Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

Anschrift: Räber Weg 15, 29556 Suderburg
Telefon: 05826 - 8139
Fax: 05826 - 8500
E-Mail: BirrSV@t-online.de
Internet: https://birrsv.de

Gutachten

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

Aktenzeichen, Gericht: **7 K 12/25, Amtsgericht Uelzen**

Gutachtennummer: **WB 10/25**

Datum des Gutachtens: **09.01.2026**

Wertermittlungsstichtag: **27.11.2025**

Qualitätsstichtag: **27.11.2025**

Objekt: **Wohngrundstück mit Wohnhaus und Nebengebäude**

Objektanschrift: Zum Sieken 9, 29556 Suderburg

Gemarkung: Holxen
Flur, Flurstück: Flur 2, Flurstück 70/6
Fläche: 2.623 m²

Grundbuch, Blatt: Grundbuch von Holxen Blatt 189 BV lfd. Nr. 1

Ansicht:



Verkehrswert: **230.000,- €**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben 4
1.1 Auftrag 4
1.2 Objektdaten 4
1.3 Objektbesichtigung 4
1.4 Wertermittlungsstichtag 5
1.5 Qualitätsstichtag 5
1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte 5
1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts 6
2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts 6
2.1 Lagemerkmale 6
2.1.1 Makrolage 6
2.1.2 Mikrolage 7
2.2 Grund und Boden 8
2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften 8
2.3.1 Tatsächliche Nutzung 8
2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten 9
2.3.3 Entwicklungsstufe 9
2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand 9
2.3.5 Baulasten 9
2.3.6 Rechte und Belastungen im Grundbuch 9
2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges 10
2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen 10
2.5 Zusammenfassung und Beurteilung 14
3. Wertermittlung 15
3.1 Grundsätze und Verfahren 15
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 16
3.3 Modelle zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse 17
3.4 Bodenwertermittlung 18
3.5 Sachwertermittlung 20
3.6 Vergleichswertermittlung 27
3.7 Verkehrswert 31
4. Verwendete Literatur 33
5. Anlagen 34

5.1 Übersichtskarte 34
5.2 Liegenschaftskarte 35
5.3 Bodenrichtwertkarte 36
letzte Seite.....36

3

Dieses Gutachten enthält 36 Seiten und wurde auftragsgemäß für das Gericht in fünffacher Ausfertigung sowie digital als signierte 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.: 7 K 12/25
Auftragsdatum:	Beschluss vom 13.10.2025, eingegangen am 14.10.2025
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.
Maßgabe:	- Aus datenschutzrechtlichen Gründen sollen personenbezogene Daten nicht in diesem Gutachten aufgeführt werden. - Bei Hindernissen bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu erstatten.

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

1.2 Objektdaten

Objektart:	Wohngrundstück mit Wohnhaus und Nebengebäude
Objektanschrift:	Zum Sieken 9, 29556 Suderburg
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Holxen Blatt 189 BV lfd. Nr. 1
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Holxen, Flur 2, Flurstück 70/6
Flächengröße:	2.623 m²

1.3 Objektbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt konnte ich gemeinsam mit meiner Mitarbeiterin am 27.11.2025 nur von den Straßenseiten her in Augenschein nehmen, weil der Zutritt nicht gestattet wurde.

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

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

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

1.4 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Als Grundlage für dieses Gutachten gelten die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu diesem Zeitpunkt. Der Wertermittlungsstichtag ist der 27.11.2025, 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 27.11.2025, der Tag der Objektbesichtigung.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

- Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 (Katasteramt Uelzen, 28.10.2025)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasteramt Uelzen, 28.10.2025)
- Grundbuchausdruck v. 14.08.2025 (vom Auftraggeber bereitgestellt, 16.12.2025 überprüft)
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand (Landkreis Uelzen, 06.11.2025)
- Auskunft zu Ver- /Entsorgungsanlagen (Online-Planauskunft der Celle-Uelzen Netz GmbH, 26.11.2025)
- Auskunft zum beitrags- u. abgabenrechtlichen Zustand (Samtgemeinde Suderburg 16.12.2025)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster (Landkreis Uelzen, 03.11.2025)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Landkreis Uelzen, 24.11.2025)
- Bauakteneinsicht (Landkreis Uelzen, 08.11.2025)
- Auskunft aus den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Internetauskunft, 19.12.2025)
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen, Internetauskunft 16.12.2025)

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

1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts

- Auskünfte zu Miet- oder Pachtverhältnissen wurden auf Anfrage nicht erteilt.

- Ob dort ein Gewerbebetrieb geführt wird, konnte nicht festgestellt werden (kein Zutritt).

- Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, konnte nicht festgestellt werden (kein Zutritt). Eine dort vorhandene Photovoltaikanlage wurde nicht mitbewertet.

- Ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht, konnte nicht festgestellt werden (kein Zutritt!).

- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises Uelzen zu dem auf diesem Grundstück vorhandenen Gebäudebestand lediglich Bauunterlagen mit skizzenhaften Bauzeichnungen einer Tischler-Werkstatt aus dem Jahr 1955 und über die Errichtung eines Überdaches zum Unterstellen von Gartengeräten und eines Pkw-Anhängers aus dem Jahr 2004 vorgelegt werden konnten.

- Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt.

- Altlasten: Gemäß Auskunft des Landkreises Uelzen -Umweltamt- sind für das Wertermittlungsobjekt keine Altlasten verzeichnet. Dabei wurde aber auf einen oberirdischen 5.000 l fassenden Heizöltank (Bauj. 1977) hingewiesen. Unabhängig davon können sich gemäß Aussage des Umweltamtes auf dem Grundstück jedoch unbekannte Altlasten befinden.

