

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 23 K 8/24, Amtsgericht Lüneburg**

Gutachtennummer: **WB 15/24**

Datum des Gutachtens: **28.03.2025**

Wertermittlungstichtag: **06.12.2024**

Qualitätsstichtag: **06.12.2024**

Objekt: **Erbbaurecht bebaut mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude (ehemaliges Forstwartgehöft)**

Objektanschrift: Südergellerser Straße 6, 21394 Kirchgellersen

Gemarkung: Kirchgellersen

Flur, Flurstück: Flur 4, Flurstück 59/2

Fläche: 1.474 m²

Grundbuch, Blatt: Erbbaugrundbuch von Kirchgellersen Blatt 891 BV lfd. Nr. 1

Ansicht:



Verkehrswert: **85.000,- €**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Auftrag.....	4
1.2 Objektdaten.....	4
1.3 Objektbesichtigung.....	4
1.4 Wertermittlungsstichtag.....	4
1.5 Qualitätsstichtag	4
1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte.....	5
1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts	5
2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts	6
2.1 Lagemerkmale	6
2.1.1 Makrolage.....	6
2.1.2 Mikrolage	7
2.2 Grund und Boden	7
2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften.....	8
2.3.1 Tatsächliche Nutzung	8
2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	8
2.3.3 Entwicklungsstufe	8
2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand.....	8
2.3.5 Baulasten	9
2.3.6 Rechte und Belastungen im Grundbuch.....	9
2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges.....	12
2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen.....	12
2.5 Zusammenfassung und Beurteilung	16
3. Wertermittlung	17
3.1 Grundsätze und Verfahren.....	17
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
3.3 Modell zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse	19
3.4 Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht.....	20
3.4.1 Bodenwertermittlung.....	21
3.4.2 Sachwertermittlung.....	22
3.4.3 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	29
3.4.4 Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts.....	30
3.4.5 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts	31
3.4.6 Vergleichswert des Erbbaurechts	31

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

3.5 Verkehrswert	31
4. Verwendete Literatur	33
5. Anlagen.....	34
5.1 Übersichtskarte	34
5.2 Liegenschaftskarte	35
5.3 Bodenrichtwertkarte	36
5.4 Bebauungsplan	37
5.5 Bauzeichnungen/ Skizzen.....	38
5.6 Brutto-Grundfläche.....	40
5.7 Wohnfläche.....	41
5.8 Fotodokumentation.....	42
5.9 Erbbaurechtsvertrag.....	65
letzte Seite.....	73

Dieses Gutachten enthält 73 Seiten und wurde auftragsgemäß für das Gericht in neunfacher 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 Lüneburg, AZ.: NZS 23 K 8/24

Auftragsdatum: Beschluss vom 10.06.2024, eingegangen am 13.06.2024

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.

1.2 Objektdaten

Objektart: Erbbaurecht bebaut mit einem Wohn- und Wirtschaftsgebäude

Objektanschrift: Südergellerser Straße 6, 21394 Kirchgellersen

Grundbuchbezeichnung: Erbbaugrundbuch von Kirchgellersen Blatt 891 BV lfd. Nr. 1

Katasterbezeichnung: Gemarkung Kirchgellersen, Flur 4, Flurstück 59/2

Flächengröße: 1.474 m²

1.3 Objektbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt habe ich gemeinsam mit meiner Mitarbeiterin am 06.12.2024 besichtigt. Beteiligtenamen werden aus datenschutzrechtlichen Gründen hier auftragsgemäß nicht genannt. Die Wertermittlungsmerkmale wurden örtlich aufgenommen. Feststellungen wurden dabei nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

1.4 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 06.12.2024, 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 06.12.2024, der Tag der Objektbesichtigung.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

- Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 (Katasteramt Uelzen, 03.12.2024)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasteramt Uelzen, 03.12.2024)
- Grundbuchabdruck v. 10.06.2024 (vom Auftraggeber bereitgestellt, 10.03.2025 überprüft)
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand (01.03.2025, Geoportal des LK Lüneburg)
- Auskunft zu Ver- /Entsorgungsanlagen (Online-Planauskünfte der Avacon Netz GmbH, 05.12.2024 sowie Auskunft der Samtgemeinde Gellersen, 25.02.2025)
- Auskunft zum beitrags- u. abgabenrechtlichen Zustand (SG Gellersen, 25.02.2025)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster (Landkreis Lüneburg, 10.12.2024)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Landkreis Lüneburg vom 05.04.2024, vom Auftraggeber bereitgestellt)
- Bauakteneinsicht (Landkreis Lüneburg, 13.11.2024)
- Auskunft aus den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Internetauskunft, 08.03.2025)
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen, Internetauskunft 25.02.2025)

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

1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts

- Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden.
- Es wird dort kein Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- Ein Verdacht auf Hausschwamm ergab sich nicht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt.
- Altlasten: Gemäß Auskunft des Landkreises Lüneburg -Fachdienst Umwelt- sind dort zurzeit auf den Grundstück (Wohnen) keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Lüneburg
Samtgemeinde/ Gemeinde:	Gellersen/ Kirchgellersen
Entfernungen:	Landeshauptstadt Hannover ca. 125 km, Hansestadt Hamburg ca. 50 km, Kreisstadt Lüneburg ca. 10 km
Überregionale Anbindungen:	- Bundesautobahnen A39 (Lüneburg-Hamburg) und A7 (Hamburg-Hannover) ca. 15 km - Bundesstraßen B209 (Lüneburg-Soltau) ca. 6 km - Bahnhof Lüneburg ca. 10 km - Flughäfen Hamburg ca. 60 km und Hannover ca. 115 km

Die Samtgemeinde Gellersen hat nach den Veröffentlichungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen rd. 14.360 Einwohner bei einer Fläche von 73,82 km². Die Bevölkerungsdichte beträgt somit 195 Einwohner/km². Gemäß der regionalen Vorausberechnung der Bevölkerung Niedersachsens ist für den Landkreis Lüneburg in den nächsten zehn Jahren, unter Annahme einer relativ moderaten Zuwanderung, ein geringer Bevölkerungszuwachs von unter 1 % zu erwarten. Hinsichtlich der Altersstruktur soll sich nach diesbezüglichen Prognosen der Anteil der über 65 Jahre alten Menschen an der Gesamtbevölkerung des Landkreises um über 23 % erhöhen. Die Arbeitslosenquote liegt nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Lüneburg bei 6 %.

Die Region um die Stadt Lüneburg ist zum Teil landwirtschaftlich geprägt, jedoch stellen auch der Fremdenverkehr sowie einige Großarbeitsstätten hier nicht unwesentliche wirtschaftliche Größen dar. Die Stadt Lüneburg hat eine Zentralfunktion in der Planungsregion Nordostniedersachsen. Sie ist ein wirtschaftlicher, kultureller und verwaltungsmäßiger Mittelpunkt für ein weites Umfeld. Der Landkreis Lüneburg wird durch die überwiegend auf den Knotenpunkt Lüneburg zulaufenden Bundesstraßen 4, 209, 216 und 195 sowie über den direkt in Lüneburg vorhandenen Autobahnanschluss der A 39 mit den Ballungszentren Hamburg, Bremen, Hannover und Braunschweig verbunden. Mit drei Hauptstrecken und mehreren Nebenstrecken ist Lüneburg auch gut an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angebunden. Ein internationaler Flughafen steht in Hamburg in akzeptabler Entfernung zur Verfügung.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

2.1.2 Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im südlichen Teil der Ortschaft Kirchgellersen und trägt die Lagebezeichnung: Südergellerser Straße 6.

Der Bereich des Wertermittlungsobjektes dient gemischten Nutzungen mit dörflichem Charakter. So ist die nähere Umgebung sowohl mit Wohnhäusern als auch mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebaut.

Die Gemeinde Kirchgellersen mit dem ca. 5 km entfernt liegenden Verwaltungssitz der Samtgemeinde Gellersen in Reppenstedt ist durch die Nähe zur Kreisstadt Lüneburg geprägt. Zu den hier vorhandenen Einrichtungen, die vorrangig der Versorgung für den täglichen Bedarf dienen, sind mit der Kreisstadt Versorgungsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus sowie allgemeinbildende und weiterführende Schulen, eine Universität, Großarbeitsstätten, Fachärzte, Freizeiteinrichtungen und solche für kirchliche und kulturelle Zwecke in ausreichendem Umfang vorhanden. Kirchgellersen ist durch Busverbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Hauptstrecke Hamburg-Lüneburg-Hannover der Deutschen Bahn AG ist über den Bahnhof Lüneburg erreichbar. Entsprechende Bushaltestellen befinden sich wenige Gehminuten vom Wertermittlungsobjekt entfernt.

2.2 Grund und Boden

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Erbbaurecht an dem Flurstück 59/2 der Flur 4 in der Gemarkung Kirchgellersen. Das Wertermittlungsobjekt dient als ehemaliges „Forstwartgehöft Gellersen“ zu Wohnzwecken und hat eine Flächengröße von 1.474 m². Es ist von nahezu trapezförmiger Geometrie und überwiegend nur leicht geneigt.

Gemäß einer Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Lüneburg – Fachdienst Umwelt – sind auf dem Grundstück (Wohnen) zurzeit keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Aufgrund der Nutzungsform des Grundstücks besteht demnach kein erhöhtes Gefährdungspotential. Nach Aktenlage bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises Lüneburg ist vermutlich auf dem Grundstück eine 3 Kammer-Kläranlage betrieben worden. Zwischenzeitlich sollte das Wertermittlungsobjekt an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen worden sein. Ob sich die alte Kläranlage oder Reste davon noch im Erdreich befinden ist nicht bekannt. Weitere diesbezügliche Aussagen und solche zu den Baugrundverhältnissen sind nur durch entsprechende Gutachten von Spezial-sachverständigen möglich. Des Weiteren bestehen Anschlüsse an die öffentliche Stromversorgung, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung. Eine Leitung bezüglich der zentralen Gasversorgung verläuft im Straßengrund der Gellerser Straße.

Das Wertermittlungsobjekt ist im Norden seiner Westseite von der Südgellerser Straße her mittels einer Grunddienstbarkeit (Wege- und Leitungsrecht) in Abt. II lfd. Nr. 3 des Grundbuches von Kirchgellersen Blatt 719 unter Inanspruchnahmen des dort angrenzenden Flurstücks 63/3 erschlossen. Weitere diesbezügliche Leitungsführungen sollen auch über die westlich/ südwestlich gelegenen Flurstücke 61/7 bzw. 61/8 sowie 57/10 erfolgen. Dienstbarkeiten sind dazu in Abteilung II der betroffenen Grundbücher jedoch nicht eingetragen.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften

2.3.1 Tatsächliche Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist zu Wohnzwecken individuell gestaltet. Von baulich vorrangiger Bedeutung sind das Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Die Freiflächen stellen verwilderte Garten- und Grünflächen mit üppigem Bewuchs dar. Südlich des Gebäudes sind eingewachsene verwitterte Bodenabdeckungen mit Bauteilen von Be-/ Entwässerungsanlagen erkennbar.

2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 16 „Dorf“, Teil A der Gemeinde Gellersen aus dem Jahr 2018 (s. Anlagen, Abs. 5.4).

Zur Art der baulichen Nutzung sind für den Bereich des Wertermittlungsobjektes keine Baugebiete festgesetzt, so dass sich die Zulässigkeit der Nutzung gemäß § 34 BauGB aus der Eigenart der näheren Umgebung ergibt, wodurch einerseits eine relativ große Nutzungsvielfalt ermöglicht wird, andererseits aber die vorhandene Wohnnutzung bzgl. der Immissionsbelastung zu beachten ist. Durch die textliche Festsetzung Nr. 1.1 wird auf der Grundlage von § 9 (2b) BauGB geregelt, dass Vergnügungsstätten innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen werden.

Als Ausnutzungsziffer ist die Grundflächenzahl mit 0,35 angegeben. Die Mindestgrundstückgröße ist mit 1.000 m² festgesetzt. Weiterführende Auskünfte zum Bebauungsplan, insbesondere auch zu ggf. weiteren vorhandenen textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, erteilt das zuständige Planungsamt der Gemeinde Kirchzellern.

2.3.3 Entwicklungsstufe

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

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

2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Für das Wertermittlungsobjekt bestehen nach Auskunft der Samtgemeinde Gellersen bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach dem Baugesetzbuch und dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz derzeit keine Forderungen. Ausbau- und Erneuerungsmaßnahmen sind demnach aktuell nicht geplant. Künftige Maßnahmen können unter bestimmten Voraussetzungen jedoch zu einer Beitragspflicht führen.

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

2.3.5 Baulasten

Bezüglich einer Anfrage durch das Amtsgericht Lüneburg an den Landkreis Lüneburg, hatte der Landkreis Lüneburg mitgeteilt, dass das angefragte Flurstück Gemarkung Kirchgellersen, Flur 4, Flurstück 59/2 nicht von Baulasten betroffen ist.

2.3.6 Rechte und Belastungen im Grundbuch

Im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuches von Kirchgellersen Blatt 891 sind folgende, diese Wertermittlung betreffende Eintragungen vorhanden:

In Abteilung II des Erbbaugrundbuches von Kirchgellersen Blatt 891 sind folgende, diese Wertermittlung betreffende Eintragungen 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

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

Angaben aus dem Erbbaurechtsvertrag:

Der Erbbaurechtsvertrag mit den Nachtragsverträgen ist dem Gutachten als Anlage beigelegt (s. Anlagen, Abs. 5.9).

- Beginn des Erbbaurechts: 02.06.1983 (Tag der Eintragung im Grundbuch);
01.06.1982 (Vertragsbeginn gem. Vereinbarung im Erbbaurechtsvertrag)
- Ende des Erbbaurechts: 31.05.2062
- Restlaufzeit zum Wertermittlungsstichtag (06.12.2024): rd. 37 Jahre
- Erbbauzins: Der aktuell zu zahlende Erbbauzins beträgt seit der letzten Anpassung im Jahr 2012 (3. Nachtragsvertrag vom 18.06.2012) 3.674,94 €

Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt (s. § 3 des Erbbaurechtsvertrages in Verbindung mit § 2 des 2. Nachtragsvertrages). So sind seit der letzten Anpassung im Jahr 2012 und einer sich daraus ergebenden zu unterstellenden Zahlung des derzeit neuen Erbbauzinses zum Wertermittlungsstichtag bereits über 10 Jahre vergangen. Als Grundlage für die Berechnung des erzielbaren Erbbauzinses zum Wertermittlungsstichtag kommen die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten VPI-Jahreswerte (Verbraucherpreisindex im Durchschnitt eines Kalenderjahres) zur Anwendung. Der dem Wertermittlungsstichtag 06.12.2024 vorausgegangene VPI-Jahreswert 2023 beträgt 116,7. Für die letzte Erbbauzinsanpassung im Jahr 2012 war der VPI-Jahreswert 2011 mit 90,0 maßgeblich. Aus dem prozentualen Verhältnis dieser Werte von +29,67 % ergibt sich der in dieser Wertermittlung anzuwendende erzielbare Erbbauzins zu 4.765 €.

Meine diesbezügliche Billigkeitsprüfung nach § 9a ErbbauRG hat ergeben, dass der hier ermittelte erzielbare Erbbauzins unterhalb der Kappungsgrenze liegt, die sich aus der Veränderungsrate der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse seit Vertragsabschluss ergibt.

Da der gesetzliche Mindestgehalt des Erbbaurechts nicht ausreicht, um die Beziehungen zwischen dem Erbbauberechtigten und dem Erbbaurechtsgeber vollständig zu regeln, haben die Beteiligten von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, im Erbbaurechtsvertrag bestimmte weitere Vereinbarungen zu treffen und sie zum vertragsmäßigen Inhalt des Erbbaurechts zu machen. Im Normalfall gelten vertragliche Regelungen nur schuldrechtlich. Das Gesetz gewährt aber bestimmten Vereinbarungen dinglichen Status, die als „vertragsmäßiger Inhalt des Erbbaurechts“ bezeichnet werden (§§ 2 bis 8 ErbbauRG). Sie brauchen nicht im Grundbuch eingetragen zu werden, es genügt die Bezugnahme im Grundbuch auf den Erbbaurechtsvertrag. Andere schuldrechtliche Vereinbarungen können dagegen bei einem Verkauf oder einer Vereinbarung untergehen. Weitere diesbezügliche Aussagen bedürfen einer juristischen Klärung bezogen auf den konkreten Fall.

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

2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges

Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nicht.

2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen

Das zu bewertende Erbbaurecht ist mit einem **Wohn- und Wirtschaftsgebäude** bebaut.

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

Die Gebäudebeschreibung bezieht sich auf vorherrschende Ausstattungen und Ausführungen. Die Funktionsweise und Technik einzelner Bauteile und Anlagen wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht gesondert überprüft. Weitere diesbezügliche Aussagen insbesondere auch zu Baumängeln und Bauschäden sowie Untersuchungen zu verwendeten Baustoffen und deren Wirkungen sind insofern nur durch Spezialexperten möglich. Die Holzbauteile wurden, soweit möglich, stichprobenartig auf Schäden durch Holzschädlinge untersucht. Die Inaugenscheinnahme einzelner Bauteile war z.T. durch Möbel und Ablagerungen eingeschränkt. Insbesondere konnte in den Lagerbereich des Wirtschaftsteils, auch bezüglich der Feststellung ggf. dort vorhandener Brennstofflagerungen, der Zutritt nicht ermöglicht werden.

Die Gebäudemaße und Flächenangaben wurden bezogen auf die nach sachverständigem Ermessen wertrelevanten Gebäudeteile auf der Grundlage der behördlichen Bauakte stichprobenartig überprüft und ggf. mit einer für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit ergänzt. Dabei ggf. festgestellte Abweichungen wurden skizzenhaft übernommen bzw. werden textlich dargestellt. Insbesondere befinden sich entgegen der Darstellung in der behördlichen Bauzeichnungen im Dachgeschoss ein als Bad ausgebauter Bereich und im Erdgeschoss z.T. abweichende Raumgrößen, durch die Entfernung von Wandbereichen.

Gebäude

Gebäudeart:

Wohn- und Wirtschaftsgebäude

(Teilkeller, Erdgeschoss, zum Teil ausgebautes Dachgeschoss)

Baujahr:

unbekannt; 1966 sowie vermutlich um/ nach 1980 Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen

Größe:

Brutto-Grundfläche:

(s. Anlagen, Abs. 5.6)

A. Wohnteil: rd. 299 m²

B. Wirtschaftsteil: rd. 89 m²

Wohnfläche:

(s. Anlagen, Abs. 5.7)

Erdgeschoss: rd. 109 m²

Dachgeschoss: rd. 51 m²

rd. 160 m²

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

<u>Wände:</u>	Sichtmauerwerkswände, Westseite mit Platten bekleidet (vermutlich asbesthaltig!); innen geputzt/ bekleidet, Nassbereiche auch gefliest, im Keller auch Feldsteinwände/ Wischputz
<u>Decken:</u>	Holzbalkendecken, z.T. mit Stahlträgern verstärkt
<u>Treppen:</u>	Holztreppen
<u>Dach:</u>	Krüppelwalmdach, Südseite mit Tonpfannendeckung, Nordseite mit Betondachsteindeckung
<u>Fenster:</u>	Holzfenster mit Sprossen, als Doppelfenster mit Isolierverglasungen, z.T. auch mit Fensterläden, im Wirtschaftsteil auch Betonrahmenfenster
<u>Türen:</u>	Wohnteil: Außentüren als Holztüren mit Verglasungen, innen Holz-/ Holzfüllungstüren mit Futter und Bekleidung, z.T. auch mit Verglasung; Wirtschaftsteil: Holz-/ Brettertüren
<u>Fußböden:</u>	Holzfußboden, Fliesen sowie Textil-/ Kunststoffbelag
<u>Elektrische Installation:</u>	der Nutzung entsprechend
<u>Sanitäre Installation:</u>	<ul style="list-style-type: none">- Bad im Erdgeschoss mit Wanne, Dusche, WC und Waschbecken- Bad im Dachgeschoss mit Dusche, WC und Waschbecken- weitere der Nutzung entspr. Ver- und Entsorgungsanschlüsse
<u>Beheizung:</u>	Warmwasserzentralheizung, Heizkessel veraltet (vermutlich über 40 Jahre alt); zusätzl. Mehrraumkachelofen für Wohnzimmer und Arbeitszimmer, Warmwasserbereitung dezentral elektrisch
<u>Besondere Bauteile:</u> (bei der BGF-Berechnung nicht erfasste werthaltige Bauteile)	- Hauseingangsstufen/-podest
<u>Baulicher Zustand:</u>	umfangreiche altersbedingte Abnutzungen und Schäden; zum baulichen Zustand wurden insbesondere folgende Feststellungen getroffen: <ul style="list-style-type: none">- Schornsteinköpfe schadhaf- Dachhaut z.T. stark bemoost und schadhaf- Schäden an der Dachentwässerung- Schäden an Holzaußenbauteilen- Glas-, Anstrich-/ Feuchtigkeitsschäden an Fenstern- Mauerwerksschäden an Außenwänden- Außenwandbekleidung, schadhaf/ veraltet- Holzkonstruktion des Daches mit Schäden durch Holzschädlinge- z.T. geringe lichte Raumhöhen (um 2,2 m im Dachgeschoss)- Wand-, Decken- und Fußbodenbereiche von Innenräumen mit z.T. starken Feuchtigkeitsschäden

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

- Installationen z.T. schadhaft/ veraltet/ erneuerungsdürftig
- Sanitärbereiche erneuerungsbedürftig
- z.T. Korrosionsschäden an Heizkörpern
- Heizkesselanlage erneuerungsbedürftig
- Kellerdecke mit z.T. starken Schäden durch Holzschädlinge
- Kellerwände mit z.T. starken Feuchtigkeitsschäden

Energetische Eigenschaften:

Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt. Modernisierungsmaßnahmen wurden nach Aktenlage bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises Lüneburg um 1966 sowie um/ nach 1980 vorgenommen. Die Heizkesselanlage ist mit einem Alter von über 40 Jahre als energetisch veraltet anzusehen. Insgesamt sind die energetischen Eigenschaften der baulichen Anlage eher im unteren Bereich der Skala eines Energieausweises zu erwarten.

Barrierefreiheit:

Das Wertermittlungsobjekt ist insbesondere bedingt durch Stufen und Treppen nicht barrierefrei.

Restnutzungsdauer:

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

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

Die Beschreibung des Modells zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts als auch die Beschreibung des Modells zur Ermittlung des Vergleichsfaktors des zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg weichen von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab. Sie sind unter Abs. 3.3 dieses Gutachtens dargestellt und modellkonform anzuwenden. Demnach setzt der Gutachterausschuss bezogen auf den

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

Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser, dem das hier vorliegende Wertermittlungsobjekt aufgrund seiner marktbestimmenden Eigenschaften zuzuordnen ist, eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren an und ermittelt die Restnutzungsdauer aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 2 der ImmoWertV 2021. Der Gutachterausschuss unterstellt ebenso bei der Ermittlung seiner Vergleichsfaktoren, die ebenfalls der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde liegen, für Wohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren. Eine wesentliche Einflussgröße ist dabei, gemäß der Modellbeschreibung des Gutachterausschusses, das modifizierte Baujahr. Es berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, die die Nutzungsdauer des Gebäudes verlängern. Das modifizierte Baujahr ist demnach im Vergleich zum ursprünglichen Baujahr verjüngt und ergibt sich aus dem Bewertungsjahr (Stichtag), der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 sachverständig aus dem tatsächlichen Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag und dem ermittelten Modernisierungsgrad bestimmt wird.

Das Baujahr des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes ist unbekannt. Die nach Aktenlage im Jahr 1966 durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen liegen zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2024 bereits 58 Jahre zurück. Den vermutlich weiteren um/ nach 1980 durchgeführten Maßnahmen steht der in der Gebäudebeschreibung dargestellte bauliche Zustand gegenüber. So wird hier zunächst bewertungstechnisch von einem Gebäudealter von 58 Jahren ausgegangen.

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 vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenen Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente (max. Punkte)	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung (4)	0,25
Modernisierung der Fenster und Außentüren (2)	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) (2)	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage (2)	0
Wärmedämmung der Außenwände (4)	0,25
Modernisierung von Bädern (2)	0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen (2)	0,5
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (2)	0,5
Summe Punkte:	2

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.

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

Modernisierungsgrad	Modern.-Punktzahl
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:	58 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (gem. Modellvorgabe des Gutachterausschusses):	70 Jahre
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 Punkte
Restnutzungsdauer (gem. Anlage 2 ImmoWertV):	17 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1971

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 17 Jahren. Als das modifizierte Baujahr ergibt sich aus dem Jahr des Wertermittlungsstichtages (2024) abzüglich der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) zuzüglich der Restnutzungsdauer (17 Jahre) das Jahr 1971.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

- Ver- und Entsorgungsanlagen, auch Brunnen mit Pumpe und Kessel
- umfangreiche Begrünungen durch üppigem Bewuchs aus Sträuchern und Bäumen des ehemaligen Hausgartens

2.5 Zusammenfassung und Beurteilung

Es handelt sich hier um ein mit einem individuell gestalteten Wohn- und Wirtschaftsgebäude bebautes Erbbaurecht. Die Lage der Ortschaft Kirchgellersen ist, insbesondere bedingt durch die Nähe zur Stadt Lüneburg, als gut einzustufen. Die allgemeine Wohnlage bezogen auf den Ort, die Grundstücksgröße und der Grundstückszuschnitt sind als mittelmäßig anzusehen. Die Zuwegung wirkt sich aufgrund ihres Zustands als nachteilig aus. Als ehemaliges Forstwartgehöft und den sich dadurch ergebenden Nutzungsmöglichkeiten, wird die Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb hingegen nicht als nachteilig und die angrenzende, im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche als begünstigend angesehen. Als äußerst ungünstig stellt sich jedoch der bauliche Zustand, auch in Verbindung mit der Restlaufzeit des Erbbaurechts, in Hinblick auf die Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjektes dar. Allgemein hatte der Gutachterausschuss mit seinen Grundstücksmarktdaten seit mehreren Jahren in dieser Region auch weiterhin ein Ansteigen der Kaufpreise auf dem Immobilienmarkt verzeichnet. In letzter Zeit weist die konjunkturelle Entwicklung insbesondere auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser jedoch einen entgegengesetzten Trend auf.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

3. Wertermittlung

3.1 Grundsätze und Verfahren

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

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

Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt 1. im Vergleichsverfahren 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 3. im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

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

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

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Im vorliegenden Wertermittlungsfall handelt es sich um ein mit einem individuell gestalteten Wohn- und Wirtschaftsgebäude bebautes Erbbaurecht. Der Verkehrswert des Erbbaurechts ist unter Berücksichtigung der vertraglichen Vereinbarungen und der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Daten zu ermitteln. Der Verkehrswert des Erbbaurechts kann im Vergleichsverfahren nach den §§ 49 und 50 ImmoWertV oder auf andere geeignete Weise ermittelt werden. Aufgrund der unter Abs. 2 dargestellten besonderen Objekteigenschaften des hier zu bewertenden Erbbaurechts stehen keine Vergleichspreise zur Verfügung. Es wird somit von dem nach § 50 zu ermittelnden finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts ausgegangen. Ausgangsgröße ist dabei der Wert des fiktiven Volleigentums. Das ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.

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. Zur Berücksichtigung

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

der allgemeinen Wertverhältnisse steht ein vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg mit den Grundstücksmarktdaten 2024 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. So kommt hier für die Ermittlung des Werts des fiktiven Volleigentums das Sachwertverfahren zur Anwendung.

3.3 Modell zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei der 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 Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg weicht von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab. Sie wurde, wie nachfolgend dargestellt, mit den Grundstücksmarktdaten veröffentlicht und ist modellkonform anzuwenden, dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg in seinem Sachwertmodell zur Ermittlung des Bodenwertes den Bodenrichtwert ohne eine weitere Anpassung durch Umrechnungskoeffizienten verwendet und als übliche Größe für den vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 2 % bis 5 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen zuzgl. pauschaler Hausanschlussgebühren angibt.

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

Weitere Informationen zu dem Modell zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse im Sachwertverfahren, insbesondere zu den signifikanten Merkmalen als Einflussgrößen hinsichtlich ihrer Wertebereiche der untersuchten Stichprobe sowie als Merkmalsausprägungen bezüglich des Wertermittlungsobjekts mit dem sich jeweils dazu ergebenden Faktor, werden bei der Durchführung des Wertermittlungsverfahrens dargestellt.

3.4 Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht

Wie bereits bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens (s. Abs. 3.2) dargestellt, wird hier von dem nach § 50 zu ermittelnden **finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts** ausgegangen. Ausgangsgröße ist dabei der **Wert des fiktiven Volleigentums**. Das ist der Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks, der dem marktangepassten vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht.

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. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse steht dazu ein vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg mit seinem Grundstücksmarktbericht/ Landesgrundstücksmarktdaten 2024 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. So kommt hier für die Ermittlung des Werts des fiktiven Volleigentums das Sachwertverfahren zur Anwendung.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird ermittelt durch Bildung der Summe aus dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins oder ausnahmsweise der Differenz aus dem jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten angemessenen und erzielbaren Erbbauzins. Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und abzuziehen.

3.4.1 Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren 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 Lüneburg zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 160,- €/m² aus seiner Kaufpreissammlung abgeleitet hat (s. Anlagen, Abs. 5.3). Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Entwicklungszustand: baureifes Land
- Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: beitragsfrei
- Art der Nutzung: gemischte Baufläche, offene Bauweise
- Geschosszahl: I
- Grundstücksfläche: 1.000 m²

Der Bodenrichtwert wurde auf seine Eignung überprüft und lässt sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen.

Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ergibt sich unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nicht.

Wie unter Abs. 3.3 bei der Beschreibung des Modells zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte dargestellt, verwendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg bei der Bodenwertermittlung im Sachwertverfahren den Bodenrichtwert ohne eine weitere Anpassung durch Umrechnungskoeffizienten. Eine Anpassung ist daher auch bei der Bodenwertermittlung in diesem Sachwertverfahren nicht vorzunehmen.

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert entspricht unter Wahrung der Modellkonformität somit dem Bodenrichtwert mit 160,- €/m². Für die Grundstücksfläche errechnet sich der Bodenwert wie folgt:

$$\text{Gebäude- und Freifläche} \quad 1.474 \text{ m}^2 \quad \times \quad 160,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \underline{235.840 \text{ €}}$$

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

3.4.2 Sachwertermittlung

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

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

Zur 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. 5.6).

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. Wohnteil

Der Wohnteil mit seiner Brutto-Grundfläche von insgesamt 299 m² ist nach sachgerechter Abwägung unter Würdigung der tatsächlichen Objekteigenschaften zu 64 m² der Gebäudeart 1.01, zu 157 m² der Gebäudeart 1.21 und zu 78 m² der Gebäudeart 1.22 zuzuordnen.

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

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

	Geb.-Art	1.01	1.21	1.22	Mischkalkulation
	BGF	64	157	78	299
Standardstufe	1	655	790	585	708
	2	725	875	650	784
	3	835	1005	745	901
	4	1005	1215	900	1088
	5	1260	1515	1125	1359

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

NHK 2010	708	784	901	1088	1359	Wägungs- anteil	Kosten- anteil NHK 2010
Kostengruppe	Standardstufe						
	1	2	3	4	5	%	EUR
Außenwände						23%	180
Ansatz %		100					
Dach						15%	118
Ansatz %		100					
Fenster und Außen Türen						11%	86
Ansatz %		100					
Innenwände und Innentüren						11%	86
Ansatz %		100					
Deckenkonstr. und Treppen						11%	86
Ansatz %		100					
Fußböden						5%	42
Ansatz %		50	50				
Sanitär-einrichtungen						9%	81
Ansatz %			100				
Heizung						9%	71
Ansatz %		100					
sonst. techn. Ausstattung						6%	51
Ansatz %		50	50				
Normalherstellungskosten - Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert (Wertermittlungsobjekt)						100%	801
Ermittelte Standardstufe (Wertermittlungsobjekt)						2,15	

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

So ergibt sich für die bauliche Anlage entsprechend der Genauigkeit der Ausgangswerte der Kostenkennwert der NHK 2010 zu:

800 €/m² BGF, Standardstufe 2,2

B: Wirtschaftsteil

Für den Wirtschaftsteil ergibt sich unter Berücksichtigung der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung) in Anlehnung an die Gebäudeart 16.1/ 2 der Kostenkennwert NHK 2010 zu:

450 €/m² BGF, Standardstufe 3,5

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.

Zur Berücksichtigung der gemäß der Gebäudebeschreibung von den NHK nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile (Hauseingangsstufen/-podest,) wird ein Zuschlag von 5.000 € in Ansatz gebracht.

Baupreisindex

Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand des Jahres 2010. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag 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. Ab dem II. Quartal 2024 werden die Baupreisindizes auf der Basis 2021=100 ausgewiesen. Aus dem Verhältnis der aktuellen quartalsweise ausgewiesenen Indexzahlen ergeben die hier im konkreten Wertermittlungsfall modellkonform zum Modell des Gutachterausschusses anzuwendenden Indexzahlen aus dem III. Quartal 2024 bezogen auf das Basisjahr 2015=100 folgende Werte:

Wertermittlungsstichtag (06.12.2024)	= 165,6
Bezugsjahr 2010	= 90,1

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.

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

Alterswertminderungsfaktor

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

$$17 \text{ Jahre} / 70 \text{ Jahre} = 0,24$$

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

Gebäude/ Gebäudeteil		A	B
Gebäudeart		Wohnteil	Wirtschaftsteil
	Brutto-Grundfläche (BGF) [m ²]	299	89
x	Kostenkennwert der NHK 2010 [€/m ²]	800	450
+	ggf. Berücksichtigung baulicher Besonderheiten / von den NHK nicht erfasste einzelne werthaltige Bauteile [€]	5.000	0
x	Baupreisindex (Stichtag)	165,6	165,6
/	Baupreisindex (2010)	90,1	90,1
=	durchschnittliche Herstellungskosten	448.829	73.610
x	Regionalfaktor	1,0	1,0
x	Alterswertminderungsfaktor	0,24	0,24
=	Vorl. Sachwert der baulichen Anlage [€]	107.719	17.666
Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanlagen) [€]		125.385	

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 2 % bis 5 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen zuzgl. pauschaler Hausanschlussgebühren.

Für die bei der Gebäudebeschreibung aufgeführten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt sich ein pauschaler Wertansatz von 6.000 €.

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

Vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums

Der vorläufige Sachwert 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:

	Bodenwert	235.840 €
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen)	125.385 €
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	<u>6.000 €</u>
=	Vorläufiger Sachwert	<u><u>367.225 €</u></u>

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des fiktiven Volleigentums

Der marktangepasste vorläufige Sachwert 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.

