



Gutachten

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

Aktenzeichen, Gericht: **NZS 7 K 16/23, Amtsgericht Uelzen**

Gutachtennummer: **WB 18/23**

Datum des Gutachtens: **22.03.2024**

Wertermittlungstichtag: **14.12.2023**

Qualitätsstichtag: **14.12.2023**

Objekt: **Wohnungseigentum**

Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Albrechtstraße 13 im 1. Obergeschoss rechts mit Kellerraum (jeweils Nr. 27 des Aufteilungsplanes)

Objektanschrift: 29525 Uelzen, Albrechtstraße 13

Katasterbezeichnung: Gemarkung Oldenstadt, Flur 3, Flurst. 1/220 u. 1/306 (anteilig)

Fläche: 0,0255 Miteigentumsanteil an 1.558 m² u 2.719 m²

Grundbuchbezeichnung: Wohnungsgrundbuch von Oldenstadt Blatt 1476

Ansicht:



Verkehrswert: **100.000,- €**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Auftrag	4
1.2 Objektdaten.....	4
1.3 Objektbesichtigung.....	4
1.4 Wertermittlungsstichtag.....	5
1.5 Qualitätsstichtag	5
1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte.....	5
1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts	6
2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts	6
2.1 Lagemerkmale	6
2.1.1 Makrolage	6
2.1.2 Mikrolage	7
2.2 Grund und Boden	8
2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften.....	8
2.3.1 Tatsächliche Nutzung	8
2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	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 im Grundbuch	9
2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges.....	10
2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen.....	10
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 Ertragswertermittlung.....	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 Bauzeichnungen/ Skizzen.....	35
5.5 Wohnfläche.....	39
5.6 Fotodokumentation.....	40
letzte Seite.....	41

Dieses Gutachten enthält 41 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 16/23
- Auftragsdatum: Beschluss vom 25.08.2023, eingegangen am 31.08.2023
- Zweck des Gutachtens: Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
- Maßgabe: - Aus datenschutzrechtlichen Gründen sollen personenbezogene Daten nicht in diesem Gutachten aufgeführt werden
- Bei Hindernissen bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu erstatten.

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

1.2 Objektdaten

- Objektart: Wohnungseigentum
(Miteigentumsanteil an dem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Albrechtstraße 13 im 1. Obergeschoss rechts mit Kellerraum (jeweils Nr. 27 des Aufteilungsplanes)
- Objektanschrift: 29525 Uelzen, Albrechtstraße 13
- Grundbuchbezeichnung: Wohnungsgrundbuch von Oldenstadt Blatt 1476
- Katasterbezeichnung: Gemarkung Oldenstadt, Flur 3, Flurstücke 1/220 u. 1/306 (0,0255 Miteigentumsanteil)
- Flächengröße: 1.558 m² (anteilig) und 2.719 m² (anteilig)

1.3 Objektbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt konnte ich gemeinsam mit meiner Mitarbeiterin am 14.12.2023 nur von außen besichtigen, weil der Zutritt nicht ermöglicht wurde.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich daher dieses Gutachten überwiegend in Unkenntnis der Ausstattung sowie der Beschaffenheit der baulichen Anlagen 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.

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

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

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

1.4 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Als Grundlage für dieses Gutachten gelten die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu diesem Zeitpunkt. Der Wertermittlungsstichtag ist der 14.12.2023, der Tag der Objektbesichtigung.

1.5 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der 14.12.2023, der Tag der Objektbesichtigung.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

- Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 (Katasteramt Uelzen, 11.12.2023)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasteramt Uelzen, 11.12.2023)
- Grundbuchauszug v. 25.08.2023 (vom Auftraggeber bereitgestellt, 28.11.2023 überprüft) sowie Teilungserklärung/ Bewilligung v. 12.10./ 28. 11./11.12. 1989
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand (Stadt Uelzen, 05.03.2024)
- Auskunft zu Ver- /Entsorgungsanlagen (Stadtwerke Uelzen, 18.03.2024)
- Auskunft zum beitrags- u. abgabenrechtlichen Zustand (Stadt Uelzen, 06.03.2024)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster (Landkreis Uelzen, 07.03.2024)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Stadt Uelzen, 24.11.2023)
- Bauakteneinsicht (Stadt Uelzen, 24.11.2023)
- Auskunft aus den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Internetauskunft, 11.03.2024)
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen, Internetauskunft 05.03.2024)

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 Hausverwalter wurde nicht bekannt. Auskünfte zu Protokollen der Eigentümerversammlungen, zu Instandhaltungsrücklagen sowie zu einem Haushaltsplan wurden auf Anfrage nicht erteilt.
- Es wird dort vermutlich kein Gewerbebetrieb 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.
- Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster der Landkreises Uelzen ist auf den Flurstücken des Wertermittlungsobjektes keine Altlast verzeichnet.

2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland: Niedersachsen

Landkreis: Uelzen

Samtgemeinde/ Gemeinde: Stadt Uelzen

Entfernungen: Landeshauptstadt Hannover ca. 100 km, Hansestadt Hamburg ca. 100 km, Kreisstadt Uelzen ca. 4 km, Hansestadt Lüneburg ca. 40 km

Überregionale Anbindungen: - Bundesautobahnen: A7 (Hamburg Hannover) ca. 45 km, A39 (Lüneburg-Hamburg) ca. 45 km
- Bundesstraßen: B4 /B191/ B493 u. B71 ca. 1-3 km
- Bahnhof Uelzen ca. 5 km
- Flughafen Hamburg ca. 105 km,
- Flughafen Hannover ca. 100 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 Kreisstadt Uelzen hat nach den Veröffentlichungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen rd. 33.660 Einwohner bei einer Fläche von 136,84 km². Die Bevölkerungsdichte beträgt somit 246 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 5,1 %.

Die Stadt Uelzen liegt als Teil der Metropolregion Hamburg verkehrsgünstig. 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. 5 km in östlicher Richtung verlaufen soll, wird sich in den nächsten Jahren die Verkehrsanbindung voraussichtlich weiter verbessern. Der Elbe-Seitenkanal mit einem Hafen in Uelzen hat ebenfalls eine erhebliche Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region. Für den schienengebundenen Verkehr ist Uelzen über die Hauptstrecke der Deutschen Bahn AG Hamburg-Uelzen-Hannover sowie die weiteren Eisenbahnstrecken Braunschweig-Uelzen und Bremen-Uelzen gut erreichbar.

2.1.2 Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Oldenstadt der Kreisstadt Uelzen und trägt die Lagebezeichnung: Albrechtstraße 13.

Der Bereich des Wertermittlungsobjektes dient dem Wohnen. Nördlich der Albrechtstraße steht hier eine Mehrfamilienhausbebauung mit Wohnungseigentum im Vordergrund und entlang der südlichen Straßenseite dominiert eine Einfamilienhausbebauung mit entsprechenden Nebengebäuden. Die örtliche Wohnlage bietet mit dem „Oldenstädter See“ und einem großflächigen Mischwaldareal in jeweils ca. 500 m Entfernung in nördlicher und östlicher Richtung attraktive Naherholungsgebiete.

Die Region um die Stadt Uelzen ist landwirtschaftlich geprägt, jedoch stellen auch der Fremdenverkehr und in Uelzen ansässige Betriebe hier nicht unwesentliche wirtschaftliche Größen dar. In Uelzen befinden sich Versorgungsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus sowie allgemeinbildende und weiterführende Schulen, Großarbeitsstätten, Fachärzte, Freizeiteinrichtungen und solche für kirchliche und kulturelle Zwecke in ausreichendem Umfang.