2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Uelzen
Samtgemeinde, Gemeinde:	Suderburg, Suderburg
Ortschaft:	Holxen
Entfernungen:	Landeshauptstadt Hannover ca. 95 km, Hamburg ca. 105 km, Kreisstadt Uelzen ca. 10 km Stadt Lüneburg ca. 45 km

Überregionale Anbindungen:
- Bundesautobahnen A7 (Hamburg-Hannover) ca. 50 km, A39 (Lüneburg-Hamburg) ca. 50 km
- Bundesstraßen B4/ B191) (Braunschweig-Lüneburg)/ (Celle-Dannenberg) ca. 5 km und B71 (Salzwedel-Soltau) ca. 6 km
- Bahnhof Suderburg ca. 5 km und Bahnhof Uelzen ca. 10 km
- Flughafen Hannover ca. 85 km und Hamburg ca. 115 km

Die Samtgemeinde Suderburg hat nach den Veröffentlichungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen rd. 6.600 Einwohner bei einer Fläche von 251,04 km². Die Bevölkerungsdichte beträgt somit 26 Einwohner/km². Gemäß der regionalen Vorausberechnung der Bevölkerung Niedersachsens ist für den Landkreis Uelzen in den nächsten zehn Jahren, bei einer moderaten Wanderungsannahme, 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. 14 % erhöhen. Die Arbeitslosenquote liegt nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Uelzen bei 4,9 %.

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. Nach Realisierung der in Planung befindlichen Autobahnverbindung der A39, die die Verkehrslücke zwischen Wolfsburg und Lüneburg schließen und in einer Entfernung von ca. 18 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. Bezogen auf den schienengebundenen Verkehr ist Uelzen über die Hauptstrecke der Deutschen Bahn AG Hamburg-Uelzen-Hannover sowie die weiteren Eisenbahnstrecken Braunschweig-Uelzen und Bremen-Uelzen gut erreichbar.

2.1.2 Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück liegt im nordöstlichen Teil der Ortschaft Holxen in der Gemeinde Suderburg und trägt die Lagebezeichnung: Zum Sieken 9.

Der Bereich des Wertermittlungsobjektes dient dem Wohnen in Randlage zu landwirtschaftlichen Nutzungen. Die nähere Umgebung ist überwiegend mit Wohnhäusern nebst entsprechenden Nebengebäuden bebaut.

Die Region um Suderburg ist insgesamt landwirtschaftlich geprägt. Jedoch stellen auch Gewerbe und Industrie sowie die Hochschule in Suderburg und der Fremdenverkehr hier nicht unwesentliche wirtschaftliche Größen dar. In der Samtgemeinde befinden sich Versorgungsmöglichkeiten z.T. über den täglichen Bedarf hinaus sowie Kindergärten, Schulen und praktische Ärzte. Weiterführende Schulen, Großarbeitsstätten, Fachärzte, Freizeiteinrichtungen und solche für kulturelle Zwecke sind im Kreisgebiet ausreichend vorhanden. Holxen ist durch Busverbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Hauptstrecke Hamburg-Uelzen-Hannover der Deutschen Bahn AG ist über

die Bahnhöfe Suderburg und Uelzen erreichbar. Eine entsprechende Bushaltestelle befindet sich wenige Gehminuten vom Wertermittlungsobjekt entfernt.

2.2 Grund und Boden

Das zu Wohnzwecken genutzte Grundstück ist von nahezu trapezförmiger Geometrie und augenscheinlich in südlicher Richtung leicht geneigt. Die Flächengröße beträgt gemäß dem Bestandsverzeichnis im Grundbuch 2.623 m². Das Grundstück grenzt an seiner südlichen Seite auf einer Länge von ca. 36 m an die Straße „Zum Sieken“ und an seiner nördlichen Seite auf einer Länge von ca. 52 m an die Straße „Am Steinberg“.

Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden ergaben sich nicht. Gemäß Auskunft des Landkreises Uelzen -Umweltamt- sind für das Wertermittlungsobjekt keine Altlasten verzeichnet. In dem Zusammenhang wurde auch darauf hingewiesen, dass sich auf dem Grundstück ein oberirdischer 5.000 l fassender Heizöltank (Baujahr 1977) befindet. Unabhängig davon können sich gemäß Aussage des Umweltamtes auf dem Grundstück jedoch unbekannte Altlasten befinden. Bezüglich der jahrzehntelangen Vornutzung kann auch das Vorhandensein alter Entwässerungsanlagen im Erdreich des zu bewertenden Grundstücks nicht ausgeschlossen werden. Weitere diesbezügliche Aussagen und solche zu den Baugrundverhältnissen sind nur durch entsprechende Gutachten von Spezialsachverständigen möglich.

Das zu bewertende Grundstück ist durch öffentliche Straßen erschlossen. Anschlüsse an die öffentliche Stromversorgung, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind soweit feststellbar vorhanden. Gasleitungen verlaufen im Straßengrund der Straßen „Zum Sieken“ und „Am Steinberg“.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften

2.3.1 Tatsächliche Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist zu Wohnzwecken individuell gestaltet. Von baulich vorrangiger Bedeutung sind ein Wohnhaus und ein Nebengebäude, das augenscheinlich auch zu Wohnzwecken genutzt wird. Bauunterlagen zu den Wohnnutzungen konnten bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises Uelzen nicht vorgelegt werden. Die Lage des Nebengebäudes auf dem Grundstück ist, insbesondere unter dem Aspekt der Möglichkeit einer weiteren eigenständigen Bebauung des nördlichen Grundstücksteils zu der Straße „Am Steinberg“ hin, als ungünstig zu beurteilen. Die Freiflächen stellen augenscheinlich Garten- / Grünflächen dar und sind in die ländliche Wohnnutzung des Grundstücks einbezogen. Augenscheinlich sind auch Schuppen/ Überdachungen von untergeordneter Bedeutung vorhanden.

2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Ein Bebauungsplan existiert für den Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht. Nach dem Flächennutzungsplan liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der darin als Wohnbaufläche dargestellt ist.

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

2.3.3 Entwicklungsstufe

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

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, ergibt sich hier die Entwicklungsstufe „baureifes Land“.

2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Für das zu bewertende Grundstück bestehen nach Auskunft der Samtgemeinde Suderburg 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 jedoch unter bestimmten Voraussetzungen zu einer Beitragspflicht führen.

2.3.5 Baulasten

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

2.3.6 Rechte und Belastungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuches von Holxen Blatt 189 (Wertermittlungsobjekt) ist folgende Eintragungen vorhanden:

3) Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkungen:

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

2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges

Auskünfte zu Miet- oder Pachtverhältnissen wurden auf Anfrage nicht erteilt.

2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen

Das zu bewertende Grundstück ist vorrangig mit einem **Wohnhaus** und einem **Nebengebäude** bebaut. Weitere bauliche Anlagen von untergeordneter Bedeutung werden mit den Außenanlagen pauschal in Ansatz gebracht.

Der Zutritt wurde nicht gestattet!

