



Gutachten

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

Aktenzeichen, Gericht: **NZS 7 K 14/23, Amtsgericht Uelzen**

Gutachtennummer: **WB 13/23**

Datum des Gutachtens: **18.06.2024**

Wertermittlungstichtag: **14.03.2024**

Qualitätsstichtag: **14.03.2024**

Objekt: **Baulandteilfläche (nicht selbstständig)**

Lagebezeichnung: Am Windmühlenberg/ Lindenstraße, 29575 Altenmedingen

Gemarkung: Altenmedingen

Flur, Flurstück: Flur 1, a) Flurstück 43/65 b) 43/66

Fläche: a) 150 m² b) 66 m²

Grundbuch, Blatt: Grundbuch von Altenmedingen, Blatt 329, BV lfd. Nr. 10

Ansicht:



Verkehrswert: **14.000,- €**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Auftrag	4
1.2 Objektdaten	4
1.3 Objektbesichtigung	4
1.4 Wertermittlungstichtag	5
1.5 Qualitätsstichtag	5
1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	5
1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts	6
2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts	6
2.1 Lagemerkmale	6
2.1.1 Makrolage	6
2.1.2 Mikrolage	7
2.2 Grund und Boden	7
2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften	8
2.3.1 Tatsächliche Nutzung	8
2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten	8
2.3.3 Entwicklungsstufe	9
2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	9
2.3.5 Baulasten	9
2.3.6 Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches	9
2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges	9
2.4 Zusammenfassung und Beurteilung	10
3. Wertermittlung	10
3.1 Grundsätze und Verfahren	10
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	11
3.3 Vergleichswertverfahren	12
3.4 Verkehrswert	14
4. Verwendete Literatur	16
5. Anlagen	17
5.1 Übersichtskarte	17
5.2 Liegenschaftskarte	18
5.3 Bodenrichtwertkarte	19
5.4 Bebauungsplan	20

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

5.5 Darstellung von Rechten/ Belastungen.....	21
5.6 Fotodokumentation.....	22
letzte Seite.....	23

Dieses Gutachten enthält 23 Seiten und wurde auftragsgemäß für das Gericht in vierfacher 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 14/23
Auftragsdatum:	Beschluss vom 05.07.2023, hier eingegangen am 12.07.2023
Zweck des Gutachtens:	Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Maßgaben:	- 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:	Baulandteilfläche (nicht selbstständig)
Objektanschrift:	Am Windmühlenberg/ Lindenstraße, 29575 Altenmedingen
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Altenmedingen, Blatt 329, BV lfd. Nr.10
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Altenmedingen, Flur 1, a) Flurstück 43/65 b) Flurstück 43/66
Flächengröße:	a) 150 m ² b) 66 m ²

1.3 Objektbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt konnte ich gemeinsam mit meiner Mitarbeiterin am 14.03.2024 nur von den angrenzenden Straßenflächen her besichtigen, weil der Zutritt nicht gestattet wurde.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich daher dieses Gutachten überwiegend in Unkenntnis der Beschaffenheit von baulichen Anlagen und des Grundstücks erstatten muss. 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 Wertermittlungstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Als Grundlage für dieses Gutachten gelten die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu diesem Zeitpunkt. Der Wertermittlungstichtag ist der 14.03.2024, der Tag der Objektbesichtigung.

1.5 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der 14.03.2024, der Tag der Objektbesichtigung.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

- Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 (Katasteramt Uelzen, 08.11.2023)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasteramt Uelzen, 08.11.2023)
- Grundbuchauszug v. 25.05.2023 (vom Auftraggeber bereitgestellt, 05.06.2024 überprüft)
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand (Landkreis Uelzen, 25.10.2023)
- Auskunft zu Ver- /Entsorgungsanlagen (Online-Planauskunft der Celle-Uelzen Netz GmbH, 13.03.2024)
- Auskunft zum beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand (Gemeinde Altenmedingen 19.03./11.06.2024 und Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf, 03.06.2024)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster (Landkreis Uelzen, 10.11.2023)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Landkreis Uelzen, 29.05.2024)
- Bauakteneinsicht (Landkreis Uelzen, 24.02.2024)
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen, Internetauskunft 11.06.2024)
- Auskunft aus den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Internetauskunft, 05.06.2024)

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts

- Mieter oder Pächter wurden auf Anfrage nicht benannt.
- Ein Gewerbebetrieb wird dort vermutlich nicht geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind vermutlich nicht vorhanden.
- Ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht, konnte nicht festgestellt werden.
(Der Zutritt wurde nicht gestattet; ein Wohnhaus ist dort nicht vorhanden.)
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
Eine vorhandene Baulast wird im Gutachten dargestellt.
- Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt. (Es ist dort kein diesbezüglich relevantes Gebäude vorhanden.)
- Altlasten: Gemäß Auskunft des Landkreises Uelzen -Umweltamt- sind für das Wertermittlungsobjekt keine Altlasten verzeichnet. Demnach können sich jedoch unabhängig davon dort unbekannte Altlasten befinden.

2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Uelzen
Samtgemeinde:	Bevensen-Ebstorf
Gemeinde:	Altenmedingen
Entfernungen:	Landeshauptstadt Hannover ca. 120 km, Hamburg ca. 80 km, Stadt Lüneburg ca. 20 km, Kreisstadt Uelzen ca. 20 km
Überregionale Anbindungen:	- Bundesautobahnen A39 (Lüneburg-Hamburg) ca. 35 km und A7 (Hamburg-Hannover) ca. 45 km - Bundesstraßen B4 (Lüneburg-Gifhorn) ca. 10 km und B216 (Lüneburg-Dannenberg) ca. 17 km - Bahnhöfe Uelzen ca. 20 km und Bad Bevensen ca. 8 km - Flughäfen Hamburg ca. 100 km und Hannover ca. 115 km

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Die 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 Landkreis 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. 1 km in westlicher 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.

2.1.2 Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Ortschaft Altenmedingen und trägt die Lagebezeichnung: Am Windmühlenberg/ Lindenstraße.

Der Bereich des Wertermittlungsobjektes dient dem Wohnen. Die nähere Umgebung ist überwiegend mit Wohnhäusern und entsprechenden Nebengebäuden bebaut.

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 unwesentliche 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

Die Fläche des nicht selbstständigen zu Wohnzwecken genutzten Wertermittlungsobjektes ist von nahezu rechteckiger/ trapezförmiger Geometrie und überwiegend nur leicht geneigt. Die Gesamtflächengröße beträgt gemäß dem Bestandsverzeichnis im Grundbuch 216 m², darin ist das Flurstück 43/65 mit 150 m² und das Flurstück 43/66 mit 66 m² enthalten. An seiner südlichen Seite grenzt das zu bewertende Grundstück mit dem Flurstück 43/65 auf

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

einer Länge von ca. 4 m an gemeindeeigene Straßen- bzw. Wegeflächen mit der Lagebezeichnung „Am Windmühlenberg“. Im Norden grenzt das Wertermittlungsobjekt mit der Nordostseite des Flurstücks 43/66 an die „Lindenstraße“, die dort als Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K1 nach den planungsrechtlichen Vorgaben (s. Abs. 2.3.2 i. V. m. Abs. 5.4) einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt darstellt.

Eine örtliche Überprüfung bezüglich evtl. Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden war aufgrund des nicht gestatteten Zutritts nicht möglich. Gemäß Auskunft des Landkreises Uelzen -Umweltamt- sind für das Wertermittlungsobjekt im Altlastenkataster des Landkreises Uelzen keine Altlasten verzeichnet. Demnach können sich jedoch unabhängig davon dort unbekannte Altlasten befinden. Weitere diesbezügliche Aussagen und solche zu den Baugrundverhältnissen sind nur durch entsprechende Gutachten von Spezialfachverständigen möglich.

Das Wertermittlungsobjekt stellt eine nicht selbstständige Baulandteilfläche dar. Es ist aufgrund seiner Flächengröße und Geometrie eigenständig kaum nutzbar. So sind entsprechende Ver- und Entsorgungsanschlüsse augenscheinlich nicht vorhanden. Strom-, Wasser-, Gas- und Abwasserentsorgungsleitungen befinden sich in Teilbereichen der angrenzenden Straßen-/ Wegeflächen bzw. in Teilbereichen auch auf angrenzenden Grundstücken.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften

2.3.1 Tatsächliche Nutzung

Das zu bewertende Grundstück ist, soweit von den Straßen-/ Wegeflächen erkennbar, durch seine Einbeziehung in die Wohnnutzung des angrenzenden Grundstücks zu Wohnzwecken/ Garten individuell gestaltet. An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine augenscheinlich veraltete Blechgarage, für die genehmigte Bauunterlagen nicht vorgelegt wurden.

2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Windmühlenberg“ der Gemeinde Altenmedingen, der am 15.09.1984 rechtsverbindlich geworden ist (s. Anlagen, Abs. 5.4).

Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Wertermittlungsobjektes ein allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise aus. Als Ausnutzungsziffer ist die Grundflächenzahl mit 0,25 und die Geschossflächenzahl mit 0,4 angegeben. Entlang der Lindenstraße, welche die Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K1 darstellt, weist der Bebauungsplan im Bereich des dort angrenzenden Wertermittlungsobjektes einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt aus. Es bestehen Baugrenzen. Weiterführende Auskünfte zum Bebauungsplan, insbesondere auch zu ggf. weiteren vorhandenen textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, erteilt die Gemeinde Altenmedingen bzw. die Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

2.3.3 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 Flurstück 43/65 des Wertermittlungsobjektes zugunsten des östlich angrenzenden Nachbargrundstücks, Flurstück 43/68 die unter Abs. 5.5 dargestellte Abstandsbaulast eingetragen.

Ein evtl. durch diese Baulast bedingter Einfluss auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten im Rahmen der Genauigkeit dieser Wertermittlung als vernachlässigbar gering zu beurteilen.

2.3.6 Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches

In Abteilung II des Grundbuches ist der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

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

2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges

Miet- oder Pächter wurden auf Anfrage nicht benannt.

2.4 Zusammenfassung und Beurteilung

Es handelt sich hier um eine Baulandteilfläche, die aufgrund ihrer Flächengröße und Geometrie bezogen auf den betreffenden Teilmarkt als nicht selbständig einzustufen ist und der Arrondierung eines Nachbargrundstücks dienen könnte. Die Lage der Ortschaft Altenmedingen im Norden des Landkreises Uelzen ist bedingt durch die verkehrliche Anbindung und auch aufgrund ihrer Nähe zu der Kurstadt Bad Bevensen als gut zu beurteilen. Es bestehen Unwägbarkeiten wegen des nicht ermöglichten Zutritts, der Grundstückszustand ist überwiegend unbekannt. Allgemein hatte der Gutachterausschuss mit seinen Grundstücksmarktdaten in dieser Region auch weiterhin ein Ansteigen der Kaufpreise, jedoch bei stark rückläufigen Umsatzzahlen, auf dem Teilmarkt der unbebauten Wohnbauflächen verzeichnet. Derzeit besteht eine Unsicherheit hinsichtlich der weiteren Preisentwicklung auf diesem Teilmarkt.

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

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

Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im 1. Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, 2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im 3. Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

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

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

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Im vorliegenden Wertermittlungsfall handelt es sich um ein unbebautes Grundstück, für das der Bodenwert unter Berücksichtigung seiner Nutzungsmöglichkeiten von maßgeblicher Bedeutung ist. Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da sich

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

eine Beeinflussung des Bodenwertes durch eine tatsächliche bauliche Nutzung im Sinne des § 40 Abs. 5 ImmoWertV 2021, die hier zu berücksichtigen wäre, nicht ergibt.