Der Bereich des Wertermittlungsobjektes ist durch Busverbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich an der Albrechtstraße vor dem Gebäude Nr. 13.

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

2.2 Grund und Boden

Das Grundstück der Wohnanlage setzt sich aus den durch eine Wegefläche getrennten Flurstücken 1/220 und 1/306 der Flur 3 in der Gemarkung Oldenstadt mit insgesamt 4.277 m² zusammen. Die anteilige Grundstücksflächengröße des hier zu bewertenden Wohnungseigentums ergibt sich durch Multiplikation der Gesamtflächengröße von 4.277 m² mit dem 0,0255 Miteigentumsanteil zu 109,06 m². Das Grundstück der Gesamtanlage ist überwiegend nur leicht geneigt und grenzt an seiner Südseite auf einer Länge von ca. 78 m an die Albrechtstraße und an seiner Nordseite auf einer Länge von ca. 38 m an die Straße „Woltersburger Mühlenweg“.

Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden ergaben sich nicht. Insbesondere ist im Altlastenkataster des Landkreises Uelzen auf den Flurstücken des Wertermittlungsobjektes keine Altlast verzeichnet. Weitere Aussagen zu den tatsächlichen Boden-/ Baugrundverhältnissen sind nur durch entsprechende Gutachten von Spezial-sachverständigen möglich.

Das Grundstück der Gesamtanlage ist durch befestigte öffentliche Straßen und mit den dort verlegten Strom-, Wasser- und Gasversorgungsleitungen erschlossen. Bezüglich der Abwasserentsorgung besteht eine öffentliche Kanalisation der Stadtentwässerung.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften

2.3.1 Tatsächliche Nutzung

Das Grundstück der Gesamtanlage ist zu Wohnzwecken individuell gestaltet. Es handelt sich um die 3 Doppelhäuser Albrechtstraße 9 und 9A, 11 und 11A sowie 13 und 13A. Die Wohnanlage beinhaltet insgesamt 36 Wohnungseigentumseinheiten und 6 Teileigentumseinheiten. Die Teileigentumseinheiten befinden sich in den Dachgeschossen und sollten gemäß der Teilungserklärung in Wohnungen umgebaut werden.

Die hier zu bewertende Wohnung Nr. 27 des Aufteilungsplanes befindet sich im 1. Obergeschoss rechts des Hauses mit der Lagebezeichnung Albrechtstraße 13. Der Miteigentumsanteil von 255/10.000 ist nach der Teilungserklärung verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Albrechtstraße 13 im 1. Obergeschoss rechts mit Kellerraum (jeweils Nr. 27 des Aufteilungsplanes).

2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Ein Bebauungsplan existiert für den Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht. Nach dem Flächennutzungsplan liegt das Wertermittlungsobjekt in einem Bereich, der als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Nördlich des Gebäudes 13/13A ist darin eine Grünanlage mit einem Spielplatz dargestellt. Für die Beurteilung der Bebaubarkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile gelegener Grundstücke ist § 34 BauGB maßgebend. Darin heißt es: Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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 nach Auskunft der Stadt Uelzen bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach dem Baugesetzbuch und dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz derzeit als abgabenfrei zu beurteilen.

Ausbau- und Erneuerungsmaßnahmen sind demnach aktuell nicht geplant. Künftige Maßnahmen können jedoch zu einer Beitragspflicht führen.

2.3.5 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Uelzen sind auf den Flurstücken des Wertermittlungsobjektes keine Baulasten eingetragen.

2.3.6 Rechte und Belastungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuches sind folgende Eintragungen vorhanden:

- 1) Recht auf natürliche Bodenschätze aller Art, mit Ausnahme der in der Erdölverordnung vom 13. Dezember 1934 (Pr.Ges.S.S. 463) aufgeführten Bodenschätze, sowie das Recht auf Aufsuchung und Gewinnung dieser Bodenschätze
- 2) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit zur Gewinnung von Stein- und Kalisalzen
- 6) Zwangsversteigerungsvermerk

Derartige Rechte zu Bodenschätzen sind meistens bedingt durch Vornutzungen vorhanden und werden bei Verkäufen von Wohngrundstücken bzw. Eigentumswohnungen erfahrungsgemäß ohne Anrechnung auf den Kaufpreis übernommen.

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges

Auskünfte zu ggf. vorhandenen Miet- oder Pachtverhältnissen wurden auf Anfrage von dem Eigentümer/ der Eigentümerin nicht erteilt.

2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen

Das Grundstück des Gesamtobjektes ist mit einer Wohnanlage, die 36 Wohnungseigentumseinheiten und 6 Teileigentumseinheiten enthält, bebaut.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich hier um das Sondereigentum:

Wohnung Albrechtstraße 13 im 1. Obergeschoss rechts mit Kellerraum (jeweils Nr. 27 des Aufteilungsplanes)

Der Zutritt in die bauliche Anlage wurde nicht ermöglicht!

Die Gebäudebeschreibung bezieht sich insofern auf vorherrschende Ausstattungen und Ausführungen, soweit sie von außen 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. Die Gebäudemaße und Flächenangaben wurden den behördlichen Bauakten entnommen.

Gebäudeart: Wohnanlage

hier: **Wohnung Nr. 27 des Aufteilungsplanes**

Baujahr: 1969

Größe: Wohnfläche: 66 m² (s. Anlagen, Abs. 5.5)

Wände: Massivwände, geputzt, Sockel- und Außenwände der Treppenflure sowie Heizungshausanbau auch mit rotem Verblendmauerwerk, Giebel nachträglich mit Wärmedämmverbundsystem bekleidet; innen geputzt/ bekleidet, Nassbereiche auch gefliest

Decken: Stahlbetondecken

Geschosstreppen: Kunststeintreppen

Dach: Satteldach mit Betondachsteinen

Fenster: Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung, Hauseingangsflur auch mit Glasbausteinen

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: Leichtmetall-Haustür mit Klingel-/Gegensprech- und Briefkastenanlage; innen Holz-/ Furnierholztüren bzw. mit Beschichtung

Fußböden: Estrich mit zeitgemäßen Belägen

Elektrische Installation: der Nutzung entsprechend

Sanitäre Installation: Bad mit üblichen Sanitärobjekten; weitere der Nutzung entsprechende Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Beheizung: Warmwasserzentralheizung

Baulicher Zustand: allgemein durchschnittlicher Gesamteindruck; sonst überwiegend unbekannt, da kein Zutritt!

Energetische Eigenschaften:

Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt. Verbesserungen bezüglich der Wärmedämmung wurden augenscheinlich an den Giebelseiten der Außenwände, vermutlich auch durch den nachträglichen Ausbau der Dachgeschosse sowie durch den Austausch älterer Fenster vorgenommen. Insgesamt werden die energetischen Eigenschaften der baulichen Anlagen hier jedoch als eher unterdurchschnittlich erwartet.

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

Restnutzungsdauer:

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

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die für die nachfolgende Wertermittlung zutrifft, sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die

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

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 Modelle zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes und des Vergleichsfaktors für Eigentumswohnungen des zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg weichen von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab. Sie sind unter Abs. 3.3 dieses Gutachtens dargestellt und modellkonform anzuwenden. Demnach setzt der Gutachterausschuss 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.