Die Gebäudebeschreibung bezieht sich insofern auf vorherrschende Ausstattungen und Ausführungen, die unter Verwendung der behördlichen Bauakten, soweit vorhanden, und nach dem äußeren Eindruck angenommen werden mussten. Die Funktionsweise und Technik einzelner Bauteile und Anlagen wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht gesondert überprüft. Weitere diesbezügliche Aussagen insbesondere auch zu Baumängeln und Bauschäden sowie Untersuchungen zu verwendeten Baustoffen und deren Wirkungen sind nur durch Spezialsachverständige möglich. Die Gebäudemaße und Flächenangaben wurden auf der Grundlage von Bauzeichnungen und nach den Darstellungen in der amtlichen Liegenschaftskarte überwiegend grafisch überschlägig ermittelt. Bauakten konnten bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises Uelzen lediglich mit skizzenhaften Bauzeichnungen einer Tischler-Werkstatt aus dem Jahr 1955 und über die Errichtung eines Überdaches zum Unterstellen von Gartengeräten und eines Pkw-Anhängers aus dem Jahr 2004 vorgelegt werden. Eine weitere Baugenehmigung aus dem Jahr 1998 zur Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem nördlichen Grundstücksteil ist nicht zur Ausführung gekommen.

Gebäudeart: **Wohnhaus**

Baujahr: unbekannt

Größe: Brutto-Grundfläche: (grafisch/ überschlägig ermittelt)

KG: 12,2 x 9,1 =	111,02	
EG: 12,2 x 9,1 + 1,3 x 2,2 =	113,88	
DG: 12,2 x 9,1 =	111,02	
	335,92	rd. 336 m²

Wohnfläche: (grafisch/ überschlägig ermittelt)

EG:	113,88 x	0,78 =	88,83	
DG:	12,2 x 6,7 x	0,78 =	63,76	
			152,59	rd. 153 m²

Wände:	Massivwände mit Mauerwerksansichten, innen geputzt/ bekleidet, Nassbereiche auch gefliest
Decken:	Massiv-/ Holzbalkendecken; im Dachgeschoss Holzbalkenkonstruktion des Daches
Treppen:	Holztreppen
Dach:	Satteldach mit roten Dachziegeln
Fenster:	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung
Türen:	Hauseingangstür als Kunststofftür mit Isolierverglasung; innen Holz-/ Furnierholztüren mit Futter und Bekleidung
Fußböden:	Estrich bzw. Trockenbau

Elektrische Installation: der Nutzung entsprechend

Sanitäre Installation:	Bad und WC mit üblichen, zeitgemäßen Sanitärobjekten; weitere der Nutzung entsprechende Ver- u. Entsorgungsanschlüsse
Beheizung:	Warmwasserzentralheizung
Baulicher Zustand:	Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren; auch altersbedingte Abnutzungen/ Restarbeiten und Schäden (Details überwiegend unbekannt, da kein Zutritt!)

Energetische Eigenschaften:

Verbesserungen bezüglich der energetischen Eigenschaften wurden augenscheinlich insbesondere auch bezüglich des Daches, der Außenwände und der Fenster vorgenommen.

Barrierefreiheit: Das Gebäude ist, soweit feststellbar, bedingt durch Treppen und Stufen 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 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.

Vor dem Hintergrund, dass für dieses Gebäude bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises Uelzen Bauakten nicht vorgelegt werden konnten, ist nach dem äußeren Anschein davon auszugehen, dass die bauliche Anlage in den 1950er Jahren errichtet wurde und somit ihre übliche Gesamtnutzungsdauer bereits erreicht hat.

Die in der ImmoWertV Anlage 2 Nr. I.1 dargestellte Tabelle zur Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente bzw. die Tabelle, welche die Gutachterausschüsse in Niedersachsen nach ihren Modellbeschreibungen gem. Nds. Erlass vom 16.01.2024 verwenden, kommen nicht zur Anwendung, weil der tatsächliche Zustand aufgrund des nicht ermöglichten Zutritts überwiegend unbekannt ist. So kann auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades gem. ImmoWertV Anlage 2 Nr. I.2 nach der dort vorgegebenen Tabelle eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden. Aufgrund des nicht ermöglichten Zutritts ist nach dem äußeren Anschein davon auszugehen, dass der Zustand aufgrund durchgeführter Modernisierungen zu dem Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ mit einer Annahme von 10 Modernisierungspunkten führt.

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:	70 Jahre
Gesamtnutzungdauer (gem. Modellvorgabe des Gutachterausschusses):	70 Jahre
mittlerer Modernisierungsgrad	10 Punkte
Restnutzungsdauer (gem. Anlage 2 ImmoWertV):	**32 Jahre**
modifiziertes Baujahr:	1987

Der Modernisierungsgrad der baulichen Anlage entspricht dem Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“. Dieses Ergebnis führt mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren. Als das modifizierte Baujahr ergibt sich aus dem Jahr des Wertermittlungsstichtages (2025) abzüglich der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) zuzüglich der Restnutzungsdauer (32 Jahre) das Jahr 1987.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- **Nebengebäude** (nach Aktenlage Baujahr 1956/57 als Werkstatt mit einer Brutto-Grundfläche von rd. 9,5 m x 7,55 m – 1,55 m x 1,5 m ~ 69 m², Nutzfläche überschlägig somit 69 m² x 0,78 ~ 54 m², Massivbau; ca. 1960 Erweiterung um eine provisorische Holzbaracke ohne Baugenehmigung von ca. 7,0 m x 12,0 m ~ 84 m²; ca. 1963/64 soll nach Aktenlage der Ausbau der Werkstatt zu einer Wohnung erfolgt sein, eine Baugenehmigung wurde dazu jedoch nicht vorgelegt; 2004 Überdach als Holzkonstruktion mit einer Brutto-Grundfläche von 14,0 m x 5,30 m ~ 74 m²)
- Grundstücksbefestigungen/ Pflasterungen
- Unterstand/ Carport, Schuppen
- Einfriedung/ z.T. Holzzaun auf massivem Sockel