3.3 Vergleichswertverfahren

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.

Aufgrund der individuellen Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes, insbesondere bedingt durch die Lage und der Art des zu bewertenden Grundstücks in Bezug auf die Erschließungssituation in Verbindung mit dem beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand, stehen keine Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für einen Preisvergleich zur Verfügung. 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 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 64,- €/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: | 900 m ² |

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

Zu dem Bodenrichtwert hat der Gutachterausschuss zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Quadratmeterpreises [€/m²] von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die eine nicht teilbare Einheit bilden, bei unterschiedlichen Grundstücksflächen, aus seiner Kaufpreissammlung abgeleitet und mit seinen Grundstücksmarktdaten 2024 veröffentlicht.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels einer Regressionsanalyse aus Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke ermittelt.

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.

Bestimmend für den Wert des Grund und Bodens ist dessen Nutzungsfähigkeit im Bewertungszeitpunkt. Der Begriff Nutzungsfähigkeit beinhaltet sowohl das rechtlich zulässige Maß der Nutzung als auch die tatsächliche Beschaffenheit des Bewertungsobjektes.

Bodenwert

Grundlage für die Bodenwertermittlung bildet der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert.

Flächengröße:

Die Flächengröße des zu bewertenden Grundstücks mit insgesamt 216 m² entspricht nicht der Flächengröße des Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht (Richtwertgrundstück) mit 900 m². Erfahrungsgemäß werden auch zur Arrondierung von Grundstücken häufig über dem Bodenrichtwert liegende Kaufpreise gezahlt. In Anlehnung an die vom Gutachterausschuss ermittelten Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Quadratmeterpreises [€/m²] von der Grundstücksgröße bei Baugrundstücken ergibt sich wie folgt der Anpassungsfaktor:

$$1,16 \text{ (UR } 216 \text{ m}^2) / 1,01 \text{ (UR } 900 \text{ m}^2) = 1,15$$

Lage und Geometrie:

Das zu bewertende Grundstück erstreckt sich über eine Länge von ca. 60 m als schmaler Grundstücksstreifen, der im südlichen Bereich mit dem Flurstück 43/65 eine Breite von ca. 4,5 m und im nördlichen Bereich mit dem Flurstück 43/66 eine Breite ca. 2,5 m aufweist. Aufgrund dieser Eigenschaft ist eine geminderte Marktgängigkeit bezogen auf die Gesamtfläche als wahrscheinlich zu beurteilen. Diesen wertbeeinflussenden Umstand würdige ich mit dem Faktor 0,90.

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert ergibt sich durch Multiplikation des vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerts mit den zuvor dargestellten Faktoren zur Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Abweichungen der Grundstücksmerkmale wie folgt:

$$64,- \text{ €/m}^2 \times 1,15 \text{ (Flächengröße)} \times 0,90 \text{ (Lage u. Geometrie)} \sim \underline{66,- \text{ €/m}^2}$$

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

Der Bodenwert des zu bewertenden Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der Flächengröße wie folgt:

$$66,- \text{ €/m}^2 \times 216 \text{ m}^2 = \underline{14.256 \text{ €}}$$

Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert entspricht dem Bodenwert mit 14.256 €

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Der zuvor ermittelte vorläufige Vergleichswert bezieht sich gemäß den Angaben des Gutachterausschusses auf den 01.01.2024. Aufgrund der zeitlichen Nähe zu diesem Zeitpunkt sind zum Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens (14.03.2024) noch keine neueren sicheren Daten des zuständigen Gutachterausschusses zur weiteren zeitlichen Entwicklung vorhanden. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der allgemeinen Marktsituation ermittle ich den vorläufigen Vergleichswert als marktangepassten vorläufigen Vergleichswert gerundet zu

14.000 €

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 ist der Zustand des Grundstücks und baulicher Anlagen überwiegend unbekannt. Es wird ein üblicher Unterhaltungszustand unterstellt. Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung diesbezüglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale können somit nicht angebracht werden.

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

14.000 €

3.4 Verkehrswert

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

Es handelt sich hier um eine Baulandteilfläche, die aufgrund ihrer Flächengröße und Geometrie bezogen auf den betreffenden Teilmarkt als nicht selbständig einzustufen ist und

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

der Arrondierung eines Nachbargrundstücks dienen könnte. Die Lage der Ortschaft Altenmedingen im Norden des Landkreises Uelzen ist bedingt durch die verkehrliche Anbindung und auch aufgrund ihrer Nähe zu der Kurstadt Bad Bevensen als gut zu beurteilen. Es bestehen Unwägbarkeiten wegen des nicht ermöglichten Zutritts, der Grundstückszustand ist überwiegend unbekannt. Allgemein hatte der Gutachterausschuss mit seinen Grundstücksmarktdaten in dieser Region auch weiterhin ein Ansteigen der Kaufpreise, jedoch bei stark rückläufigen Umsatzzahlen, auf dem Teilmarkt der unbebauten Wohnbauflächen verzeichnet. Derzeit besteht eine Unsicherheit hinsichtlich der weiteren Preisentwicklung auf diesem Teilmarkt.

Das angewandte Wertermittlungsverfahren führt zu einem Vergleichswert von 14.000 €. Bei einer Flächengröße des zu bewertenden Grundstücks von 216 m² entspricht dieser Wert einem Quadratmeterpreis als Vergleichsmaßstab von rd. 65,- €/m². Unter Würdigung aller mit dem Wertermittlungsobjekt verbundenen Chancen und Risiken erachte ich den Vergleichswert als Verkehrswert für angemessen.

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

Ich habe bei meiner Bewertung alle wertbeeinflussenden Umstände insbesondere die Marktsituation gewürdigt und ermittle den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage der zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren und Rundung zum Wertermittlungstichtag 14.03.2024 zu

14.000,- €

in Worten: vierzehntausend Euro

Sudenburg, den 18.06.2024

Friedhelm Birr

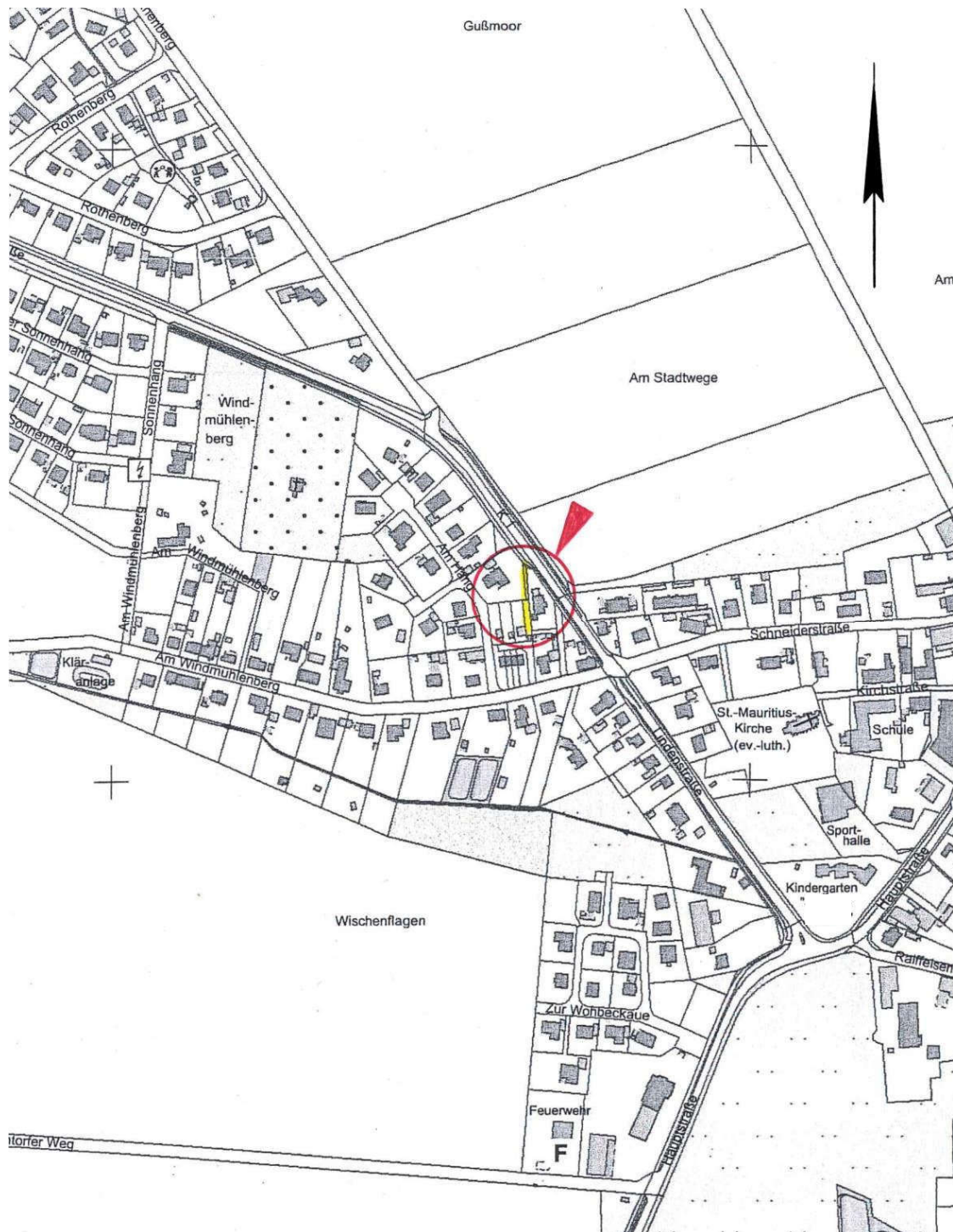


4. Verwendete Literatur

- 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. 145. Ausgabe, Kulmbach 2024.
- Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen: Grundstücksmarktdaten 2024 (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>)
- Kleiber, W. (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8., vollständig neu bearbeitete Auflage, Köln 2017.
- Kleiber, W. (Hrsg.): GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2024, GuG-Sachverständigenkalender, Köln 2023.
- Kleiber, W. (Hrsg.): Marktwerdermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9., neu bearbeitete Auflage, Köln 2022.
- Meinen / Pauen (Hrsg.): Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung, Aktuelle Spezialthemen aus der Immobilienbewertung, 1. Auflage, Köln 2016.
- Sommer / Kröll (Hrsg.): Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2017
- Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage, Essen 2018.