Das nach Aktenlage bei der zuständigen Baubehörde der Stadt Uelzen im Jahr 1969 errichtete Gebäude hat zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2023 ein Alter von 54 Jahren.

Die in der ImmoWertV Anlage 2 Nr. I.1 dargestellte Tabelle zur Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente kommt nicht zur Anwendung, weil der tatsächliche Zustand aufgrund des nicht gestatteten Zutritts überwiegend unbekannt ist. So kann auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades gem. ImmoWertV Anlage 2 Nr. I.2 nach der dort vorgegebenen Tabelle eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden. Es wird davon ausgegangen, dass durchgeführte Modernisierungen noch teilweise den zeitgemäßen Ansprüchen genügen und noch zu dem Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ mit einer Annahme von 4 Modernisierungspunkten führen.

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

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

tatsächliches Alter (Baujahr 1969):	54 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (gem. Modellvorgabe des Gutachterausschusses):	70 Jahre
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	4 Punkte
Restnutzungsdauer (gem. Anlage 2 ImmoWertV):	23 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1976

Der Modernisierungsgrad der baulichen Anlage entspricht dem Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“. Dieses Ergebnis führt mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu einer Restnutzungsdauer von 23 Jahren. Als das modifizierte Baujahr ergibt sich aus dem Jahr des Wertermittlungsstichtages (2023) abzüglich der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) zuzüglich der Restnutzungsdauer (23 Jahre) das Jahr 1976.

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

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

- Ver- und Entsorgungsanlagen (anteilig)
- Grundstücksbefestigungen/ Pflasterungen, Plattierungen (anteilig)

2.5 Zusammenfassung und Beurteilung

Es handelt sich hier um eine Eigentumswohnung in einer größeren Wohnanlage, die 1969 errichtet wurde. Die Wohnlage des Ortsteils Oldenstadt der Kreisstadt, zentral im Landkreis Uelzen, ist als gut anzusehen. Dabei ist die geringe Entfernung zu den vorhandenen Bundesstraßen (ca. 1-3 km) die in alle Haupthimmelsrichtungen führen, besonders positiv hervorzuheben. Nach Realisierung der in Planung befindlichen Autobahnverbindung der A39, die die Verkehrslücke zwischen Wolfsburg und Lüneburg schließen und in einer Entfernung von ca. 5 km in östlicher Richtung verlaufen soll, wird sich in den nächsten Jahren auch die überregionale Verkehrsanbindung voraussichtlich erheblich verbessern. Die örtliche Wohnlage bietet mit dem „Oldenstädter See“ und einem großflächigen Mischwaldareal in jeweils ca. 500 m Entfernung in nördlicher und östlicher Richtung attraktive Naherholungsgebiete.

Das allgemein gepflegt wirkende Erscheinungsbild und die gute Gliederung der Gesamtanlage sollten sich hinsichtlich der Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjektes als positiv erweisen, dem steht jedoch die ältere Bausubstanz mit vermutlich entsprechendem Modernisierungsbedarf gegenüber. Diesbezüglich bestehen Unwägbarkeiten wegen des nicht ermöglichten Zutritts.

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 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 Wohnungseigentum. Derartige Objekte werden vorrangig im Vergleichswertverfahren und im Ertragswertverfahren bewertet. Insbesondere weil Eigentumswohnungen in letzter Zeit auch vermehrt unter Renditegesichtspunkten zur Geldanlage gehandelt werden, stelle ich in der vorliegenden Wertermittlung das Ertragswertverfahren in den Vordergrund und führe unterstützend auch das Vergleichswertverfahren durch. Bei der Bewertung im Ertragswertverfahren stehen zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse marktüblich erzielbare Erträge und ein vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg mit den Grundstücksmarktdaten 2023 veröffentlichter Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen zur Verfügung, die auf ihre Eignung überprüft wurden und die bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes angepasst werden. Im Vergleichswertverfahren kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg hat mit den Grundstücksmarktdaten 2023 einen Vergleichsfaktor für Wohnungseigentum 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 Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die Liegenschaftszinssätze gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die der jeweils zuständige Gutachterausschuss zusammen mit der Beschreibung seines entsprechenden Berechnungsmodells als Grundstücksmarktdaten im Internet veröffentlicht (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>).

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 dieser sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die für die nachfolgende Wertermittlung zutrifft, sind in den Verfahren 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.

Modell zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren:

Das Modell zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes für Eigentumswohnungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg weicht von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab. Es wurde, wie nachfolgend dargestellt, mit den Grundstücksmarktdaten veröffentlicht und ist modellkonform anzuwenden.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg von Erwerbsvorgängen mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresrohertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte ImmoWertV2021
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren
- mit einer modifizierten Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie
- mit einem rentierlichen Bodenwert abgeleitet aus der Fläche und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert, sonstige Bodenwerte wurden abgetrennt.

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

Modell zur Ermittlung der Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen:

Die Modellbeschreibung zur Modellbildung bei der Ermittlung der Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen 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 2023, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by2-0), <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

Weitere Informationen zu den Modellen zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse im Ertragswertverfahren 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 01.01.2023 einen Bodenrichtwert von 70,- €/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 |
| - Geschoszahl: | I |
| - Grundstücksfläche: | 800 m ² |

Der Bodenrichtwert wurde auf seine Eignung überprüft und lässt sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen. Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ergibt sich unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nicht.

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

Zu den Bodenrichtwerten hat der Gutachterausschuss zur Berücksichtigung der Abhängigkeit des Quadratmeterpreises [€/m²] von der Grundstücksgröße Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von Wohngrundstücken, die eine nicht teilbare Einheit bilden, bei unterschiedlichen Grundstücksflächen, im Landkreis Uelzen aus seiner Kaufpreissammlung abgeleitet und mit den Bodenrichtwerten veröffentlicht. Die Umrechnungskoeffizienten wurden mittels einer Regressionsanalyse aus Kaufpreisen für erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke ermittelt.

Aufgrund des Miteigentumsanteils ergibt sich die anteilige Grundstücksfläche wie folgt:

$$4.277 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,0255 \quad = \quad 109,06 \text{ m}^2$$

Die Flächengröße des Wertermittlungsobjektes mit rd. 109 m² entspricht nicht der Flächengröße des Grundstücks, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht (Richtwertgrundstück). In Anlehnung an die dazu vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten (UR) ergibt sich wie folgt der Anpassungsfaktor:

$$1,20 \text{ (UR } 106 \text{ m}^2) / 1,03 \text{ (UR } 800 \text{ m}^2) = 1,17$$

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert ergibt sich somit durch Multiplikation des vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerts mit dem zuvor ermittelten Faktor wie folgt:

$$70,- \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 1,17 \text{ (Flächengröße)} \quad \sim \quad \underline{82,- \text{ €/m}^2}$$

Der Bodenwert des Miteigentumsanteils ergibt sich demnach zu:

$$109,06 \text{ m}^2 \quad \times \quad 82,- \text{ €/m}^2 \quad \sim \quad \underline{8.943,- \text{ €}}$$

3.5 Ertragswertermittlung

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Ertragswert. Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen

Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und dem Bodenwert. Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Jahresrohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Entsprechend den Modellvorgaben des Gutachterausschusses (s. Abs. 3.3) wird bei der Ertragswertermittlung der Jahresrohertrag vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete) berechnet.

Die vorliegenden Marktinformationen (Wohnungsmieten im Landkreis Uelzen, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg; in Grundstücksmarktdaten: <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>) und eigene Marktrecherche führen zu durchschnittlichen monatlichen Mietansätzen für Wohnungen in der Stadt Uelzen von ca. 5,00 €/m² bis 7,00 €/m², je nach Lage, Baujahr und Größe der Objekte.