2.5 Zusammenfassung und Beurteilung

Es handelt sich hier um ein Wohngrundstück mit einem individuell gestalteten Gebäudebestand. Die Lage der Ortschaft Holxen innerhalb des Landkreises Uelzen sowie die Flächengröße und die Geometrie des Wertermittlungsobjektes sind als gut anzusehen. Die Anordnung der baulichen Anlagen ist, insbesondere durch das Nebengebäude unter dem Aspekt der Möglichkeit einer weiteren eigenständigen Bebauung des nördlichen Grundstücksteils zu der Straße „Am Steinberg“ hin, als ungünstig zu beurteilen. Der bauliche Zustand, der nach dem äußeren Anschein von den Straßenflächen her Modernisierungsmaßnahmen jüngeren Datums, aber augenscheinlich auch Restarbeiten und Schäden aufweist, und bezogen auf das Nebengebäude auch Gebäudeteile enthält, die vermutlich ohne die erforderlichen behördlichen Genehmigungen errichtet bzw. umgenutzt wurden, dürfte sich hinsichtlich der Marktgängigkeit des Objektes als eher ungünstig erweisen. Nach den Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse in ihren Grundstücksmarktdaten und Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg deutete sich regional nach einem starken Ansteigen der Kaufpreise in den letzten Jahren und fallenden Kaufpreisen seit dem Jahr 2022 nunmehr auf dem Teilmarkt der gebrauchten Eigenheime eine Stagnation der Kaufpreise an.

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 Immobilienwert-ermittlungsverordnung 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 Verfahrens-schritte: 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts; 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts; 3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

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

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt 1. im 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 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 individuell gestaltetes Wohngrundstück. Derartige Objekte werden am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeiten beurteilt und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwerts gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist. Daher wird das Sachwertverfahren angewendet. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse steht ein vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg mit den Grundstücksmarktdaten 2025 veröffentlichter Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung, der auf seine Eignung überprüft wurde und der sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen lässt.

Zusätzlich kommt hier auch das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Dabei kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg hat mit den Grundstücksmarktdaten 2025 einen Vergleichsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht, der auf seine Eignung überprüft wurde und der sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen lässt.

3.3 Modelle zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse

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

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

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser		
Sachwert der baulichen Anlagen	= x x x	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02) Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 4 ImmoWertV) ggf. angepasst aufgrund baulicher Besonderheiten (gem.§ 36 (2) ImmoWertV) Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes (2015 = 100; gem. § 36 (2) ImmoWertV) Alterswertminderungsfaktor (gem. § 38 ImmowertV) Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 2 der ImmoWertV RND/GND
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude üblich sind 2 % bis 5 % des Sachwertes der baulichen Anlagen zuzgl. pauschaler Hausanschlussgebühren
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Quelle: © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen 2025, 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 Ein- und Zweifamilienhäuser 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 2025, 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.

3.4 Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da sich eine Beeinflussung des Bodenwertes durch die tatsächliche bauliche Nutzung im Sinne des § 40 Abs. 5 ImmoWertV, die hier zu berücksichtigen wäre, nicht ergibt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen veröffentlichen ihre Bodenrichtwerte in ihrem Bodenrichtwertinformationssystem im Internet (https://immobilienmarkt.niedersachsen.de).

Das zu bewertende Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone, für die der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg zum Stichtag 01.01.2025 einen Bodenrichtwert von 29,- €/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
- Geschosszahl:	I
- Grundstücksfläche:	900 m²

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

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist bei der Bodenwertermittlung im konkreten Fall zwischen einer Baufläche, die mit dem Wohnhaus eine Einheit im Sinne der Modellkonformität im Sachwertmodell bildet und einer selbstständig nutzbaren Teilfläche (nördlicher Bereich zur Straße „Am Steinberg"), die z.B. für eine anderweitige Bebauung zur Verfügung stehen könnte, zu unterscheiden. Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und den Modellvorgaben des Gutachterausschusses wird die Baufläche mit 1.323 m², die selbstständig nutzbare Teilfläche mit 1.300 m² angesetzt.

Bodenwert der Baufläche

Wie unter Abs. 3.3 bei der Beschreibung des Modells zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte zur Ermittlung der Sachwertfaktoren dargestellt, verwendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg dabei den Bodenrichtwert ohne eine weitere Anpassung durch Umrechnungskoeffizienten. Eine Anpassung ist daher auch bei der Bodenwertermittlung dieser Teilfläche, deren Bodenwert in die Marktanpassung mittels des Sachwertfaktors einbezogen wird, nicht vorzunehmen. Der im Sachwertverfahren in die Markanpassung einzubeziehende objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert entspricht unter Wahrung der Modellkonformität somit dem Bodenrichtwert mit 29,- €/m². Der Bodenwert der Baufläche ergibt sich wie folgt:

Gebäude- und Freifläche	1.323 m²	x	29,00 €/m²	=	38.367 €

Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilfläche:

Bezüglich der selbstständig nutzbaren Teilfläche ist zu berücksichtigen, dass diese Fläche mit 1.300 m² nicht der Flächengröße des Richtwertgrundstücks von 900 m² entspricht. Dazu hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg bezogen auf den Landkreis Uelzen für das Wertverhältnis von gleichartigen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die eine nicht teilbare Einheit bilden, Umrechnungskoeffizienten aus seiner Kaufpreissammlung abgeleitet und mit den Landesgrundstücksmarktdaten (https://immobilienmarkt.niedersachsen.de) im Internet veröffentlicht. Demnach beträgt der Umrechnungskoeffizient 0,97 bezogen auf die selbstständig nutzbare Teilfläche von 1.300 m² und 1,01 bezogen auf die dem Bodenrichtwert zugrundeliegende Grundstücksfläche von 900 m². Somit ergibt sich der Anpassungsfaktor zur Berücksichtigung der Grundstücksgröße durch Anwendung der Umrechnungskoeffizienten (UR) wie folgt:

$$0{,}97\ (UR_{1.300\ m^2}) / 1{,}01\ (UR_{900\ m^2}) = 0{,}96$$

Zur Berücksichtigung der Unwägbarkeiten hinsichtlich der Erschließungssituation, halte ich im vorliegenden Wertermittlungsfall einen Abschlag von ca. 10 % für angemessen, was zu einem diesbezüglichen Anpassungsfaktor von 0,90 führt.

Ein weiterer Anpassungsfaktor ergibt sich aufgrund des planungsrechtlichen Zustands. Im Gegensatz zu dem Bodenrichtwert, der sich auf gemischte Baufläche bezieht, liegt das Wertermittlungsobjekt in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist. Nach Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bzw. durch

Vergleich entsprechender Bodenrichtwerte für Bauflächen im ländlichen Bereich würdige ich diesen wertbeeinflussenden Umstand mit dem Anpassungsfaktor 1,15.

