



Gutachten

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

Aktenzeichen, Gericht: **NZS 7 K 3/19, Amtsgericht Uelzen neu 7 K 16/25**

Gutachtennummer: **WB 29/20**

Datum des Gutachtens: **01.04.2021**

Wertermittlungstichtag: **29.01.2021**

Qualitätsstichtag: **29.01.2021**

Objekt: **Erbbaurecht mit einem Reihemittelhaus
und einer Garage bebaut**

Objektanschrift: 29525 Uelzen, Fritz-Reuter-Straße 9

Gemarkung, Flur: Uelzen, Flur 20
Flurstücke: a) 2/436 b) 2/439

Fläche: a) 278 m² b) 18 m²

Grundbuch, Blatt: Erbbaugrundbuch von Uelzen, Blatt 4895 BV lfd. Nr. 1

Ansicht:



Verkehrswert: **135.000,- €**

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	7
2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften	8
2.3.1 Tatsächliche Nutzung	8
2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten	8
2.3.3 Entwicklungsstufe	8
2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	8
2.3.5 Baulasten	8
2.3.6 Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches	9
2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges	11
2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen	11
2.5 Zusammenfassung und Beurteilung	14
3. Wertermittlung	14
3.1 Grundsätze und Verfahren	14
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
3.3 Beschreibung des Modells zur Marktanpassung	16
3.4 Bodenwertermittlung	17
3.5 Sachwertermittlung	20
3.6 Vergleichswertermittlung	26
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 Brutto-Grundflächen.....	42
5.6 Wohnflächen.....	43
5.7 Fotodokumentation	44
letzte Seite.....	45

Dieses Gutachten enthält 45 Seiten und wurde auftragsgemäß für das Gericht in sechsfacher 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 3/19
- Auftragsdatum: Beschluss vom 29.06.2020, eingegangen am 02.07.2020
- Zweck des Gutachtens: Gemäß § 74a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz 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: Erbbaurecht mit einem Reihemittelhaus und einer Garage bebaut
- Objektanschrift: 29525 Uelzen, Fritz-Reuter-Straße 9
- Grundbuchbezeichnung: Erbbaugrundbuch von Uelzen, Blatt 4895 BV lfd. Nr. 1
- Katasterbezeichnung: Gemarkung Uelzen, Flur 20
a) Flurstück 2/436 b) Flurstück 2/439
- Flächengröße: a) 278 m² b) 18 m²

1.3 Objektbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt konnte ich gemeinsam mit meinem Mitarbeiter am 29.01.2021 nur von den angrenzenden Straßen- und Wegeflächen her besichtigen, weil der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Die Eigentümerin war mit Schreiben vom 13.01.2021 über den Besichtigungstermin informiert worden. Gemäß Anweisung des Gerichts bleibt bei Hindernissen das Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu erstatten

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 durchschnittliche Ausstattung und ein dem Alter entsprechender Unterhaltungszustand

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

ohne Bauschäden unterstellt. Sollten hier Abweichungen bestehen, können diese zu einem geringeren oder höheren Verkehrswert führen. Ein Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht erfolgten Objektbesichtigung wird in der Bewertung nicht vorgenommen! Dieser könnte nur geraten werden und ist von der Höhe her nicht zu begründen. Die Höhe eines derartigen Sicherheitsabschlages liegt in der Entscheidung eines jeden Interessenten, der diese Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren ersteigern möchte und das Risiko selbst abschätzen muss!

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

1.4 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 29.01.2021, 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 29.01.2021, der Tag der Objektbesichtigung.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

- Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 (Katasteramt Uelzen, 03.07.2020)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasteramt Uelzen, 03.07.2020)
- Grundbuchauszug v. 29.06.2020 (vom Auftraggeber bereitgestellt, 29.09.2020 durch Grundbucheinsicht überprüft)
- Erbbaurechtsvertrag vom 07. September 1965/ Zusatzverträge zu den Änderungen des Erbbauzinses (Grundbuchamt Uelzen, 29.09.2020)
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand (Stadt Uelzen, 18.09.2020)
- Auskunft zu Ver- /Entsorgungsanlagen (Auskunft der Stadtwerke Uelzen GmbH, und Auskunft der Stadt Uelzen, jeweils 21.09.2020)
- Auskunft zum beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand (Stadt Uelzen, 21.09.2020)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster (Landkreis Uelzen, 24.08.2020)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Stadt Uelzen, 29.09.2020)
- Bauakteneinsicht (Stadt Uelzen, 29.09.2020)
- Auskunft aus den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Internetauskunft, 02.03.2021)
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen, Internetauskunft 02.03.2021)

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 (kein Zutritt!).
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind vermutlich nicht vorhanden (kein Zutritt!).
- Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht, konnte nicht festgestellt werden (kein Zutritt!).
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt.
- Im Altlastenkataster des Landkreises Uelzen sind für die Flurstücke des Wertermittlungsobjektes keine Altlasten verzeichnet.

2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Landkreis:	Uelzen
Ort:	Stadt Uelzen
Entfernungen:	Landeshauptstadt Hannover ca. 100 km, Hansestadt Hamburg ca. 95 km, Stadt Lüneburg ca. 35 km
Überregionale Anbindungen:	- Bundesautobahnen A39 (Lüneburg-Hamburg) und A7 (Hamburg-Hannover) jeweils ca. 45 km - Bundesstraßen B4 (Lüneburg-Gifhorn), B191 (Celle-Dannenberg), B71 (Soltau-Salzwedel) und B493 (nach Lüchow) jeweils um/ unter 5 km - Bahnhof Uelzen ca. 2 km - Flughäfen Hamburg und Hannover jeweils ca. 100 km

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 bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 7 % zu erwarten. Hinsichtlich der Altersstruktur soll sich nach diesbezüglichen Prognosen der Anteil der über 65 Jahre alten Menschen an der Gesamtbevölkerung um über 13 % erhöhen. Die Arbeitslosenquote liegt nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit im Geschäftsstellenbezirk Uelzen bei 5,7 %.

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 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. 8 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 Westen der Kreisstadt Uelzen, ca. 2,5 km vom Stadtzentrum entfernt, und trägt die Lagebezeichnung: Fritz-Reuter-Straße 9.

Der Bereich des Wertermittlungsobjektes dient dem Wohnen. Die nähere Umgebung ist überwiegend mit Wohnhäusern und entsprechenden Nebengebäuden bebaut. In einem Umkreis von ca. 500 m befinden sich auch medizinische und soziale Einrichtungen sowie der Stadtwald mit einem Wildgehege als Naherholungsgebiet. 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.

2.2 Grund und Boden

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Erbbaurecht an den Flurstücken 2/436 und 2/439 der Flur 20 in der Gemarkung Uelzen. Das mit einem Reihnhaus bebaute Flurstück 2/436 hat eine Flächengröße von 278 m². Es ist von trapezförmiger Geometrie und, soweit von den angrenzenden Straßen- und Wegeflächen her erkennbar, nur leicht geneigt. Es grenzt an seiner Nordseite und an seiner Südseite an städtische Wegeflächen. Das mit einer Reihengarage bebaute Flurstück 2/439 hat eine Flächengröße von 18 m². Es liegt ca. 15 m südöstlich von dem Reihnhausgrundstück entfernt und ist von seiner Westseite von der Straßenfläche her erreichbar.

Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden ergaben sich nicht. Insbesondere sind im Altlastenkataster des Landkreises Uelzen für die Flurstücke des zu bewertenden Erbbaurechts keine Altlasten verzeichnet. Weitere diesbezügliche Aussagen und solche zu Baugrundverhältnissen sind nur durch entsprechende Gutachten von Spezialfachverständigen möglich.

Anschlüsse an die öffentliche Stromversorgung, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind vorhanden. Eine Gasleitung verläuft im Erdreich des Weges vor dem Reihnhaus.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften

2.3.1 Tatsächliche Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist zu Wohnzwecken individuell gestaltet. Von baulich vorrangiger Bedeutung sind das Reihennittelhaus und die räumlich getrennt liegende Garage. Die Anordnung der baulichen Anlagen ist als objekttypisch anzusehen. Die Freiflächen sind, überwiegend als Gartenanlage gestaltet und in Teilbereichen auch gepflastert bzw. plattiert.

2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 12 „West Nr. 4“ der Stadt Uelzen aus dem Jahr 1965.

Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Reihenhauses ein allgemeines Wohngebiet in zwingend zweigeschossiger Bauweise aus. Als Ausnutzungsziffer ist die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,7 angegeben. Der Bereich der Garage ist dort als Fläche für Garagen gekennzeichnet. Es bestehen Baugrenzen und Baulinien. Weiterführende Auskünfte zum Bebauungsplan, insbesondere auch zu ggf. vorhandenen textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erteilt das zuständige Planungsamt der Stadt Uelzen.

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

Gemäß einer Mitteilung über Beitragsrückstände der Stadt Uelzen bestehen für das Grundstück „Fritz-Reuter-Str. 9 in 29525 Uelzen“, Gemarkung Uelzen, Flur 20, Flurstücke 2/436 und 2/439 derzeit keine Rückstände für Erschließungs-, Straßenausbau- und Entwässerungsbeiträge. Demnach sind Ausbaumaßnahmen, die das Grundstück betreffen und für die Straßenausbaubeiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (NKAG) in Verbindung mit der Straßenausbaubeitragssatzung der Hansestadt Uelzen erhoben werden könnten, nach aktuellem Planungsstand nicht bekannt. Künftige Maßnahmen können jedoch zu einer Beitragspflicht führen.

2.3.5 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Uelzen sind auf den Flurstücken des Wertermittlungsobjektes keine Eintragung vorhanden.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

2.3.6 Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches

Im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuches von Uelzen Blatt 4895 sind folgende Eintragungen vorhanden:

- 1.) Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Uelzen Band 159 Blatt 4832 unter Nr. 65 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück

Gemarkung Uelzen	Flur 20	Flurst. 2/436	Gebäude- und Freifläche, 278 m ² Fritz-Reuter-Straße 9
------------------	---------	---------------	--

Gemarkung Uelzen	Flur 20	Flurst. 2/439	Gebäude- und Freifläche, 18 m ² Fritz-Reuter-Straße
------------------	---------	---------------	---

in Abt. II Nr. 59 für die Dauer von 75 Jahren vom Tage der Eintragung ab. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks. Zur Veräußerung oder sonstigen Übertragung des Erbbaurechts, zur Bestellung von Wohnungserbbaurechten, Dauerwohn- oder Dauernutzungsrechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz sowie zu jeder Belastung des Erbbaurechts mit Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden und Reallasten oder zu Änderungen des Inhalts solcher Belastungen ist die Genehmigung des Grundstückseigentümers erforderlich. Im Übrigen wird auf die Eintragungsbewilligung vom 7. September 1965 Bezug genommen.

Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist die ev. luth. Kirchengemeinde St. Johannis Uelzen (Pfarre) eingetragen.

Bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 4. November 1965.