Im konkreten Wertermittlungsfall setze ich, auch vor dem Hintergrund des nicht ermöglichten Zutritts, die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge auf der Grundlage der zuvor dargestellten Auswertungen und Marktinformationen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wie folgt an:

Wohnung (rd. 66 m ² Wohnfläche) u. Keller	450 €
Der Jahresrohertrag ergibt sich somit zu	450 € x 12 = <u>5.400 €</u>

Bewirtschaftungskosten

Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Entsprechend den Modellvorgaben des Gutachterausschusses, in Anlehnung an die indizierten Modellwerte der Anlage 3 (zu § 12 Abs. 5 Satz 2) der Immo WertV, ergeben sich die in Abzug zu bringenden jährlichen Bewirtschaftungskosten zu 405 € für die

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

Verwaltungskosten, 875,- € (13,25 €/m² x 66 m²) für die Instandhaltungskosten und 108,- € (2 % des marktüblich erzielbaren Rohertrags) als Mietausfallwagnis. Die jährlichen Bewirtschaftungskosten betragen insgesamt somit 1.388,- €.

Reinertrag:

Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. So werden die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit dem Liegenschaftszinssatz erfasst. Die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes dient insbesondere der Marktanpassung. Vorrangig werden die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze herangezogen. Wird vom Gutachterausschuss für das Wertermittlungsobjekt kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt, können Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet werden, sofern Abweichungen in den regionalen und allgemeinen Marktverhältnissen marktgerecht berücksichtigt werden können. Stehen auch keine geeigneten Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten zur Verfügung, kann der Liegenschaftszins unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden. Dabei können auch Liegenschaftszinssätze aus anderen Quellen berücksichtigt werden, wenn sie hinsichtlich Aktualität und Repräsentativität den für die jeweilige Grundstücksart maßgeblichen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und ihre Ableitung ausreichend nachvollziehbar dargelegt ist.

Im hier vorliegenden Wertermittlungsfall steht der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg bezogen auf den Landkreis Uelzen ermittelte Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen zur Verfügung. Der Gutachterausschuss hat dazu die folgende Modellbeschreibung im Internet veröffentlicht (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>):

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 **Liegenschaftszinssatz** (Kapitalisierungszinssatz) wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise bebauter Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens unter Berücksichtigung der Jahreserträge und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer abgeleitet. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Seine Höhe ist abhängig von der regionalen Grundstücksmarktlage, von der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der Lage am Kapitalmarkt. Dabei weicht die Verzinsung von Liegenschaften von anderen Zinssätzen ab. Die Ursache hierfür liegt darin, dass die Anlage in Grund und Boden langfristig ist und als wertbeständig gilt. Die angegebenen Liegenschaftszinssätze und Rotertragsfaktoren ergeben sich aus einer Kaufpreisanalyse des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg mit Erwerbsvorgängen mit folgenden Eigenschaften:

- entsprechen dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr
- unterliegen nicht dem öffentlich geförderten Wohnungsbau
- ohne einen eventuellen Kaufpreisanteil für Inventar
- ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
- mit einem erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert
- mit einem Jahresrohertrag, berechnet vorrangig aus auf Marktüblichkeit geprüften tatsächlichen Mieten oder aus marktüblich erzielbaren Mieten (= Nettokaltmiete)
- abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis in Anlehnung an die indizierten Modellwerte ImmoWertV2021
- mit einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren
- mit einer modifizierten Restnutzungsdauer nach Anlage 4 der Sachwert-Richtlinie
- mit einem rentierlichen Bodenwert abgeleitet aus der Fläche und dem gegebenenfalls angepassten Bodenrichtwert, sonstige Bodenwerte wurden abgetrennt.

Abweichende Merkmale eines Objektes von den durchschnittlichen Eigenschaften führen zu Veränderungen des Liegenschaftszinssatzes. Die Tendenz der Abweichungen kann nachfolgender Tabelle entnommen werden.

Auswirkungen von Abweichungen in Lage, Größe, Restnutzungsdauer und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz		
Merkmal	Abweichung vom Durchschnittswert	Liegenschaftszinssatz
Lage (BRW)	höher	fällt
	niedriger	steigt
Größe Wohn- bzw. Nutzfläche	größer	steigt
	niedriger	fällt
Restnutzungsdauer	höher	fällt
	niedriger	steigt
tatsächliche Nettokaltmiete	höher	steigt
	niedriger	fällt

Selektionsansatz

Datum des Kaufvertrages	ab 01.01.2016
Baujahr	ab 1900
Wohnfläche	ab 20 m ²
Verkäufe	Erst- und Weiterverkäufe

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	86	-
Kaufzeitpunkt	2016 – 2022	01.01.2023
Baujahr	1956– 2020	1988
Lage (Bodenrichtwert)	42 €/m ² – 185 €/m ²	91 €/m ²
Wohnfläche	26 m ² – 110 m ²	64 m ²
Nettokaltmiete	3,77 €/m ² – 12,83 €/m ²	6,13 €/m ²

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Uelzen folgender durchschnittliche **Liegenschaftszinssatz**:

- Wohnungseigentum: 1,3 %

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

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

Hinsichtlich der Auswirkungen von Abweichungen auf den hier mit 1,3 % angegebenen Liegenschaftszinssatz weist das Wertermittlungsobjekt insbesondere bezogen auf die Lage einen niedrigeren Bodenrichtwert und durch das weiter zurückliegende Baujahr eine geringere Restnutzungsdauer auf. Diese Objekteigenschaften würden zu einem höheren Liegenschaftszinssatz führen. In der vorliegenden Wertermittlung setze ich jedoch zur Würdigung der örtlichen Lagevorteile (gute Verkehrsanbindung und geringe Nähe zu den Naherholungsgebieten) den vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssatz mit 1,3 % als zutreffend an.

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.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde unter Abs. 2.4 dieses Gutachtens dargestellt. Sie beträgt 23 Jahre.

Kapitalisierungsfaktor

Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$\text{Kapitalisierungsfaktor (KF)} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + LZ \quad LZ = \frac{p}{100}$$

LZ = Liegenschaftszinssatz; p = Zinsfuß; n = Restnutzungsdauer

Er ergibt sich mit dem Liegenschaftszinssatz von 1,3 % und einer Restnutzungsdauer von 23 Jahren zu 19,7809.