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert der selbstständig nutzbaren Teilfläche ergibt sich aus dem Bodenrichtwert unter Anwendung der zuvor ermittelten Anpassungsfaktoren wie folgt:

29,00 €/m² x 0,96 x 0,90 x 1,15 ~ 29,00 €/m²

durch Multiplikation mit der Flächengröße dieser Teilfläche ergibt sich der Bodenwert zu

Gebäude- und Freifläche	1.300 m²	x	29,00 €/m²	= 37.700 €

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. 2.4).

Normalherstellungskosten

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

Wohnhaus

Das Wohnhaus wird nach sachgerechter Abwägung unter Würdigung der tatsächlichen Objekteigenschaften soweit bekannt, da Bauunterlagen zu diesem Gebäude bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises Uelzen nicht vorgelegt werden konnten und der Zutritt nicht gestattet wurde, mit seiner Brutto-Grundfläche von 336 m² insgesamt der Gebäudeart 1.01 gem. Anlage 4 II. ImmoWertV zugeordnet.

Wegen des nicht gestatteten Zutritts ist eine Qualifizierung der baulichen Anlage auf der Grundlage der dazu ausgewiesenen Kostenkennwerte und der zugehörigen Standardstufen (s. auch Anlage 4 III. ImmoWertV) hinsichtlich ihrer Standardmerkmale in den gewichteten Kostengruppen nicht möglich. Es wird entsprechend dem äußeren Eindruck von einem Gebäudestandard mit der Standardstufe 3 ausgegangen.

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

835 €/m² BGF, Standardstufe 3,0

Nebengebäude

Für diese bauliche Anlage ergibt sich als Mischkalkulation aus bzw. in Anlehnung an die Gebäudearten 1.23/ 16.1 unter Gewichtung der überschlägig ermittelten Flächenanteile aus den Teilnutzungen der Kostenkennwert NHK 2010 zu:

690 €/m² BGF, Standardstufe 3,0

Das Überdach an dieser Anlage wird mit den baulichen Außenanlagen pauschal in Ansatz gebracht.

<u>Berücksichtigung baulicher Besonderheiten</u>

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. Aufgrund des nicht gestatteten Zutritts können derartige Zu- oder Abschläge hier nicht in Ansatz gebracht werden.

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.

Die hier im konkreten Wertermittlungsfall modellkonform zum Modell des Gutachterausschusses anzuwendenden Indexzahlen aus dem Quartal III 2025 (für den Wertermittlungsstichtag) und für das Bezugsjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2021=100 ergeben folgende Werte:

Wertermittlungsstichtag (27.11.2025)	= 134,3
Bezugsjahr 2010	= 70,8

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 errechnet sich somit zu

32 Jahre / 70 Jahre = 0,46

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

	Gebäude/ Gebäudeteil		A	B
	Gebäudeart		Wohnhaus	Nebengebäude
	Brutto-Grundfläche (BGF)	[m²]	336	153 (69+84)
x	Kostenkennwert der NHK 2010	[€/m²]	835	690
+	ggf. Berücksichtigung baulicher Besonderheiten / von den NHK nicht erfasste einzelne werthaltige Bauteile	[€]	0	0
x	Baupreisindex (Stichtag)		134,3	134,3
/	Baupreisindex (2010)		70,8	70,8
=	durchschnittliche Herstellungskosten		532.192	200.255
x	Regionalfaktor		1,0	1,0
x	Alterswertminderungsfaktor		0,46	0,46
=	Vorl. Sachwert der baulichen Anlage	[€]	244.808	92.117
	Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanlagen)	[€]	336.925	

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 15.000 €.

Vorläufiger Sachwert des Wertermittlungsobjektes

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjektes ergibt sich als Summe vom Bodenwert der Baufläche (ohne die selbstständig nutzbare Teilfläche), dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wie folgt:

	Bodenwert der Baufläche	38.367 €
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen)	336.925 €
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	15.000 €
=	Vorläufiger Sachwert	390.292 €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Wertermittlungsobjektes

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks (ohne die selbstständig nutzbare Teilfläche) 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 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:

Sachwertfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus
Landkreis Uelzen

Berechnung des Sachwertfaktors

Wertermittlungsstichtag:	01.01.2025
Vorläufiger Sachwert [€]:	390.292
Lagewert [€/m²]:	29
Restnutzungsdauer [Jahre]:	32
Standardstufe:	3,0
Wohnfläche [m²]:	153
Grundstücksfläche [m²]:	1.323
Holzgebäude (dauerhaft):	Nein
Carport (Anzahl):	1
Erbbaurecht:	ohne Erbbaurecht

Sachwertfaktor:	0,48
Standardabweichung:	± 0,27

Spezielle Lage im Landkreis

Hansestadt Uelzen:	Nein
Bad Bevensen (Ort):	Nein
Bienenbüttel (Ort):	Nein
Ebstorf (Ort):	Nein

* nur maximal eine Auswahl!

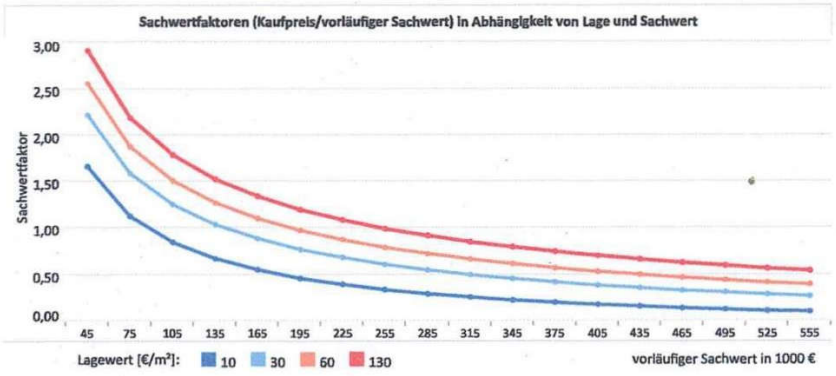
Stichprobenübersicht

Stichprobe: **1.013 Kauffälle**

Merkmal	Min.	Max.	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	05.01.2017	15.11.2024	17.03.2021
Vorläufiger Sachwert [€]	36439	530139	173060
Bodenrichtwert [€/m²]	10	120	42
Restnutzungsdauer	11	67	25
Standardstufe	1	4,2	2,3
Wohnfläche [m²]	50	256	133
Grundstücksfläche [m²]	259	2500	952
Unterkellerung [%]	0	100	100
Modi. Baujahr	1961	2018	1976

Modellbeschreibung

Die Diagramme beziehen sich auf ein **Normobjekt**.
Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Sachwertfaktoren.