5. Anlagen

5.1 Übersichtskarte



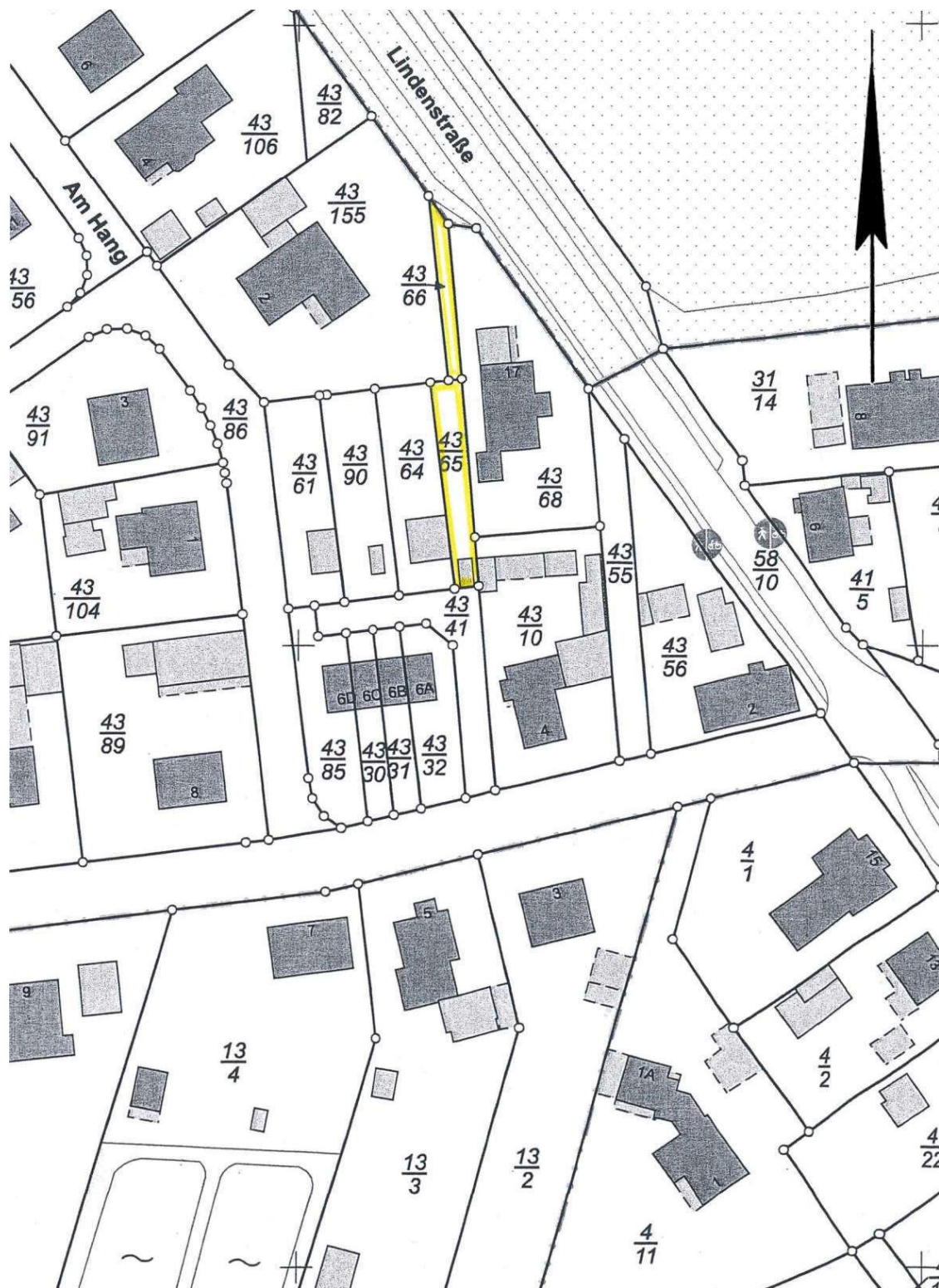
© 2024
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

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

Übersichtskarte
Maßstab ~ 1:5000

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

5.2 Liegenschaftskarte



© 2024 Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

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

Auszug aus der Liegenschaftskarte
Maßstab ~ 1:1000

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

5.3 Bodenrichtwertkarte



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Lüneburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 11.06.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Bezeichnung der Bodenrichtwertzone: Altenmedingen
Gemarkung: 2455 (Altenmedingen), Flur: 1, Flurstück: 43/65

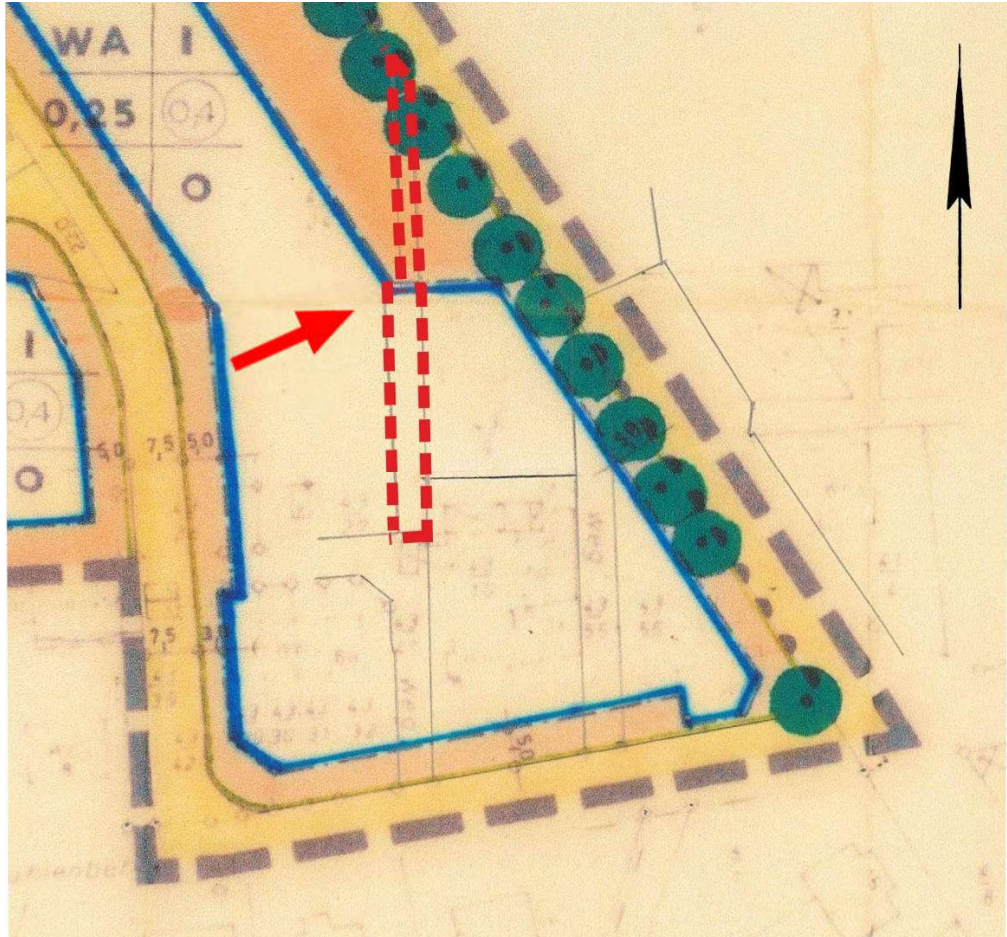


Quelle: © Oberer Gutachterausschuss für
Grundstückswerte Niedersachsen 2024,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by2-0),
<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

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 Bebauungsplan



**Auszug aus dem Bebauungsplan „Windmühlenberg“
der Gemeinde Altenmedingen**

5.5 Darstellung von Rechten/ Belastungen**Baulastenverzeichnis Landkreis Uelzen Blatt 02518**

Landkreis Uelzen
HDA 620/1/1/2518/86

Baulastenverzeichnis von Altenmedingen
Gemeindeteil " " Am Windmühlenberg 4
Grundstück
Baulastenblatt: Nr.: 1 Seite: 1
Katasterbezeichnung: Altenmedingen
Gemarkung:
Flur: 1 Flurstück: 43/65

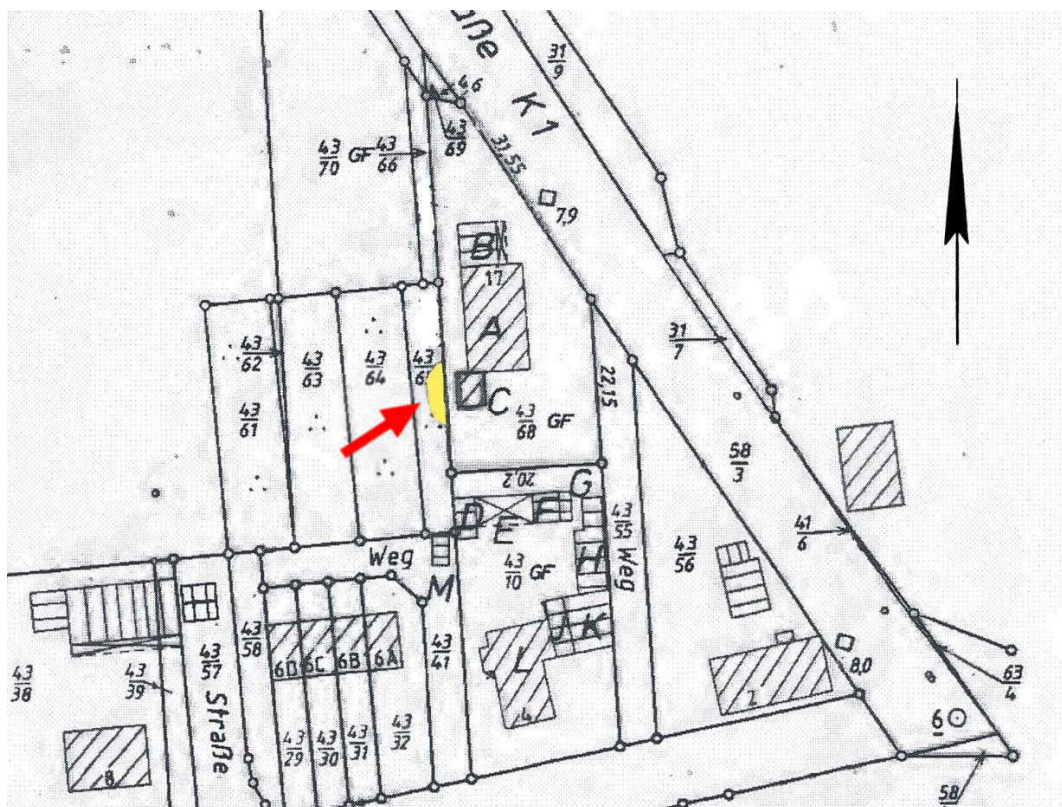
Lfd. Nr. dieses Blattes 1 von Seiten

Eintragungsverfügung:

1. Gemäß beiliegender Verpflichtungserklärung ist diese Baulast in Spalte 2 des Baulastenverzeichnisses einzutragen.
2. Nachweisung Nr. 2518
3. Gebühr 100,-- DM anfordern
4. Gebührenliste Nr. 10
5. Baulastenblätter absenden
6. Z.d.A. 21. Februar 1986
Uelzen, den

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Altenmedingen, Am Windmühlenberg 4, Flur 1, Flurstück 43/65, erklärt, daß von dem Grundstück eine hinreichende Teilfläche dem benachbarten Grundstück Altenmedingen, Lindenstraße 17, Flur 1, Flurstück 43/68, bei der Bemessung des Grenzabstandes gemäß § 9 Abs. 2 NBauO zugerechnet wird. Diese Teilfläche ist im anliegenden Lageplan kenntlich gemacht. Der Eigentümer des Grundstücks 43/65 ist verpflichtet, mit seinen baulichen Anlagen von dieser Teilfläche den vorgeschriebenen Grenzabstand einzuhalten.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 21. Februar 1986 Uelzen, den 21. Februar 1986

2518, HDA Nr. 1 (3 von 6)



(Quelle: Landkreis Uelzen,
Baulastenverzeichnis)

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 Fotodokumentation



**Foto 1: Flurstück 43/65, Südansicht
aufgenommen am 14.03.2024**



**Foto 2: Flurstück 43/66, Nordansicht
aufgenommen am 14.03.2024**



Gutachten

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

Aktenzeichen, Gericht: **NZS 7 K 15/23, Amtsgericht Uelzen**

Gutachtennummer: **WB 14/23**

Datum des Gutachtens: **10.06.2024**

Wertermittlungstichtag: **14.03.2024**

Qualitätsstichtag: **14.03.2024**

Objekt: **Wohnhaus mit Nebengebäuden**

Objektanschrift: Am Windmühlenberg 4, 29575 Altenmedingen

Gemarkung: Altenmedingen

Flur, Flurstück: Flur 1, a) Flurstück 43/10 b) 43/55

Fläche: a) 800 m² b) 278 m²

Grundbuch, Blatt: Grundbuch von Altenmedingen, Blatt 329, BV lfd. Nr. 11

Ansicht:



Verkehrswert: **230.000,- €**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Auftrag	4
1.2 Objektdaten	4
1.3 Objektbesichtigung	4
1.4 Wertermittlungstichtag	5
1.5 Qualitätsstichtag	5
1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	5
1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts	6
2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts	6
2.1 Lagemerkmale	6
2.1.1 Makrolage	6
2.1.2 Mikrolage	7
2.2 Grund und Boden	7
2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften	8
2.3.1 Tatsächliche Nutzung	8
2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten	8
2.3.3 Entwicklungsstufe	8
2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	9
2.3.5 Baulasten	9
2.3.6 Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches	9
2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges	9
2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen	9
2.5 Zusammenfassung und Beurteilung	13
3. Wertermittlung	13
3.1 Grundsätze und Verfahren	13
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
3.3 Modelle zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse	15
3.4 Bodenwertermittlung	17
3.5 Sachwertermittlung	18
3.6 Vergleichswertermittlung	25
3.7 Verkehrswert	29
4. Verwendete Literatur	31
5. Anlagen	32

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

5.1 Übersichtskarte	32
5.2 Liegenschaftskarte	33
5.3 Bodenrichtwertkarte	34
5.4 Bebauungsplan	35
5.5 Bauzeichnungen/ Skizzen.....	36
5.6 Fotodokumentation	39
letzte Seite.....	42

Dieses Gutachten enthält 42 Seiten und wurde auftragsgemäß für das Gericht in vierfacher 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 15/23

Auftragsdatum: Beschluss vom 05.07.2023, hier eingegangen am 12.07.2023

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

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

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

1.2 Objektdaten

Objektart: Wohnhaus mit Nebengebäuden

Objektanschrift: Am Windmühlenberg 4, 29575 Altenmedingen

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Altenmedingen, Blatt 329, BV lfd. Nr.11

Katasterbezeichnung: Gemarkung Altenmedingen, Flur 1,
a) Flurstück 43/10 b) Flurstück 43/55

Flächengröße: a) 800 m² b) 278 m²

1.3 Objektbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt konnte ich gemeinsam mit meiner Mitarbeiterin am 14.03.2024 nur von den angrenzenden Straßenflächen her besichtigen, 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

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

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 Wertermittlungstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Als Grundlage für dieses Gutachten gelten die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu diesem Zeitpunkt. Der Wertermittlungstichtag ist der 14.03.2024, der Tag der Objektbesichtigung.

1.5 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der 14.03.2024, der Tag der Objektbesichtigung.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

- Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 (Katasteramt Uelzen, 08.11.2023)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasteramt Uelzen, 08.11.2023)
- Grundbuchauszug v. 25.05.2023 (vom Auftraggeber bereitgestellt, 05.06.2024 überprüft)
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand (Landkreis Uelzen, 25.10.2023)
- Auskunft zu Ver- /Entsorgungsanlagen (Online-Planauskunft der Celle-Uelzen Netz GmbH, 13.03.2024)
- Auskunft zum beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand (Gemeinde Altenmedingen 19.03.2024 und Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf, 03.06.2024)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster (Landkreis Uelzen, 10.11.2023)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Landkreis Uelzen, 29.05.2024)
- Bauakteneinsicht (Landkreis Uelzen, 24.02.2024)
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen, Internetauskunft 03.06.2024)
- Auskunft aus den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Internetauskunft, 05.06.2024)

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts

- Mieter oder Pächter wurden auf Anfrage nicht benannt.
- Ein Gewerbebetrieb wird dort vermutlich nicht geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind vermutlich nicht vorhanden.
- Ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht, konnte nicht festgestellt werden.
(kein Zutritt!)
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt.
- Altlasten: Gemäß Auskunft des Landkreises Uelzen -Umweltamt- sind für das Wertermittlungsobjekt keine Altlasten verzeichnet. Demnach können sich jedoch unabhängig davon dort unbekannte Altlasten befinden.

2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Uelzen
Samtgemeinde:	Bevensen-Ebstorf
Gemeinde:	Altenmedingen
Entfernungen:	Landeshauptstadt Hannover ca. 120 km, Hamburg ca. 80 km, Stadt Lüneburg ca. 20 km, Kreisstadt Uelzen ca. 20 km
Überregionale Anbindungen:	- Bundesautobahnen A39 (Lüneburg-Hamburg) ca. 35 km und A7 (Hamburg-Hannover) ca. 45 km - Bundesstraßen B4 (Lüneburg-Gifhorn) ca. 10 km und B216 (Lüneburg-Dannenberg) ca. 17 km - Bahnhöfe Uelzen ca. 20 km und Bad Bevensen ca. 8 km - Flughäfen Hamburg ca. 100 km und Hannover ca. 115 km

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

Die 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 Landkreis 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. 1 km in westlicher 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.

2.1.2 Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Ortschaft Altenmedingen und trägt die Lagebezeichnung: Am Windmühlenberg 4.

Der Bereich des Wertermittlungsobjektes dient dem Wohnen. Die nähere Umgebung ist überwiegend mit Wohnhäusern und entsprechenden Nebengebäuden bebaut.

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 unwesentliche 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

Die Fläche des zu Wohnzwecken genutzten Wertermittlungsobjektes ist von nahezu trapezförmiger Geometrie und überwiegend nur leicht geneigt. Die Gesamtflächengröße beträgt gemäß dem Bestandsverzeichnis im Grundbuch 1.078 m², darin ist das Flurstück 43/10 mit 800 m² und das Flurstück 43/55 mit 278 m² enthalten. An seiner südlichen Seite grenzt das zu bewertende Grundstück auf einer Länge von ca. 25 m und an seiner westlichen Seite auf einer Länge von ca. 33 m an öffentliche Straßenflächen mit der Lagebezeichnung

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

„Am Windmühlenberg“. Im Norden grenzt das Wertermittlungsobjekt mit der Nordostseite des Flurstücks 43/55 an die „Lindenstraße“, die dort als Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K1 nach den planungsrechtlichen Vorgaben (s. Abs. 2.3.2 i. V. m. Abs. 5.4) einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt darstellt.

Eine örtliche Überprüfung bezüglich evtl. Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden war aufgrund des nicht gestatteten Zutritts nicht möglich. Gemäß Auskunft des Landkreises Uelzen -Umweltamt- sind für das Wertermittlungsobjekt im Altlastenkataster des Landkreises Uelzen keine Altlasten verzeichnet. Demnach können sich jedoch unabhängig davon dort unbekannte Altlasten befinden. Weitere diesbezügliche Aussagen und solche zu den Baugrundverhältnissen sind nur durch entsprechende Gutachten von Spezial Sachverständigen möglich.

Anschlüsse an die öffentliche Stromversorgung, Wasserversorgung, und Abwasserentsorgung sind vorhanden. Eine Gasleitung verläuft im Straßengrund.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften

2.3.1 Tatsächliche Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist zu Wohnzwecken individuell gestaltet. Von baulich vorrangiger Bedeutung ist das Wohnhaus. Die Freiflächen sind als Garten angelegt und z.T. auch befestigt. Im nördlichen und östlichen Bereich des zu bewertenden Grundstücks sind umfangreiche augenscheinlich schuppenartige Nebengebäude vorhanden.

2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Windmühlenberg“ der Gemeinde Altenmedingen, der am 15.09.1984 rechtsverbindlich geworden ist (s. Anlagen, Abs. 5.4).

Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Wertermittlungsobjektes ein allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise aus. Als Ausnutzungsziffer ist die Grundflächenzahl mit 0,25 und die Geschossflächenzahl mit 0,4 angegeben. Entlang der Lindenstraße, welche die Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K1 darstellt, weist der Bebauungsplan im Bereich des dort angrenzenden Wertermittlungsobjektes einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt aus. Es bestehen Baugrenzen. Weiterführende Auskünfte zum Bebauungsplan, insbesondere auch zu ggf. weiteren vorhandenen textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, erteilt die Gemeinde Altenmedingen bzw. die Samtgemeinde Bevensen-Ebstorf.

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.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Aus den 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 bestehen auf den Flurstücken des Wertermittlungsobjekt keine Baulasteintragungen.

2.3.6 Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches

In Abteilung II des Grundbuches ist der Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

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

2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges

Miet- oder Pächter wurden auf Anfrage nicht benannt.

2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen

Das zu bewertende Grundstück ist vorrangig mit einem **Wohnhaus** bebaut.

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

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

Die Gebäudebeschreibung bezieht sich insofern auf vorherrschende Ausstattungen und Ausführungen, soweit sie von den Straßen her erkennbar waren oder unter Verwendung der behördlichen Bauakte angenommen werden mussten. Die Funktionsweise und Technik einzelner Bauteile und Anlagen wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht gesondert überprüft. Weitere diesbezügliche Aussagen insbesondere auch zu Baumängeln und Bauschäden sowie Untersuchungen zu verwendeten Baustoffen und deren Wirkungen sind nur durch Spezialsachverständige möglich.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Die Gebäudemaße und Flächenangaben wurden auf der Grundlage digitalisierter behördlichen Bauakten der zuständigen Baubehörde des Landkreises Uelzen, deren Bauzeichnungen aufgrund des Alters eine geminderte Qualität aufweisen, und nach weiteren dazu angeforderten Katasterdaten sowie z.T. daher auch grafisch/ überschlägig ermittelt. Bauunterlagen über die augenscheinlich schuppenartigen Nebengebäude von untergeordneter Bedeutung konnten bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises Uelzen nicht vorgelegt werden.

Gebäudeart: **Wohnhaus**

Baujahr: 1953/54 Neubau eines Eigenheimes mit Dachgeschossausbau;
1954/55 Erweiterungsbau des Wohnhauses

Größe: Brutto-Grundfläche: $(13,2 \times 6,8 + 5,3 \times 1,9) \times 3 = 299,49$
 $3,3 \times 1,3 = 4,29$
 $303,78$
 rd. 304 m²

Wohnfläche: (grafisch/ überschlägig, kein Zutritt!) rd. 136 m²

Wände: Massivwände mit Bekleidungen aus Bitumenstrukturplatten;
innen geputzt/ bekleidet, Nassbereiche auch gefliest

Decken: Stahlbetondecke über dem Kellergeschoss, sonst Holzbalkendecken
bzw. Holzbalkenkonstruktion des Daches

Geschosstreppen: Holztreppen

Dach: Satteldach mit Tondachziegeln

Fenster/ -türen: Holz- bzw. Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung

Türen: Hauseingangstür kunststoffbeschichtet mit profilierten Licht-
ausschnitten, sonst Holz-/ Füllungstüren/ beschichtet

Fußböden: Estrich/ Trockenbau mit zeitgemäßen Belägen

Elektrische Installation: dem Alter und der Nutzung entsprechend

Sanitäre Installation: Bad im Erdgeschoss und im Dachgeschoss,
jeweils mit zeitgemäßen Sanitärobjekten;
weitere der Nutzung entsprechende Ver-/ Entsorgungsanschlüsse

Beheizung: Warmwasserzentralheizung, Ofenanschluss

Werthaltige einzelne Bauteile, die von den Normalherstellungskosten nicht erfasst sind:
Dachgaube, Außentreppen/-stufen

Baulicher Zustand: überwiegend unbekannt, da kein Zutritt!