Unter diesen Voraussetzungen ergibt sich dann wie folgt der Ertragswert der baulichen Anlagen:

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

jährlicher Rohertrag	[€]		5.400
- Bewirtschaftungskosten	[€]		1.388
enthalten:			
Verwaltungskosten	[€]	405	
Instandhaltungskosten	[€]	875	
Mietausfallwagnis	[€]	108	
= jährlicher Reinertrag	[€]		4.012
- Bodenwertverzinsungsbetrag	[€]		116
		1,3 [%] vom Bodenwert [€]	8.943
= Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	[€]		3.896
x Kapitalisierungsfaktor			19,7809
(bei 1,3 % objektspezifisch angepasstem Liegenschaftszinssatz und 23 J. Restnutzungsdauer)			
= vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen [€]			<u>77.066</u>

Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert der Eigentumswohnung ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen wie folgt:

Bodenwert	8.943 €
+ vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	<u>77.066 €</u>
= vorläufiger Ertragswert	<u>86.009 €</u>

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Die Untersuchungsergebnisse des Gutachterausschusses zum Liegenschaftszinssatz, die der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes zugrunde liegen, beziehen sich auf den 01.01.2023. Nach Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses deutet sich zum Wertermittlungsstichtag auf dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen im Landkreis Uelzen ein Nachlassen der Kaufpreise an, welches in dieser Wertermittlung mittels eines weiteren Faktors von 0,95 gewürdigt wird.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert der Eigentumswohnung ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Ertragswerts mit dem weiteren Faktor gerundet wie folgt

$$86.009 \times € 0,95 \sim \underline{82.000 €}$$

Ertragswert der Wertermittlungsobjektes

Um zum Ertragswert 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 Ausstattung sowie die Beschaffenheit der baulichen Anlagen 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 Ertragswert des Wertermittlungsobjektes entspricht vor diesem Hintergrund somit dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und beträgt:

82.000 €

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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 Eigentumswohnungen 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

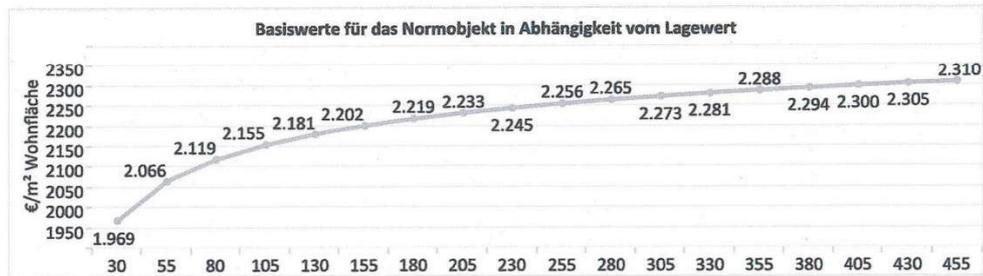
**Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum
Landkreis Uelzen**

Stichprobenübersicht und Normobjekt

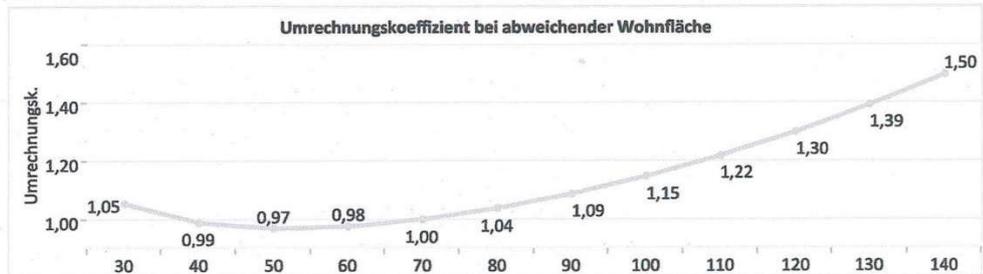
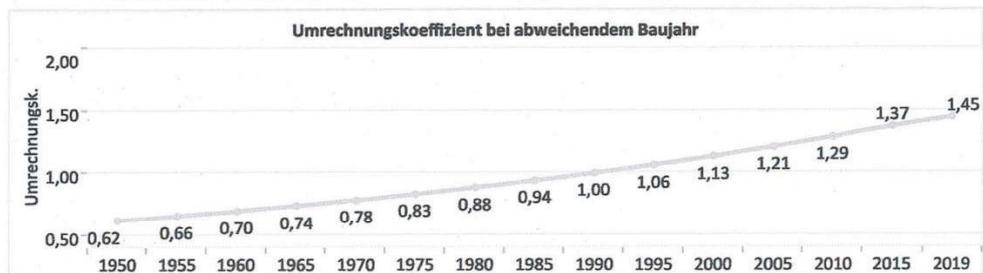
Stichprobe: 699 Kauffälle

Merkmal	Min	Max	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	2015	Mitte 2023	01.07.2023
Lagewert [€/m ²], normiert auf 1.000 m ²	23	140	s. Abbildung
Modifiziertes Baujahr	1950	2019	1990
Wohnfläche [m ²]	20	140	70
Ausstattung			mittel (inkl. Einbauküche)
Garage / Stellplatz	ohne	vorhanden	Stellplatz

Die Diagramme beziehen sich auf ein Normobjekt.



Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichsfaktoren:



Umrechnungskoeffizienten für weitere wertbeeinflussende Merkmale:

Lage Bad Bevensen	1,36
Lage Hansestadt Uelzen	1,20

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

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.

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

Mit den Merkmalsausprägungen des Wertermittlungsobjekts ergibt sich als Produkt der durch Interpolation ermittelten Faktoren der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor somit wie folgt:

Merkmal	Ausprägung	Faktor
Lagewert [€/m ²], normiert auf 1.000 m ²	68 €/m ²	2.094
Modifiziertes Baujahr	1976	x 0,84
Wohnfläche [m ²]	66 m ²	x 0,99
Ausstattung	mittel	x 1,00
Lage Hansestadt Uelzen	Ortsteil Oldenstadt	x 1,10
Stellplatz	ohne	x 0,95

$$\text{objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor [€/m}^2\text{]} = \underline{\underline{1.820}}$$

Erläuterungen zu den Merkmalen:

Lagewert:

Der Lagewert wird durch den auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m² normierten Bodenrichtwert definiert. Die Normierung des Bodenrichtwerts (BRW) erfolgt mittels Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen bei unterschiedlichen Grundstücksflächen (veröffentlicht durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg in den Grundstücksmarkdaten 2023), somit:

$$70,- \text{ €/m}^2 \text{ (BRW)} \times 1,00 \text{ (Normobjekt, 1.000 m}^2\text{)} / 1,03 \text{ (Richtwertgrundstück, 800 m}^2\text{)} \sim \underline{\underline{68,- \text{ €/m}^2}}$$

Lage:

Die Lage „Oldenstadt“ wird hier unter Berücksichtigung der Entfernung zum Stadtzentrum mit dem Faktor 1,10 gewürdigt.

Stellplatz:

Das Normobjekt enthält einen Kfz-Stellplatz. Im vorliegenden Wertermittlungsfall ist gemäß der Teilungserklärung der hier zu bewertenden Eigentumswohnung kein Kfz.-Stellplatz als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Dieser wertbeeinflussende Umstand wird mit dem Faktor 0,95 in Ansatz gebracht.

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

$$1.820 \text{ €/m}^2 \times 66 \text{ m}^2 = \underline{120.120 \text{ €}}$$

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Der zuvor ermittelte vorläufige Vergleichswert bezieht sich gemäß den Angaben des Gutachterausschusses auf den 01.07.2023. Nach Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses deutet sich auch nach diesem Zeitpunkt weiterhin zum Wertermittlungsstichtag auf dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen im Landkreis Uelzen ein Nachlassen der Kaufpreise an, welches in dieser Wertermittlung mittels eines weiteren Faktors von 0,98 gewürdigt wird. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert der Eigentumswohnung ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Vergleichswerts mit dem weiteren Faktor gerundet wie folgt

$$120.120 \text{ €} \times 0,98 \sim \underline{118.000 \text{ €}}$$

Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes

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

Wegen des nicht ermöglichten Zutritts sind die Ausstattung sowie die Beschaffenheit der baulichen Anlagen 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:

$$\underline{118.000 \text{ €}}$$

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

3.7 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 eine Eigentumswohnung in einer größeren Wohnanlage, die 1969 errichtet wurde. Die Wohnlage des Ortsteils Oldenstadt der Kreisstadt, zentral im Landkreis Uelzen, ist als gut anzusehen. Dabei ist die geringe Entfernung zu den vorhandenen Bundesstraßen (ca. 1-3 km) die in alle Haupthimmelsrichtungen führen, besonders positiv hervorzuheben. Nach Realisierung der in Planung befindlichen Autobahnverbindung der A39, die die Verkehrslücke zwischen Wolfsburg und Lüneburg schließen und in einer Entfernung von ca. 5 km in östlicher Richtung verlaufen soll, wird sich in den nächsten Jahren auch die überregionale Verkehrsanbindung voraussichtlich erheblich verbessern. Die örtliche Wohnlage bietet mit dem „Oldenstädter See“ und einem großflächigen Mischwaldareal in jeweils ca. 500 m Entfernung in nördlicher und östlicher Richtung attraktive Naherholungsgebiete.

