



Gutachten

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

Aktenzeichen, Gericht: **NZS 7 K 10/23, Amtsgericht Uelzen**

Gutachtennummer: **WB 07/23**

Datum des Gutachtens: **21.11.2023**

Wertermittlungsstichtag: **12.10.2023**

Qualitätsstichtag: **12.10.2023**

Objekt: **Reihenmittelhaus**

Objektanschrift: 29549 Bad Bevensen, Lönsweg 40

Gemarkung: Bevensen
Flur, Flurstück: Flur 1, Flurstück 121/42

Fläche: 175 m²

Grundbuch, Blatt: Grundbuch von Bad Bevensen, Blatt 1757, BV lfd. Nr. 1

Ansicht:



Verkehrswert: **145.000,- €**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Auftrag	4
1.2 Objektdaten	4
1.3 Objektbesichtigung	4
1.4 Wertermittlungsstichtag	4
1.5 Qualitätsstichtag	5
1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	5
1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts	5
2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts	6
2.1 Lagemerkmale	6
2.1.1 Makrolage	6
2.1.2 Mikrolage	7
2.2 Grund und Boden	7
2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften	8
2.3.1 Tatsächliche Nutzung	8
2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten	8
2.3.3 Entwicklungsstufe	8
2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	8
2.3.5 Baulasten	8
2.3.6 Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs	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	14
3.1 Grundsätze und Verfahren	14
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
3.3 Modelle zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse	16
3.4 Bodenwertermittlung	18
3.5 Sachwertermittlung	19
3.6 Vergleichswertermittlung	27
3.7 Verkehrswert	31
4. Verwendete Literatur	33
5. Anlagen	34

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlicht 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	34
5.2 Liegenschaftskarte	35
5.3 Bodenrichtwertkarte	36
5.4 Bauzeichnungen/ Skizzen.....	37
5.5 Brutto-Grundfläche.....	42
5.6 Wohnfläche.....	43
5.7 Fotodokumentation.....	44
letzte Seite.....	45

Dieses Gutachten enthält 45 Seiten und wurde auftragsgemäß für das Gericht in fünffacher Ausfertigung sowie digital als pdf-Datei erstellt.

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 Uelzen, AZ.: NZS 7 K 10/23

Auftragsdatum: Beschluss vom 01.06.2023, hier eingegangen am 06.06.2023

Zweck des Gutachtens: Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG in Verbindung mit § 180 Abs. 1 ZVG soll ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

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

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

1.2 Objektdaten

Objektart: Reihenmittelhaus

Objektanschrift: 29549 Bad Bevensen, Lönsweg 40

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Bad Bevensen, Blatt 1757, BV lfd. Nr.1

Katasterbezeichnung: Gemarkung Bevensen, Flur 1, Flurstück 121/42

Flächengröße: 175 m²

1.3 Objektbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt habe ich gemeinsam mit meiner Mitarbeiterin am 12.10.2023 besichtigt.

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

1.4 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 12.10.2023, der Tag der Objektbesichtigung.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlicht bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

1.5 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der 12.10.2023, der Tag der Objektbesichtigung.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

- Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 (Katasteramt Uelzen, 16.10.2023)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasteramt Uelzen, 16.10.2023)
- Grundbuchauszug v. 24.04.2023 (vom Auftraggeber bereitgestellt, 16.10.2023 überprüft)
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand (Landkreis Uelzen, 20.06.2023)
- Auskunft zu Ver- /Entsorgungsanlagen (Online-Planauskunft der Celle-Uelzen Netz GmbH, 11.10.2023)
- Auskunft zum beitrags- u. abgabenrechtlichen Zustand (Stadt Bad Bevensen, 16.10.2023)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster (Landkreis Uelzen, 01.11.2023)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Landkreis Uelzen, 12.10.2023)
- Bauakteneinsicht (Landkreis Uelzen, 09.06.2023)
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen, Internetauskunft 09.11.2023)
- Auskunft aus den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Internetauskunft, 16.10.2023)

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

1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts

- Es sind Mieter vorhanden. Personenbezogene Daten werden dazu auf Anweisung des Gerichts hier nicht mitgeteilt.
- Ein Gewerbebetrieb wird dort nicht 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.
- Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster der Landkreises Uelzen ist auf dem Flurstück des Wertermittlungsobjektes keine Altlast verzeichnet. Es wurde jedoch mitgeteilt, dass sich unabhängig davon auf dem Grundstück unbekannte Altlasten befinden können.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentliche 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 Lagemarkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Uelzen
Samtgemeinde, Gemeinde:	Bevensen-Ebstorf
Ortschaft:	Stadt Bad Bevensen
Entfernungen:	Landeshauptstadt Hannover ca. 120 km, Hansestadt Hamburg ca. 85 km, Stadt Lüneburg ca. 28 km, Kreisstadt Uelzen ca. 18 km
Überregionale Anbindungen:	<ul style="list-style-type: none">- Bundesautobahnen A39 (Lüneburg-Hamburg) ca. 40 km und A7 (Hamburg-Hannover) ca. 45 km- Bundesstraßen B4 (Lüneburg-Gifhorn) ca. 6 km, und B191 (Celle-Dannenberg) ca. 12 km- Bahnhöfe Uelzen ca. 16 km und Bad Bevensen ca. 2 km- Flughäfen Hamburg ca. 100 km und Hannover ca. 110 km

Die Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf hat nach den Veröffentlichungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen rd. 27.100 Einwohner bei einer Fläche von 482,22 km². Die Bevölkerungsdichte beträgt somit 56 Einwohner/km². Gemäß der regionalen Vorausberechnung der Bevölkerung Niedersachsens ist für den Landkreis Uelzen in den nächsten zehn Jahren, unter Annahme einer relativ moderaten Zuwanderung, ein Bevölkerungsrückgang von ca. 4 % zu erwarten. Hinsichtlich der Altersstruktur soll sich nach diesbezüglichen Prognosen der Anteil der über 65 Jahre alten Menschen an der Gesamtbevölkerung des Landkreises um rd. 15 % erhöhen. Die Arbeitslosenquote liegt nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit im Geschäftsstellenbezirk Uelzen bei 5 %.

Der Raum Uelzen wird durch die strahlenförmig auf den Knotenpunkt Uelzen zulaufenden Bundesstraßen 4, 71, 191 und 493 mit den Ballungszentren Hamburg, Bremen, Hannover, Braunschweig, Wolfsburg und Magdeburg verbunden. Ein unmittelbar erreichbarer Autobahnanschluss ist nicht vorhanden. Nach Realisierung der in Planung befindlichen Autobahnverbindung der A39, die die Verkehrslücke zwischen Wolfsburg und Lüneburg schließen und in einer Entfernung von ca. 3 km in östlicher Richtung verlaufen soll, wird sich in den nächsten Jahren die Verkehrsanbindung voraussichtlich weiter verbessern. Der Elbe-Seitenkanal mit einem Hafen in Uelzen hat ebenfalls eine erhebliche Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region. Für den schienengebundenen Verkehr liegen die Bahnhöfe Bad Bevensen und Uelzen an der Hauptstrecke der Deutschen Bahn AG Hamburg-Uelzen-Hannover.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

2.1.2 Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Stadt Bad Bevensen und trägt die Lagebezeichnung: Lönsweg 40.

Der Bereich des Wertermittlungsobjektes dient dem Wohnen. Die nähere Umgebung ist überwiegend mit Wohnhäusern und entsprechenden Nebengebäuden bebaut. In einer Entfernung von ca. 200 m westlich sind auch schulische Einrichtungen vorhanden.

Die Region um die Stadt Bad Bevensen ist landwirtschaftlich geprägt, jedoch stellen auch der Fremdenverkehr sowie zahlreiche Kureinrichtungen und eine Reihe von Fachkliniken hier nicht unwe sentliche wirtschaftliche Größen dar. Bad Bevensen gehört als staatlich anerkannter Kneipp-Kurort und Heilbad zu den modernsten Mineral- und Moorheilbädern im norddeutschen Raum. Im Stadtgebiet sind Versorgungsmöglichkeiten, z.T. über den täglichen Bedarf hinaus, vorhanden. Dort befinden sich auch Kindergärten, Schulen, Ärzte, Freizeiteinrichtungen und solche für kirchliche und kulturelle Zwecke. Bezogen auf den öffentlichen Personennahverkehr befindet sich eine Bushaltestelle wenige Gehminuten vom Wertermittlungsobjekt entfernt.

2.2 Grund und Boden

Das zu Wohnzwecken genutzte Grundstück ist, seiner Bebauung mit einem Reihenmittelhaus entsprechend, von gesteckter rechteckiger Geometrie. Die bauliche Anlage befindet sich auf einer Anhöhe, daher ist das Grundstück insbesondere im südlichen Bereich geneigt. Die Flächengröße beträgt nach dem Bestandsverzeichnis im Grundbuch 175 m².