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

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 für Ein- und Zweifamilienhäuser des zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg weicht von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab. Sie ist unter Abs. 3.3 dieses Gutachtens dargestellt und modellkonform anzuwenden. Demnach setzt der Gutachterausschuss für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren an und ermittelt die Restnutzungsdauer aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 2 der ImmoWertV 2021. Der Gutachterausschuss unterstellt ebenso bei der Ermittlung seiner Vergleichsfaktoren, die ebenfalls der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde liegen, für Wohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren. Eine wesentliche Einflussgröße ist dabei, gemäß der Modellbeschreibung des Gutachterausschusses, das modifizierte Baujahr. Es berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, die die Nutzungsdauer des Gebäudes verlängern. Das modifizierte Baujahr ist demnach im Vergleich zum ursprünglichen Baujahr verjüngt und ergibt sich aus dem Bewertungsjahr (Stichtag), der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 sachverständig aus dem tatsächlichen Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag und dem ermittelten Modernisierungsgrad bestimmt wird.

Die bauliche Anlage mit dem Baujahr 1954 hat die übliche Gesamtnutzungsdauer derartiger Gebäude, die nach den Orientierungswerten gemäß Anlage 3 der Sachwertrichtlinie und unter Wahrung der Modellkonformität zur Marktanpassung mit 70 Jahren anzusetzen ist, bereits erreicht. Es wird davon ausgegangen, dass in letzter Zeit kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung vorgenommen wurden. Wegen des nicht gestatteten Zutritts ist der tatsächliche Zustand jedoch überwiegend unbekannt und eine konkrete Zuordnung einzelner Modernisierungselemente nicht möglich.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

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.

Aufgrund des nicht gestatteten Zutritts wird nach augenscheinlichem Eindruck entsprechend der nachfolgend dargestellten Tabelle der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ unterstellt und die Modernisierungspunktzahl mit 4 Punkten angesetzt.

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:	70 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (gem. Modellvorgabe des Gutachterausschusses):	70 Jahre
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	4 Punkte
Restnutzungsdauer (gem. Anlage 2 ImmoWertV):	19 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1973

Der Modernisierungsgrad der baulichen Anlage wurde, wie zuvor dargestellt, im Bereich „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ angesetzt. Dieses Ergebnis führt mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu einer Restnutzungsdauer von 19 Jahren. Als das modifizierte Baujahr ergibt sich aus dem Jahr des Wertermittlungsstichtages (2024) abzüglich der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) zuzüglich der Restnutzungsdauer (19 Jahre) das Jahr 1973.

Gebäudeart:

Nebengebäude

Baujahr:

1954/55 Anbau eines Wirtschaftsgebäudes
(augenscheinlich auch als Garage genutzt)

Größe:

Brutto-Grundfläche: $(9,0 + 7,8) / 2 \times 7,6 = 63,84$
rd. 64 m²

Wände:

Massivwände, auch mit Bekleidungen; innen geputzt/ Wischputz

Decken:

Massivdecke

Dach:

Satteldach mit Tondachziegeln

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Türen: Stahlschwinger

Fußböden: Beton

Elektrische Installation: der Nutzung entsprechend

Baulicher Zustand: überwiegend unbekannt, da kein Zutritt!

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Grundstücksbefestigungen /Pflasterungen, Plattierungen
- umfangreiche augenscheinlich schuppenartige Nebengebäude als Holzkonstruktionen mit Pultdächern augenscheinlich aus Faserzementwellplatten (vermutl. asbesthaltig!) bzw. auch Satteldach mit Tondachziegeln
- Einfriedungen, Bepflanzungen

2.5 Zusammenfassung und Beurteilung

Es handelt sich hier um ein Wohngrundstück mit einem individuell gestalteten Gebäudebestand. Die Lage der Ortschaft Altenmedingen im Norden des Landkreises Uelzen ist bedingt durch die verkehrliche Anbindung und auch aufgrund ihrer Nähe zu der Kurstadt Bad Bevensen als gut zu beurteilen. Durch die Lage des Grundstücks in Verbindung mit der Erschließungssituation durch Straßen- und Wegeflächen bestehen vielfältige Nutzungs- bzw. Gestaltungsmöglichkeiten. Es bestehen jedoch Unwägbarkeiten wegen des nicht ermöglichten Zutritts, der bauliche Zustand ist überwiegend unbekannt. Allgemein hatte der Gutachterausschuss mit seinen Grundstücksmarktdaten seit mehreren Jahren in dieser Region auch weiterhin ein Ansteigen der Kaufpreise auf dem Immobilienmarkt verzeichnet. In letzter Zeit weist die konjunkturelle Entwicklung insbesondere auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser jedoch einen entgegengesetzten Trend auf.

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.

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

Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im 1. Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, 2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und im 3. Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen

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

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 2024 veröffentlichter Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung, der auf seine Eignung überprüft wurde und der sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen lässt.

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 2024 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.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Bei 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	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02)
	x	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 4 ImmoWertV)
		ggf. angepasst aufgrund baulicher Besonderheiten (gem. § 36 (2) ImmoWertV)
	x	Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes (2015 = 100; gem. § 36 (2) ImmoWertV)
		Alterswertminderungsfaktor (gem. § 38 ImmoWertV)
		Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre
	x	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 2024, 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.

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

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 2024, 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 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 64,- €/m² aus seiner Kaufpreissammlung abgeleitet hat (s. Anlagen, Abs. 5.3). Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- Entwicklungszustand:	baureifes Land
- Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand:	beitragsfrei
- Art der Nutzung:	Wohnbaufläche
- Geschosszahl:	I
Grundstücksfläche:	900 m ²

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

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

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 in seinem Modell zu Ableitung der Sachwertfaktoren 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 64,- €/m². Für die Grundstücksfläche errechnet sich der Bodenwert wie folgt:

$$\text{Gebäude- und Freifläche} \quad 1.078 \text{ m}^2 \times 64,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{68.992 \text{ €}}}$$

3.5 Sachwertermittlung

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

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 Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen

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

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:

Wohnhaus

Das Wohnhaus ist nach sachgerechter Abwägung unter Würdigung der tatsächlichen Objekteigenschaften mit seiner Brutto-Grundfläche von 304 m² insgesamt der Gebäudeart 1.01 (Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut) zuzuordnen.

Wegen des nicht gestatteten Zutritts ist eine Qualifizierung der baulichen Anlage auf der Grundlage der dazu ausgewiesenen Kostenkennwerte und der zugehörigen Standardstufen (s. auch Anlage 4 III der ImmoWertV) hinsichtlich ihrer Standardmerkmale in den gewichteten Kostengruppen nicht möglich. Es wird daher von einem durchschnittlichen Gebäudestandard mit der Standardstufe 2,5 ausgegangen.

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

780 €/m² BGF, Standardstufe 2,5

Nebengebäude

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

365 €/m² BGF, Standardstufe 3,5

Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:

Zur Berücksichtigung der gem. Gebäudebeschreibung von den NHK nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteilen wird ein Zuschlag von 13.000 € in Ansatz gebracht.

Baupreisindex

Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand des Jahres 2010. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses kommt der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes (2015=100), vierteljährliche Veröffentlichung zur Anwendung.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Im konkreten Wertermittlungsfall ergeben sich dazu folgende Werte:

Wertermittlungsstichtag	= 161,3
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 $19 \text{ Jahre} / 70 \text{ Jahre} = 0,27$

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]	304	64
x	Kostenkennwert der NHK 2010 [€/m²]	780	365
+	ggf. Berücksichtigung baulicher Besonderheiten / von den NHK nicht erfasste einzelne werthaltige Bauteile [€]	13.000	0
x	Baupreisindex (Stichtag)	161,3	161,3
/	Baupreisindex (2010)	90,1	90,1
=	durchschnittliche Herstellungskosten	447.773	41.820
x	Regionalfaktor	1,0	1,0
x	Alterswertminderungsfaktor	0,27	0,27
=	Vorl. Sachwert der baulichen Anlage [€]	120.899	11.291
Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanlagen) [€]		132.190	

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

Vorläufiger Sachwert der baulichen 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, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wie folgt:

	Bodenwert	68.992 €
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen)	132.190 €
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	<u>15.000 €</u>
=	Vorläufiger Sachwert	<u><u>216.182 €</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 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 Wertermittlungsobjektes nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 2021 berücksichtigt werden.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

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

Wertermittlungstichtag: 01.01.2024

Vorläufiger Sachwert [€]: 216.182

Lagewert [€/m²]: 63

Restnutzungsdauer [Jahre]: 19

Standardstufe: 2,5

Wohnfläche [m²]: 136

Grundstücksfläche [m²]: 1.078

Gebäudekonstruktion: Massiv

Holzgebäude (dauerhaft): Nein

Garage (Anzahl): keine

Carport (Anzahl): kein

Erbbaurecht: ohne Erbbaurecht

Sachwertfaktor: 1,07

Spezielle Lage im Landkreis ?

Hansestadt Uelzen: Nein

Bad Bevensen (Ort): Nein

Bad Bodenteich (Ort): Nein

Bienenbüttel (Ort): Nein

Ebstorf (Ort): Nein

* nur maximal eine Auswahl

Stichprobenübersicht

Stichprobe: 1.000 Kauffälle

Merkmal	Min.	Max.	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	06.01.2016	18.12.2023	06.02.2020
Vorläufiger Sachwert [€]	36.000	521.000	166.000
Bodenrichtwert [€/m²]	10	115	39
Restnutzungsdauer	11	67	27
Standardstufe	1	4,2	2,3
Wohnfläche [m²]	50	256	131
Garage	1	4	1
Grundstücksfläche [m²]	259	2500	948
Unterkellerung [%]	0	100	100
Modi. Baujahr	1959	2018	1976

Modellbeschreibung

Die Diagramme beziehen sich auf ein Normobjekt.

Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Sachwertfaktoren.