Das allgemein gepflegt wirkende Erscheinungsbild und die gute Gliederung der Gesamtanlage sollten sich hinsichtlich der Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjektes als positiv erweisen, dem steht jedoch die ältere Bausubstanz mit vermutlich entsprechendem Modernisierungsbedarf gegenüber. Diesbezüglich bestehen Unwägbarkeiten wegen des nicht ermöglichten Zutritts.

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 jedoch einen entgegengesetzten Trend auf.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren führen zu einem Ertragswertwert von 82.000 € und zu einem Vergleichswert von 118.000 €. Die Wertermittlungsverfahren sind im konkreten Wertermittlungsfall als gleichgewichtig anzusehen. So stehen mit dem Ertragswertverfahren insbesondere die Ertragsverhältnisse im Vordergrund, während im Vergleichswertverfahren auch die Marktlage gut reflektiert wird.

Es bestehen Unwägbarkeiten wegen des nicht ermöglichten Zutritts. Abweichungen gegenüber den Annahmen in diesem Gutachten können zu einem geringeren oder höheren Verkehrswert führen. Ein Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung 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 berücksichtigt und ermittle den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage der zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren durch Mittelbildung aus dem Sachwert und dem Vergleichswert zum Wertermittlungstichtag 14.12.2023 gerundet zu

100.000,- €

in Worten: einhunderttausend Euro

Suderburg, den 22.03.2024

Friedhelm Birr



4. Verwendete Literatur

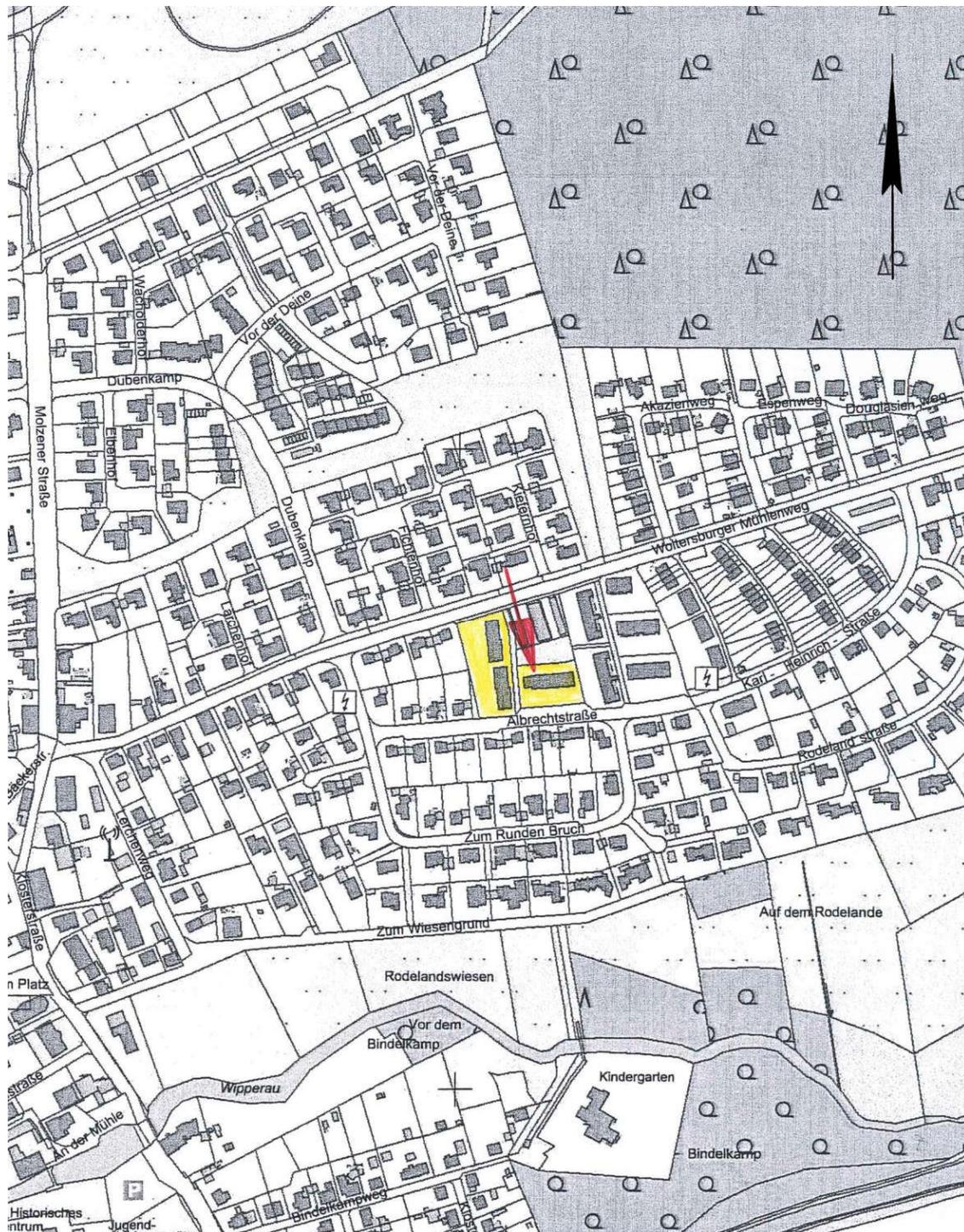
- Bischoff, B. (Hrsg.): ImmoWertV 2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung, 1. Auflage, Kulmbach 2021
- Gerardy / Möckel / Troff / Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Grundwerk inkl. 144. Ausgabe, Kulmbach 2023.
- Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen: Grundstücksmarktdaten 2023 (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>)
- Kleiber, W. (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8., vollständig neu bearbeitete Auflage, Köln 2017.
- Kleiber, W. (Hrsg.): GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2023, GuG-Sachverständigenkalender, Köln 2022.
- Kleiber, W. (Hrsg.): Marktwernertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9., neu bearbeitete Auflage, Köln 2022.
- Meinen / Pauen (Hrsg.): Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung, Aktuelle Spezialthemen aus der Immobilienbewertung, 1. Auflage, Köln 2016.
- Sommer / Kröll (Hrsg.): Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2017
- Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage, Essen 2018.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