Das zu bewertende Grundstück wird an seiner Nordseite von dem Lönsweg her unter Einbeziehung privater Wegeflächen (Flurstücke 121/45 und 121/49) erschlossen. Anschlüsse an die öffentliche Stromversorgung, Wasserversorgung, Gasversorgung und Abwasserentsorgung sind vorhanden. Evtl. vorhandene Miteigentumsanteile an den eingezogenen privaten Wegeflächen sind hier jedoch nicht Gegenstand der Bewertung. Ebenfalls bestehen diesbezügliche Wege- bzw. Leitungsrechte zugunsten des hier zu bewertenden Grundstücks an diesen Wegeflächen nicht. An der Südseite (Gartenseite) ist die Zugänglichkeit des zu bewertenden Grundstücks über die dort vorhandene private Wegefläche (Flurstück 121/111) durch ein in Abt. II des Grundbuches (Bad Bevensen Blatt 1878) eingetragenes Wegerecht gesichert.

Anhaltspunkte auf ungünstige Baugrundverhältnisse oder auf das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden ergaben sich nicht. Insbesondere ist im Altlastenkataster des Landkreises Uelzen für das Grundstück keine Altlast verzeichnet. Weitere diesbezügliche Aussagen sind nur durch entsprechende Gutachten von Spezial-sachverständigen möglich.

Bei der örtlichen Besichtigung wurde darauf hingewiesen, dass sich an der Nordseite des Grundstücks die dort verlaufende Gasleitung zum Hausanschluss bedingt durch einen dort nachträglich vorgenommen Bodenabtrag nur noch in geringer Tiefe (< 10 cm) unter dem Pflaster befinden soll!

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentl. 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 ist das Reihenmittelhaus. An der Südseite des Gebäudes befindet sich eine Terrasse. Die Freiflächen sind als Garten angelegt und in Teilbereichen als Pflaster-/Plattierungen bzw. auch treppenartig befestigt. Der südliche Gartenbereich ist durch eine ältere Kiefer geprägt, die es nach den planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes zu erhalten gilt.

2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Waldsiedlung“ der Stadt Bad Bevensen aus dem Jahr 1966. Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Wertermittlungsobjektes ein allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise aus. Als Ausnutzungsziffer ist die Grundflächenzahl mit 0,2 und die Geschossflächenzahl mit 0,4 angegeben. Weiterführende Auskünfte zum Bebauungsplan mit weiteren Ergänzungen, insbesondere auch zum Erhalt der Kiefern mit einem Stammumfang von 50 cm und mehr und ggf. weiteren vorhandenen textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, erteilt das zuständige Planungsamt der Stadt Bad Bevensen.

2.3.3 Entwicklungsstufe

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

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

2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Das zu bewertende Grundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach dem Baugesetzbuch und dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz derzeit als abgabenfrei zu beurteilen. Nach dem aktuellen Planungsstand sind Ausbaumaßnahmen, die das zu bewertende Grundstück betreffen und für die Straßenausbaubeiträge erhoben werden könnten, nicht geplant. Künftige Maßnahmen können jedoch zu einer Beitragspflicht führen.

2.3.5 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis des Landkreises Uelzen ist auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulast eingetragen.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

2.3.6 Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs

In Abteilung II des Grundbuchs sind folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung)

lfd. Nr. 2 Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Rückauflassung

lfd. Nr. 3 Zwangsversteigerungsvermerk

Die Eintragungen Nr. 1 und Nr. 2 erfolgten gem. Bewilligung vom 01. Juli 1969 am 19. August 1969. Die Eintragung Nr. 1 war auf die Dauer von 30 Jahren bestellt und die Eintragung Nr. 2 war auf die Dauer von 10 Jahren von Tage der Besitzübergabe an berechnet worden.

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

2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges

Es besteht ein Wohnungs-Mietvertrag. Demnach begann das Mietverhältnis am 15.12.2014 und läuft auf unbestimmte Zeit. Vertragsgemäß streben die Vertragspartner ein längerfristiges Mietverhältnis an. So wurde das Recht zur ordentlichen Kündigung des Vermieters (Kündigung wegen Eigenbedarf, als Einliegerwohnung, Teilkündigung und Verwertungskündigung §§ 573, 573a, 573b BGB) daher ausgeschlossen. Im Übrigen richten sich die Kündigungsvoraussetzungen nach den gesetzlichen Vorschriften und den vertraglichen Absprachen.

2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen

Das zu bewertenden Grundstück ist mit einem **Reihenmittelhaus** 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 nur durch Spezialsachverständige möglich. Die Inaugenscheinnahme einzelner Bauteile war z.T. durch Möbel und Ablagerungen eingeschränkt. Die Gebäudemaße und Flächenangaben wurden bezogen auf die nach sachverständigem Ermessen wertrelevanten Gebäudeteile auf der Grundlage der behördlichen Bauakten stichprobenartig überprüft. Dabei ggf. festgestellte Abweichungen werden im Rahmen der für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit im Gutachten dargestellt.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlicht bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

<u>Gebäudeart:</u>	Reihenmittelhaus (voll unterkellert, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut)
<u>Baujahr:</u>	1962/63
<u>Größe:</u>	<u>Brutto-Grundfläche:</u> rd. 152 m ² (s. Anlagen, Abs. 5.5) <u>Wohnfläche:</u> rd. 74 m ² (s. Anlagen, Abs. 5.6)
<u>Wände:</u>	Massivwände mit Putz-/Farbbeschichtung, innen geputzt/ bekleidet, Nassbereiche auch gefliest
<u>Decken:</u>	Massivdecken über dem Keller-, Erd- und Obergeschoss, Holzbalkenkonstruktion des Daches im Dachgeschoss
<u>Treppen:</u>	Massivtreppe zum Kellergeschoss; Holztreppen zum Obergeschoss und zum Dachgeschoss
<u>Dach:</u>	Satteldach mit Betondachsteinen
<u>Fenster:</u>	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung
<u>Türen:</u>	Hauseingangstür: Leichtmetallrahmen mit Strukturglas Innentüren: Holz-/ Furniertüren mit Futter und Bekleidung
<u>Fußböden:</u>	Estrich mit Kunststoffbelag, z.T. auch Fliesen
<u>Elektrische Installation:</u>	der Nutzung entsprechend
<u>Sanitäre Installation:</u>	Bad im Obergeschoss mit Wanne, WC und Waschbecken; weitere der Nutzung entsprechende Ver- und Entsorgungsanschlüsse
<u>Beheizung:</u>	Warmwasserzentralheizung, gasbefeuert (ca. 30 Jahre alt, gemäß Angabe); vermutlich auch Ofenanschlussmöglichkeit
<u>Besondere Bauteile:</u> (bei der BGF-Berechnung nicht erfasste werthaltige Bauteile)	- Hauseingangsstufen - Kelleraußentreppen - Terrasse
<u>Baulicher Zustand:</u>	allgemein durchschnittlicher Gesamteindruck; altersbedingte Abnutzungen mit Schäden/ Mängeln, insbesondere wurde festgestellt: - Schornsteinkopf schadhaft - Dachflächenfenster/Schornsteinfegerausstieg veraltet

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

-
- Installationen veraltet/ mit Mängeln
 - Heizkesselanlage veraltet
 - z.T. starke Feuchtigkeitsschäden an Kellerwänden, auch im Bereich der Kelleraußentreppe

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

Energetische Eigenschaften:

Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt. Verbesserungen bezüglich der Wärmedämmung wurden gemäß Angabe am Dach und an den Außenwänden in den letzten Jahren nicht vorgenommen. Die isolierverglasten Kunststofffenster wurden demnach überwiegend 1986 eingebaut. Die Hauseingangstür und die Kelleraußentür sind vermutlich älter. Bezuglich der Beheizung des Gebäudes soll die Heizkesselanlage ca. 30 Jahre alt sein. Insgesamt sind die energetischen Eigenschaften der baulichen Anlage als negativ anzusehen und im unteren Bereich der Skala eines Energieausweises zu erwarten.

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 Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften, 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 sachverständlich aus dem tatsächlichen Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag und dem ermittelten Modernisierungsgrad bestimmt wird.

Das nach Aktenlage bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises Uelzen im Jahr 1963 errichtete Gebäude hat zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2023 ein Alter von 60 Jahren.