Sachwertfaktoren (Kaufpreis/vorläufiger Sachwert) in Abhängigkeit von Lage und Sachwert

Lagewert [€/m²]: 45 75 105 135 165 195 225 255 285 315 345 375 405 435 465 495 525 555

vorläufiger Sachwert in 1000 €

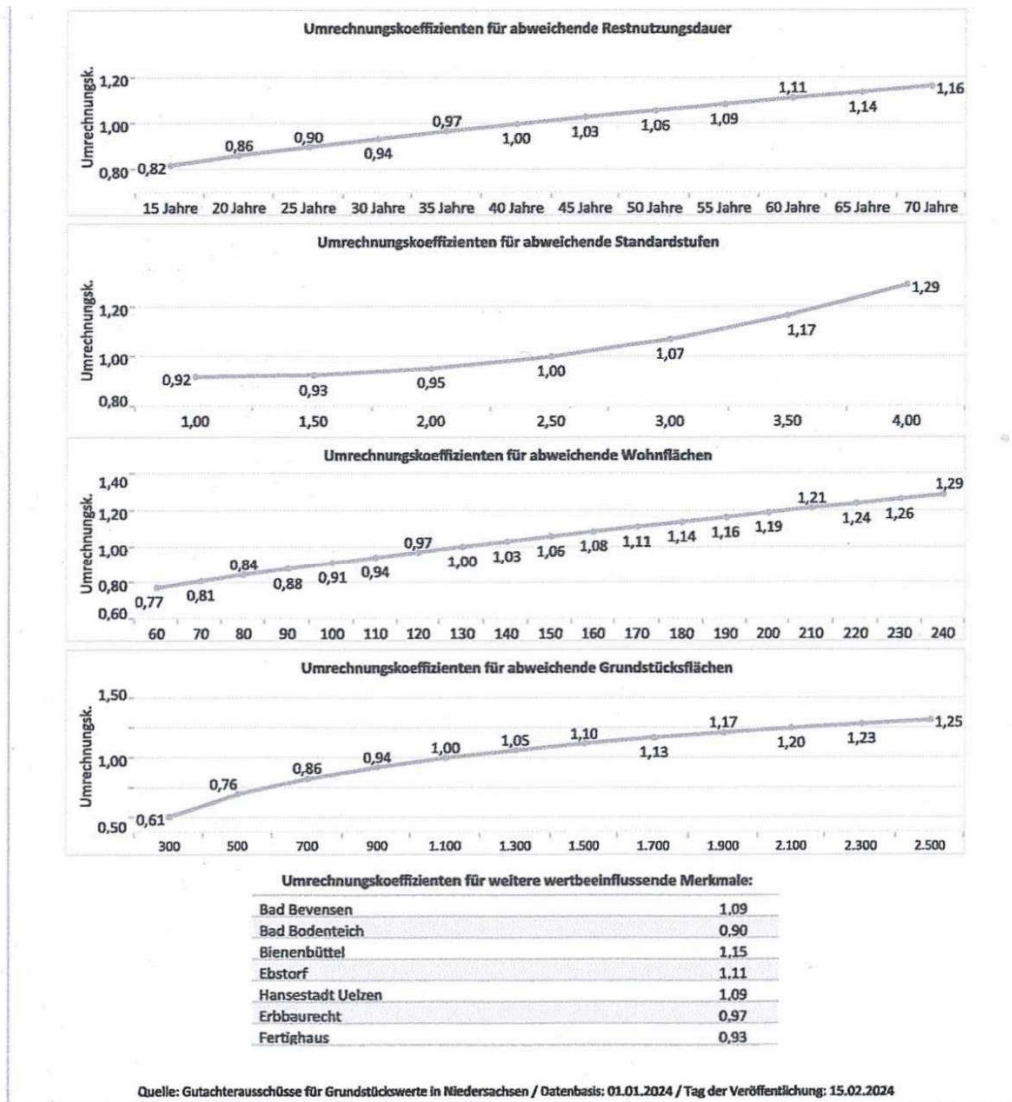
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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



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 2024), somit:

$$64,- \text{ €/m}^2 \text{ (BRW)} \times 1,00 \text{ (Normobjekt, 1.000 m}^2\text{)} / 1,01 \text{ (Richtwertgrundstück, 900 m}^2\text{)} \sim \underline{\underline{63,- \text{ €/m}^2}}$$

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Der zuvor ermittelte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor von 1,07 ist den Angaben des Gutachterausschusses auf den Stichtag 01.01.2024 bezogen. Aufgrund der zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens (14.03.2024) liegen noch keine neueren sicheren Daten des zuständigen Gutachterausschusses zur weiteren zeitlichen Entwicklung vor. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der allgemeinen Marktsituation ermittle ich den dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses entsprechend marktangepassten vorläufigen Sachwert des Wertermittlungsobjektes durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor gerundet wie folgt

$$216.182 \text{ €} \times 1,07 \sim \underline{231.000 \text{ €}}$$

Sachwert des Wertermittlungsobjektes

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

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

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

$$\underline{231.000 \text{ €}}$$

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

3.6 Vergleichswertermittlung

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

Vorläufiger Vergleichswert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte 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.

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

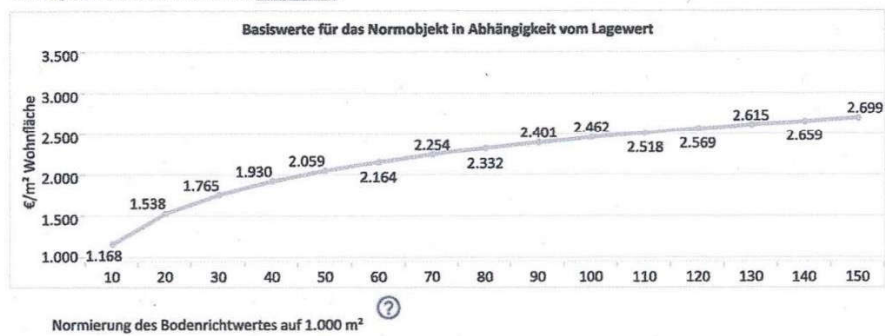
Vergleichsfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus Landkreis Uelzen

Stichprobenübersicht und Normobjekt

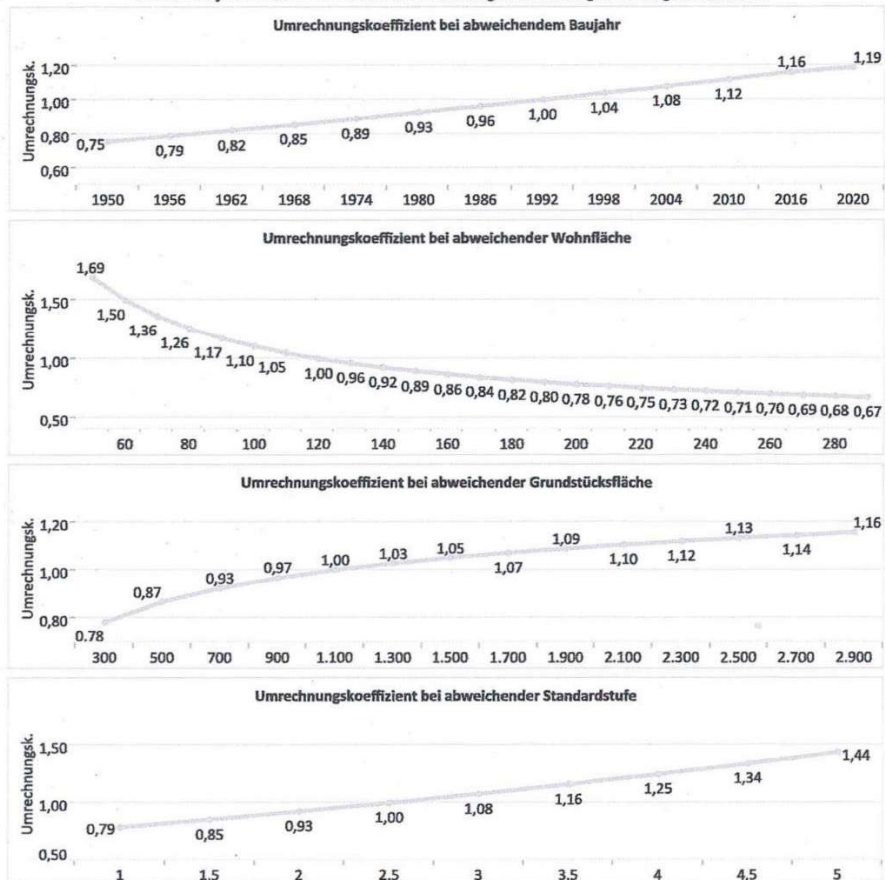
Stichprobe: 1.129 Kauffälle

Merkmal	Min	Max	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	2016	2023	01.01.2024
Lagewert [€/m ²], normiert auf 1.000 m ²	15	155	siehe Abbildung
Modifiziertes Baujahr	1946	2018	1986
Wohnfläche [m ²]	50	290	120
Grundstücksfläche [m ²]	260	2900	1100
Standardstufe	1	5	2,5
Bauweise	Fertighaus	Massivhaus	Massivhaus
Energiebedarf (Klasse, s.u.)	1	3	1
Garage / Carport	ohne	vorhanden	vorhanden

Die Diagramme beziehen sich auf ein **Normobjekt**.



Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichsfaktoren:



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)	0,94
Energiebedarf (251-600 kWh/m²a)	0,89
Lage Bad Bevensen	1,13
Lage Bienenbüttel	1,20
Lage Ebstorf	1,13
Lage Hansestadt Uelzen	1,13

Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen / Datenbasis: 01.01.2024 / Tag der Veröffentlichung: 15.02.2024

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 [€/m²], normiert auf 1.000 m²	63 €/m²		2.191
Modifiziertes Baujahr	1973	x	0,88
Wohnfläche [m²]	136 m²	x	0,94
Grundstücksfläche [m²]	1.078 m²	x	1,00
Standardstufe	2,5	x	1,00
Energiebedarf	mittel	x	0,94

$$\text{objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor [€/m²]} = \underline{\underline{1.704}}$$

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 2024), somit:

$$64,- \text{ €/m² (BRW)} \times 1,00 \text{ (Normobjekt, 1.000 m²)} / 1,01 \text{ (Richtwertgrundstück, 900 m²)} \sim \underline{\underline{63,- \text{ €/m²}}}$$

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

Grundstücksfläche:

Als die hier anzuwendende Grundstücksfläche von 1.078 m² ergibt sich als Flächensumme aus dem Flurstück 43/10 mit 800 m² und aus dem Flurstück 43/55 mit 278 m².

Standardstufe:

Wegen des nicht gestatteten Zutritts ist eine Qualifizierung der baulichen Anlage auf der Grundlage der dazu ausgewiesenen Kostenkennwerte und der zugehörigen Standardstufen (s. auch Anlage 4 III der ImmoWertV) hinsichtlich ihrer Standardmerkmale in den gewichteten Kostengruppen nicht möglich. Es wird daher von einem durchschnittlichen Gebäudestandard mit der Standardstufe 2,5 ausgegangen.

Energiebedarf:

Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt. Es wird daher von einem mittleren Energiebedarf, entsprechend der vom Gutachterausschuss dargestellten Bedarfsklassen, ausgegangen.

Garage/ Carport:

Das Normobjekt enthält eine Garage bzw. einen Carport. Im vorliegenden Wertermittlungsfall ist ein Nebengebäude vorhanden, das augenscheinlich auch als Garage genutzt wird. Vor diesem Hintergrund, den örtlichen Gegebenheiten und den damit verbundenen Unwägbarkeiten sind hier weitere Zu- oder Abschläge nicht in Ansatz zu bringen.

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

$$1.704 \text{ €/m}^2 \times 136 \text{ m}^2 = \underline{231.744 \text{ €}}$$

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Der zuvor ermittelte vorläufige Vergleichswert bezieht sich gemäß den Angaben des Gutachterausschusses auf den 01.01.2024. Aufgrund der zeitlichen Nähe zu diesem Zeitpunkt sind zum Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens (14.03.2024) liegen noch keine neueren sicheren Daten des zuständigen Gutachterausschusses zur weiteren zeitlichen Entwicklung vor. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der allgemeinen Marktsituation ermittle ich den vorläufigen Vergleichswert als marktangepassten vorläufigen Vergleichswert gerundet zu

232.000 €

Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes

Um zum Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes zu gelangen, sind nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch

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

marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

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

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

232.000 €

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 Altenmedingen im Norden des Landkreises Uelzen ist bedingt durch die verkehrliche Anbindung und auch aufgrund ihrer Nähe zu der Kurstadt Bad Bevensen als gut zu beurteilen. Durch die Lage des Grundstücks in Verbindung mit der Erschließungssituation durch Straßen- und Wegeflächen bestehen vielfältige Nutzungs- bzw. Gestaltungsmöglichkeiten. Es bestehen jedoch Unwägbarkeiten wegen des nicht ermöglichten Zutritts, der bauliche Zustand ist überwiegend unbekannt. Allgemein hatte der Gutachterausschuss mit seinen Grundstücksmarktdaten seit mehreren Jahren in dieser Region auch weiterhin ein Ansteigen der Kaufpreise auf dem Immobilienmarkt verzeichnet. In letzter Zeit weist die konjunkturelle Entwicklung insbesondere auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser jedoch einen entgegengesetzten Trend auf.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren führen zu einem Sachwert von 231.000 € und zu einem Vergleichswert von 232.000 €. Die Wertermittlungsergebnisse liegen sehr nahe beieinander und führen beide zum Verkehrswert.