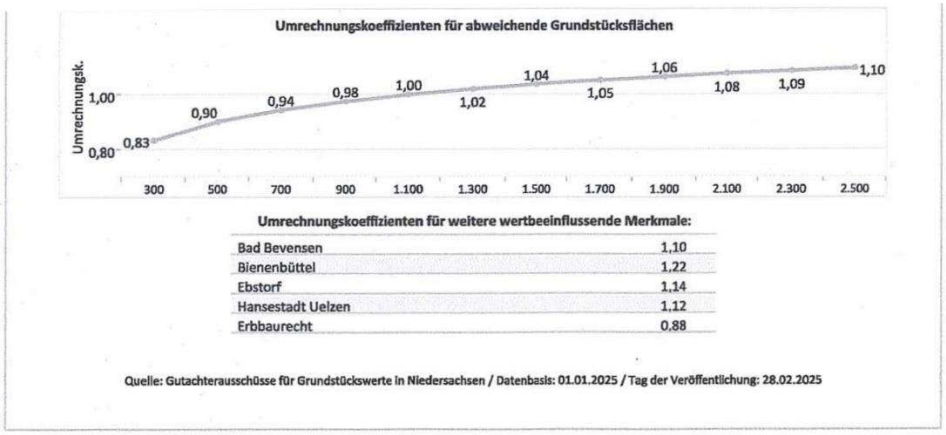








Dipl.-Ing. Friedhelm Birr
von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500



Umrechnungskoeffizienten für weitere wertbeeinflussende Merkmale:

Bad Bevensen	1,10
Bienenbüttel	1,22
Ebstorf	1,14
Hansestadt Uelzen	1,12
Erbbaurecht	0,88

Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen / Datenbasis: 01.01.2025 / Tag der Veröffentlichung: 28.02.2025

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 2025), somit:

29,- €/m² (BRW) x 1,00 (Normobjekt, 1.000 m²) / 1,01 (Richtwertgrundstück, 900 m²) ~ <u>29,- €/m²</u>

Der zuvor ermittelte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor von 0,48 ist nach den Angaben des Gutachterausschusses auf den Stichtag 01.01.2025 bezogen. Nach Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und nach den Auswertungen in den Landesgrundstücksmarktdaten zeichnet sich hinsichtlich der weiteren konjunkturellen Entwicklung eine Stagnation der Kaufpreise auf dem Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser ab. Eine weitere zeitliche Anpassung ist daher zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2025 nicht vorzunehmen. Der marktangepasste vorläufige Sachwert (ohne die selbstständig nutzbare Teilfläche) ergibt sich somit durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem Sachwertfaktor gerundet wie folgt

390.292 € x 0,48 ~ <u>187.000 €</u>

<u>Sachwert des Wertermittlungsobjektes</u>

Um zum Sachwert des Wertermittlungsobjektes zu gelangen, sind nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind

wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Wegen des nicht ermöglichten Zutritts sind die Bausubstanz, die Ausstattung sowie die Beschaffenheit der baulichen Anlagen und des Grundstücks überwiegend unbekannt. Es wird ein dem Alter entsprechender Unterhaltungszustand ohne Bauschäden unterstellt. Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung diesbezüglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, insbesondere auch zu solchen, die sich aufgrund nicht genehmigter baulicher Anlagen in Verbindung mit der eigenständigen Nutzung der selbstständig nutzbaren Teilfläche ergeben, können somit nicht angebracht werden.

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes ergibt sich somit aus dem marktangepassten vorläufige Sachwert des Grundstücks (ohne die selbstständig nutzbare Teilfläche) zuzüglich dem Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilfläche gerundet wie folgt:

187.000 € + 37.700 € ~ 225.000 €

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

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

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

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

Vergleichsfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus
Landkreis Uelzen

Stichprobenübersicht und Normobjekt *Modellbeschreibung*

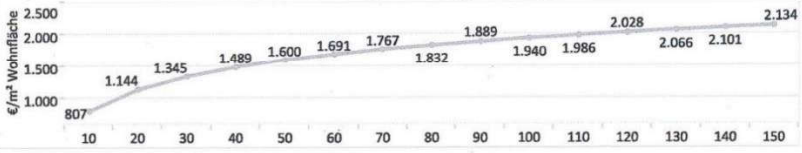
Stichprobe: **1.140 Kauffälle**

Merkmal	Min	Max	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	2017	2024	01.01.2025
Lagewert [€/m²], normiert auf 1.000 m²	15	170	80
Modifiziertes Baujahr	1946	2018	1986
Wohnfläche [m²]	50	290	120
Grundstücksfläche [m²]	260	2900	1100
Standardstufe	1	5	2.5
Energiebedarf (Klasse, s.u.)	1	3	1
Garage / Carport	ohne	vorhanden	vorhanden

Vergleichswert Normobjekt (s.o.)

Wohnflächenpreis:	1.832 €/m²
Standardabweichung:	± 345 €/m²

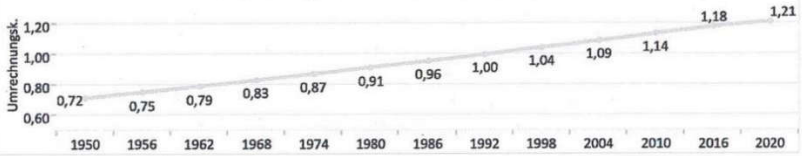
Basiswerte für das Normobjekt in Abhängigkeit vom Lagewert



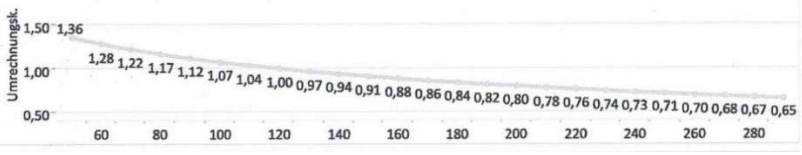
Normierung des Bodenrichtwertes auf 1.000 m²

Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichsfaktoren:

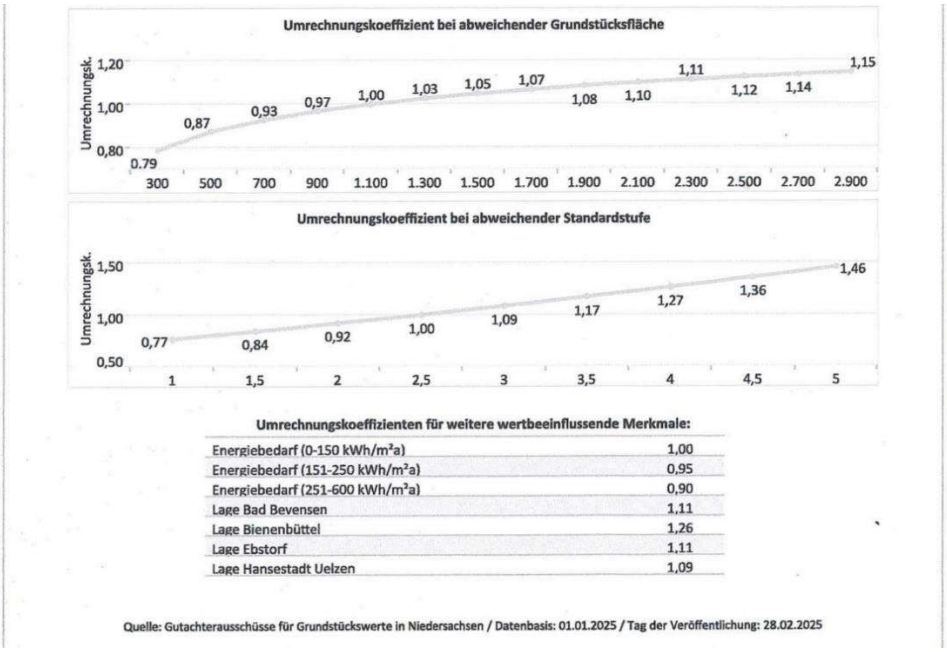
Umrechnungskoeffizient bei abweichendem Baujahr



Umrechnungskoeffizient bei abweichender Wohnfläche



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



Umrechnungskoeffizienten für weitere wertbeeinflussende Merkmale:

Energiebedarf (0-150 kWh/m²a)	1,00
Energiebedarf (151-250 kWh/m²a)	0,95
Energiebedarf (251-600 kWh/m²a)	0,90
Lage Bad Bevensen	1,11
Lage Bienenbüttel	1,26
Lage Ebstorf	1,11
Lage Hansestadt Uelzen	1,09

Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen / Datenbasis: 01.01.2025 / Tag der Veröffentlichung: 28.02.2025

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 (ohne die selbstständig nutzbare Teilfläche) ergibt sich als Produkt der durch Interpolation ermittelten Faktoren der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor wie folgt:

Merkmal	Ausprägung		Faktor
Lagewert [€/m²], normiert auf 1.000 m²	29		1.325
Modifiziertes Baujahr	1987	x	0,97
Wohnfläche [m²]	153 m²	x	0,90
Grundstücksfläche [m²]	1.323 m²	x	1,03
Standardstufe	3,0	x	1,09
Energiebedarf	Klasse 1-2 (d. Koeffiz.)	x	0,98
Garage/ Carport	vorhanden	x	1,00

objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor [€/m²] = 1.273

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

Erläuterungen zu den Merkmalen:

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 2025), somit:

29,- €/m² (BRW) x 1,00 (Normobjekt, 1.000 m²) / 1,01 (Richtwertgrundstück, 900 m²) ~ 29,- €/m²

Energiebedarf:

Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt. Es wird nach dem äußeren Anschein die Klasse 1-2 der Koeffizienten gemäß der Skala zur Ermittlung des Vergleichsfaktors mit dem Wert 0,98 unterstellt.

Der vorläufige Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes (ohne die selbstständig nutzbare Teilfläche) ergibt sich durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der Bezugsgröße (Wohnfläche) des Wertermittlungsobjekts wie folgt:

1.273 €/m² x 153 m² = 194.769 €

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Der zuvor ermittelte vorläufige Vergleichswert bezieht sich gemäß den Angaben des Gutachterausschusses auf den 01.01.2025. Nach Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und nach den Auswertungen in den Landesgrundstücksmarktdaten zeichnet sich hinsichtlich der weiteren konjunkturellen Entwicklung eine Stagnation der Kaufpreise auf dem Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser ab. Eine weitere zeitliche Anpassung ist daher zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2025 nicht vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der allgemeinen Marktsituation ermittle ich den vorläufigen Vergleichswert als marktangepassten vorläufigen Vergleichswert (ohne die selbstständig nutzbare Teilfläche) gerundet zu

195.000 €

Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes

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

Wegen des nicht ermöglichten Zutritts sind die Bausubstanz, die Ausstattung sowie die Beschaffenheit der baulichen Anlagen und des Grundstücks überwiegend unbekannt. Es wird ein dem Alter entsprechender Unterhaltungszustand ohne Bauschäden unterstellt. Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung diesbezüglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, insbesondere auch zu solchen, die sich aufgrund nicht genehmigter baulicher Anlagen in Verbindung mit der eigenständigen Nutzung der selbstständig nutzbaren Teilfläche ergeben, können somit nicht angebracht werden.

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes ergibt sich somit aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert (ohne die selbstständig nutzbare Teilfläche) zuzüglich dem Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilfläche gerundet wie folgt:

195.000 € + 37.700 € ~ 233.000 €

3.7 Verkehrswert

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

Es handelt sich hier um ein Wohngrundstück mit einem individuell gestalteten Gebäudebestand. Die Lage der Ortschaft Holxen innerhalb des Landkreises Uelzen sowie die Flächengröße und die Geometrie des Wertermittlungsobjektes sind als gut anzusehen. Die Anordnung der baulichen Anlagen ist, insbesondere durch das Nebengebäude unter dem Aspekt der Möglichkeit einer weiteren eigenständigen Bebauung des nördlichen Grundstücksteils zu der Straße „Am Steinberg“ hin, als ungünstig zu beurteilen. Der bauliche Zustand, der nach dem äußeren Anschein von den Straßenflächen her Modernisierungsmaßnahmen jüngeren Datums, aber augenscheinlich auch Restarbeiten und Schäden aufweist, und bezogen auf das Nebengebäude auch Gebäudeteile enthält, die vermutlich ohne die erforderlichen behördlichen Genehmigungen errichtet bzw. umgenutzt wurden, dürfte sich hinsichtlich der Marktgängigkeit des Objektes als eher ungünstig erweisen. Nach den Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse in ihren Grundstücksmarktdaten und Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg deutete sich regional nach einem starken Ansteigen der Kaufpreise in den letzten Jahren und fallenden Kaufpreisen seit dem Jahr 2022 nunmehr auf dem Teilmarkt der gebrauchten Eigenheime eine Stagnation der Kaufpreise an.

