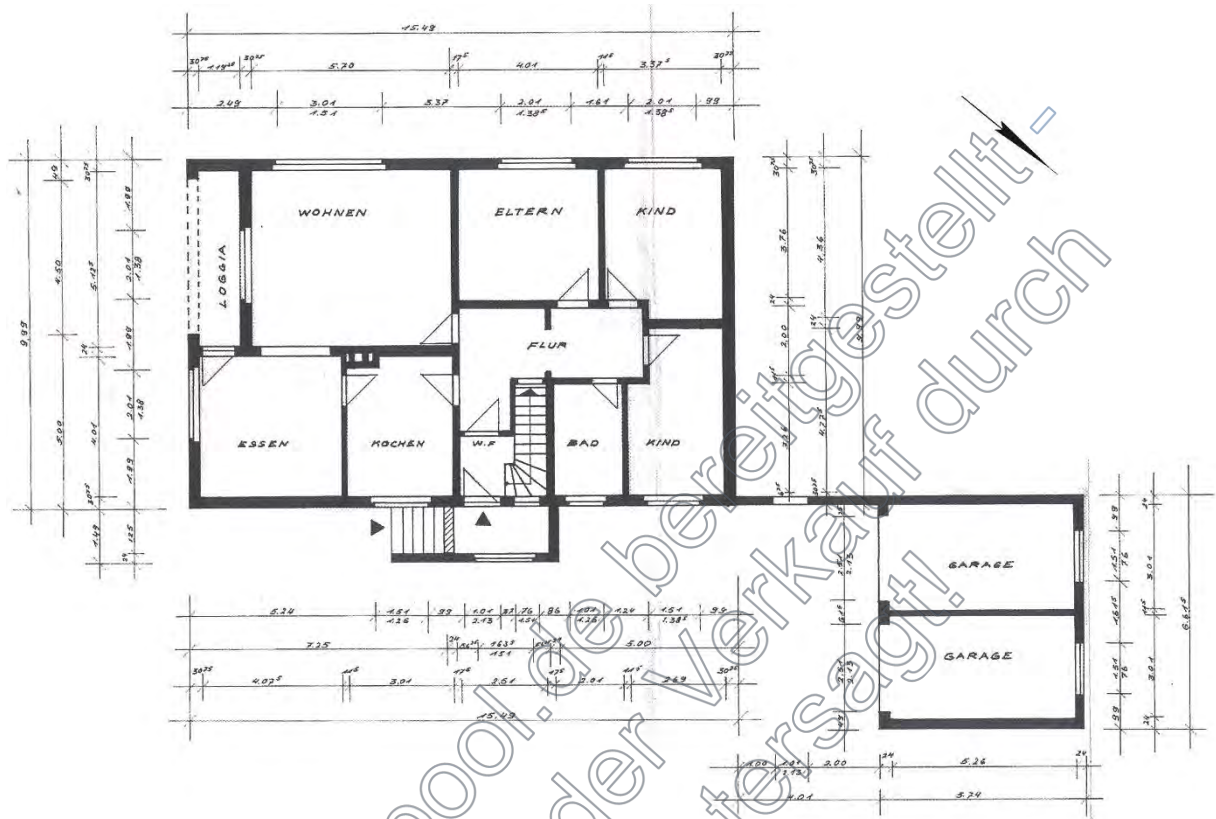
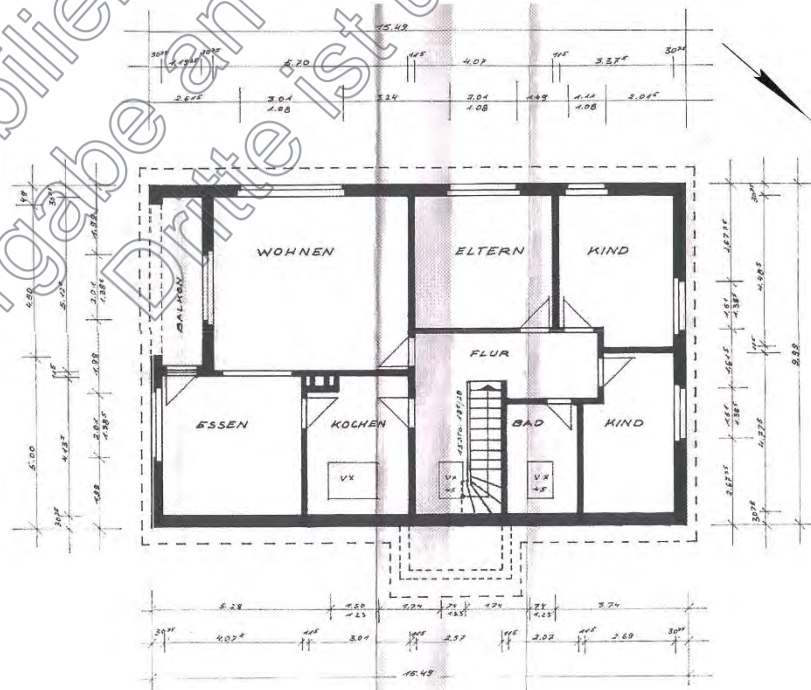
© 2023 LGLN  
Landesamt für GeoInformation  
und Landesvermessung Niedersachsen