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

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

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

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

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

tatsächliches Alter (Baujahr 1963):	60 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (gem. Modellvorgabe des Gutachterausschusses):	70 Jahre
nicht modernisiert	1 Punkt
Restnutzungsdauer (gem. Anlage 2 ImmoWertV):	14 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1967

Der Modernisierungsgrad der baulichen Anlage liegt im Bereich „nicht modernisiert“. Dieses Ergebnis führt mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu einer Restnutzungsdauer von 14 Jahren. Als das modifizierte Baujahr ergibt sich aus dem Jahr des Wertermittlungsstichtages (2023) abzüglich der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) zuzüglich der Restnutzungsdauer (14 Jahre) das Jahr 1967.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Grundstücksbefestigungen
- Einfriedung/ Bepflanzungen

2.5 Zusammenfassung und Beurteilung

Es handelt sich hier um ein Wohngrundstück, welches mit einem Reihenmittelhaus bebaut ist. Die Lage der Stadt Bad Bevensen innerhalb des Landkreises Uelzen ist hinsichtlich ihrer Zentralität als gut einzustufen. Nach Realisierung der in Planung befindlichen Autobahnverbindung der A39, die die Verkehrslücke zwischen Wolfsburg und Lüneburg schließen und in einer Entfernung von ca. 3 km in südöstlicher Richtung verlaufen soll, wird sich in den nächsten Jahren die Verkehrsanbindung voraussichtlich weiter verbessern. Die allgemeine Wohnlage bezogen auf das Stadtzentrum, der Grundstückszuschnitt und die Grundstücksgröße sind dem Teilmarkt entsprechend als gut zu beurteilen. Der veraltete und mit Schäden behaftete bauliche Zustand mit dementsprechend erforderlichem Modernisierungs- und Renovierungsbedarf dürften sich hier hinsichtlich der Marktgängigkeit des Objektes als ungünstig erweisen. Allgemein hatte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit seinen Grundstücksmarktdaten seit mehreren Jahren in dieser Region ein Ansteigen der Kaufpreise auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichnet. In letzter Zeit weist die konjunkturelle Entwicklung jedoch einen entgegengesetzten Trend auf.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlicht 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.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentliche bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

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, Bodenschätzten 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 individuell gestaltetes Reihenhausgrundstück. Derartige Objekte werden am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeiten beurteilt und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwerts und des Vergleichswerts gehandelt. Weil hier insbesondere die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist, wird das Sachwertverfahren in den Vordergrund gestellt. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse steht ein vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg mit den Grundstücksmarktdaten 2023 veröffentlichter Sachwertfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zur Verfügung, der auf seine Eignung überprüft wurde und der sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen lässt.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

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 Lüneburg hat mit den Grundstücksmarktdaten 2023 einen Vergleichsfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften 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 Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen weicht von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab. Sie wurde, wie nachfolgend dargestellt, mit den Grundstücksmarktdaten veröffentlicht und ist modellkonform anzuwenden, dabei ist des Weiteren 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
öffentlicht 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	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 I. 2. der ImmoWertV)
	x	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 4 der ImmoWertV), ggf. angepasst aufgrund von baulichen Besonderheiten
	x	Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes (2015 = 100; gem. § 36 Abs. 2 ImmoWertV), vierteljährliche Veröffentlichung in den Preisindizes für Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4
	x	Regionalfaktor (1,0)
	x	Alterswertminderungsfaktor [= RND / GND] mit Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre für Bauernhäuser und Resthofstellen gelten (GND Wohnhaus 70 Jahre, Wirtschaftsgebäude 40 bis 60 Jahre) und Restnutzungsdauer (RND) aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021
Bodenwert	=	Bodenrichtwert
	x	Grundstücksfläche (marktübliche Größe)
	x	Umrechnungskoeffizienten, z. B. wegen abweichender Grundstücksgröße
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude, üblich sind 5.000 € bis 20.000 €. Für Wochenendhäuser sind 4.000 € bis 15.000 € üblich.
vorläufiger Sachwert	=	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Quelle: © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen 2023, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by2-0), <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

Die Modellbeschreibung zur Modellbildung bei der Ermittlung der Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen weicht von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab. Sie wurde, wie nachfolgend dargestellt, mit den Grundstücksmarktdaten veröffentlicht und ist modellkonform anzuwenden.

Modell

Die Modellbildung bei der Ermittlung der Vergleichsfaktoren erfolgt nach den folgenden Grundsätzen:

- Die dargestellten Vergleichsfaktoren beinhalten den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens.
- Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in den Vergleichsfaktoren. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind eventuell Anpassungen vorzunehmen. Dafür sind zu den Vergleichsfaktoren Umrechnungskoeffizienten aufgeführt.
- Die in den Diagrammen enthaltenen Wertebereiche geben den Rahmen für die Verwendbarkeit des zu Grunde liegenden Modells wieder. Für Objekte, deren Eigenschaften außerhalb dieses Rahmens liegen, sind die Vergleichsfaktoren nicht zu verwenden
- Eine wesentliche Einflussgröße ist das modifizierte Baujahr. Das modifizierte Baujahr berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, die die Nutzungsdauer des Gebäudes verlängern. Das modifizierte Baujahr ist im Vergleich zum ursprünglichen Baujahr verjüngt und ergibt sich aus dem Bewertungsjahr (Stichtag), der Gesamtnutzungsdauer (bei Wohnhäusern 70 Jahre) und der Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 2 der ImmoWertV sachverständig aus dem tatsächlichen Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag und dem ermittelten Modernisierungsgrad bestimmt wird.
- Die Ausstattung der Häuser wird entsprechend der Anlage 4 zur ImmoWertV in Standardstufen klassifiziert.

Quelle: © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen 2023, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by2-0), <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

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
öffentlicht 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 Lüneburg zum Stichtag 01.01.2023 einen Bodenrichtwert von 86,- €/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: | Wohnbaufläche |
| - Geschosszahl: | I |
| - Grundstücksfläche: | 700 m ² |

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 in dieser Wertermittlung nicht vorzunehmen.

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert entspricht unter Wahrung der Modellkonformität somit dem Bodenrichtwert mit 86,- €/m². Für die Grundstücksfläche errechnet sich der Bodenwert wie folgt:

$$\text{Gebäude- und Freifläche} \quad 175 \text{ m}^2 \times 86,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{15.050 \text{ €}}}$$

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

3.5 Sachwertermittlung

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

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

Zur 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. Abs. 5.5).

Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag 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. Das Gebäude des Wertermittlungsobjektes wird von mir entsprechend seinen Standardmerkmalen wie folgt eingestuft:

Reihenmittelhaus

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlicht bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Das Gebäude ist nach sachgerechter Abwägung unter Würdigung der tatsächlichen Objekteigenschaften mit seiner Brutto-Grundfläche von 152 m² insgesamt der Gebäudeart 3.11 zuzuordnen und wird von mir in der nachfolgenden Tabelle auf Grundlage dieser Kostenkennwerte und der zugehörigen Standardstufen hinsichtlich seiner Standardmerkmale in den gewichteten Kostengruppen qualifiziert (s. auch Anlage 4 III. der ImmoWertV).

NHK 2010	575	640	735	885	1105	Wägungs- anteil	Kosten- anteil NHK 2010
Kostengruppe	Standardstufe						
	1	2	3	4	5	%	EUR
Außenwände						23%	147
Ansatz %		100					
Dach						15%	96
Ansatz %		100					
Fenster und Außentüren						11%	70
Ansatz %		100					
Innenwände und Innen türen						11%	76
Ansatz %		50	50				
Deckenkonstr. und Treppen						11%	76
Ansatz %		50	50				
Fußböden						5%	37
Ansatz %			100				
Sanitär-einrichtungen						9%	58
Ansatz %		100					
Heizung						9%	66
Ansatz %			100				
sonst. techn. Ausstattung						6%	38
Ansatz %		100					
Normalherstellungskosten - Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert (Wertermittlungsobjekt)						100%	664
Ermittelte Standardstufe (Wertermittlungsobjekt)						2,25	

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

665 €/m² BGF, Standardstufe 2,3

Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:

Zur Berücksichtigung der gemäß der Gebäudebeschreibung von den NHK nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteilen (Hauseingangsstufen, Kelleraußentreppen, Terrasse) wird ein Zuschlag von 10.000 € in Ansatz gebracht.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlicht bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

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. Im konkreten Wertermittlungsfall ergeben sich dazu folgende Werte:

Wertermittlungsstichtag	= 160,6
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.

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

Reihenmittelhaus	14 Jahre / 70 Jahre = 0,20
-------------------------	----------------------------

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
öffentlicht bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Gebäude/ Gebäudeteil			
	Gebäudeart		Reihenmittelhaus
	Brutto-Grundfläche (BGF)	[m ²]	152
x	Kostenkennwert der NHK 2010	[€/m ²]	665
+	ggf. Berücksichtigung baulicher Besonderheiten / von den NHK nicht erfassste einzelne werthaltige Bauteile	[€]	10.000
x	Baupreisindex (Stichtag)		160,6
/	Baupreisindex (2010)		90,1
=	durchschnittliche Herstellungskosten		197.996
x	Regionalfaktor		1,0
x	Alterswertminderungsfaktor		0,20
=	Vorl. Sachwert der baulichen Anlage	[€]	39.599
Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanlagen)		[€]	39.599

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 10.000 €.

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:

Bodenwert	15.050 €
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen)	39.599 €
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	<u>10.000 €</u>
= Vorläufiger Sachwert	<u><u>64.649 €</u></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.

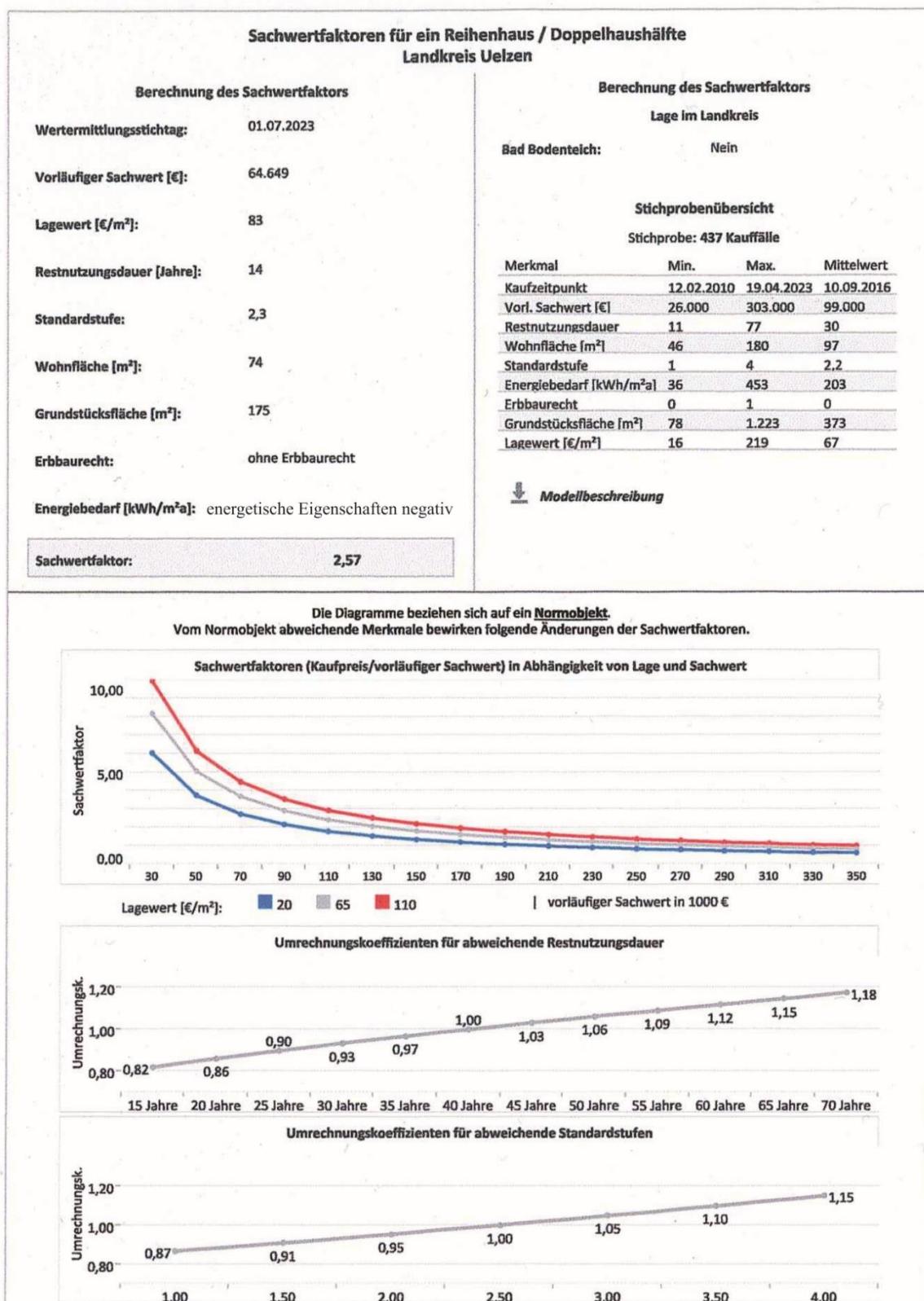
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg hat für den Bereich des Landkreises Uelzen einen Sachwertfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet und zusammen mit der Beschreibung des Modells zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte in den Grundstücksmarktdaten (<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
öffentliche bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

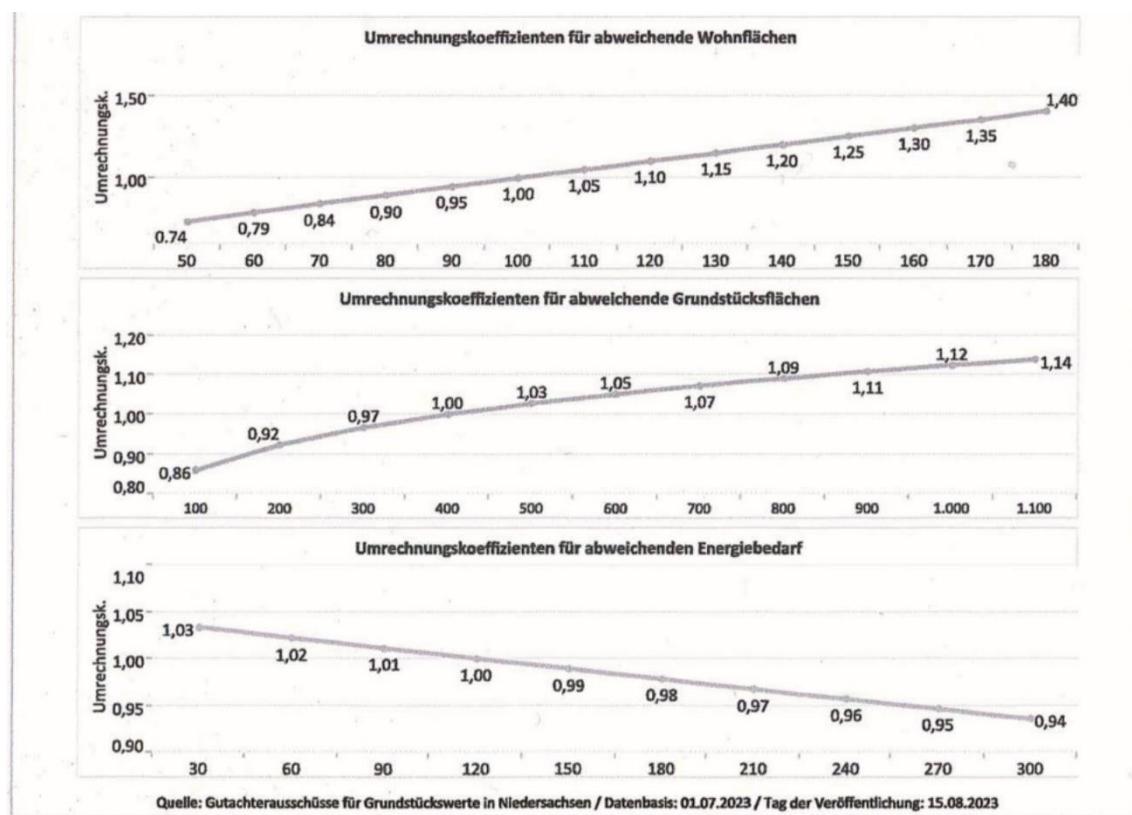


Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlicht bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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



Unter Verwendung objektspezifischer Eintragungen

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 im Primärdiagramm anzuwendende Lagewert wurde nach Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wie folgt errechnet:

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 Grundstücksmarkdaten 2023), somit:

$$86,- \text{ €/m}^2 \text{ (BRW)} \times 1,00 \text{ (Normobjekt, 1.000 m}^2\text{)} / 1,04 \text{ (Richtwertgrundstück, 700 m}^2\text{)} \sim \underline{83,- \text{ €/m}^2}$$

Der zuvor ermittelte Sachwertfaktor bezieht sich gemäß den Angaben des Gutachterausschusses auf den 01.07.2023. Aufgrund der zeitlichen Nähe zu diesem Zeitpunkt sind zum Wertermittlungsstichtag noch keine aktuelleren Erkenntnisse aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses abzuleiten. Eine weitere Anpassung ist daher hier nicht vorzunehmen.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlicht bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor somit gerundet wie folgt

$$64.649 \text{ €} \times 2,57 \sim 166.000 \text{ €}$$

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.

Zur Berücksichtigung des baulichen Zustands/ Bauschäden (s. Gebäudebeschreibung) und weiteren mit dem Wertermittlungsobjekt verbundenen Unwägbarkeiten wird, weil sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt sind, ein pauschaler Wertabschlag aus marktgerechter überschlägiger Schätzung von ca. 15 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts (entspr. 25.000 € bzw. rd. 340 €/m² Wohnfläche) in Ansatz gebracht.