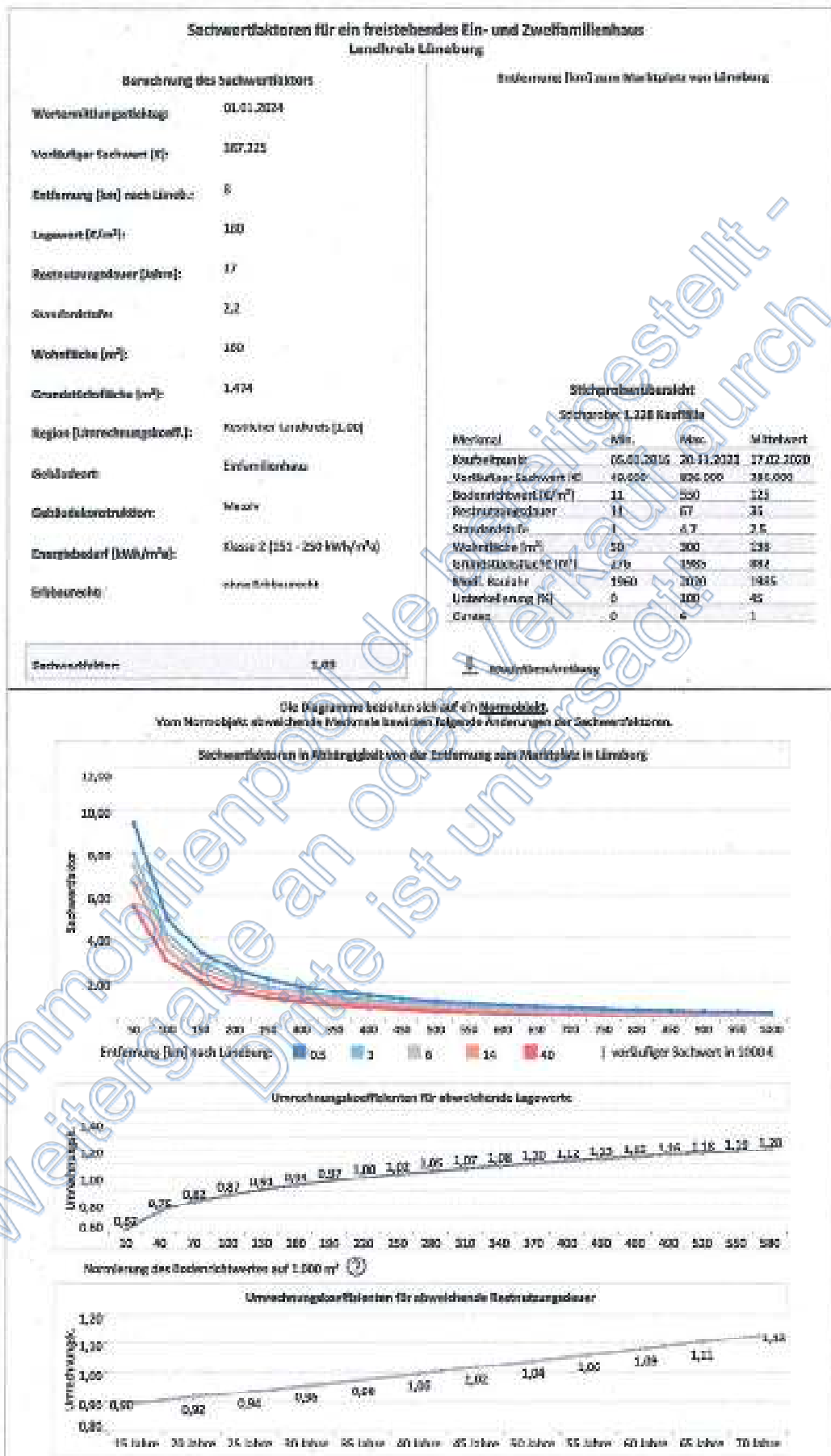
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg hat für den Bereich des Landkreises Lüneburg einen Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet und zusammen mit der Beschreibung des Modells zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte in den Grundstücksmarktdaten (<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.

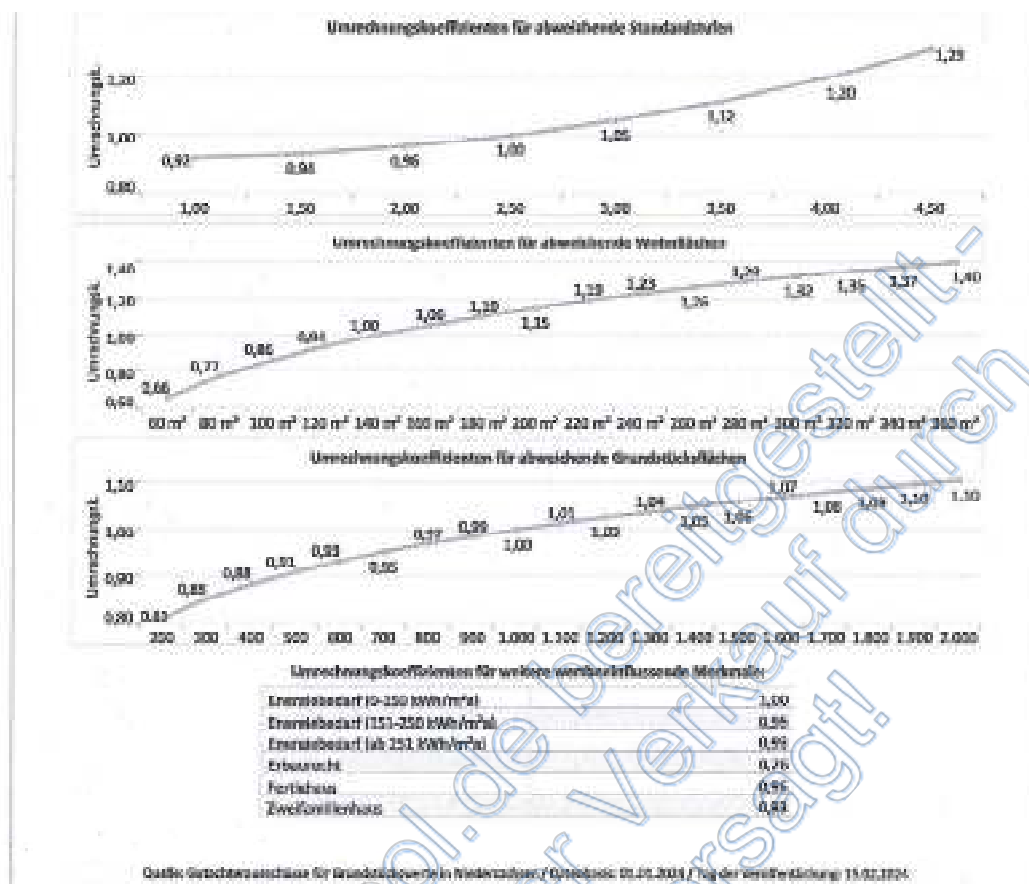
Der Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet, indem den normierten gezahlten Kaufpreisen die für diese Grundstücke berechneten vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt werden. Der Sachwertfaktor kann je nach räumlichem und 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 Sekundärdiagrammen aufgeführt.

Der Lagewert wird durch den auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m² normierten Bodenrichtwert definiert. Die Normierung des Bodenrichtwerts (BRW) erfolgt mittels Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen bei unterschiedlichen Grundstücksflächen (veröffentlicht durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg in den Grundstücksmarktdaten 2024). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m² und entspricht somit der Definition des normierten Bodenrichtwerts, daher ist hier eine Umrechnung nicht erforderlich.

Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt. Vor diesem Hintergrund wird zur Würdigung des Energiebedarfs, entsprechend der Skala des Gutachterausschuss, die Klasse 2 unterstellt und mit dem Faktor 0,95 gewürdigt.

Da es sich hier um die Ermittlung des Wertes des fiktiven Volleigentums nach dem Sachwertverfahren handelt, der dem Wert des fiktiv unbelasteten Grundstücks ohne Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen entspricht, kommt der Faktor zur Berücksichtigung des Erbbaurechts nicht zur Anwendung.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Der zuvor ermittelte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor von 1,03 ist nach den Angaben des Gutachterausschusses auf den Stichtag 01.01.2024 bezogen. Nach Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zeichnet sich hinsichtlich der weiteren konjunkturellen Entwicklung weiterhin ein Abwärtstrend auf dem Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser ab. Dieser weiteren Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag (06.12.2024) wird daher im konkreten Bewertungsfall durch einen weiteren Faktor mit 0,90 Rechnung getragen.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem Sachwertfaktor und dem weiteren Faktor gerundet als **Wert des fiktiven Volleigentums** im i.S.d. § 49 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV wie folgt

$$367.225 \text{ €} \times 1,03 \times 0,90 \sim \underline{340.000 \text{ €}}$$

3.4.3 Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts wird ermittelt durch Bildung der Summe aus dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins oder ausnahmsweise der Differenz aus dem jeweils über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten angemessenen und erzielbaren Erbbauzins. Bei einer über die Restlaufzeit des Erbbaurechts hinausgehenden Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ist der bei Zeitablauf nicht zu entschädigende Wertanteil der baulichen Anlagen abzuzinsen und abzuziehen.

Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks:

Der Bodenwert wurde unter Abs. 3.4.1 mit 235.840 € ermittelt.

angemessener Erbbauzins:

Der angemessene Erbbauzins wird in der Regel auf der Grundlage des angemessenen Erbbauzinssatzes und des Bodenwerts des Grundstücks, an dem das Erbbaurecht bestellt wird, ermittelt. Der angemessene Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei Neubestellung von Erbbaurechten der betroffenen Grundstücksart am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ergibt oder ein anderer geeigneter Zinssatz.

Mit der Begründung des Erbbaurechts im Jahr 1982 wurde ein Zinssatz von 5 % zugrunde gelegt. Recherchen haben ergeben, dass kommunale Erbbaurechtsgeber in den letzten Jahren auch den sozialen Charakter des Erbbaurechts stärken und Erbbauzinssätze mit 4-5% für die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts verdinglichen aber gleichzeitig den Erbbauzins temporär absenken in der Spanne von 1 % bis 2 % für einen Zeitraum von 10 bis 20 Jahren. So setze ich unter Berücksichtigung der örtlichen und vertraglichen Gegebenheiten, auch vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren weiterhin rückläufigen Liegenschaftszinssätze, die nach den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg in seinem Grundstücksmarkbericht 2024 für Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis Lüneburg bei 1,2 % lagen, den für die Verzinsung geeigneten Zinssatz mit 3 % an.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

Der angemessene jährliche Erbbauzins (3 % v. 235.840 € €) ergibt sich somit zu 7.075 €

erzielbarer Erbbauzins:

Der erzielbare Erbbauzins ist der Betrag, der sich aus dem im Erbbaurechtsvertrag vereinbarten Erbbauzins unter Berücksichtigung vertraglich vereinbarter und gesetzlich zulässiger Anpassungsmöglichkeiten ergibt.

Der erzielbare Erbbauzins wurde unter Abs. 2.3.6 mit 4.765 € ermittelt.

kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins:

Die Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins beträgt rd. 2.310 €. Durch Multiplikation mit dem Kapitalisierungsfaktor 22,1672 (bei 3 % u. 37 Jahre Restlaufzeit) ergibt sich die kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins zu rd. 51.206 €.

nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen:

Die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage ist mit 17 Jahren kürzer als die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages mit 37 Jahren. So ergibt sich kein bei Zeitablauf nicht zu entschädigender Wertanteil der baulichen Anlagen, der abzuzinsen und abzuziehen wäre.

Der finanzmathematische Wert des Erbbaurechts ergibt sich somit durch Bildung der Summe aus dem Wert des fiktiven Volleigentums abzüglich des Bodenwerts des fiktiv unbelasteten Grundstücks und der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen und dem erzielbaren Erbbauzins wie folgt

$$340.000 € - 235.840 € + 51.206 € = \underline{155.366 €}$$

3.4.4 Vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts

Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts kann insbesondere ermittelt werden durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts mit einem objektspezifisch angepassten Erbbaurechtsfaktor. Erbbaurechtsfaktoren dienen im Wesentlichen der Berücksichtigung der dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüsse, soweit sie nicht bereits im finanzmathematischen Wert berücksichtigt sind.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg hat mit den Grundstücksmarktdaten 2024 keine Erbbaurechtsfaktoren aus seiner Kaufpreissammlung abgeleitet und nach Konsultation seiner Geschäftsstelle darauf verwiesen, dass dort gemäß § 22 ImmoWertV die dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüssen bereits im finanzmathematischen Wert berücksichtigt werden. So wurde in dieser Wertermittlung modellkonform den dem Erbbaurecht allgemein beizumessenden Werteeinflüssen mit dem Ansatz des angemessenen Erbbauzinssatzes Rechnung getragen. Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts entspricht somit dem finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts und beträgt

155.366 €

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

3.4.5 Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts

Eine weitere Anpassung an die allgemeinen Marktverhältnisse ist hier nicht vorzunehmen, somit entspricht der marktangepasste vorläufiger Vergleichswert des Erbbaurechts dem vorläufigen Vergleichswert des Erbbaurechts mit

155.366 €

3.4.6 Vergleichswert des Erbbaurechts

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

Zur Berücksichtigung von Bauschäden/ Instandhaltungsstau (s. auch baul. Zustand gemäß Gebäudebeschreibung) und weiteren Unwägbarkeiten wird, weil sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt sind, ein pauschaler Wertabschlag aus marktgerechter überschlägiger Schätzung von ca. 20 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts (entspr. 70.000 € bzw. rd. 440 €/m² Wohnfläche) in Ansatz gebracht.

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

155.366 € – 70.000 € ~ 85.000 €

3.5 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 mit einem individuell gestalteten Wohn- und Wirtschaftsgebäude bebautes Erbbaurecht. Die Lage der Ortschaft Kirchgellersen ist, insbesondere bedingt durch die Nähe zur Stadt Lüneburg, als gut einzustufen. Die allgemeine Wohnlage bezogen auf den Ort, die Grundstücksgröße und der Grundstückszuschnitt sind als mittelmäßig anzusehen. Die Zuwegung wirkt sich aufgrund ihres Zustands als nachteilig aus. Als ehemaliges Forstwartgehöft und den sich dadurch ergebenden Nutzungsmöglichkeiten, wird die Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb hingegen nicht als nachteilig und die angrenzende, im Bebauungsplan festgesetzte Grünfläche als begünstigend angesehen. Als äußerst ungünstig stellt sich jedoch der bauliche Zustand, auch in Verbindung mit der Restlaufzeit des Erbbaurechts, in Hinblick auf die Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjektes dar. Allgemein hatte der Gutachterausschuss mit seinen Grundstücksmarktdaten seit mehreren Jahren in dieser Region auch weiterhin ein Ansteigen der Kaufpreise auf dem Immobilienmarkt verzeichnet. In letzter Zeit weist die konjunkturelle Entwicklung insbesondere auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser jedoch einen entgegengesetzten Trend auf.

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 Wertermittlung erfolgte nach dem Vergleichswertverfahren für das Erbbaurecht gemäß ImmoWertV, ausgehend von dem finanzmathematischen Wert des Erbbaurechts. Ausgangsgröße war dabei der Wert des fiktiven Volleigentums, der im konkreten Wertermittlungsfall dem marktangepassten vorläufigen Sachwert entspricht.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren führt zu einem Vergleichswert des Erbbaurechts von 85.000 €.

Mit den einzelnen Verfahrensschritten habe ich bei meiner Bewertung alle wertbeeinflussenden Umstände insbesondere die Marktsituation gewürdigt und ermittle den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage des zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahrens zum Wertermittlungstichtag 06.12.2024 nach Rundung zu

85.000,- €

in Worten: fünfundachtzigtausend Euro

Suderburg, den 28.03.2025



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 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

4. Verwendete Literatur

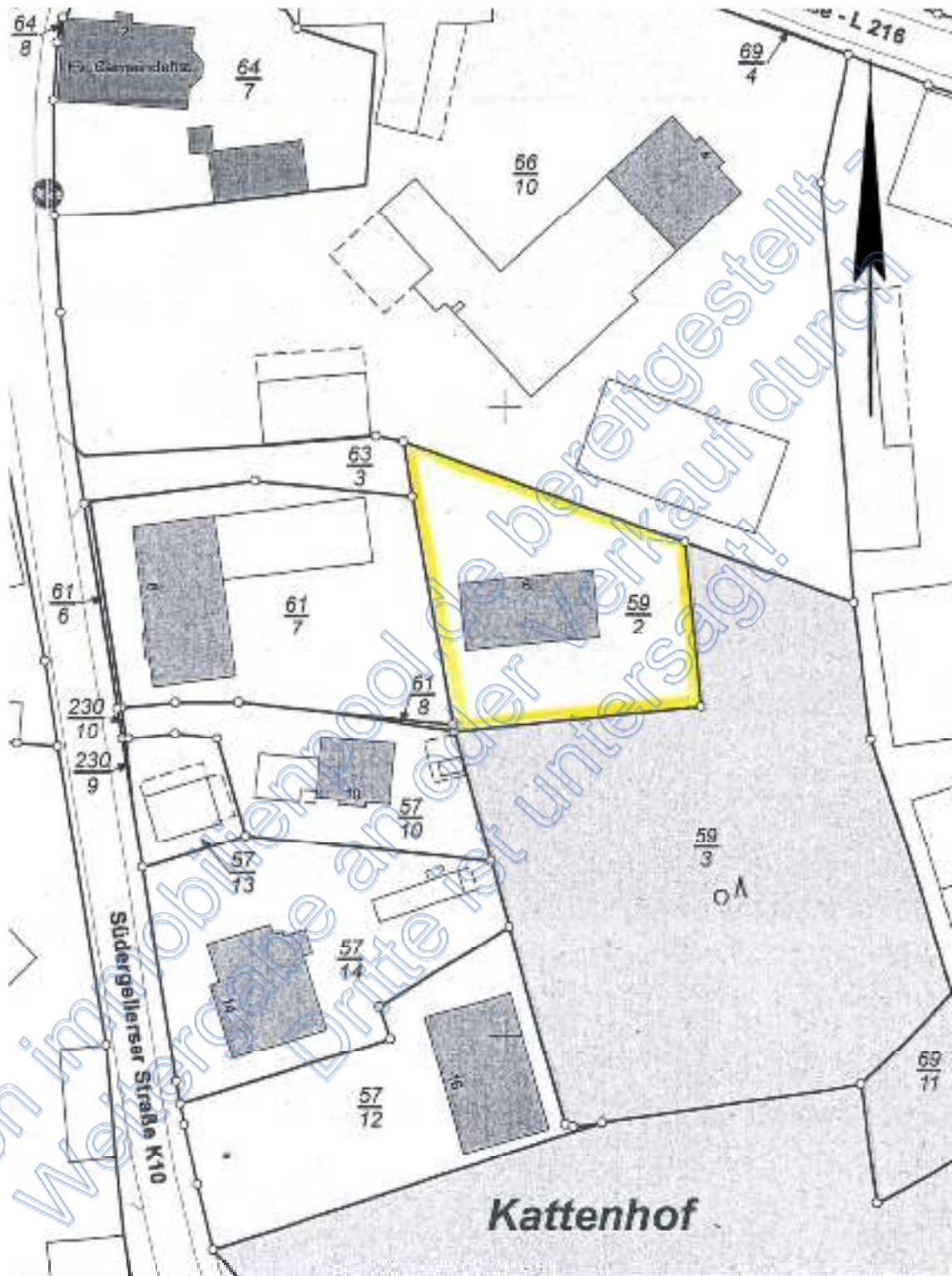
- Bischoff, B. (Hrsg.): ImmoWertV 2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung, 1. Auflage, Kulmbach 2021
- Gerardy / Möckel / Troff / Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Grundwerk inkl. 148. Ergänzung, Kulmbach 2024.
- Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen: Grundstücksmarktdaten 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.): Marktwernermittlung 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.

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



Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an dritter Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



© 2024

Landesamt für Geoinformation und Kataster 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 bestellt und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

5.3 Bodenrichtwertkarte

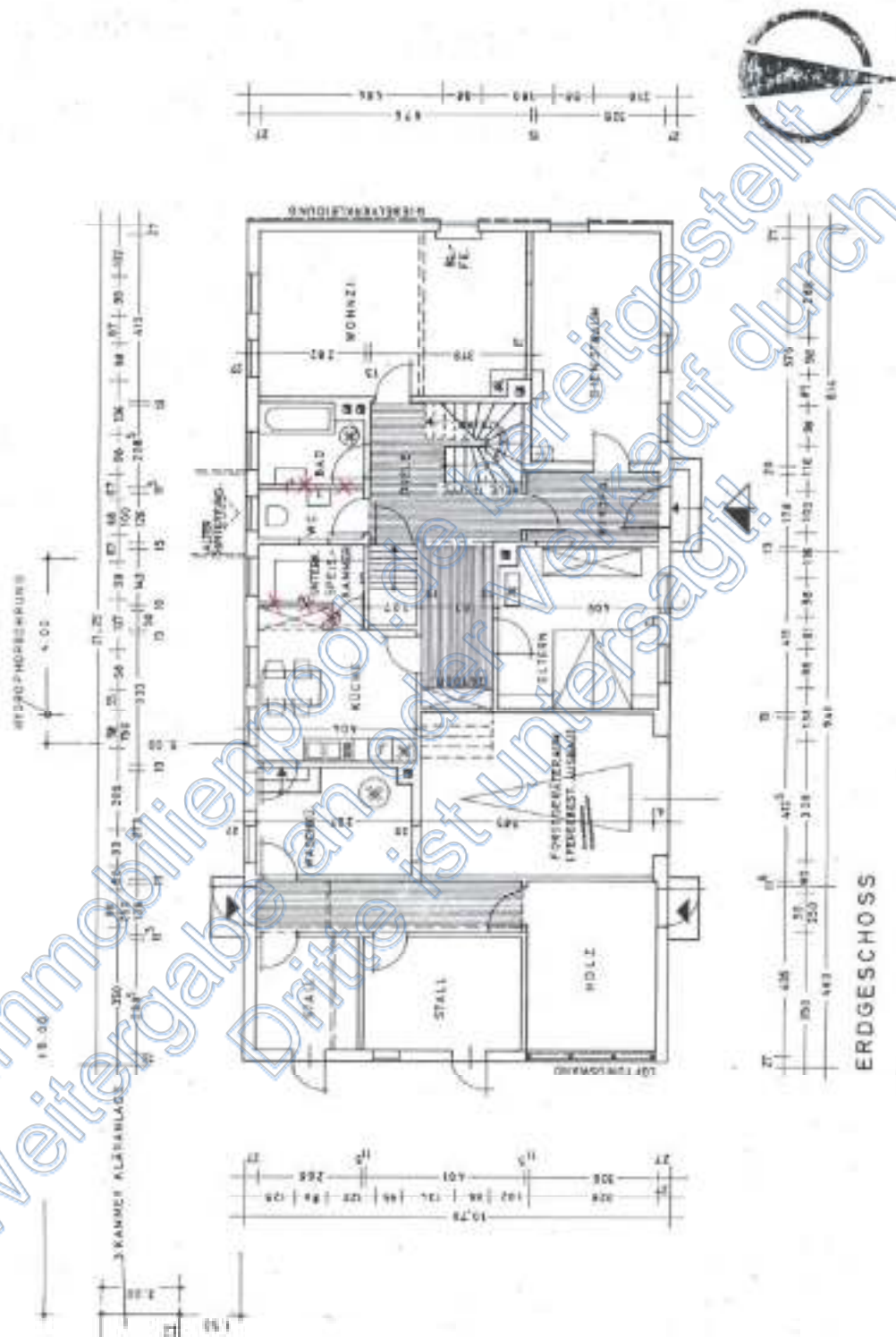
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

5.4 Bebauungsplan

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

5.5 Bauzeichnungen/ Skizzen

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



Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Grundriss-Skizze Erdgeschoss

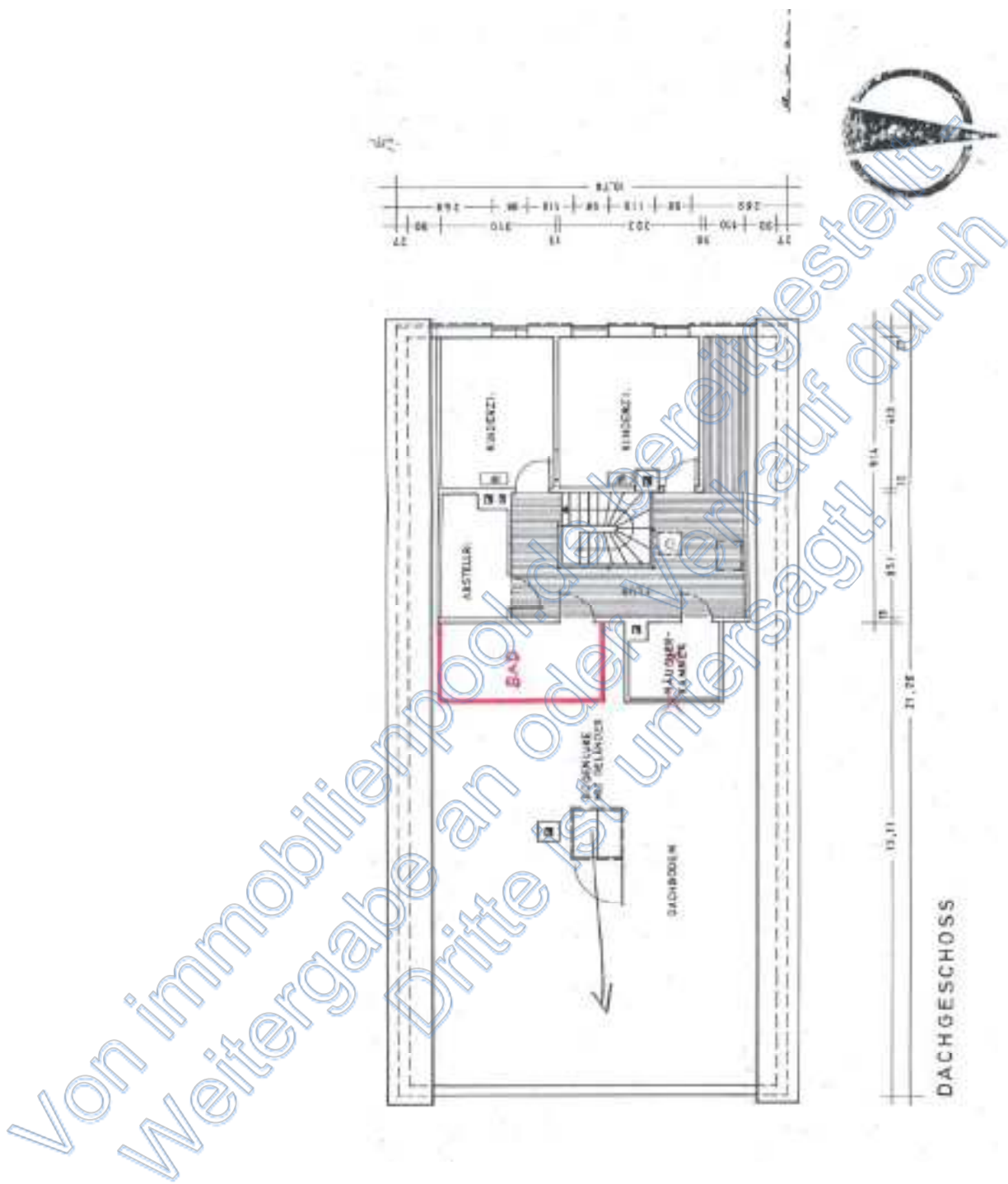
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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



Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Grundriss-Skizze Dachgeschoss

5.6 Brutto-Grundfläche

(gem. DIN 277 i.V.m. den Ergänzungen lt. Anlage 4 I.2 der ImmoWertV, nach der behördlichen Bauzeichnung und örtlichen Kontrollmaßen, z.T. grafisch ermittelt; im Rahmen der für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit)

A. Wohnteil

<u>Teilkeller:</u>	4,68	x	4,56	=	21,34	21,34
<u>Erdgeschoss:</u>	13,76	x	4,44	=	61,09	
	12,38	x	6,26	=	77,50	
					<u>138,59</u>	138,59
<u>Dachgeschoss:</u>	13,76	x	4,44	=	61,09	
(gesamt)	12,38	x	6,26	=	77,50	
					<u>138,59</u>	
<u>Dachgeschoss:</u>	8,14	x	10,70	=	87,10	
(voll ausgebaut)	5,25	x	2,40	=	12,60	
					<u>99,70</u>	99,70
<u>Dachgeschoss:</u>	138,59	-	99,70	=	38,89	38,89
(nicht ausgebaut)						<u>298,52</u>
						<u>299 m²</u>

davon

Gebäudeart 1.01 (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut)

$$21,34 \times 3 = 64,02 \quad \underline{\underline{\sim 64 \text{ m}^2}}$$

Gebäudeart 1.21 (Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut)

$$(99,70 - 21,34) \times 2 = 156,72 \quad \underline{\underline{\sim 157 \text{ m}^2}}$$

Gebäudeart 1.22 (Erdgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut)

$$(298,52 - 64,02 - 156,72) = 77,78 \quad \underline{\underline{\sim 78 \text{ m}^2}}$$

B. Wirtschaftsteil

$$8,87 \times 6,26 = 55,53$$

$$7,49 \times 4,44 = 33,26$$

$$\underline{\underline{88,79}} \quad \underline{\underline{\sim 89 \text{ m}^2}}$$

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 Wohnfläche**Wohnflächenberechnung**

(gem. Wohnflächenverordnung, nach der behördlichen Bauzeichnung und örtlichen Kontrollmaßen, z.T. grafisch ermittelt; im Rahmen der für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit)

Erdgeschoss

Windfang:	3,25	x	1,78	=	5,79	
Diele:	3,79	x	3,46	=	13,11	
	4,24	x	1,80	=	7,63	
	-2,00	x	1,82	=	-3,64	
	-1,00	x	0,25	=	-0,25	
					<u>16,85</u>	
Küche:	5,41	x	3,86	=	20,88	
	-2,14	x	1,08	=	-2,31	
					<u>18,57</u>	
Bad/WC:	3,46	x	2,82	=	9,76	
	-0,75	x	0,45	=	-0,34	
	-1,50	x	0,15	=	-0,23	
					<u>9,19</u>	
Wohnzimmer:	6,51	x	3,88	=	25,26	
	-0,50	x	0,40	=	-0,20	
					<u>25,06</u>	
Dienstraum:	5,63	x	3,14	=	17,68	
Eltern:	4,07	x	3,94	=	16,04	
					<u>109,18</u>	~ 109 m ²

Dachgeschoss

Flur:	5,60	x	3,51	=	19,66	
	-2,60	x	2,05	=	-5,33	
					<u>14,33</u>	
Bad:	3,17	x	2,15	=	6,82	
Abstellraum:	3,55	x	1,12	=	3,98	
	-0,96	x	0,60	=	-0,58	
					<u>3,40</u>	
Kinderzimmer 1:	3,95	x	2,20	=	8,69	
Kinderzimmer 2:	4,42	x	3,92	=	17,33	
					<u>50,57</u>	~ 51 m ² ~ 160 m ²

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

5.8 Fotodokumentation



**Foto 1: Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Südansicht
aufgenommen am 06.12.2024**



**Foto 2: Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Ostansicht
aufgenommen am 06.12.2024**



**Foto 3: Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Nordseite, Nordostansicht
aufgenommen am 06.12.2024**



**Foto 4: Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Nordseite, Nordwestansicht
aufgenommen am 06.12.2024**



**Foto 5: Wohn- und Wirtschaftsgebäude,
Westseite, Südwestansicht
aufgenommen am 06.12.2024**

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



**Foto 6: Wohn- und Wirtschaftsgebäude,
Innenaufnahme Eingangsbereich
aufgenommen am 06.12.2024**

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



**Foto 7: Wohn- und Wirtschaftsgebäude,
Innenaufnahme Wohnzimmer
aufgenommen am 06.12.2024**

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



**Foto 8: Wohn- und Wirtschaftsgebäude,
Innenaufnahme Küche
aufgenommen am 06.12.2024**



**Foto 9: Wohn- und Wirtschaftsgebäude,
Innenaufnahme Bad (EG)
aufgenommen am 06.12.2024**

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



**Foto 10: Wohn- und Wirtschaftsgebäude,
Innenaufnahme Kinderzimmer
aufgenommen am 06.12.2024**

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



**Foto 11: Wohn- und Wirtschaftsgebäude,
Innenaufnahme Bad (DG)
aufgenommen am 06.12.2024**

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



**Foto 12: Wohn- und Wirtschaftsgebäude,
Innenaufnahme Dachboden
aufgenommen am 06.12.2024**

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



**Foto 13: Wohn- und Wirtschaftsgebäude,
Innenaufnahme Wirtschaftsteil
aufgenommen am 06.12.2024**

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



**Foto 14: Wohn- und Wirtschaftsgebäude,
Schornsteinkopf schadhaft,
Dachhaut stark bemoost
aufgenommen am 06.12.2024**

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



Foto 15: Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Schäden an der Dachentwässerung, an Holzaußenbauteilen und am Mauerwerk im Sockelbereich aufgenommen am 06.12.2024



Foto 16: Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Schäden an der Außenwandbekleidung aufgenommen am 06.12.2024



**Foto 17: Wohn- und Wirtschaftsgebäude,
Schornstein mit Putz- u. Mauerwerksschäden
im Bereich des Dachbodens
aufgenommen am 06.12.2024**

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



**Foto 18: Wohn- und Wirtschaftsgebäude,
Holzkonstruktion des Daches mit Schäden durch
Holzschädlinge
aufgenommen am 06.12.2024**

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



**Foto 19: Wohn- und Wirtschaftsgebäude,
Feuchtigkeitsschaden im Wand-/ Decken-
bereich des Dachgeschosses
aufgenommen am 06.12.2024**

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



**Foto 20: Wohn- und Wirtschaftsgebäude,
Sanitärinstallationen im Dachgeschoss
aufgenommen am 06.12.2024**



**Foto 21: Wohn- und Wirtschaftsgebäude,
Wasserleitung im Dachgeschoss (Abstellraum) schadhaft
aufgenommen am 06.12.2024**

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



**Foto 22: Wohn- und Wirtschaftsgebäude,
Feuchtigkeitsschaden im Wohnzimmer
aufgenommen am 06.12.2024**



**Foto 23: Wohn- und Wirtschaftsgebäude,
Sanitärinstallationen im Erdgeschoss
aufgenommen am 06.12.2024**



Foto 24: Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Holzbalken der Kellerdecke mit Schäden durch Holzschädlinge aufgenommen am 06.12.2024

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



**Foto 25: Wohn- und Wirtschaftsgebäude,
Kelleraußenwand mit Feuchtigkeitsschäden
aufgenommen am 06.12.2024**

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



**Foto 26: Wohn- und Wirtschaftsgebäude,
Heizkesselanlage (Waschküche) veraltet
aufgenommen am 06.12.2024**

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



**Foto 27: Zuwegung (Flurstück 63/3),
Ostansicht
aufgenommen am 06.12.2024**

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



**Foto 28: Zuwegung (Flurstück 63/3) zum Wert-
ermittlungsobjekt (→), Westansicht
aufgenommen am 06.12.2024**

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