In Abteilung II des Erbbaugrundbuches sind folgende Eintragungen vorhanden:

- 1.) Erbbauzins von (gelöscht, s. Anmerkungen) jährlich zuzüglich 5 v.H. Hebegebühr vom Tage der Eintragung ab für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Uelzen Band 159 Blatt 4832 unter Nr. 65 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 7. September 1965 zu gleichem Rang mit den Rechten Abt. II Nr. 2 und 3 eingetragen am 4. November 1965.
- 2.) Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Reallast wegen anderweitiger Festsetzung des Erbbauzinses nach § 3 Abs. 5 und 8 des Erbbaurechtsvertrages vom 7. September 1965 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 65 des Bestandsverzeichnisses Band 159 Blatt 4832 von Uelzen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 7. September 1965 gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 3 eingetragen am 4. November 1965.
- 3.) Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Reallast wegen anderweitiger Festsetzung des Erbbauzinses nach § 3 Abs. 6 und 8 des Erbbaurechtsvertrages vom 7. September 1965 für den jeweiligen Eigentümer des

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

Grundstücks Nr. 65 des Bestandsverzeichnisses Band 159 Blatt 4832 von Uelzen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 7. September 1965 gleichrangig mit den Rechten Abt. II Nr. 1 und 2 eingetragen am 4. November 1965.

- 4.) Ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle währen der Dauer dieses Erbbaurechts für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Nr. 65 des Bestandsverzeichnisses Band 159 Blatt 4832 von Uelzen. Eingetragen am 4. November 1965.
- 7.) Bei Todesnachweis löschbare beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB, Gartenbenutzungsrecht)
- 11.) Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkungen:

In den Veränderungen zur Abteilung II des Erbbaugrundbuches sind bezüglich der lfd. Nr. 1 in den Jahren 1975, 1984, 1994, 1998, 2005 und letztmalig 2020 Erhöhungen des Erbbauzinses eingetragen worden. Mit der letzten Eintragung vom 19.08.2020 wurde der jährliche Erbbauzins mit Wirkung ab Eintragung auf 315,08 EUR (dreihundertfünfzehn 8/100 Euro) zuzüglich 5 % Hebegebühr erhöht.

Ein evtl. durch die Eintragungen Abt. II lfd. Nr. 7 und 11 bedingter Einfluss auf den Verkehrswert des zu bewertenden Erbbaurechts bleibt bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt. Die Wohnungsberechtigte zu Nr. 7 ist gemäß Angabe bereits verstorben. Es ist der Verkehrswert des unbelasteten Erbbaurechts zu ermitteln.

Angaben aus dem Erbbaurechtsvertrag:

- Beginn des Erbbaurechts: 04.11.1965
- Zweck: Wohnnutzung
- Laufzeit: 75 Jahre
- Restlaufzeit zum Wertermittlungsstichtag: 19 Jahre
- Erbbauzins: Der zurzeit zu zahlende und im Grundbuch eingetragene Erbbauzins beträgt 315,08 EUR. Er wurde auf der Grundlage einer vertraglichen Anpassungsklausel und weiteren gesetzlichen Grundlagen laufend angepasst.

Sonstige Regelungen in dem Erbbaurechtsvertrag

In dem Erbbaurechtsvertrag vom 07. September 1965 wurden weitere Regelungen bezüglich des Erbbaurechts getroffen. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um folgende Punkte:

- Änderung des Erbbauzinses und diesbezügliche Eintragung im Erbbaugrundbuch
- Genehmigung durch die kirchliche Aufsichtsbehörde bezüglich der Bebauungsplanung sowie der Bauzeichnungen für die Errichtung, Veränderung, Ergänzung oder Wiederherstellung der Gebäude
- Bebauungs-, Unterhaltungs- und Wiederherstellungsverpflichtung sowie die Verpflichtung zur Einfriedung des Grundstücks durch den Erbbauberechtigten

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

- Untersagung der Nutztierhaltung auf dem Erbbaugrundstück
- Duldungsverpflichtung für Maßnahmen zur Energieversorgung durch die Stadtwerke Uelzen sowie Einredeverzicht hinsichtlich Einwirkungen aus dem Betrieb städtischer Werke/ sonstiger Anlagen
- Gestattung der Bebauung des Nachbargrundstücks mit Zustimmung zum Überragen von Sims- und Dachrinnen über die Grenze sowie Bebauung des Nachbargrundstückes an der Grenze mit eingeschossigen Kraftwageneinstellräumen
- Verpflichtung des Grundstückseigentümers zur Übertragung des Erbbaugeländes auf den Erbbauberechtigten im Tauschwege (unter Bedingungen)
- Vorrecht auf Erneuerung des Erbbaurechts nach Zeitablauf (unter Bedingungen)
- Übertragungsanspruch des Erbbaurechts an den Grundstückseigentümer (unter Bedingungen)
- Regelungen bezüglich des Heimfalls sowie der Erneuerung des Erbbaurechts und bezüglich der Vorkaufsrechte
- Regelungen bezüglich einer Vertragsstrafe bei Verletzungen der Bestimmungen des Vertrages

2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges

Etwaige Miet- oder Pachtverträge wurden auf Anfrage nicht vorgelegt.

2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen

Auf dem zu bewertenden Erbbaurecht sind, soweit von den angrenzenden Straßen- und Wegeflächen her erkennbar, folgende Gebäude bzw. Gebäudeteile bewertungstechnisch zu unterscheiden:

A: Reihemittelhaus

B: Garage

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

Der Zutritt wurde nicht gestattet!

Die Gebäudebeschreibung bezieht sich insofern auf vorherrschende Ausstattungen und Ausführungen, soweit sie von den angrenzenden Straßen- und Wegeflächen her erkennbar waren oder unter Verwendung der behördlichen Bauakten 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 sind insofern nur durch Spezialexperten möglich. Die Gebäudemasse und Flächenangaben wurden den behördlichen Bauakten entnommen bzw. auf dieser Grundlage ermittelt. Eine örtliche Überprüfung konnte nicht vorgenommen werden. Bauunterlagen für die Überdachung im Terrassenbereich an der Südseite des Reihemittelhauses konnten bei der zuständigen Baubehörde der Stadt Uelzen nicht vorgelegt werden. Die Darstellung der Reihengaragenanlage auf den Flurstücken 2/438 bis 2/442 in der Liegenschaftskarte der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen (s. Anlagen, Abs. 5.2) weicht hinsichtlich der Größe der baulichen Anlage von der Darstellung in den genehmigten Bauunterlagen der Stadt Uelzen ab.

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

Gebäude A

<u>Gebäudeart:</u>	Reihenmittelhaus
<u>Baujahr:</u>	1965/66
<u>Größe:</u>	<u>Brutto-Grundfläche:</u> (s. Anlagen, Abs. 5.5) rd. 248 m ² <u>Wohnfläche:</u> (s. Anlagen, Abs. 5.6) rd. 100 m ²
<u>Wände:</u>	Massivwände mit Putzbeschichtung; innen geputzt/ bekleidet, Nassbereiche auch gefliest
<u>Decken:</u>	Massivdecken über dem Keller-, Erd- und Obergeschoss
<u>Geschosstreppen:</u>	Holztreppen
<u>Dach:</u>	Satteldach mit Betondachsteinen
<u>Fenster/ Fenstertüren:</u>	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung
<u>Fußböden:</u>	zeitgemäßer Aufbau mit entsprechenden Belägen
<u>Elektrische Installation:</u>	der Nutzung entsprechend
<u>Sanitäre Installation:</u>	Bad und Gästetoilette mit entsprechenden Sanitärobjekten sowie weitere der Nutzung entsprechende Ver- und Entsorgungsanschlüsse
<u>Beheizung:</u>	Warmwasserzentralheizung, vermutlich ölbefeuert
<u>Besondere Bauteile/ Nutzungen:</u>	- Balkon - Dachgeschoss mit Treppenzugang u. weiterer Nutzung - Hauseingangstreppe mit Überdachung - Kelleraußentreppe, Terrasse mit Überdachung
<u>Baulicher Zustand:</u>	überwiegend unbekannt, da kein Zutritt!

Energetische Eigenschaften:

Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt. Verbesserungen bezüglich der Wärmedämmung sind von außen nicht erkennbar. Unter energetischen Aspekten wird von einer dem Gebäudealter entsprechenden Gesamtbeurteilung ausgegangen.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt 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

kann. Die Berücksichtigung von Modernisierungen erfolgt hier in Anlehnung an das in Anlage 4 der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und führt zu einer sogenannten modifizierten Restnutzungsdauer und zu einem modifizierten Baujahr. Die dabei in Ansatz zu bringende Gesamtnutzungsdauer hat zur Wahrung der Modellkonformität im Wertermittlungsverfahren der Gesamtnutzungsdauer zu entsprechen, die der Gutachterausschuss in seinem Auswertemodell zur Marktanpassung zugrunde gelegt hat. Das entsprechende Auswertemodell mit seinen Parametern ist unter Abs. 3.3 dieses Gutachtens beschrieben. Der Gutachterausschuss unterstellt bei seinen Marktanalysen bezogen auf Reihenhäuser und Doppelhaushälften, die der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde liegen, eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren.

Das im Jahr 1965/66 errichtete Gebäude hat zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2021 ein Alter von 55 Jahren. Der bauliche Zustand konnte, auch bezüglich etwaiger Modernisierungen, wegen des nicht ermöglichten Zutritts nicht festgestellt werden. Der äußere Eindruck lässt zum Wertermittlungsstichtag einen durchschnittlichen Unterhaltungszustand im Rahmen der Instandhaltung vermuten, der mit entsprechender Eingruppierung in der Tabelle für Objekte mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu einer wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer von 19 Jahren führt.

Als modifiziertes Baujahr ergibt sich aus dem Jahr des Wertermittlungsstichtages (2021) abzüglich der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) zuzüglich der wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer (19 Jahre) das Jahr 1970.

Gebäude B

<u>Gebäudeart:</u>	Garage (als Teil einer Reihengaragenanlage)
<u>Baujahr:</u>	1967
<u>Größe:</u>	<u>Brutto-Grundfläche:</u> (s. Anlagen, Abs. 5.5) rd. 18 m ²
<u>Wände:</u>	Massivwände mit Putzbeschichtung
<u>Dach:</u>	Stahlbetondach mit bituminöser Abdichtung
<u>Tür:</u>	Stahlschwinger
<u>Fußböden:</u>	Betonfußboden
<u>Baulicher Zustand:</u>	überwiegend unbekannt, da kein Zutritt!