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

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

Ich habe bei meiner Bewertung alle wertbeeinflussenden Umstände insbesondere die Marktsituation gewürdigt und ermittle den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage der zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren und Rundung zum Wertermittlungstichtag 14.03.2024 zu

230.000,- €

in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro

Sudenburg, den 10.06.2024

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. 145. Ausgabe, Kulmbach 2024.
- Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen: Grundstücksmarktdaten 2024 (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>)
- Kleiber, W. (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8., vollständig neu bearbeitete Auflage, Köln 2017.
- Kleiber, W. (Hrsg.): GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2024, GuG-Sachverständigenkalender, Köln 2023.
- Kleiber, W. (Hrsg.): Marktwערtermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9., neu bearbeitete Auflage, Köln 2022.
- Meinen / Pauen (Hrsg.): Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung, Aktuelle Spezialthemen aus der Immobilienbewertung, 1. Auflage, Köln 2016.
- Sommer / Kröll (Hrsg.): Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2017
- Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage, Essen 2018.

5. Anlagen

5.1 Übersichtskarte



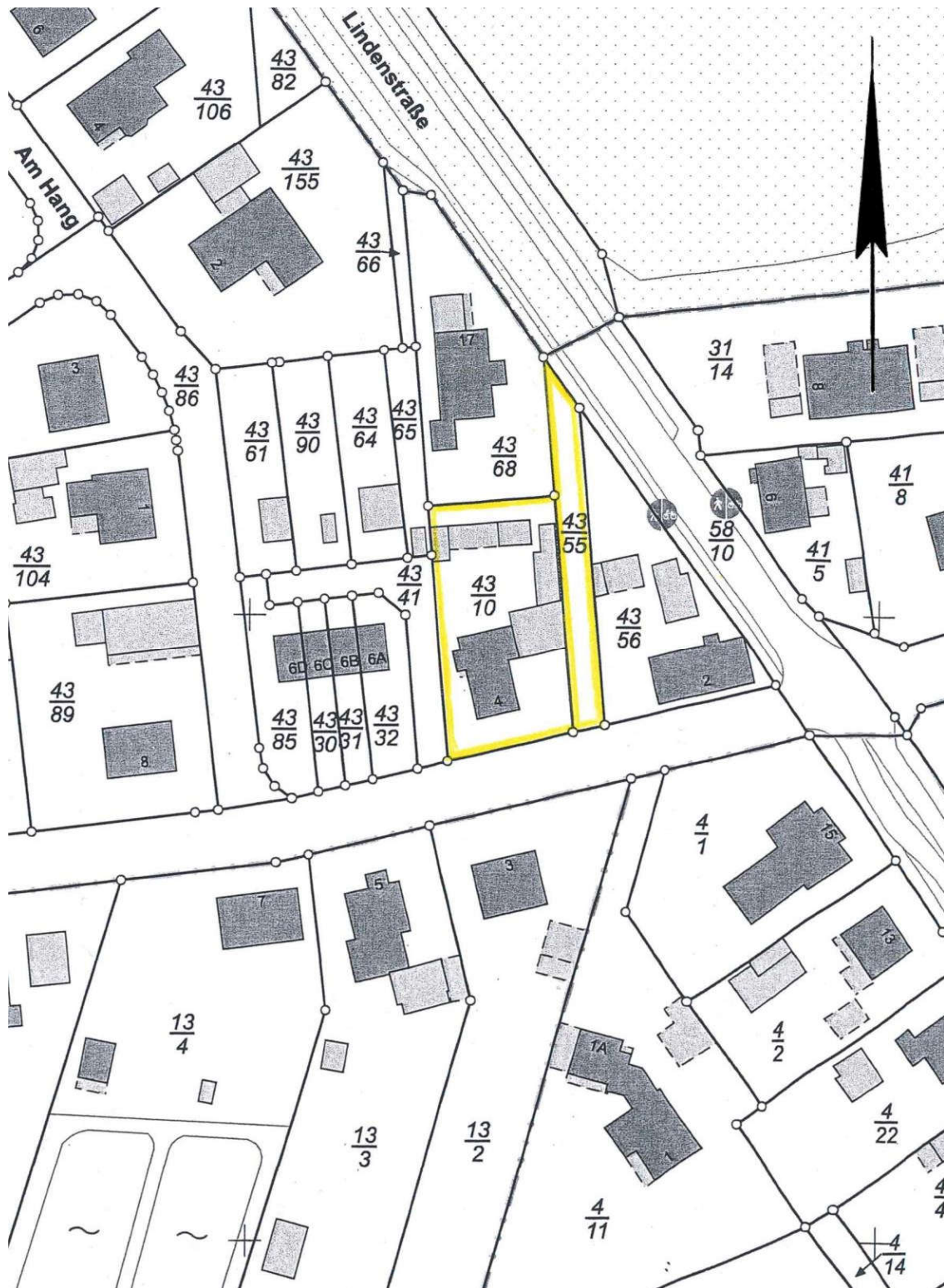
© 2024

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

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

Übersichtskarte
Maßstab ~ 1:5000

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

5.2 Liegenschaftskarte

© 2024 **LGLN**
 Landesamt für Geoinformation
 und Landesvermessung Niedersachsen

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

Auszug aus der Liegenschaftskarte
Maßstab ~ 1:1000

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

5.3 Bodenrichtwertkarte



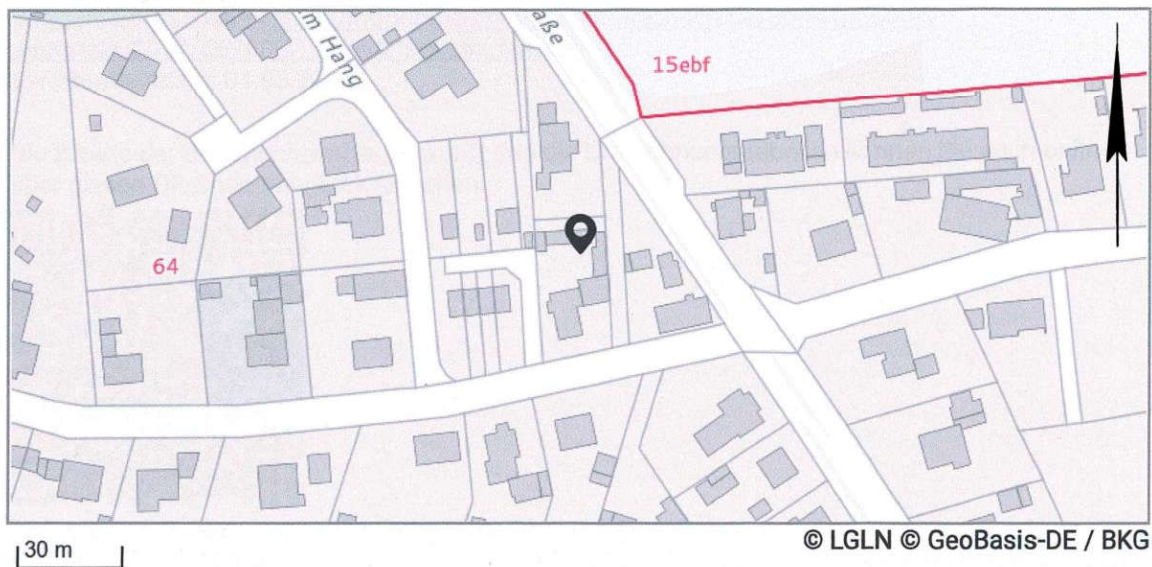
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Lüneburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 03.06.2024)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2024

Adresse: Am Windmühlenberg 4, 29575 Altenmedingen
Gemarkung: 2455 (Altenmedingen), Flur: 1, Flurstück: 43/10



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

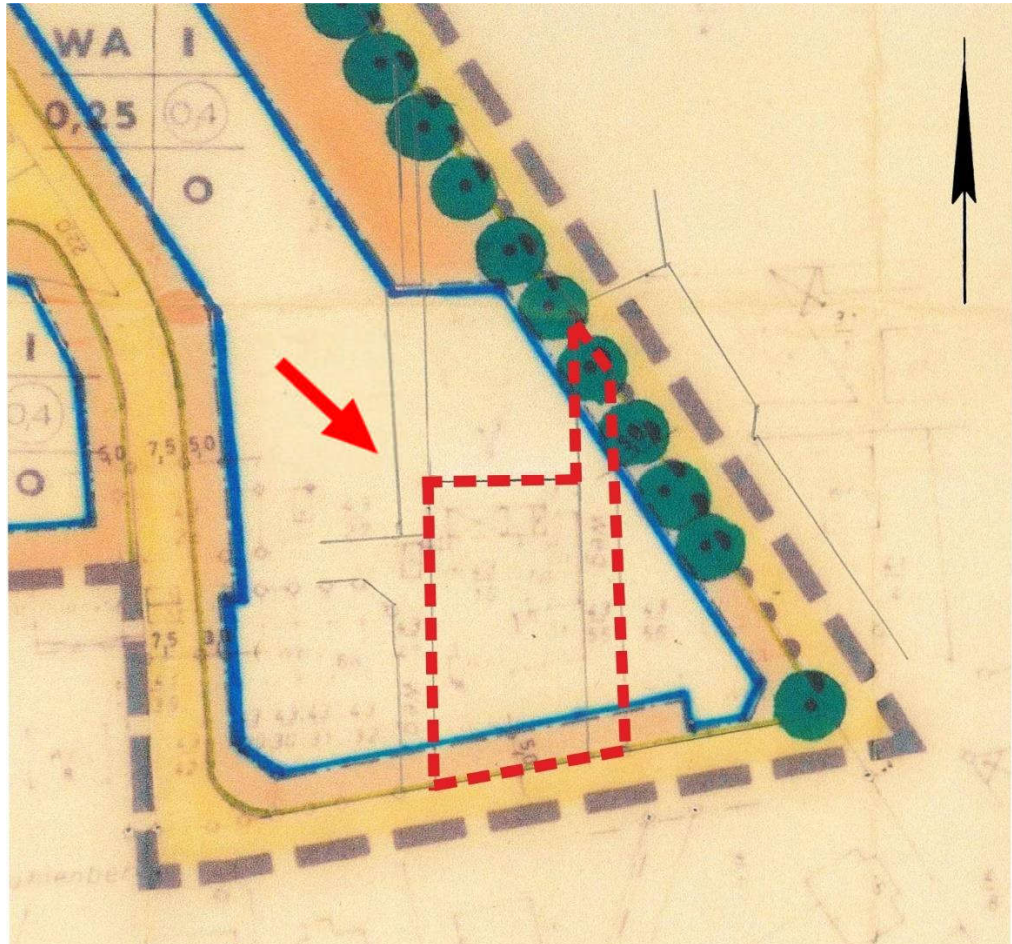
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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 Bebauungsplan