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



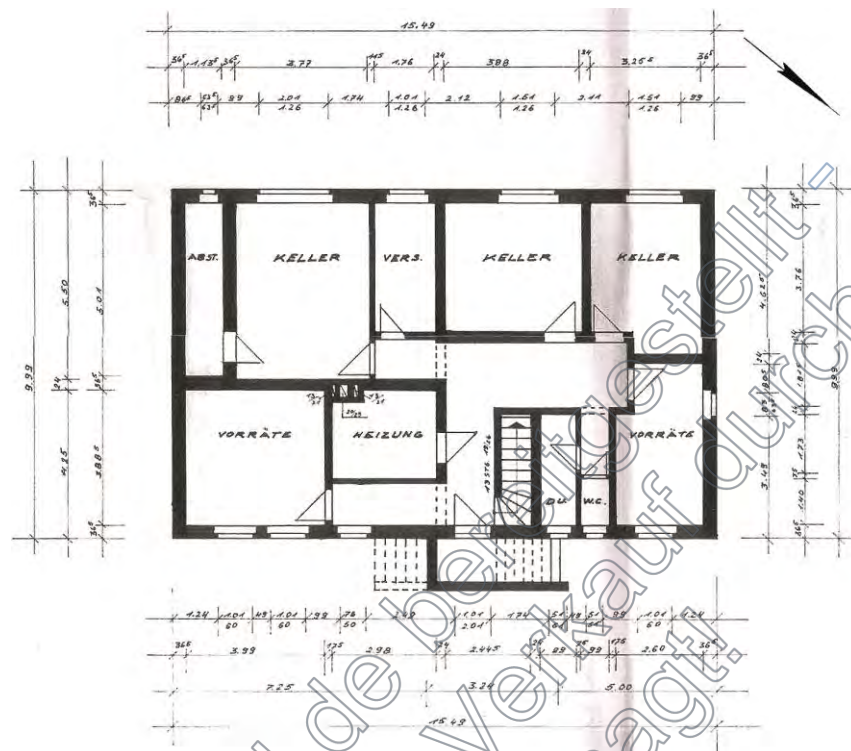
**5.5 Bauzeichnungen/ Skizzen****Kein Zutritt !** (auf Grundlage der behördlichen Bauakte, nur zu Übersichtszwecken)**Wohnhaus, Grundriss-Skizze Erdgeschoss****Wohnhaus, Grundriss-Skizze Dachgeschoss****Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

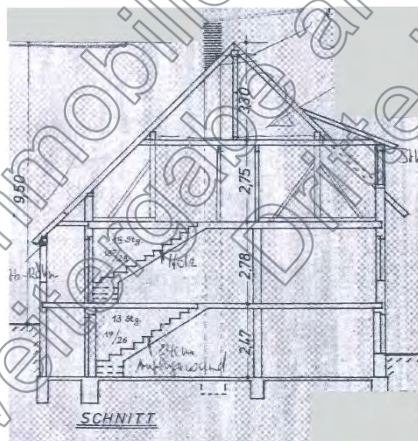
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

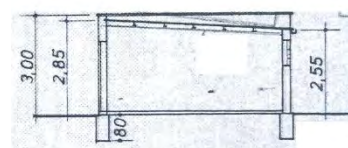
Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500



**Wohnhaus, Grundriss-Skizze Kellergeschoss**



**Schnitt-Skizze Wohnhaus**

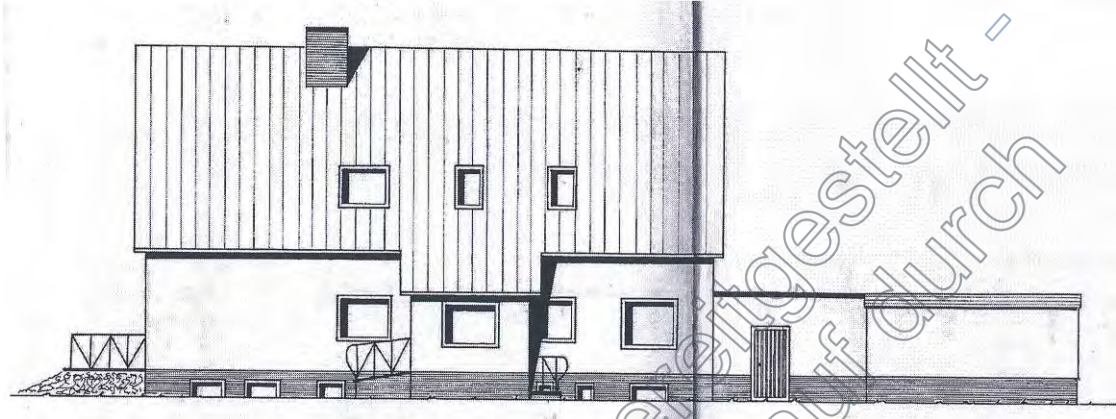


**Schnitt-Skizze Garagengebäude**

**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



**Ansicht-Skizze Nordost**



**Ansicht-Skizze Nordwest**



**5.6 Wohnfläche**

(aus der behördlichen Bauakte des Landkreises Celle übernommen)

W o h n - u n d N u t z f l ä c h e n (DIN 283)

|                         |                            |                             |
|-------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Erdgeschoß: Wohnzimmer  | 5,125 x 5,70               | = 29,21 m <sup>2</sup>      |
| EBzimmer                | 4,075 x 4,01               | = 16,34 "                   |
| Küche                   | 4,01 x 3,01                | = 12,07 "                   |
| Schlafzimmer            | 3,76 x 4,01                | = 15,08 "                   |
| Kinder I                | 3,375 x 3,76 + 2,1 x 0,6   | = 13,95 "                   |
| Kinder II               | 2,69 x 3,26 + 2,1 x 1,6    | = 11,13 "                   |
| Bad                     | 3,26 x 2,01                | = 6,55 "                    |
| Flur                    | 2,13 x 5,30 + 1,60 x 1,60  | = 13,85 "                   |
| Windfang                | 1,60 x 1,76                | = 2,82 "                    |
|                         |                            | <u>121,00 m<sup>2</sup></u> |
|                         | */. 3 %                    | 3,63 "                      |
| + Freisitz              | 5,00 x 1,50 x 1/2          | <u>3,75 "</u>               |
|                         |                            | <u>121,12 m<sup>2</sup></u> |
| Dachgeschoß: Wohnzimmer | 5,125 x 5,70               | = 29,21 m <sup>2</sup>      |
| EBzimmer                | 4,075 x 4,135              | = 16,85 "                   |
| Küche                   | 4,135 x 3,01               | = 12,45 "                   |
| Schlafzimmer            | 3,885 x 4,07               | = 15,81 "                   |
| Kinder I                | 3,375 x 3,885 + 2,1 x 0,73 | = 14,65 "                   |
| Kinder II               | 2,69 x 3,26 + 2,1 x 1,6    | = 11,13 "                   |
| Bad                     | 3,26 x 2,07                | = 6,75 "                    |
| Flur                    | 2,00 x 5,44 + 2,375 x 1,6  | = 16,28 "                   |
|                         |                            | <u>123,13 m<sup>2</sup></u> |
|                         | */. 3 %                    | 3,69 "                      |
| + Balkon                | 5,00 x 1,50 x 1/2          | <u>3,75 "</u>               |
|                         |                            | <u>123,19 m<sup>2</sup></u> |

Eine Überprüfung war aufgrund des nicht gestatteten Zutritts nicht möglich! Die bewertungstechnisch zugrunde zu legende Wohnfläche ermittle ich hier somit gerundet zu

**244 m<sup>2</sup>****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, Südostansicht  
aufgenommen am 28.04.2023**



**Foto 2: Garagengebäude, Südostansicht  
aufgenommen am 28.04.2023**