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

$$166.000 \text{ €} - 25.000 \text{ €} \sim 141.000 \text{ €}$$

3.6 Vergleichswertermittlung

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

Vorläufiger Vergleichswert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg hat für den Bereich des Landkreises Uelzen einen Vergleichsfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften 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.

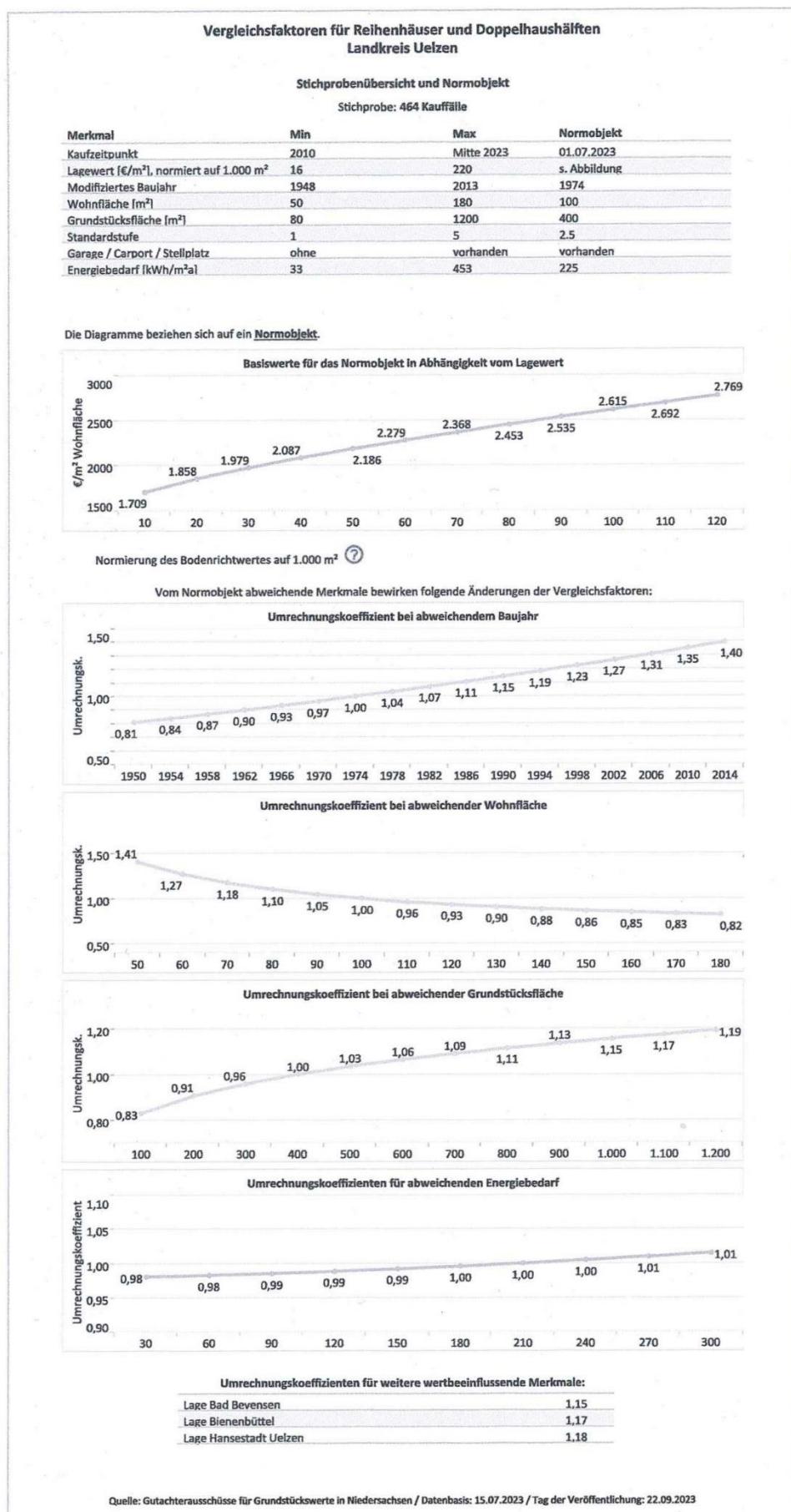
Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf ein Normobjekt. Vom Normobjekt abweichende Merkmale sind mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen. Aus einem somit erhaltenen objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor und 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
öffentlicht 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 somit wie folgt

Merkmal	Ausprägung	Faktor
Lagewert [€/m ²], normiert auf 1.000 m ²	83 €/m ²	2,478
Lage	Bad Bevensen	x 1,15
Modifiziertes Baujahr	1967	x 0,94
Wohnfläche [m ²]	74 m ²	x 1,15
Grundstücksfläche [m ²]	175 m ²	x 0,89
Standardstufe	2,3	x 0,90
Energiebedarf	energetische Eigenschaften negativ	x 1,00
Gebäudeart	Reihenmittelhaus	x 1,00
Carage / Carport	nicht vorhanden	x 0,97

$$\text{objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor [€/m}^2\text{]} = \underline{\underline{2.393}}$$

Erläuterungen zu den Merkmalen:

Lagewert:

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 Grundstücksmarkdaten 2023), somit:

$$86,- \text{ €/m}^2 \text{ (BRW)} \times 1,00 \text{ (Normobjekt, 1.000 m}^2\text{)} / 1,04 \text{ (Richtwertgrundstück, 700 m}^2\text{)} \sim \underline{\underline{83,- \text{ €/m}^2}}$$

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlicht bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Standardstufe:

Die Standardstufe wurde unter Abs. 3.5 dieses Gutachtens unter „Normalherstellungskosten“ zu 2,3 ermittelt, was einer eher einfachen Ausstattung entspricht. Die Standardstufe des Normobjektes ist mit 2,5 angegeben. Diese wertrelevante Objekteigenschaft würdige ich mit dem Faktor 0,90.

Garage/ Carport:

Das Normobjekt enthält eine Garage bzw. einen Carport. Im vorliegenden Wertermittlungsfall ist eine Garage oder ein Carport nicht vorhanden. Dieser wertbeeinflussende Umstand wird mit dem Faktor 0,97 in Ansatz gebracht.

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

$$2.393 \text{ €/m}^2 \times 74 \text{ m}^2 = \underline{177.082 \text{ €}}$$

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Der zuvor ermittelte vorläufige Vergleichswert bezieht sich gemäß den Angaben des Gutachterausschusses auf den 01.07.2023. Aufgrund der zeitlichen Nähe zu diesem Zeitpunkt sind zum Wertermittlungstichtag noch keine aktuelleren Erkenntnisse aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses abzuleiten. Eine weitere Anpassung ist daher hier nicht vorzunehmen.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht somit dem vorläufigen Vergleichswert und ergibt sich nach Rundung zu

$$\underline{177.000 \text{ €}}$$

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.

Zur Berücksichtigung des baulichen Zustands/ Bauschäden (s. Gebäudebeschreibung) und weiteren mit dem Wertermittlungsobjekt verbundenen Unwägbarkeiten wird, weil sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt sind, ein pauschaler Wertabschlag aus marktgerechter überschlägiger Schätzung analog zum Sachwertverfahren von 25.000 € in Ansatz gebracht.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlicht bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

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

$$177.000 \text{ €} - 25.000 \text{ €} \sim \underline{152.000 \text{ €}}$$

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, welches mit einem Reihenmittelhaus bebaut ist. Die Lage der Stadt Bad Bevensen innerhalb des Landkreises Uelzen ist hinsichtlich ihrer Zentralität als gut einzustufen. Nach Realisierung der in Planung befindlichen Autobahnverbindung der A39, die die Verkehrslücke zwischen Wolfsburg und Lüneburg schließen und in einer Entfernung von ca. 3 km in südöstlicher Richtung verlaufen soll, wird sich in den nächsten Jahren die Verkehrsanbindung voraussichtlich weiter verbessern. Die allgemeine Wohnlage bezogen auf das Stadtzentrum, der Grundstückszuschnitt und die Grundstücksgröße sind dem Teilmarkt entsprechend als gut zu beurteilen. Der veraltete und mit Schäden behaftete bauliche Zustand mit dementsprechend erforderlichem Modernisierungs- und Renovierungsbedarf dürften sich hier hinsichtlich der Marktgängigkeit des Objektes als ungünstig erweisen. Allgemein hatte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit seinen Grundstücksmarktdaten seit mehreren Jahren in dieser Region ein Ansteigen der Kaufpreise auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichnet. In letzter Zeit weist die konjunkturelle Entwicklung jedoch einen entgegengesetzten Trend auf.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren führen zu einem Sachwert von 141.000 € und zu einem Vergleichswert von 152.000 €. Die Wertermittlungsverfahren sind im konkreten Wertermittlungsfall als gleichgewichtig anzusehen. So werden zur Beurteilung im Sachwertverfahren in erster Linie die Bausubstanz und die Ausstattungsmerkmale herangezogen, während im Vergleichswertverfahren die Marktnähe von vorrangiger Bedeutung ist.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

Ich habe bei meiner Bewertung alle wertbeeinflussenden Umstände insbesondere die Marktsituation gewürdigt und ermittle den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage der zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren durch Mittelbildung und Rundung aus dem Sachwert und dem Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag 12.10.2023 zu

145.000,- €

in Worten: einhundertfünfundvierzigtausend Euro

Suderburg, den 21.11.2023



Friedhelm Birr



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. 143. 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.): Marktwertermittlung 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.

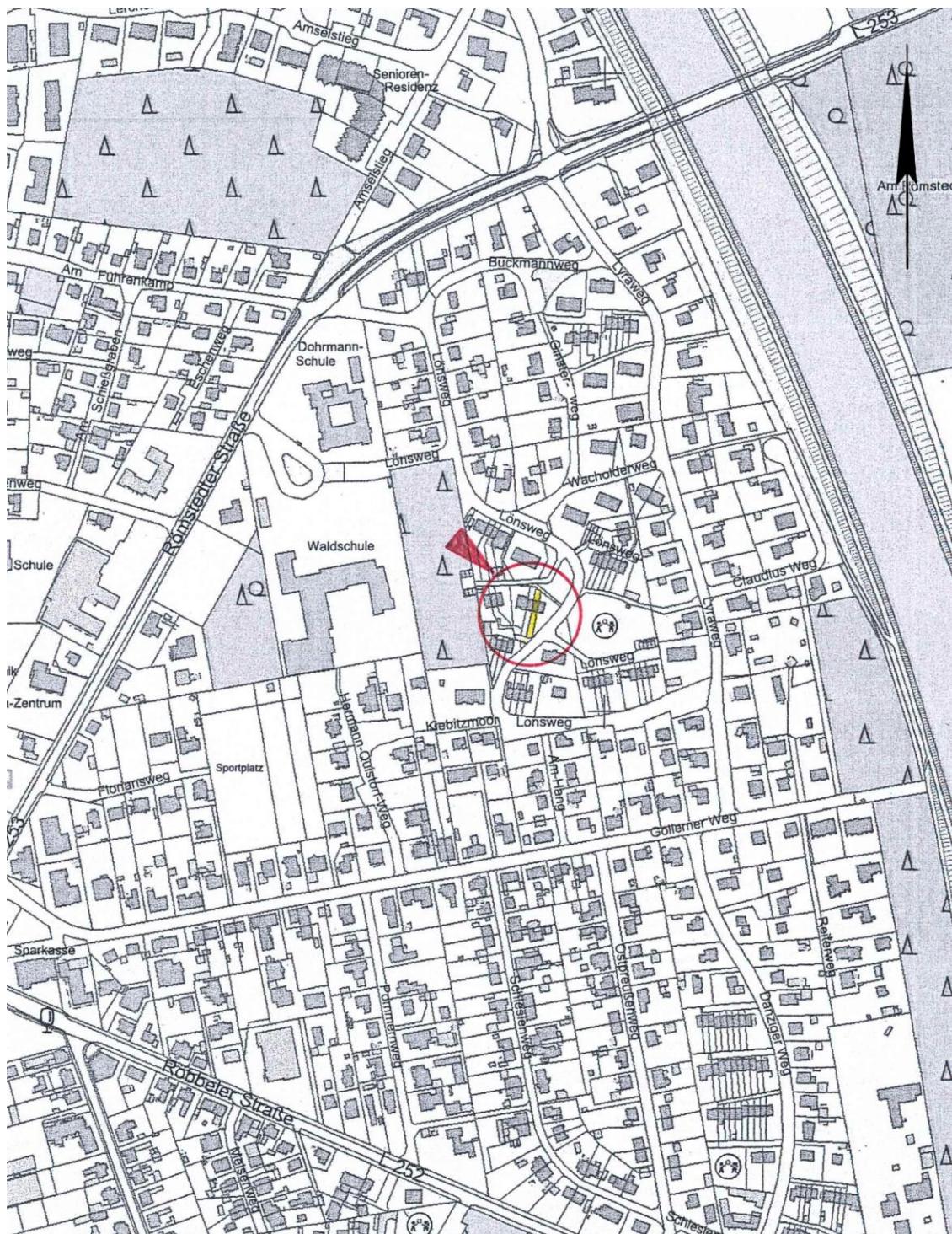
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

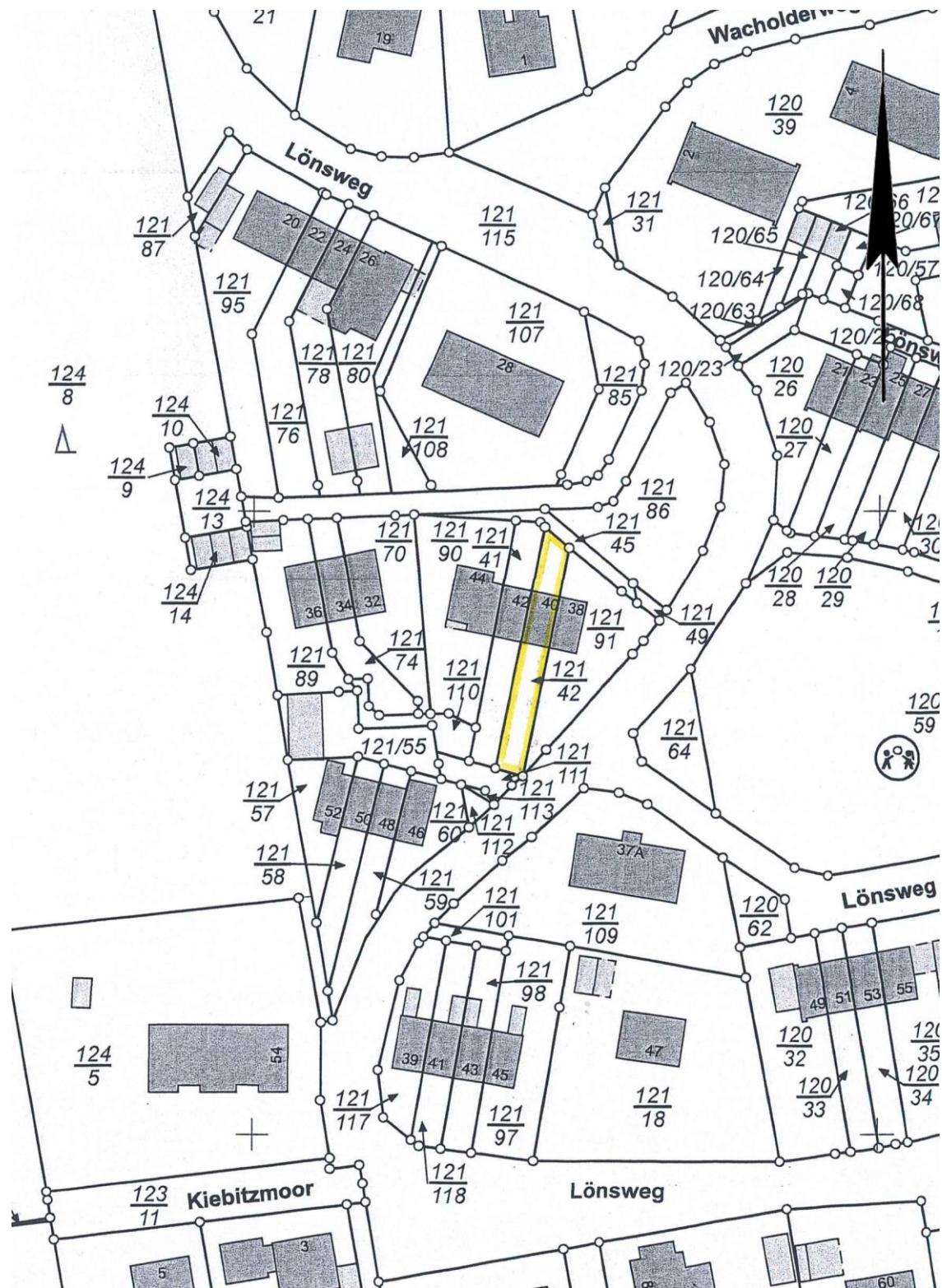
Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

5. Anlagen

5.1 Übersichtskarte



5.2 Liegenschaftskarte



5.3 Bodenrichtwertkarte



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Lüneburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

(Erstellt am 09.11.2023)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Lönsweg 40, 29549 Bad Bevensen

Gemarkung: 2466 (Bevensen), Flur: 1, Flurstück: 121/42

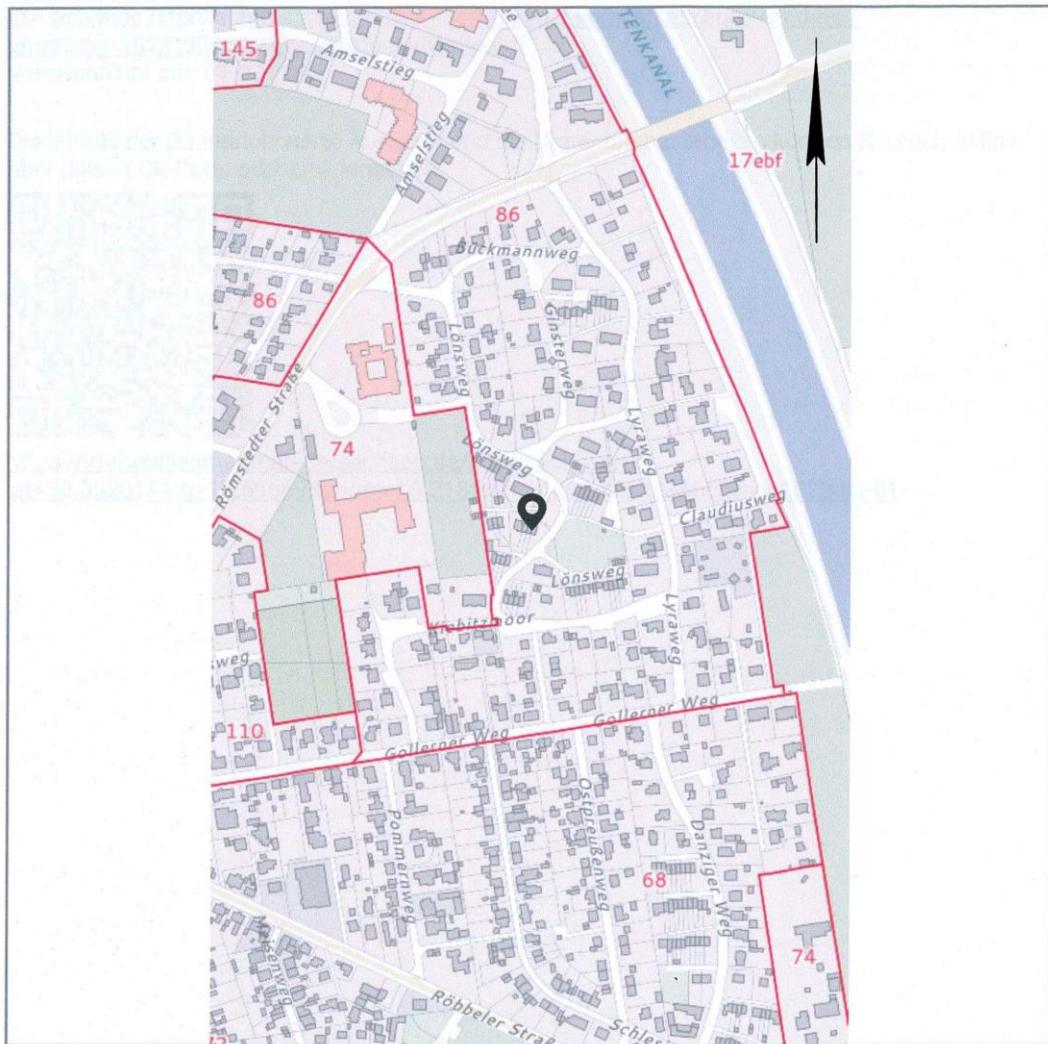


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

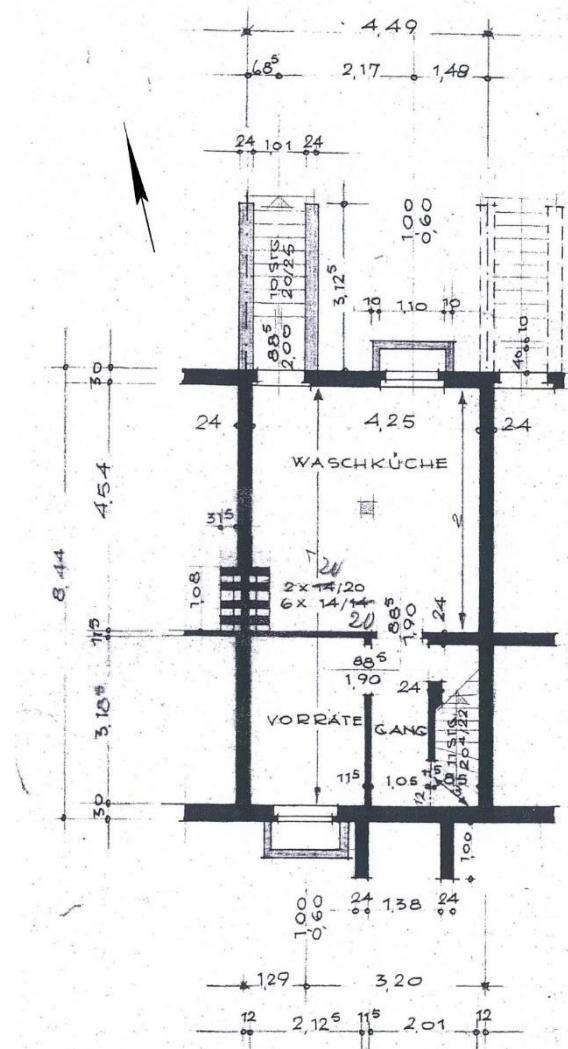
Quelle: © Oberer Gutachterausschuss für
Grundstückswerte Niedersachsen 2023,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by2-0),
<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

5.4 Bauzeichnungen/ Skizzen

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



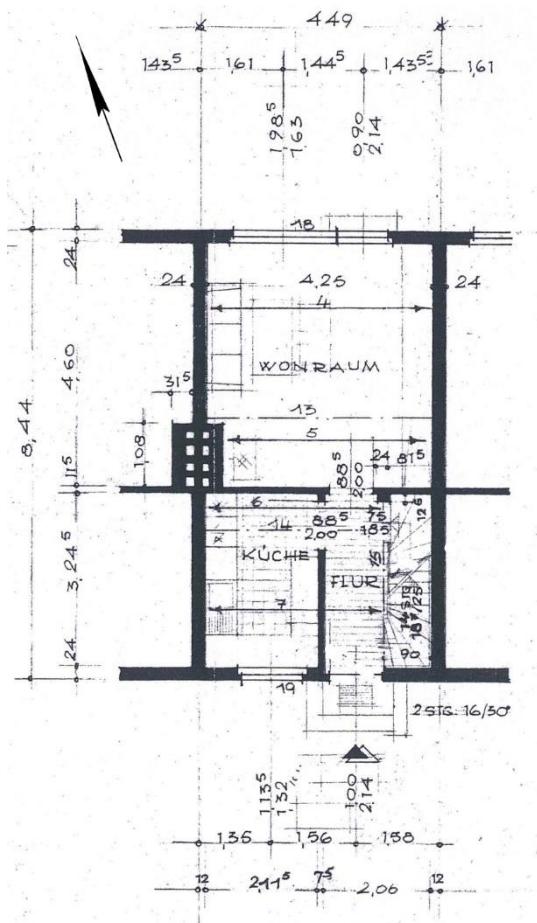
Reihenmittelhaus, Grundriss-Skizze Kellergeschoss

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



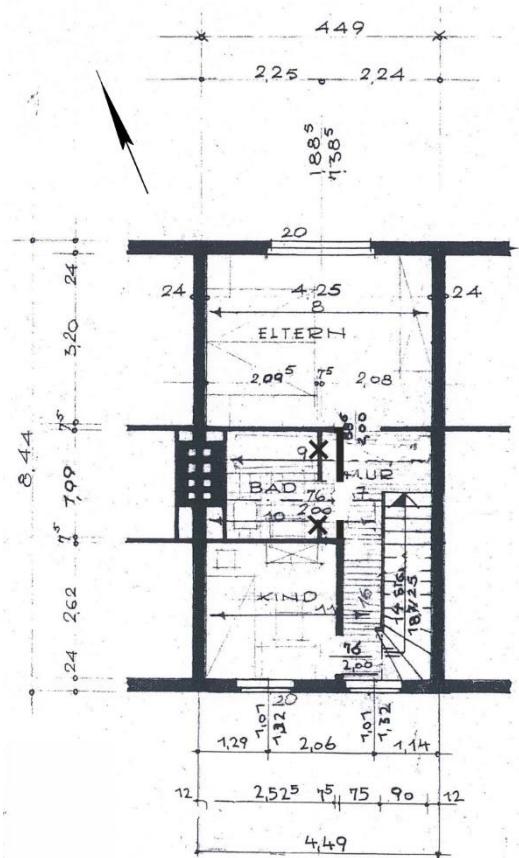
Reihenmittelhaus, Grundriss-Skizze Erdgeschoss