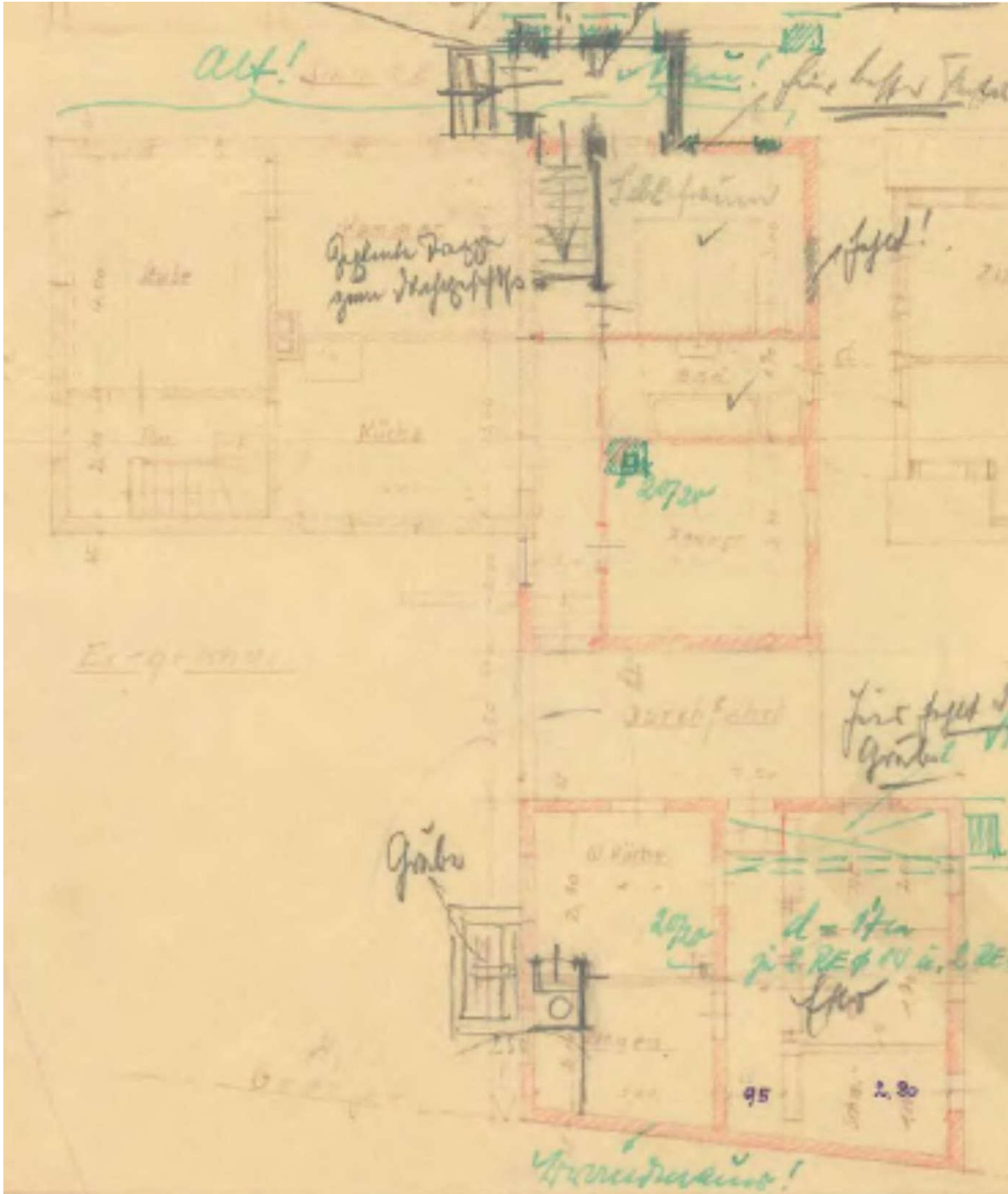


**Auszug aus dem Bebauungsplan „Windmühlenberg“
der Gemeinde Altenmedingen**

5.5 Bauzeichnungen/ Skizzen

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

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



Grundriss-Skizze Erdgeschoss

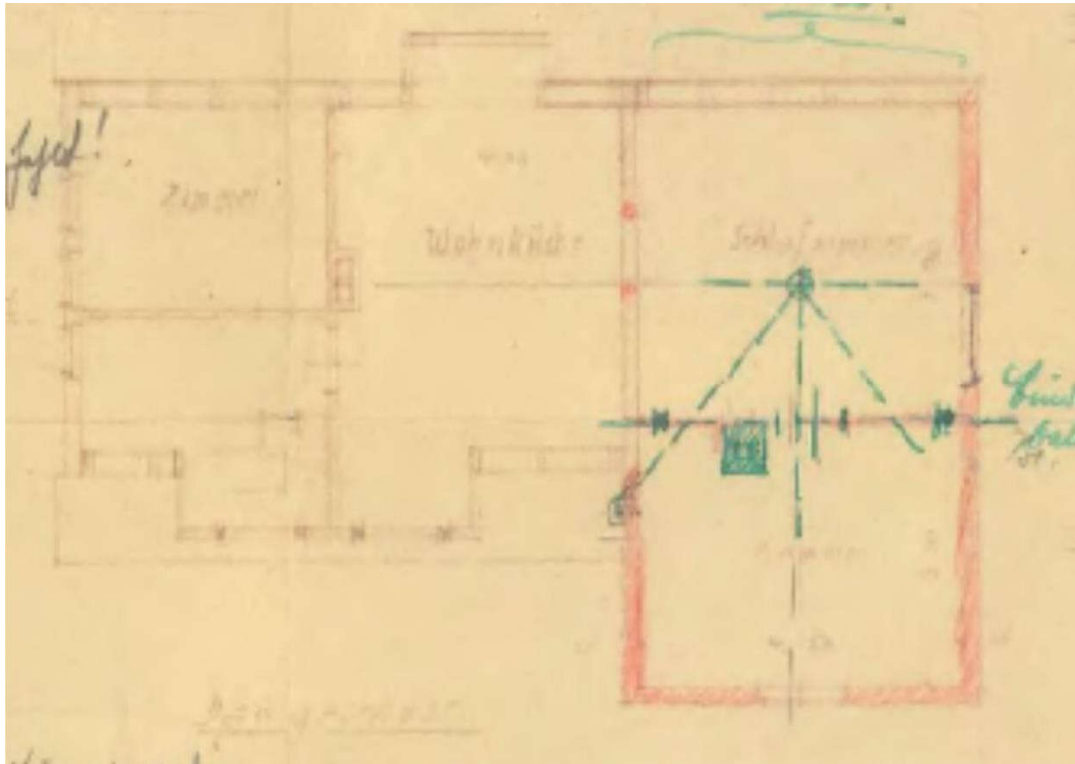
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

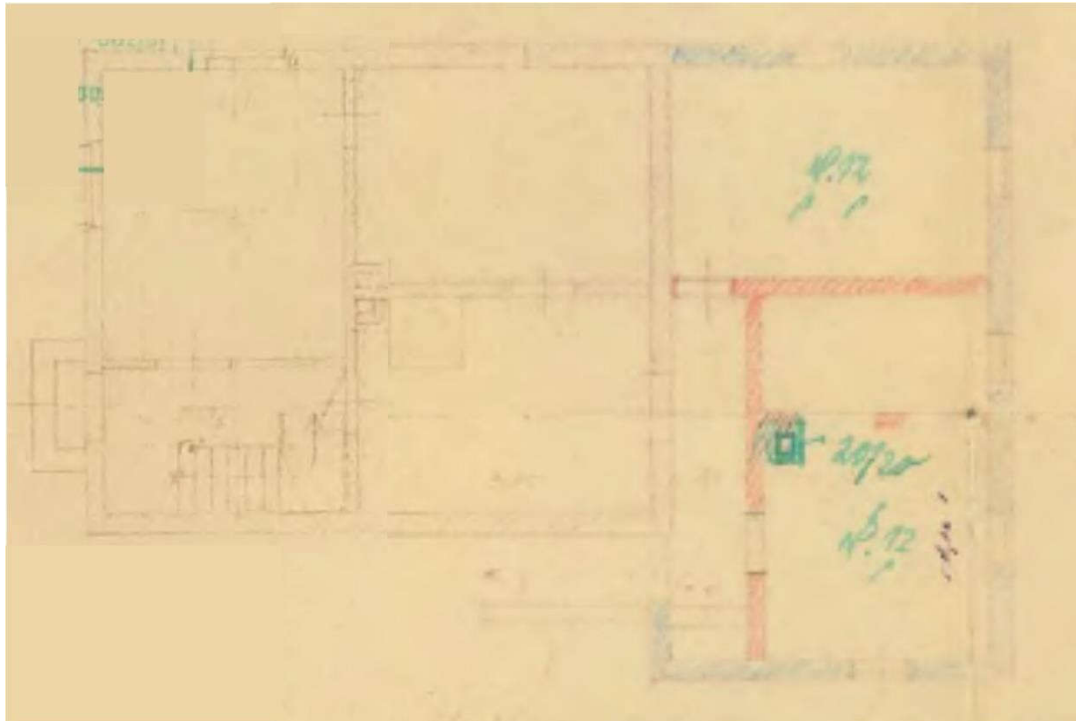
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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



Grundriss-Skizze Dachgeschoss

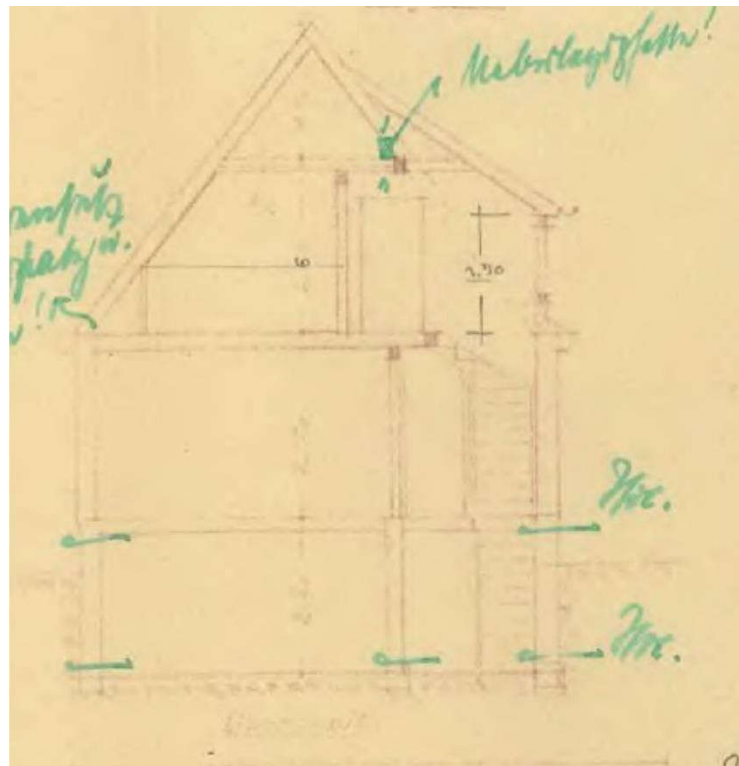


Grundriss-Skizze Kellergeschoss

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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



Wohnhaus, Schnitt-Skizze

5.6 Fotodokumentation



**Foto 1: Wohnhaus, Südwestansicht
aufgenommen am 14.03.2024**



**Foto 2: Wohnhaus mit Nebengebäuden, Südostansicht
aufgenommen am 14.03.2024**

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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



**Foto 3: Flurstück 43/55, Südansicht
aufgenommen am 14.03.2024**



**Foto 4: Flurstück 43/55, Nordansicht
aufgenommen am 14.03.2024**



Foto 5: Wohnhaus, Nordostansicht mit Schuppen an östlicher Grenze des Flurstücks 43/10 zu Flurstück 43/55 aufgenommen am 14.03.2024



Foto 6: Schuppen im nördlichen Bereich des Flurstücks 43/10, Nordostansicht aufgenommen am 14.03.2024

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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