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Das im Jahr 1967 errichtete Gebäude hat zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2021 ein Alter von 54 Jahren. Die übliche Gesamtnutzungsdauer derartiger Gebäude beträgt gemäß Anlage 3 der Sachwertrichtlinie 60 Jahre. Der bauliche Zustand konnte, auch bezüglich etwaiger Modernisierungen, wegen des nicht ermöglichten Zutritts nicht festgestellt werden. Der äußere Eindruck lässt zum Wertermittlungsstichtag einen durchschnittlichen

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

Unterhaltungszustand im Rahmen der Instandhaltung vermuten, der mit entsprechender Eingruppierung in der Tabelle für Objekte mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zu einer wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer von 13 Jahren führt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Grundstücksbefestigungen/ Pflasterungen, Plattierungen
- Einfriedung/ Bepflanzungen

2.5 Zusammenfassung und Beurteilung

Es handelt sich hier um ein mit einem Reihemittelhaus und einer Garage bebautes Erbbaurecht. Die allgemeine Wohnlage bezogen auf die Kreisstadt Uelzen ist als gut einzustufen. Die Anordnung der Gebäude, die Grundstücksgröße und -geometrie sind als objekttypisch anzusehen. Der bauliche Zustand ist wegen des nicht ermöglichten Zutritts überwiegend unbekannt, der äußere Eindruck lässt einen dem Alter entsprechenden, durchschnittlichen Unterhaltungszustand vermuten. Es bestehen Unwägbarkeiten wegen des nicht ermöglichten Zutritts. Allgemein war im Landkreis Uelzen in letzter Zeit auch weiterhin ein Ansteigen der Kaufpreise auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften zu verzeichnen.

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

Zur Wertermittlung sind gemäß den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im **Vergleichswertverfahren** wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Bei der Bodenwertermittlung im Vergleichswertverfahren kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung

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

des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung der entsprechenden Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor.

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 dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. 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

In den Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 8 Abs. 2 ImmoWertV regelmäßig nach den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung), die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse werden im Vergleichswertverfahren direkt über die Vergleichspreise bzw. die Vergleichsfaktoren berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist bei diesem Verfahren in der Regel nicht erforderlich. Im Sachwertverfahren erfolgt die Marktanpassung über Sachwertfaktoren (§ 14 Abs. 2 ImmoWertV). Im Ertragswertverfahren wird die Marktanpassung über aus dem Markt abgeleitete Liegenschaftszinssätze (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV) gewährleistet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge. Diese können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Wertermittlung sind nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der Aussagefähigkeit 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

Im vorliegenden Wertermittlungsfall handelt es sich um ein individuell gestaltetes Wohnobjekt als Erbbaurecht mit einem Reihenmittelhaus und einer Garage. 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 Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt stehen die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2021 veröffentlichten Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zur Verfügung.

Neben dem Sachwertverfahren kommt hier auch das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens bei bebauten und unbebauten Grundstücken ist im Sinne der Vergleichswertrichtlinie, dass eine ausreichende Anzahl von Verkaufspreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor bzw. Bodenrichtwert vorliegen. Aufgrund der individuellen baulichen Gestaltung des zu bewertenden Grundstücks stehen keine Kaufpreise zur Verfügung, die mit dem Wertermittlungsobjekt direkt vergleichbar sind. Vergleichsfaktoren sind für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts geeignet, wenn sie für einen mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren, regional und sachlich abgegrenzten Teilmarkt abgeleitet wurden und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Normobjekts darstellen. So hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus seiner Kaufpreissammlung abgeleitet und in seinem Grundstücksmarktbericht 2021 veröffentlicht. Vor dem Hintergrund, dass sich die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes auf die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Normobjektes beziehen lassen, kommt auch das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

3.3 Beschreibung des Modells zur Marktanpassung

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) erfolgt im Sachwertverfahren durch den Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV). Dieser Sachwertfaktor wird 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 seinem Grundstücksmarktbericht.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren zur Bewertung eines Grundstücks im Sachwertverfahren ist zur Wahrung der Modellkonformität dasselbe Modell zur Berechnung des vorläufigen Sachwertes anzuwenden, das der Gutachterausschuss bei der Berechnung des vorläufigen Sachwertes im Rahmen seiner Kauffalluntersuchungen verwendet hat. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg hat das Berechnungsmodell zur Ermittlung des Sachwertfaktors, der in diesem Gutachten verwendet wird, wie folgt beschrieben und in seinem Grundstücksmarktbericht 2021 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

- Sachwert der baulichen Anlagen = Brutto-Grundfläche [nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL (Sachwertrichtlinie)]
 - x Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 1 der SW-RL) ggf. angepasst aufgrund baulicher Besonderheiten (gem. Nr. 4.1.1.5 bis 4.1.1.7 der SW-RL)
 - x Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes (2015=100; gem. Nr. 4.1.2 d. SW-RL)
 - lineare Alterswertminderung (gem. Nr. 4.3 der SW-RL)
Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre
Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 4 der SW-RL
- Bodenwert = Bodenrichtwert x Grundstücksfläche (selbstständig nutzbare Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen)
- 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

3.4 Bodenwertermittlung

Finanzmathematische Methode

Die finanzmathematische Methode stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil (Wert der baulichen Anlagen) zusammensetzt.

Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbauvertrages über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag leisten muss. Er ergibt sich aus der Differenz zwischen dem

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

erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks. Die Differenz ist mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors (Vervielfältiger) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages zu kapitalisieren.

Bodenwertes (ohne Belastung durch das Erbbaurecht)

Der Wert des Bodens ist in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Merkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Die Flurstücke des zu bewertenden Erbbaurechts liegen in einer Bodenrichtwertzone, für die der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg letztmalig zum Stichtag 31.12.2020 einen Bodenrichtwert von 76,- €/m² aus seiner Kaufpreissammlung abgeleitet hat (s. Anlagen, Abs. 5.3). Das Grundstück, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht, ist wie folgt definiert:

- Entwicklungszustand: Baureifes Land
- Beitragssituation: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
- Art der Nutzung: Wohnbaufläche
- Geschosszahl: II
- Grundstücksfläche: 200 m²

Die Merkmale des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks entsprechen dem Grundstück, auf das sich der Bodenrichtwert bezieht. So ist der Bodenrichtwert im vorliegenden Bewertungsfall zur Ermittlung des Bodenwertes geeignet. In dem unter Abs. 3.3 beschriebenen Modell des Gutachterausschusses zur Marktanpassung, wird bei der Bodenwertermittlung der Bodenrichtwert ohne weitere Umrechnung übernommen. Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ergibt sich unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nicht. Als Grundlage für die Sachwertberechnung setze ich unter Berücksichtigung des zuvor dargestellten Sachverhalts den Bodenrichtwert als Bodenwert modellkonform mit 76,- €/m² an.

Der Bodenwert (ohne Belastung durch das Erbbaurecht) ergibt sich somit zu:

$$\text{Flurstücke 2/436 u. 2/439} \quad 296 \text{ m}^2 \times 76,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{22.496 \text{ €}}}$$

Verzinsungsbetrag des Bodenwerts

Unter Verwendung des nachfolgend definierten Liegenschaftszinssatzes*) ergibt sich wie folgt der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts:

$$22.496 \text{ €} \times 1,8 \% = 405,- \text{ €}$$

*) Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich

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

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 sind die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen. 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.

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2021 ausgewiesene Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhäushälften im Landkreis Uelzen beträgt 1,8 %. Der Liegenschaftszinssatz bezieht sich hinsichtlich der Lage auf ein durchschnittliches Bodenwertniveau von 61 €/m², auf ein durchschnittliches Baujahr 1962, auf eine durchschnittliche Wohnfläche von 93 m² und auf eine durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete von 5,48 €/m². Die Merkmalsausprägungen des Wertermittlungsobjektes weichen von den Merkmalsausprägungen, auf die sich der Liegenschaftszinssatz bezieht, ab. Höhere Bodenrichtwerte, die eine günstigere Lage darstellen, führen nach den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses in seinem Grundstücksmarktbericht ebenso wie neuere Baujahre jeweils zu einem fallenden Liegenschaftszinssatz; eine größere Wohnfläche führt hingegen demnach zu einem steigenden Liegenschaftszinssatz.

Auf Grundlage der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses und unter Würdigung der örtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Objekteigenschaften setze ich im konkreten Bewertungsfall den objektbezogenen Liegenschaftszinssatz mit 1,8 % an. Unterstützt wird dieser Ansatz durch diesbezügliche Veröffentlichungen im Sachverständigenkalender 2021 der Fachzeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert (GuG, Prof. W. Kleiber) in dem durch den Immobilienverband IVD Bundesverband für nicht freistehende Einfamilienhäuser und Doppel-/ Reihenhäuser ein Liegenschaftszinssatz von 1,0 % bis 4,0 % vorgeschlagen wird.

Vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins

Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts ist von dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins auszugehen. Es handelt sich dabei um den Erbbauzins, der im Erbbaurechtsvertrag vereinbart wurde und durch eine Wertsicherungsklausel (Anpassungsklausel) oder in sonstiger gesetzlich zulässiger Weise angepasst ist. Es ist also der Erbbauzins, der unter Anwendung aller sich aus Vertrag und Gesetz ergebenden Erhöhungsmöglichkeiten erzielbar ist (höchstmöglich erzielbarer Erbbauzins).

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

Aufgrund der vertraglichen Regelung im Erbbaurechtsvertrag ist eine erneute Anpassung des Erbbauzinses jeweils nach Ablauf von fünf Jahren möglich, sofern sich der Verkehrswert des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks um mindestens 20 % gegenüber dem Verkehrswert im Zeitpunkt der tatsächlich erfolgten letzten Erbbauzinsfestsetzung verändert hat.

Gemäß Eintragung im Grundbuch sowie nach Eigentümerangabe beträgt der aktuell zu zahlende Erbbauzins 315,08 € jährlich (halbjährlich zahlbar). Die letzte Anpassung erfolgte demnach im Jahr 2020. Ein erneuter Anpassungsanspruch besteht somit zum Wertermittlungstichtag 29.01.2021 nicht.

Durch Kapitalisierung der Differenz zwischen dem vertraglich u. gesetzlich erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors (Vervielfältiger) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages von 19 Jahren mit dem Liegenschaftszinssatz von 1,8 % ergibt sich dann wie folgt der Bodenwertanteil des Erbbaurechts:

Verzinsungsbetrag des Bodenwerts	405,- €
vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins	- 315,- €
Differenz	90,- €
Vervielfältiger bei 19 Jahren Restlaufzeit und 1,8 % Liegenschaftszins	x 15,98
Bodenwertanteil des Erbbaurechts	= <u>1.438,- €</u>

3.5 Sachwertermittlung

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Wertermittlungsobjektes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Dabei ist der sich so zunächst ergebende vorläufige Sachwert mit dem Sachwertfaktor, zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt, anzupassen. Nach abschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und ggf. des Bodenwertes von selbstständig nutzbaren Teilflächen, ergibt sich der Sachwert des Wertermittlungsobjekts.

Zur Wahrung der Modellkonformität ist bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts das unter Abs. 3.3 beschriebene Modell des Gutachterausschusses anzuwenden.

Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung 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

Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstigen Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen. Dazu kommt vorrangig das Tabellenwerk des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung mit den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) und der Brutto-Grundfläche als Bezugseinheit zur Anwendung.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche wurde gemäß der Sachwertrichtlinie entsprechend dem unter Abs. 3.3 beschriebenen Modell des Gutachterausschusses zur Marktanpassung (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Nr. 4.1.1.4 der SW-RL) berechnet (s. Anlagen, Abs. 5.5).