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



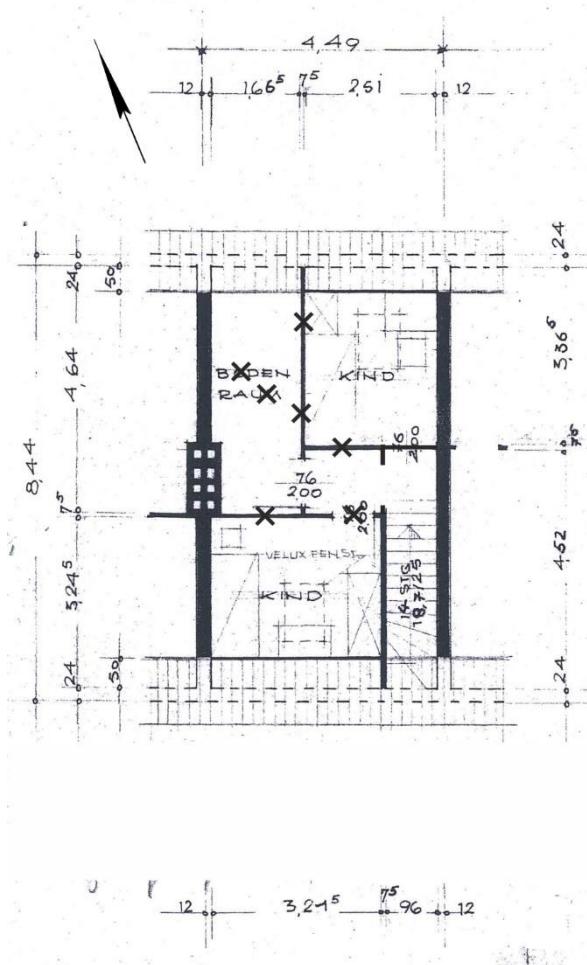
Reihenmittelhaus, Grundriss-Skizze Obergeschoss

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



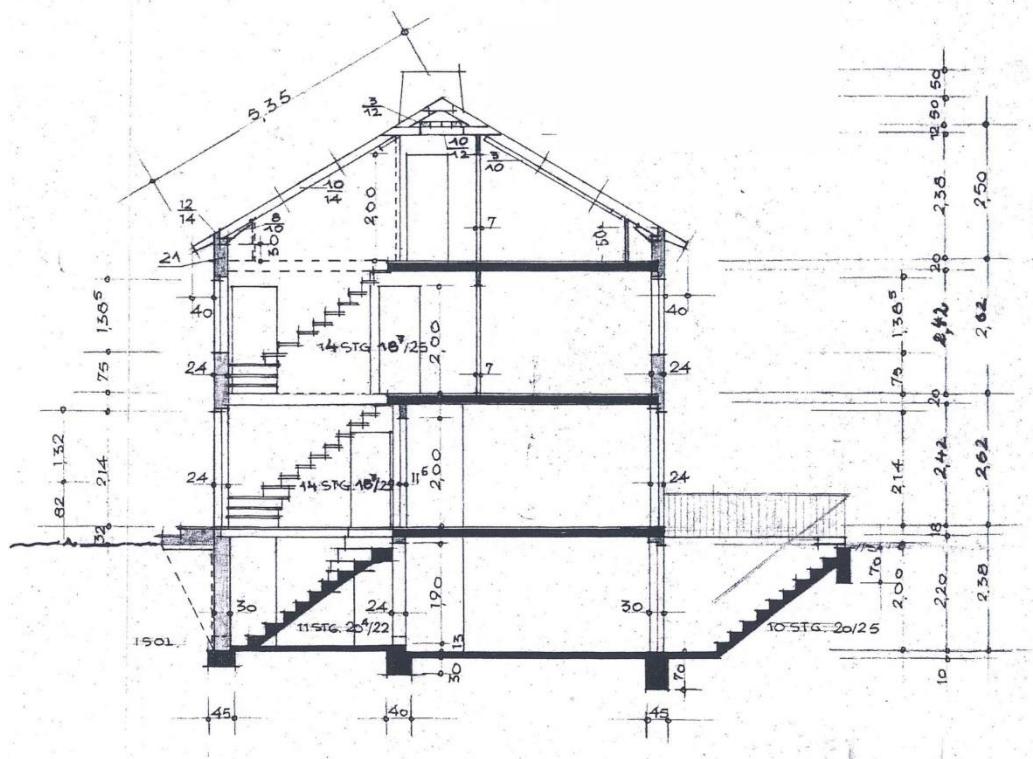
Reihenmittelhaus, Grundriss-Skizze Dachgeschoss

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

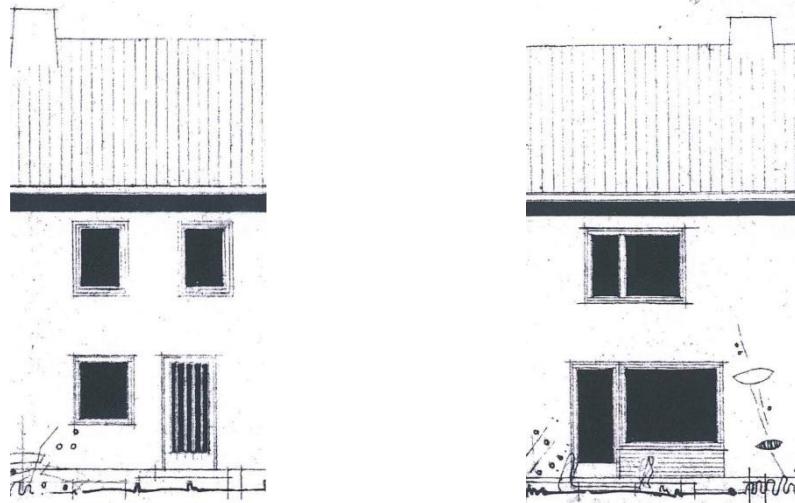
von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlicher bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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



Reihenmittelhaus, Schnitt-Skizze



Nordansicht

Südansicht

Reihenmittelhaus, Ansicht-Skizzen

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr
von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

5.5 Brutto-Grundfläche

(auf der Grundlage der behördlichen Bauzeichnungen und örtlichen Feststellungen/stichprobenartigen Überprüfungen im Rahmen der für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit; gem. DIN 277 i.V.m. den Ergänzungen lt. Anlage 4 I.2 ImmoWertV)

Reihenmittelhaus

<u>Kellergeschoss:</u>	8,44	x	4,49	=	37,90
<u>Erdgeschoss:</u>	8,44	x	4,49	=	37,90
<u>Obergeschoss:</u>	8,44	x	4,49	=	37,90
<u>Dachgeschoss:</u> (ausgebaut)	8,44	x	4,49	=	37,90
					151,60
					<u><u>~ 152 m²</u></u>

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

5.6 Wohnfläche

(aus der Bauakte übernommen)

Erdgeschoss:

Wohnraum	: 4,25 . 4,60 - (0,32 . 1,14)	= 19,19 m^2	- 3% = 18,61 m^2
Küche	: 2,115 . 3,245	= 6,86 "	= 6,65 "
Flur	: (2,06 - 0,97) . 3,245	= 3,54 "	= 3,43 "

Obergeschoss:

E-Schlafz.	: 4,25 . 3,20	= 13,60 "	= 13,19 "
Ki-Abpterraum	: 3,215 . 2,62	= 8,42 "	= 8,17 "
Bad, WC	: 2,095 - 0,32) . 1,99	= 3,53 "	= 3,42 "
Flur	: 2,08 . 1,99	= 4,14 "	= 4,02 "

Dachgeschoss:

Kinderzim.	: 3,215 . (3,245 - 2,66)	= 1,88 "	
	+ 1,57 . 3,215 . 1/2	= <u>2,52 "</u>	
		= <u>4,40 "</u>	= 4,27 "
Kinderzim.	: 2,51 . (3,365 - 2,66)	= 1,77 "	
	+ 1,57 . 2,51 . 1/2	= <u>1,97 "</u>	
		= <u>3,74 "</u>	= 3,63 "
Flur	: 2,51 . 1,20	= 3,01 "	= 2,92 "

68,31 m^2

Die vorstehende Wohnflächenberechnung habe ich durch Kontrollmaße und Vergleichsberechnungen überprüft. Gemäß der Wohnflächenverordnung, die dieser Wertermittlung als Grundlage dient, sind die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern zur Hälfte anzurechnen. Die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen. So setze ich nach den örtlichen Feststellungen unter Würdigung von Abweichungen in der Raumaufteilung in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung die in diesem Gutachten bewertungstechnisch zugrunde zu legende Wohnfläche mit **74 m^2** 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

5.7 Fotodokumentation



**Foto 1: Reihenmittelhaus, Nordansicht
aufgenommen am 12.10.2023**

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 2: Reihenmittelhaus, Südansicht
aufgenommen am 12.10.2023**

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