5. Anlagen

5.1 Übersichtskarte



© 2023

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

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

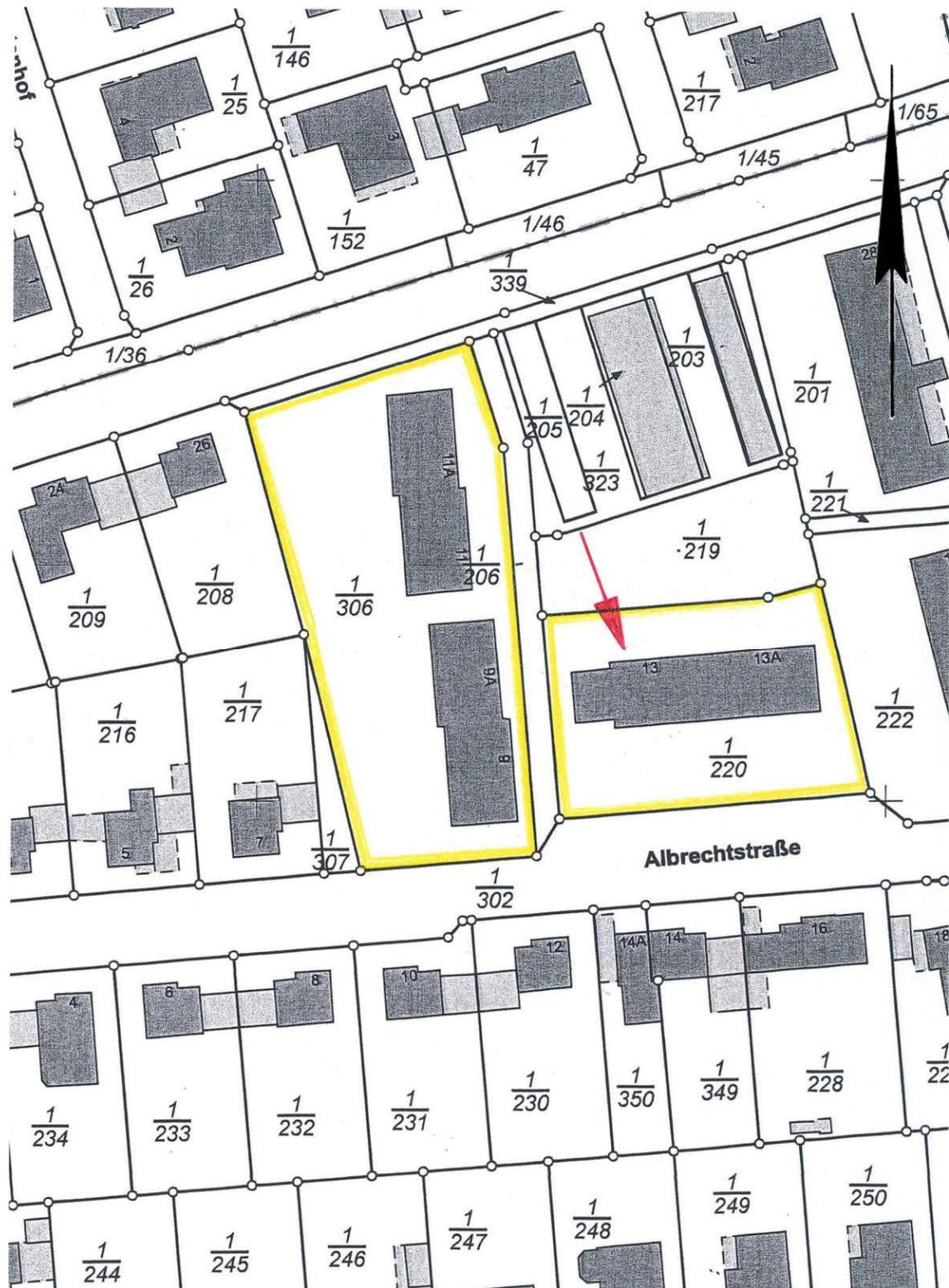
Übersichtskarte
Maßstab ~ 1:5000**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich besteller und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

5.2 Liegenschaftskarte



 © 2023 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

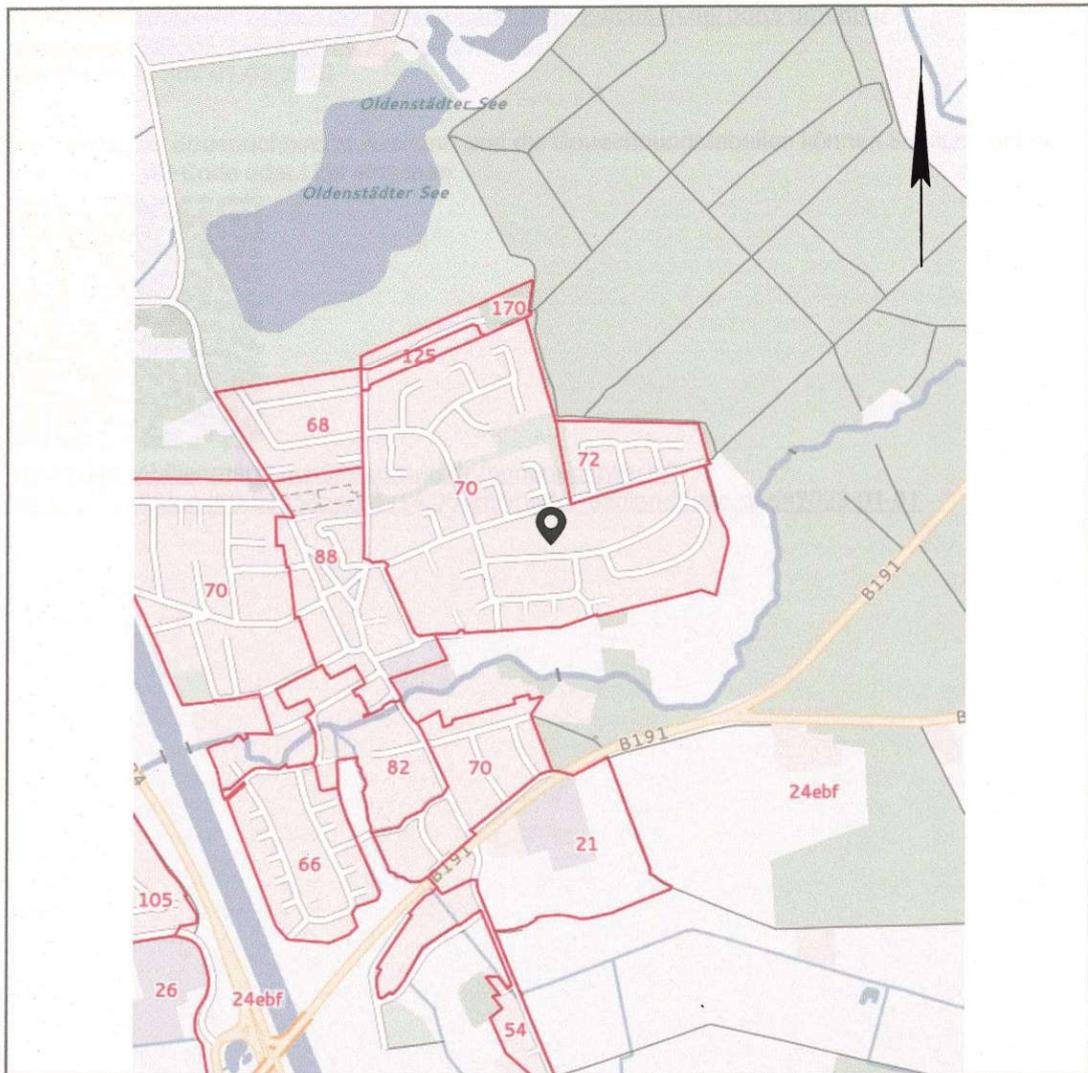
Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

5.3 Bodenrichtwertkarte

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 05.03.2024)

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

Adresse: Albrechtstraße 13, 29525 Uelzen, Lüneburger Heide - Oldenstadt
Gemarkung: 2539 (Oldenstadt), Flur: 3, Flurstück: 1/220



200 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

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

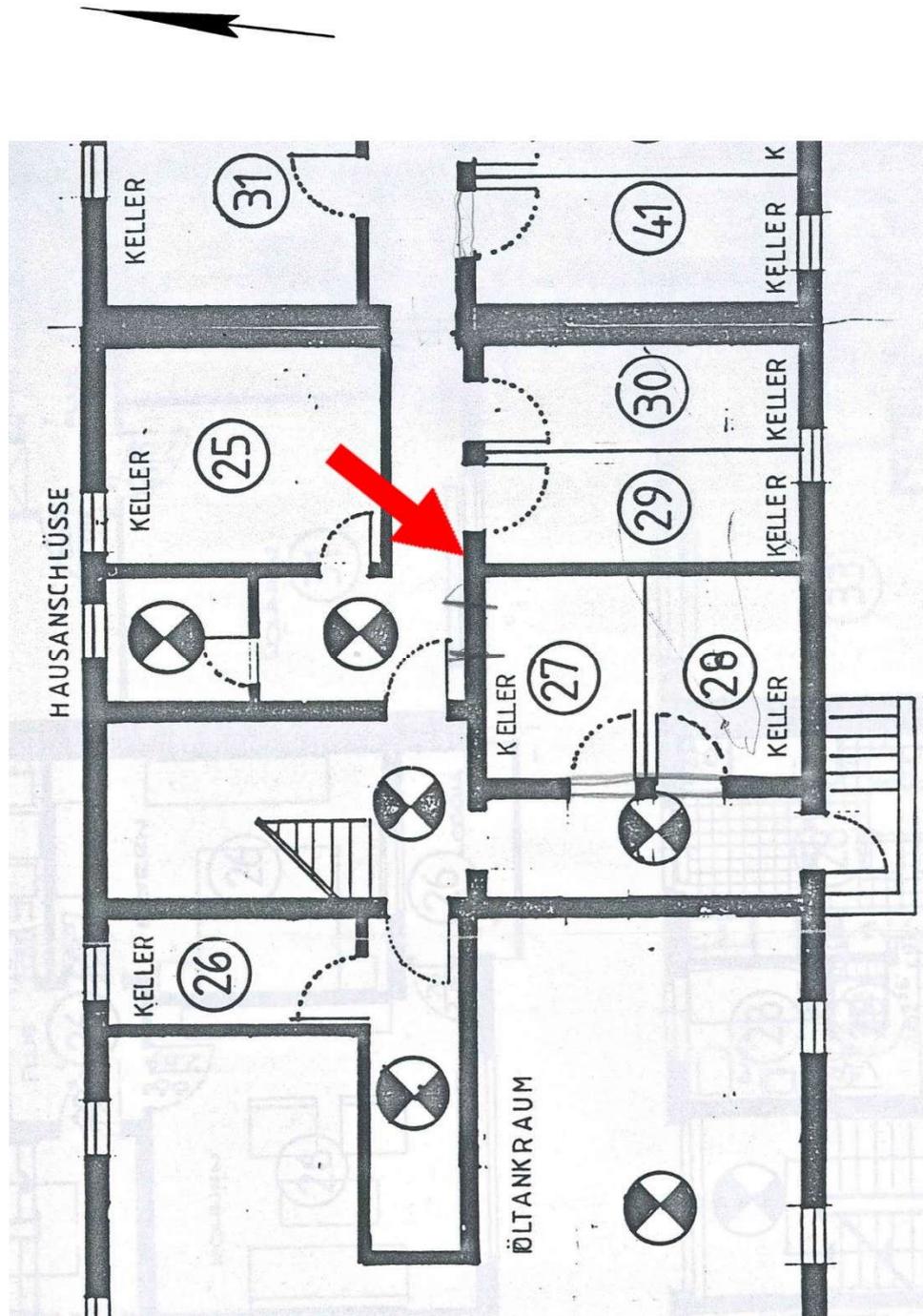
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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 Bauzeichnungen/ Skizzen

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

Der Zutritt wurde nicht gestattet!



Grundriss-Skizze Kellergeschoss

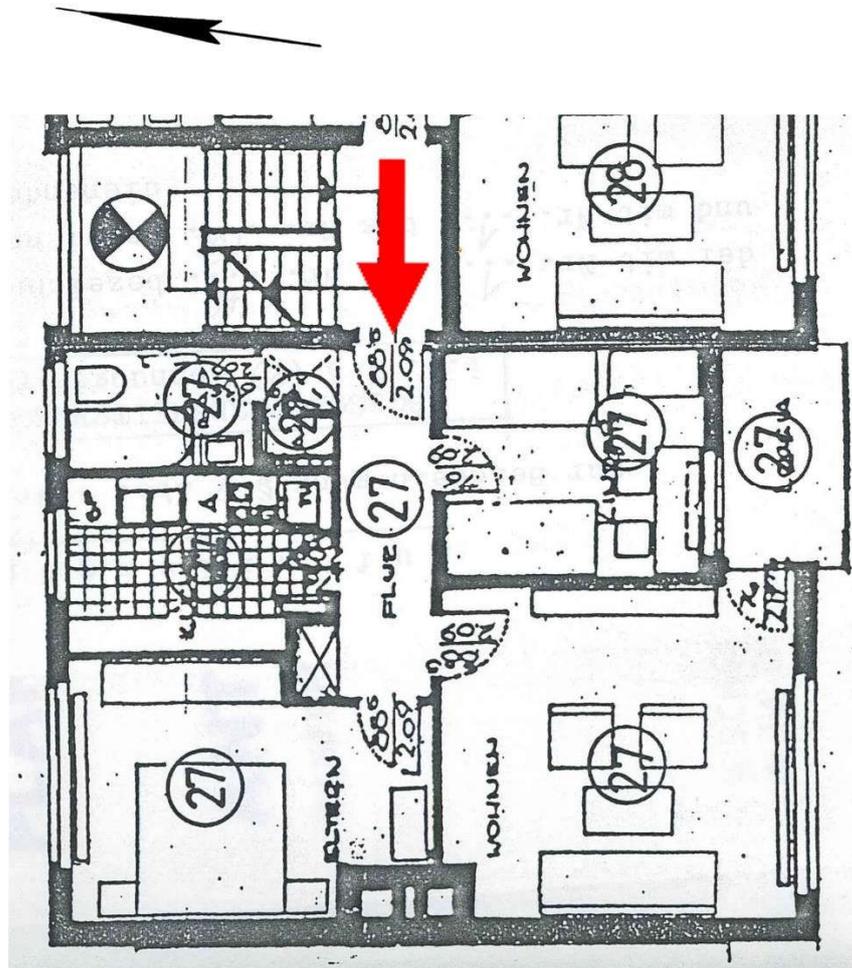
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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



Grundriss-Skizze 1. Obergeschoss
(gemäß Teilungserklärung)

5.6 Fotodokumentation



**Foto 1: Gesamtanlage, Südostansicht
aufgenommen am 14.12.2023**



**Foto 2: Haus Nr. 13, Nordansicht
aufgenommen am 14.12.2023**



**Foto 3: Haus Nr. 13, Südansicht
aufgenommen am 14.12.2023**