Normalherstellungskosten

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. In der vorliegenden Wertermittlung werden die NHK 2010 verwendet. Sie sind abhängig von der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung) des Wertermittlungsobjekts.

Die Gebäude- bzw. Gebäudeteile des Wertermittlungsobjektes werden von mir entsprechend ihrer Standardmerkmale wie folgt qualifiziert:

A: Reihemittelhaus

Das Reihemittelhaus wird mit seiner Brutto-Grundfläche von 248 m² nach sachgerechter Abwägung und unter Würdigung der von den angrenzenden Straßen-/ Wegeflächen her erkennbaren und unter Verwendung der behördlichen Bauakten angenommenen Objekteigenschaften insgesamt dem Gebäudetyp 3.12 zugeordnet.

Die Normalherstellungskosten NHK 2010 werden, vor dem Hintergrund des nicht ermöglichten Zutritts, unter Berücksichtigung der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung), entsprechend der Genauigkeit der Ausgangswerte wie folgt angesetzt:

580 €/m² BGF, Standardstufe 2,2

B: Garage

Für diese bauliche Anlage ergeben sich vor dem Hintergrund des nicht ermöglichten Zutritts unter Berücksichtigung der Gebäudeart (Gebäudetyp, Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung) in Anlehnung an Gebäudetyp 14.1 die NHK 2010 zu:

365 €/m² BGF

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

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Bei den Herstellungskosten sind ggf. vorhandene bauliche Besonderheiten des Wertermittlungsobjekts (besondere Bauteile und abweichende Gebäudegeometrie/ -nutzung) zu berücksichtigen, die aus Abweichungen zu den NHK-Normobjekten resultieren. Bezogen auf das Reihenmittelhaus wird zur Berücksichtigung der besonderen Bauteile gemäß Gebäudebeschreibung (Balkon, Dachgeschoss mit Treppenzugang und weiterer Nutzung, Hauseingangstreppe mit Überdachung und Kelleraußentreppe/ Terrasse mit Überdachung) ein Zuschlag von 25.000 € in Ansatz gebracht.

Baupreisindex

Die Normalherstellungskosten sind mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen auf die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen. Unter Beachtung der Modellvorgaben des Gutachterausschusses ergeben sich nach den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes hier folgende anzuwendende Baupreisindizes (2015=100):

Bezugsjahr 2010	= 90,1
Wertermittlungstichtag	= 115,6

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage zu ermitteln. Die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wurde unter Abs. 2.4 dieses Gutachtens dargestellt. Sie ergibt sich für die Gebäude wie folgt:

Reihenmittelhaus (A) 19 Jahre bei 70 Jahren Gesamtnutzungsdauer

Die lineare Alterswertminderung ergibt sich somit zu:

$$(70 \text{ Jahre} - 19 \text{ Jahre}) / 70 \times 100 \quad \sim \quad 73 \%$$

Garage (B) 13 Jahre bei 60 Jahren Gesamtnutzungsdauer

Die lineare Alterswertminderung ergibt sich somit zu:

$$(60 \text{ Jahre} - 13 \text{ Jahre}) / 60 \times 100 \quad \sim \quad 78 \%$$

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ergibt sich somit zu

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

Gebäude/ Gebäudeteil		A	B
Gebäudeart		Reihenmittelhaus	Garage
Brutto-Grundfläche (BCF) [m²]		248	18
x	Normalherstellungskosten NHK 2010 [€/m²]	580	365
+	ggf. Berücksichtigung baulicher Besonderheiten/ bes. Bauteile [€]	25.000	0
x	Baupreisindex (Stichtag)	115,6	115,6
/	Baupreisindex (2010)	90,1	90,1
=	Herstellungskosten [€]	216.625	8.429
-	Alterswertminderung [%]	73	78
		158.136	6.575
=	Sachwert der baulichen Anlage [€]	58.489	1.854
Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanlagen) [€]		60.343	

Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Soweit wertrelevant, sind die Sachwerte der jeweils für die Objektart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen zu ermitteln. Üblich sind gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses 2 % bis 5 % der baulichen Anlagen zuzgl. pauschaler Hausanschlussgebühren.

Für die bei der Gebäudebeschreibung aufgeführten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt sich ein pauschaler Wertansatz von 9.000 €.

Vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert ergibt sich als Summe vom Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wie folgt:

	Bodenwertanteil des Erbbaurechts	1.438 €
+	Sachwerte der baulichen Anlagen (einschließlich baul. Außenanlagen und sonstiger Anlagen)	<u>69.343 €</u>
=	Vorläufiger Sachwert	<u><u>70.781 €</u></u>

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) erfolgt im Sachwertverfahren durch den Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV). Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg hat für den Bereich des Landkreises Uelzen Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften mit dem entsprechenden Berechnungsmodell in seinem Grundstücksmarktbericht 2021 veröffentlicht. Dieses Berechnungsmodell ist unter Abs. 3.3 dieses Gutachtens beschrieben.

Nachfolgend sind die signifikanten Merkmale als Einflussgrößen hinsichtlich ihres Wertebereichs der untersuchten Stichprobe sowie als Merkmalsausprägung bezüglich des Wertermittlungsobjekts mit dem sich jeweils dazu ergebenden Faktor dargestellt. Dieser Sachwertfaktor des Gutachterausschusses bezieht sich nicht explizit auch auf Erbbaurechte, jedoch führt die große Nachfrage an Wohnimmobilien auch auf diesem Teilmarkt, insbesondere bei Objekten mit auf unter 100.000 € fallenden vorläufigen Sachwerten, zu stark ansteigenden Marktzuschlägen. Daher halte ich unter Berücksichtigung der tatsächlichen Objekteigenschaften auch im konkreten Wertermittlungsfall den Sachwertfaktor für übliche Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Normaleigentum zur Anpassung des vorläufigen Sachwertes dieses Erbbaurechts an die Marktlage für geeignet. Der anzuwendende Sachwertfaktor ergibt sich somit in Anlehnung an die Untersuchungsergebnisse des Gutachterausschusses und unter sachverständiger Würdigung der tatsächlichen Objektmerkmale als Produkt der einzelnen Faktoren wie folgt:

Merkmale	Bereich	Ausprägung	Faktor	
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2020 normiert auf 1000 m ²)	20,- €/m ² – 110,- €/m ²	65,- €/m ²		
vorläufiger Sachwert	30.000,- € – 350.000,- €	70.781 €	2,34	
Region	Landkreis Uelzen, Hansestadt Uelzen, Bad Bevensen (Ort) / Bad Bodenteich	Hansestadt Uelzen	x	1,12
Haustyp	Doppelhaushälfte, Reihendachhaus, Reihenmittelhaus	Reihenmittelhaus	x	0,93
Restnutzungsdauer	15 Jahre – 70 Jahre	19 Jahre	x	0,82
Standardstufe	1,0 – 4,0	2,2	x	0,98
Wohnfläche	50 m ² – 180 m ²	100 m ²	x	1,00
Grundstücksfläche	100 m ² – 1.100 m ²	296 m ²	x	0,98
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden (ein/e)	Garage vorhanden	x	1,00
Sachwertfaktor			~	1,92

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

Erläuterungen zu den Merkmalen:**Lagewert:**

Der Lagewert wird durch den auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m² normierten Bodenrichtwert definiert. Die Normierung des Bodenrichtwerts (BRW) erfolgt mittels Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Wohngrundstücken bei unterschiedlichen Grundstücksflächen (veröffentlicht durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2021), somit:

$$76,- \text{ €/m}^2 \text{ (BRW)} \times 1,00 \text{ (Normobjekt, 1.000 m}^2\text{)} / 1,17 \text{ (Richtwertgrundstück, 200 m}^2\text{)} \sim \underline{65,- \text{ €/m}^2}$$

Region:

Das Wertermittlungsobjekt entspricht, bezüglich der vorgegebenen Lageregionen, der Lageregion Hansestadt Uelzen. Der für die Lageregion Hansestadt Uelzen anzubringende Faktor beträgt 1,12.

Haustyp:

Es handelt sich um ein Reihennittelhaus. Der anzubringende Korrekturfaktor für den Haustyp (Stellung) Reihennittelhaus beträgt 0,93.

Standardstufe:

Die Standardstufe des Wertermittlungsobjektes wurde mit 2,2 ermittelt. Dieser wertbeeinflussende Umstand führt zu dem Faktor 0,98.

Grundstücksfläche:

Die zugrunde zu legende Grundstücksfläche ergibt sich als Summe aus dem Flurstück 2/436 mit 278 m² und dem Flurstück 2/439 mit 18 m² zu 296 m².

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

$$70.781 \text{ €} \times 1,92 \sim \underline{136.000 \text{ €}}$$

Sachwert des Erbbaurechts

Um zum Sachwert des Erbbaurechts zu gelangen, sind nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z.B. mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst.

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

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 Erbbaurechts entspricht somit dem vorläufigen Sachwert und beträgt

136.000 €

3.6 Vergleichswertermittlung

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann in der Regel durch Vervielfachung der entsprechenden Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Dieses Wertermittlungsverfahren wird auch als indirektes Vergleichswertverfahren bezeichnet.

Die Anwendbarkeit dieses Verfahrens ist unter Abs. 3.2 dieses Gutachtens erläutert. So hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften bezogen auf den Landkreis Uelzen aus seiner Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Analyse des Datenmaterials erfolgte mit Hilfe eines speziellen Auswerteverfahrens (multiple Regressionsanalyse). Dabei wurde die Auswirkung der wesentlichen Merkmale auf den Vergleichsfaktor (Kaufpreis/Wohnfläche) untersucht. Die Ergebnisse dieser Auswertung hat der Gutachterausschuss in seinem Grundstücksmarktbericht 2021 veröffentlicht.

Nachfolgend sind die signifikanten Merkmale als Einflussgrößen hinsichtlich ihres Wertebereichs der untersuchten Stichprobe sowie als Merkmalsausprägung bezüglich des Wertermittlungsobjekts mit dem sich jeweils dazu ergebenden Faktor dargestellt. Der anzuwendende Vergleichsfaktor ergibt sich in Anlehnung an die Untersuchungsergebnisse des Gutachterausschusses und sachverständiger Würdigung der tatsächlichen Objektmerkmale als Produkt der einzelnen Faktoren wie folgt:

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

	Bereich	Ausprägung	Faktor
Lagewert (Bodenrichtwert 31.12.2020 normiert auf 1000 m ²)	10,- €/m ² – 110,- €/m ²	65,- €/m ²	1.543
Region	Landkreis Uelzen, Bad Bevensen, Bienenbüttel, Hansestadt Uelzen	Hansestadt Uelzen	x 1,17
wertrelevantes Baujahr, ggf. modifiziert gem. Anlage 4 SW-RL	1950 – 2014	1970	x 0,97
Wohnfläche	50 m ² – 180 m ²	100 m ²	x 1,00
Grundstücksgröße	100 m ² – 1.200 m ²	296 m ²	x 0,98
Haustyp (Stellung)	Doppelhaushälfte, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	Reihenmittelhaus	x 0,90
Keller	ohne – Vollkeller	kein signif. Werteinfluss	x 1,00
Ausstattung	mittel	mittel	x 1,00
Garage / Carport / Stellplatz	vorhanden	Garage	x 1,00
			Vergleichsfaktor [€/m ²] = 1.545

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 das Wertverhältnis von gleichartigen Wohngrundstücken bei unterschiedlichen Grundstücksflächen (veröffentlicht durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2021), somit:

$$76,- \text{ €/m}^2 \text{ (BRW)} \times 1,00 \text{ (Normobjekt, 1.000 m}^2\text{)} / 1,17 \text{ (Richtwertgrundstück, 200 m}^2\text{)} \sim \underline{65,- \text{ €/m}^2}$$

Region:

Das Wertermittlungsobjekt entspricht, bezüglich der vorgegebenen Lageregionen, der Lageregion Hansestadt Uelzen. Der für die Lageregion Hansestadt Uelzen anzubringende Faktor beträgt 1,17.

Grundstücksgröße:

Die zugrunde zu legende Grundstücksgröße ergibt sich als Summe aus dem Flurstück 2/436 mit 278 m² und dem Flurstück 2/439 mit 18 m² zu 296 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

Haustyp (Stellung):

Es handelt sich um ein Reihemittelhaus. Der anzubringende Korrekturfaktor für den Haustyp Reihemittelhaus beträgt 0,90.

Ausstattung:

Es wird eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt, die zu dem Faktor 1,00 führt.

Erbbaurechtsfaktor:

Der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2021 veröffentlichte Erbbaurechtsfaktor ist als zusätzlicher Korrekturfaktor zu dem Vergleichsfaktor anzubringen. Der Erbbaurechtsfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Uelzen beträgt entsprechend der Veröffentlichung des Gutachterausschusses in seinem Grundstücksmarktbericht 0,96 und bezieht sich auf eine mittlere Restlaufzeit des Erbbaurechts von 43 Jahren bei einer Spanne von 31 – 57 Jahren. Die Restlaufzeit des hier zu bewertenden Erbbaurechts beträgt 19 Jahre und entspricht somit nicht der Modellvorgabe des Gutachterausschusses. Nach einer Untersuchung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hameln-Hannover, veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2021, führt eine entsprechend geringere Restlaufzeit zu einer Verringerung des Erbbaurechtsfaktors von ca. 10 %. Unter Würdigung des Untersuchungsergebnisses des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Hameln-Hannover wird der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg veröffentlichte Erbbaurechtsfaktor von 0,96 in der vorliegenden Wertermittlung auf 0,86 angepasst.

Vorläufiger Vergleichswert

Der vorläufige Vergleichswert des Erbbaurechts ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des Wertermittlungsobjekts (hier: Wohnfläche) mit dem Vergleichsfaktor und dem Erbbaurechtsfaktor wie folgt:

$$100 \text{ m}^2 \times 1.545 \text{ €/m}^2 \times 0,86 = \underline{132.870 \text{ €}}$$

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Die zugrunde liegenden Vergleichsfaktoren beziehen sich auf den 31.12.2020. Eine zusätzliche Marktanpassung bezogen auf den Wertermittlungstichtag 29.01.2021 ist aufgrund des geringen Zeitunterschiedes nicht erforderlich. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert beträgt somit nach Rundung

$$\underline{133.000 \text{ €}}$$

Vergleichswert des Erbbaurechts

Um zum Vergleichswert des Erbbaurechts zu gelangen, sind nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z.B. mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom

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

Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst.

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 Erbbaurechts entspricht somit dem vorläufigen Vergleichswert und beträgt

133.000 €

3.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist nach den Ergebnissen der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Es handelt sich hier um ein mit einem Reihemittelhaus und einer Garage bebautes Erbbaurecht. Die allgemeine Wohnlage bezogen auf die Kreisstadt Uelzen ist als gut einzustufen. Die Anordnung der Gebäude, die Grundstücksgröße und -geometrie sind als objekttypisch anzusehen. Der bauliche Zustand ist wegen des nicht ermöglichten Zutritts überwiegend unbekannt, der äußere Eindruck lässt einen dem Alter entsprechenden, durchschnittlichen Unterhaltungszustand vermuten. Es bestehen Unwägbarkeiten wegen des nicht ermöglichten Zutritts. Allgemein war im Landkreis Uelzen in letzter Zeit auch weiterhin ein Ansteigen der Kaufpreise auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften zu verzeichnen.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren führen zu einem Sachwert von 136.000 € und zu einem Vergleichswert von 133.000 €. Die Ergebnisse der beiden Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und bewegen sich im Rahmen der zu erwartenden Genauigkeit. Die beiden Wertermittlungsverfahren sind als gleichgewichtig anzusehen.

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 wird 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!

Aufgrund des Corona-Virus besteht eine epidemische Lage von nationaler Tragweite im Sinne des § 5 Infektionsschutzgesetz, wodurch sich Deutschland in einem wirtschaftlichen und rechtlichen Ausnahmezustand befindet. Die gegenwärtigen und zukünftigen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auf den Immobilienmarkt sind unklar, sodass mir eine Beurteilung diesbezüglicher Einflüsse auf das Bewertungsobjekt nicht möglich ist. Vor dem Hintergrund, dass die durch das Corona-Virus ausgelöste Lage nicht von Dauer

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

sein soll, ist der Einfluss der Krise nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs insofern außer Acht zu lassen, als dass bei der vorliegenden Bewertung ausschließlich die bis zum Ausbruch der Krise vorliegenden sowie die gegebenenfalls fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschuss zugrunde gelegt werden.

Gemäß der zuvor dargestellten Rechtsprechung habe ich bei meiner Bewertung alle wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere die Marktsituation berücksichtigt und ermittle den Verkehrswert (Marktwert) durch Mittelbildung aus dem Sachwert und dem Vergleichswert gerundet zu

135.000,- €

in Worten: einhundertfünfunddreißigtausend Euro

Suderburg, den 01.04.2021

Friedhelm Birr



4. Verwendete Literatur

- Gerardy / Möckel / Troff / Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Grundwerk inkl. 132. Ausgabe, Kulmbach 2020.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg: Grundstücksmarktbericht 2021.
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hameln-Hannover: Grundstücksmarktbericht 2021.
- 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 2021, GuG-Sachverständigenkalender, Köln 2020.
- Kleiber, W. (Hrsg.): Marktwernermittlung nach ImmoWertV, Praxisnahe Erläuterungen zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7., vollständig neu bearbeitete Auflage, Köln 2013.
- Meinen / Pauen (Hrsg.): Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung, Aktuelle Spezialthemen aus der Immobilienbewertung, 1. Auflage, Köln 2016.
- Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen: Landesgrundstücksmarktdaten 2021.
- 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



© 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

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

Übersichtskarte
Maßstab ~ 1:5000

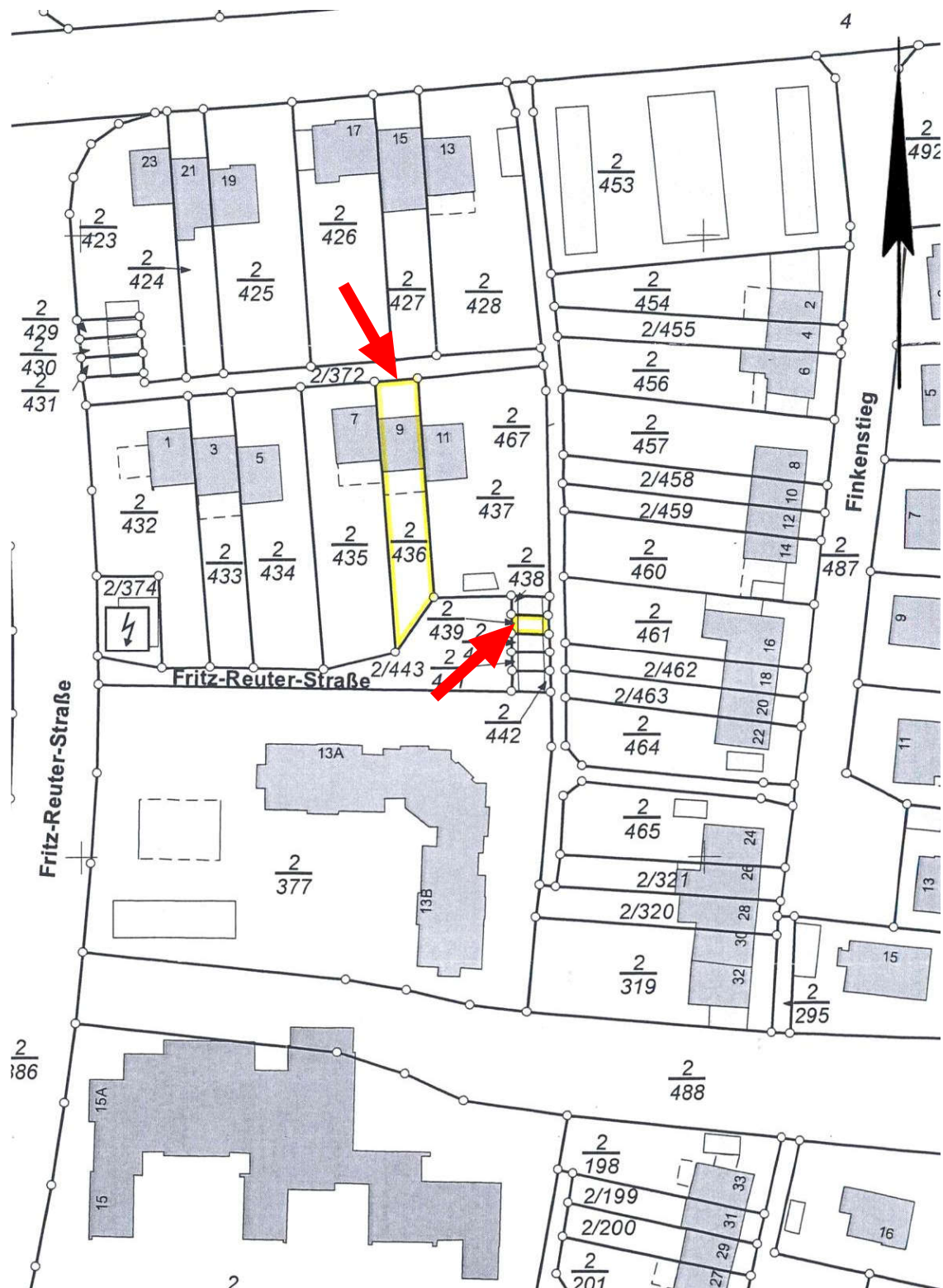
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

© 2020 **LGLN**
 Landesamt für Geoinformation
 und Landesvermessung Niedersachsen

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

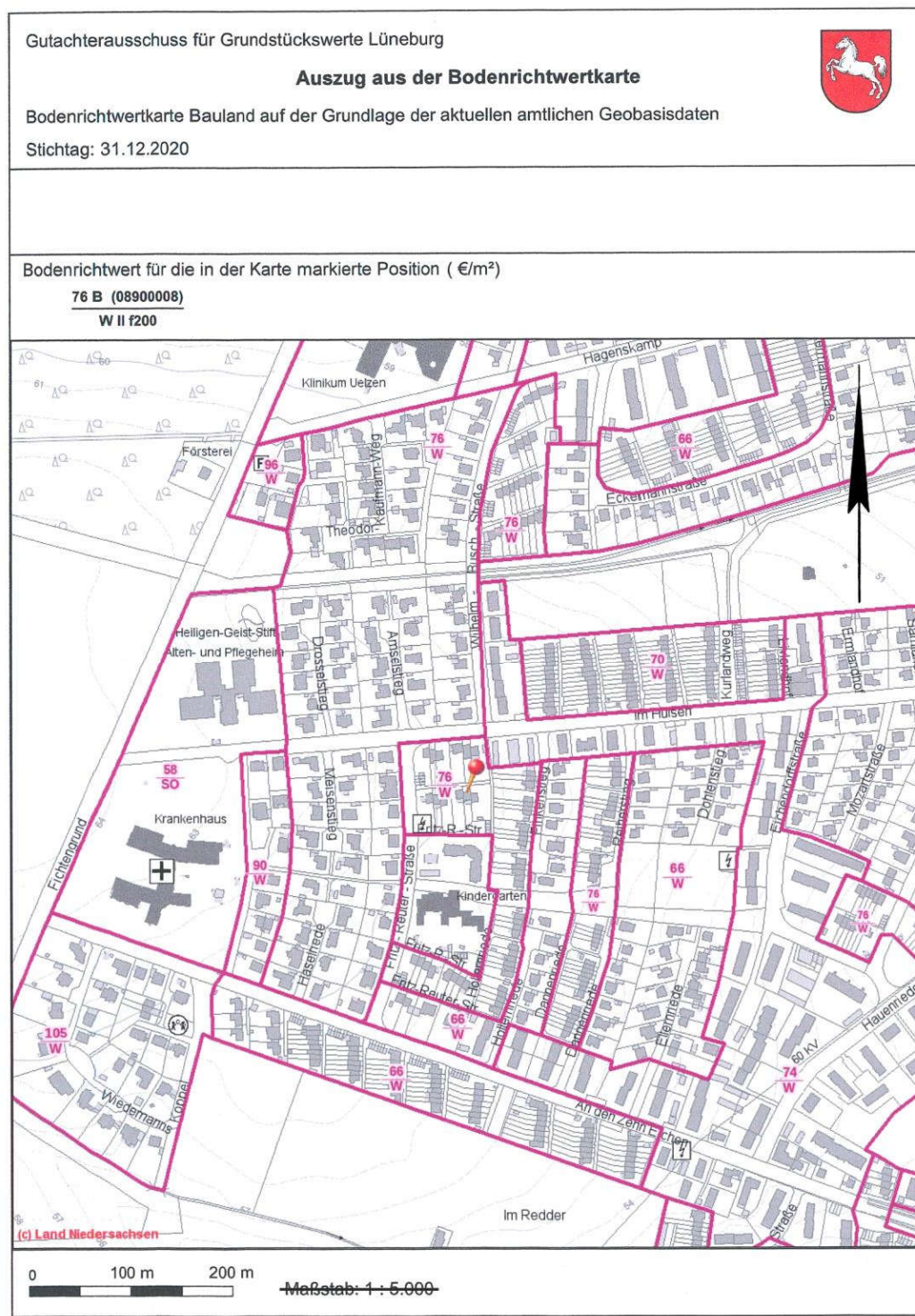
Auszug aus der Liegenschaftskarte
Maßstab ~ 1:1000

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



Quelle: Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen

© 2021



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

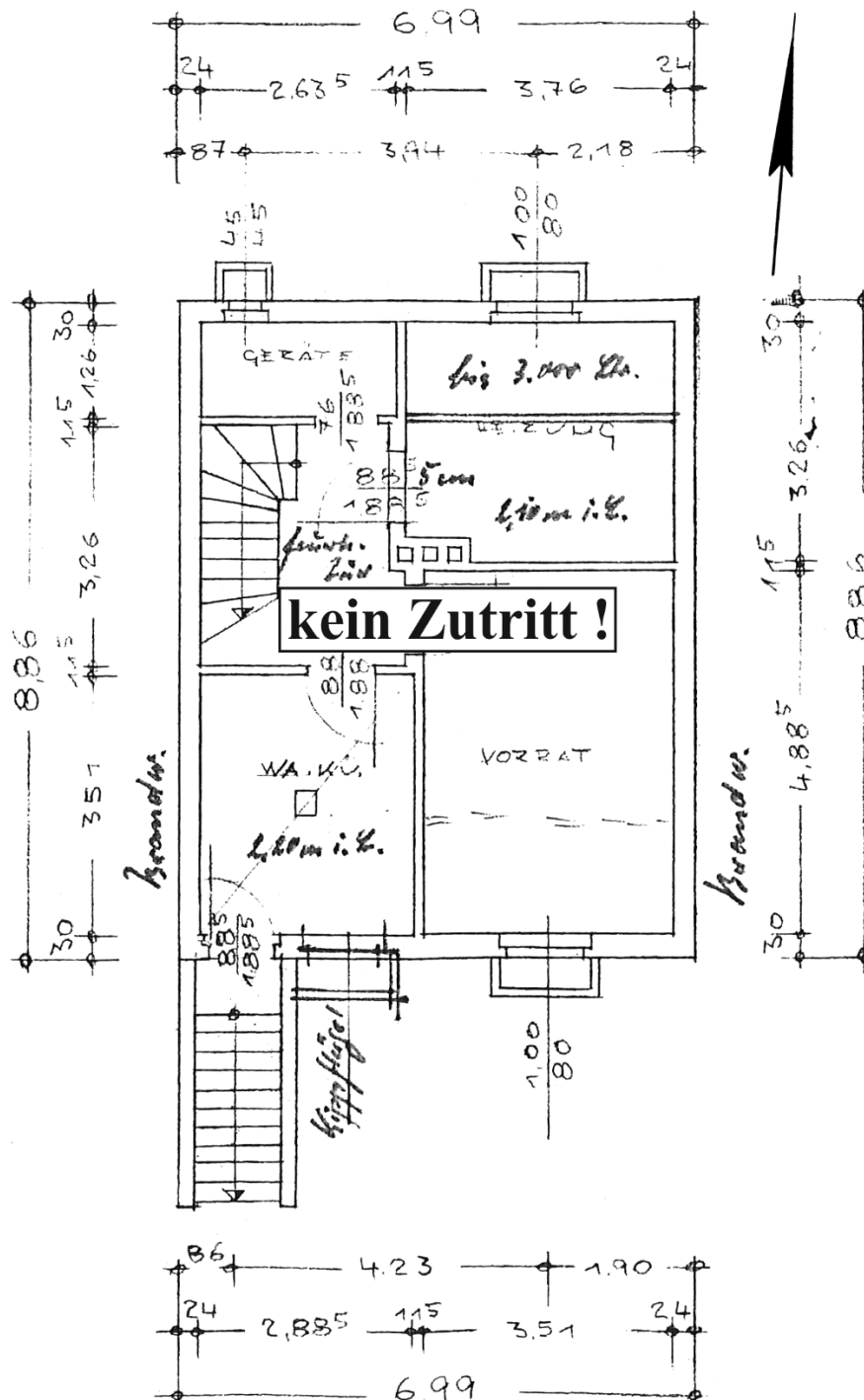
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

5.4 Bauzeichnungen/ Skizzen

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



Reihenmittelhaus (A), Grundriss-Skizze Kellergeschoss

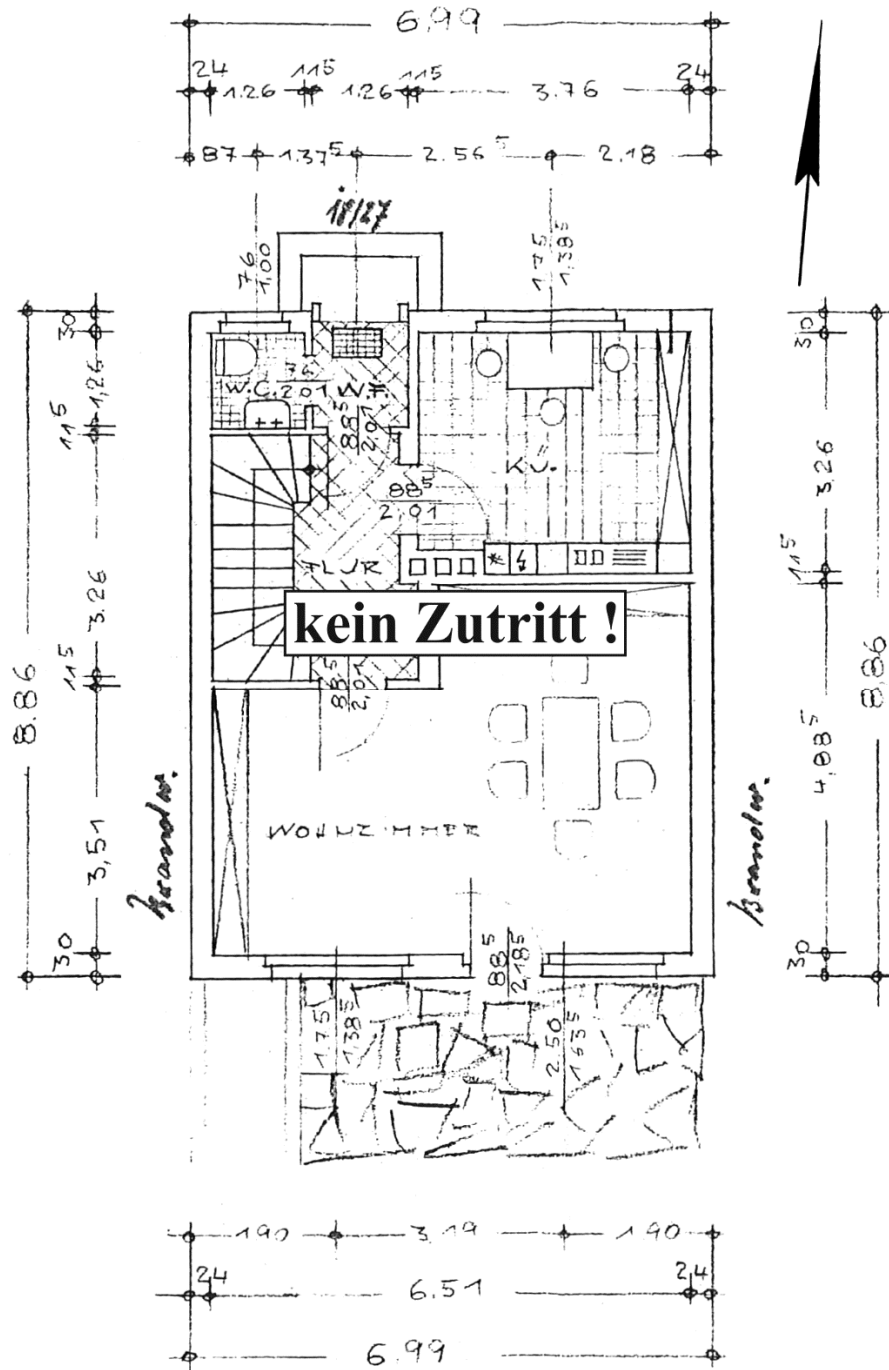
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

Dipl.-Ing. Friedrich Bitt
von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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



Reihenmittelhaus (A), Grundriss-Skizze Erdgeschoss

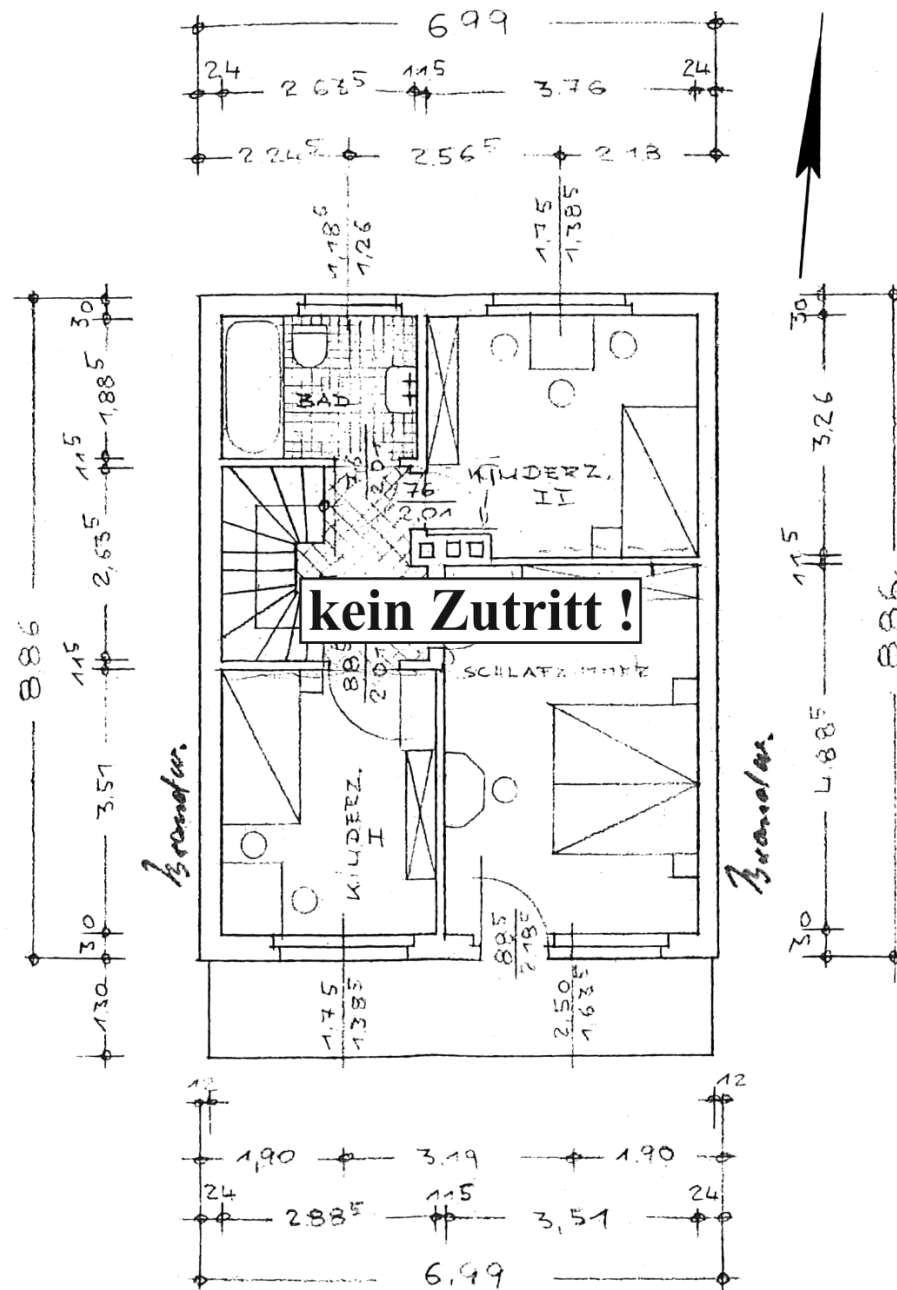
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

Dipl.-Ing. Friedhelm Bitt
von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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



Reihenmittelhaus (A), Grundriss-Skizze Obergeschoss

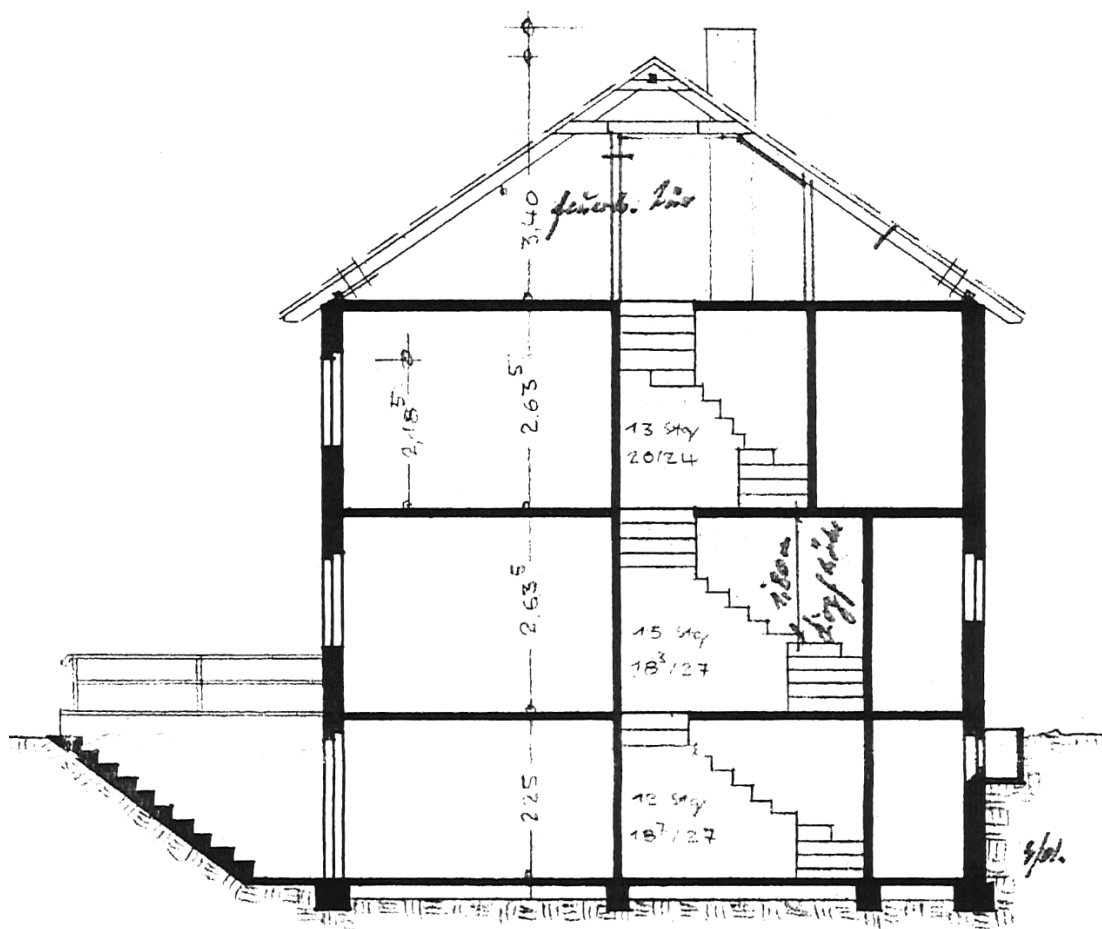
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

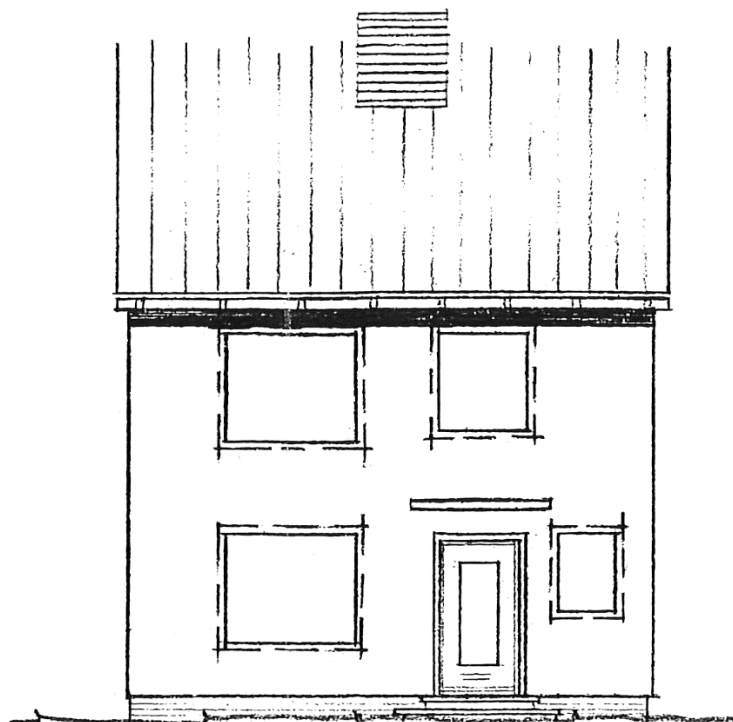


Reihenmittelhaus (A), Schnitt-Skizze

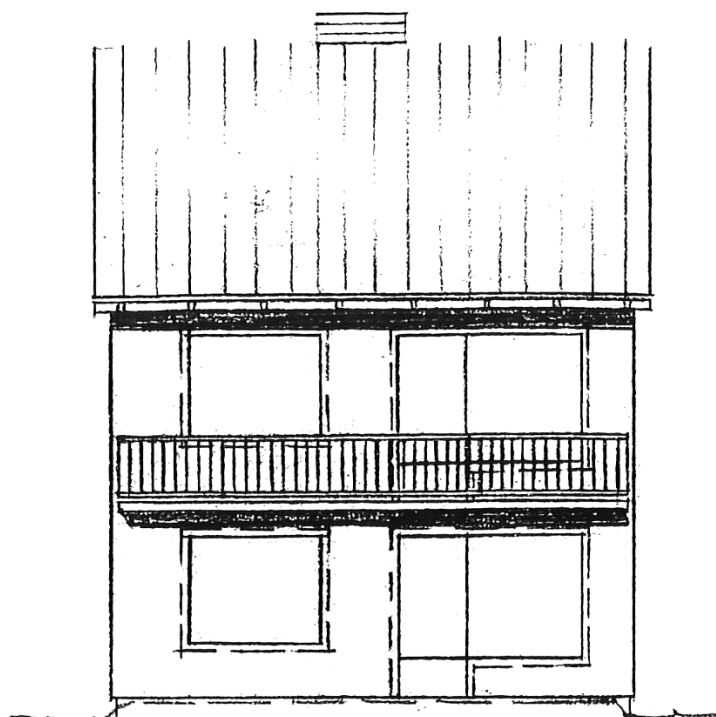
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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



Reihenmittelhaus (A), Ansicht-Skizze, Nord



Reihenmittelhaus (A), Ansicht-Skizze, Süd

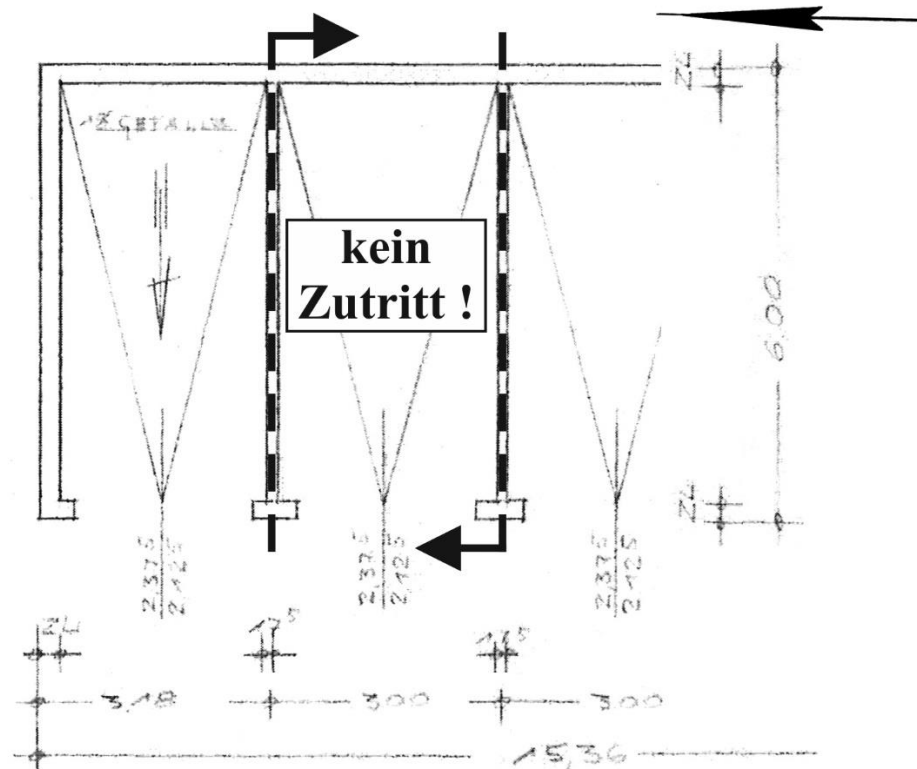
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

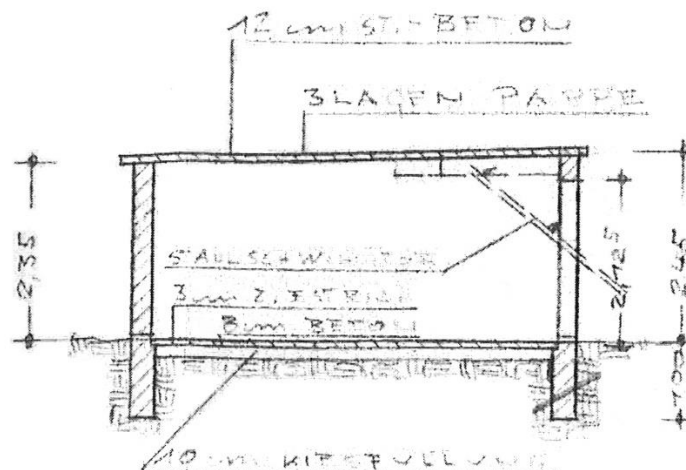
öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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



Garage (B), Grundriss-Skizze



Garage (B), Schnitt-Skizze

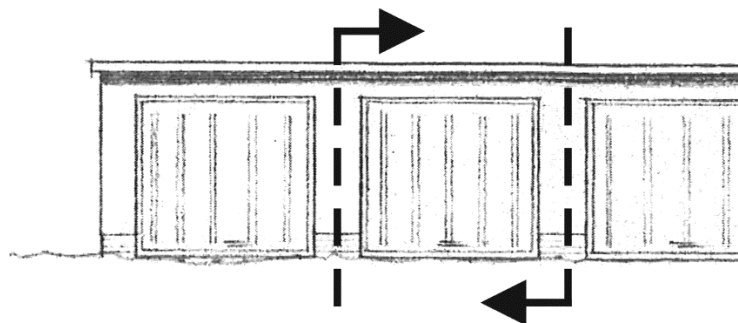
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfburg

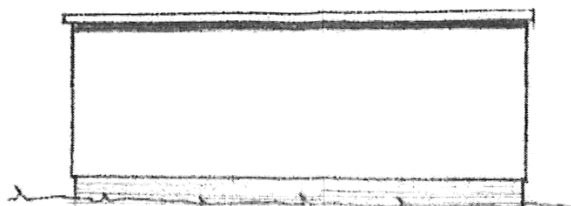
öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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



Garage (B), Ansicht-Skizze, West



Garage (B), Ansicht-Skizze, Nord

5.5 Brutto-Grundflächen

(nach Bauzeichnungen, kein Zutritt)

A. Reihennittelhaus

<u>Kellergeschoss:</u>	8,86	x	6,99	=		61,93
<u>Erdgeschoss:</u>	8,86	x	6,99	=		61,93
<u>Obergeschoss:</u>	8,86	x	6,99	=		61,93
<u>Dachgeschoss:</u>	8,86	x	6,99	=		61,93
						<u>247,72</u>
						<u>~ 248 m²</u>

B. Garage

	6,00	x	3,00	=	18,00	<u>~ 18 m²</u>
--	------	---	------	---	-------	----------------

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

5.6 Wohnflächen**Wohnflächenberechnung**

(aus der Bauakte übernommen, kein Zutritt)

WOHNFLÄCHEN:

WOHNZ.	6,51 •	3,51	=	22,85	m ²
	3,52 •	1,37 ⁵	=	4,84	"
FLUR	2,51 •	3,26	=	8,18	"
	0,24 •	1,26	=	0,30	"
	÷ 1,00 •	3,26	=	3,26	"
	÷ 0,50 •	1,00	=	0,50	"
W.C.	1,26 •	1,26	=	1,59	"
W.F.	1,26 •	1,26	=	1,59	"
KÜ.	3,76 •	3,26	=	12,26	"
	÷ 0,82 •	0,31 ⁵	=	0,26	"
KINDERZ. I	2,88 ⁵ •	3,51	=	10,13	"
FLUR	2,51 •	2,63 ⁵	=	6,61	"
	0,24 •	1,26	=	0,30	"
	÷ 1,00 •	2,63 ⁵	=	2,64	"
	÷ 0,50 •	1,00	=	0,50	"
BAD	2,63 ⁵ •	1,88 ⁵	=	4,97	"
KINDERZ. II	3,76 •	3,26	=	12,26	"
	÷ 0,82 •	0,31 ⁵	=	0,20	"
SCHLAFZ.	3,51 •	4,88 ⁵	=	17,15	"
BALCON	6,75 • 1,30 • 0,25		=	2,19	"
					97,80 m ²
					÷ 3%
					2,93 "
					94,87 m ²

Zuschlag für Terrassenfläche

~ 5 m²~ 100 m²

Die vorliegende Wohnflächenberechnung wurde aus der Bauakte übernommen. Eine örtliche Überprüfung konnte nicht vorgenommen werden (kein Zutritt!). Eine von der angrenzenden Straßenfläche her erkennbare Terrasse ist in der Berechnung nicht berücksichtigt. Gemäß Wohnflächenverordnung sind die Grundflächen von Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte, anzurechnen. Zur Wohnfläche gehören gemäß Wohnflächenverordnung jedoch nicht die Grundflächen von Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen. Zur Berücksichtigung der Terrasse halte ich einen Wohnflächenzuschlag von ca. 5 m² für angemessen und ermittle die dieser Wertermittlung zugrunde zu legende Wohnfläche mit **100 m²**.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

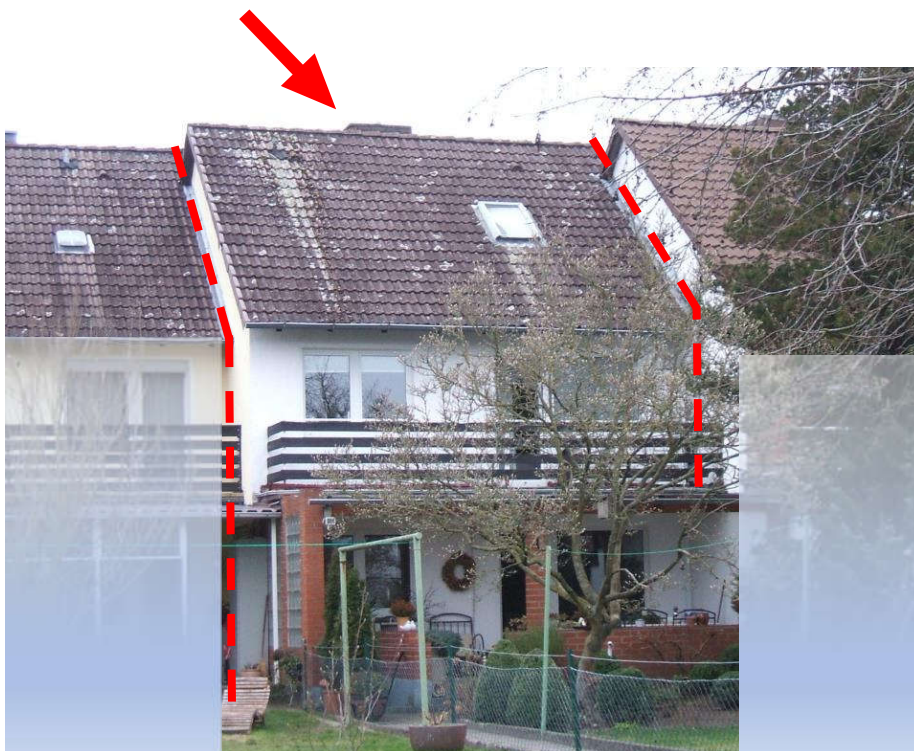
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

5.7 Fotodokumentation



**Foto 2: Reihenmittelhaus (A), Nordwestansicht
aufgenommen am 29.01.2021**



**Foto 3: Reihenmittelhaus (A), Südansicht
aufgenommen am 29.01.2021**



**Foto 4: Garage (B), Westansicht
aufgenommen am 29.01.2021**