Die angewandten Wertermittlungsergebnisse mit einem Sachwert von 225.000 € und einem Vergleichswert von 233.000 € liegen nahe beieinander und führen beide zum Verkehrswert.

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

Ich habe bei meiner Bewertung alle wertbeeinflussenden Umstände insbesondere die Marktsituation gewürdigt und ermittle den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage der zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren aus dem Sachwert und dem Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag 27.11.2025 zu

230.000,- €

in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro

Suderburg, den 09.01.2026

signiert von:
Friedhelm Birr
am: 09.01.2026
mit:
digiSeal®
by secrypt

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. 152. Ausgabe, Kulmbach 2025.

- Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen: Grundstücksmarktdaten 2025 (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.

- Seitz, W. (Hrsg.).: GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2025, GuG-Sachverständigenkalender, Bötzingen 2024.

- Kleiber, W. (Hrsg.): Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9., neu bearbeitete Auflage, Köln 2022.

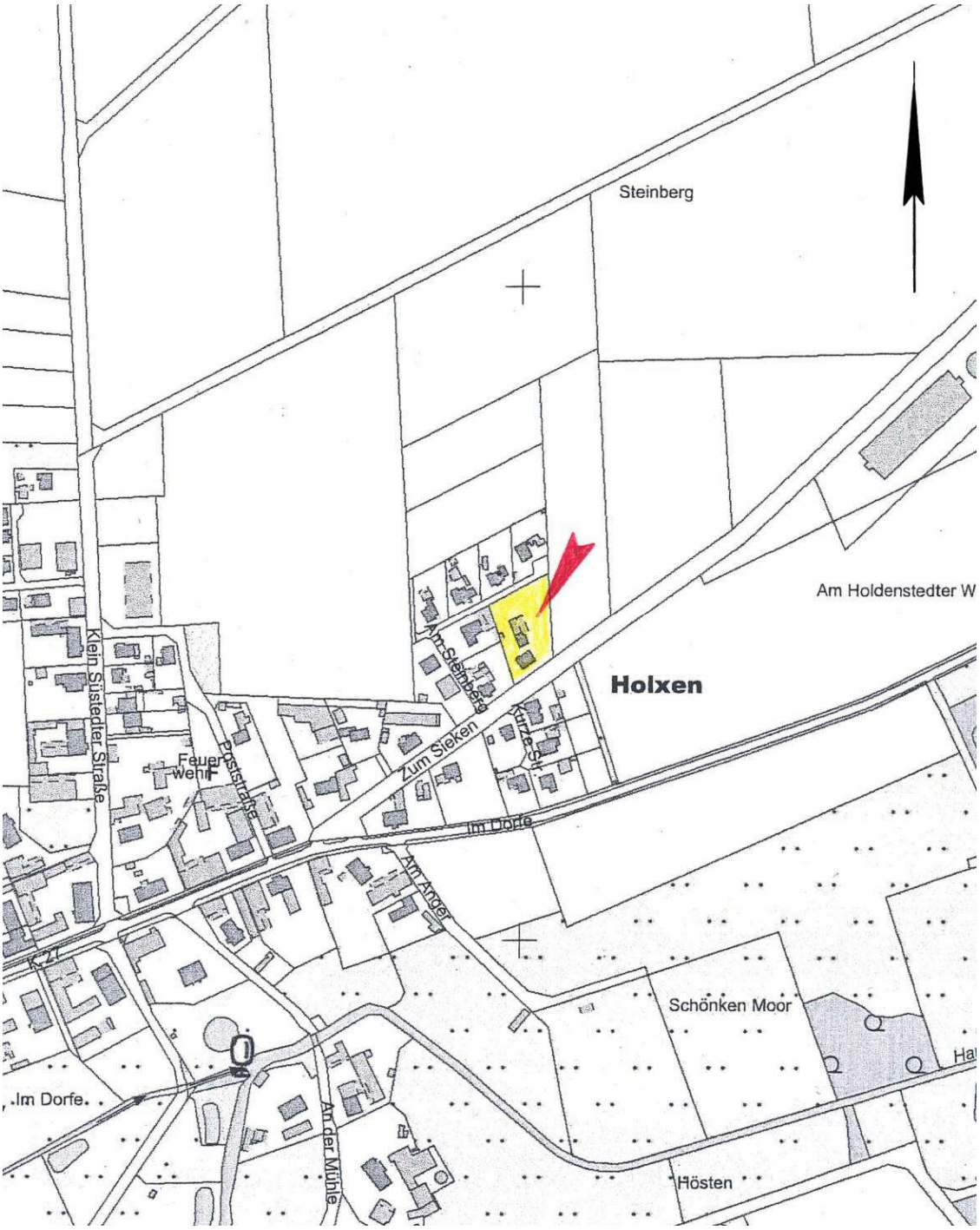
- Meinen / Pauen (Hrsg.): Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung, Aktuelle Spezialthemen aus der Immobilienbewertung, 1. Auflage, Köln 2016.

- Sommer / Kröll (Hrsg.): Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2017

- Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage, Essen 2018.

5. Anlagen

5.1 Übersichtskarte



© 2025 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

Übersichtskarte
Maßstab ~ 1:5000

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

5.2 Liegenschaftskarte



Auszug aus der Liegenschaftskarte
Maßstab ~ 1:1000

© 2025 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

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

5.3 Bodenrichtwertkarte

GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 16.12.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Zum Sieken 9, 29556 Suderburg - Holxen
Gemarkung: 2562 (Holxen), Flur: 2, Flurstück: 70/6



Quelle: © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen 2025, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by2-0), https://immobilienmarkt.niedersachsen.de

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte