



Gutachten

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

Aktenzeichen, Gericht: **NZS 7 K 17/23, Amtsgericht Uelzen**

Gutachtennummer: **WB 17/23**

Datum des Gutachtens: **27.05.2024**

Wertermittlungstichtag: **07.03.2024**

Qualitätsstichtag: **07.03.2024**

Objekt: **Wohnhaus (Baudenkmal) mit Nebengebäuden
und Freifläche**

Objektanschrift: **An der Hardau 10, 29525 Uelzen**

Gemarkung: **Holdenstedt**
Flur, Flurstück: **Flur 10, Flurstück 31/1**
Fläche: **4.303 m²**

Grundbuch, Blatt: **Grundbuch von Holdenstedt Blatt 881 BV lfd. Nr. 1**

Nordostansicht:



Südostansicht:



Verkehrswert: **300.000,- €**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Auftrag	4
1.2 Objektdaten	4
1.3 Objektbesichtigung	4
1.4 Wertermittlungstichtag	4
1.5 Qualitätsstichtag	5
1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	5
1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts	5
2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts	6
2.1 Lagemerkmale	6
2.1.1 Makrolage	6
2.1.2 Mikrolage	7
2.2 Grund und Boden	7
2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften	8
2.3.1 Tatsächliche Nutzung	8
2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten	8
2.3.3 Entwicklungsstufe	8
2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	9
2.3.5 Baulasten	9
2.3.6 Denkmalschutz	9
2.3.7 Rechte und Belastungen im Grundbuch	9
2.3.8 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges	9
2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen	9
2.5 Zusammenfassung und Beurteilung	16
3. Wertermittlung	16
3.1 Grundsätze und Verfahren	16
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	18
3.3 Modelle zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse	18
3.4 Bodenwertermittlung	20
3.5 Sachwertermittlung	21
3.6 Vergleichswertermittlung	30
3.7 Verkehrswert	33
4. Verwendete Literatur	35

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.....	36
5.1 Übersichtskarte	36
5.2 Liegenschaftskarte	37
5.3 Bodenrichtwertkarte	38
5.4 Bebauungsplan	39
5.5 Bauzeichnungen/ Skizzen.....	40
5.6 Brutto-Grundfläche.....	46
5.7 Wohnfläche.....	47
5.8 Fotodokumentation	48
letzte Seite.....	61

Dieses Gutachten enthält 61 Seiten und wurde auftragsgemäß für das Gericht in fünffacher Ausfertigung sowie digital als pdf-Datei erstellt.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Uelzen, AZ.: NZS 7 K 17/23

Auftragsdatum: Beschluss vom 10.08.2023, eingegangen am 17.08.2023

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

Maßgabe: Aus datenschutzrechtlichen Gründen sollen personenbezogene Daten nicht in diesem Gutachten aufgeführt werden.

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

1.2 Objektdaten

Objektart: Wohnhaus (Baudenkmal) mit Nebengebäuden und Freifläche

Objektanschrift: An der Hardau 10, 29525 Uelzen

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Holdenstedt Blatt 881 BV lfd. Nr. 1

Katasterbezeichnung: Gemarkung Holdenstedt, Flur 10, Flurstück 31/1

Flächengröße: 4.303 m²

1.3 Objektbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt habe ich gemeinsam mit meiner Mitarbeiterin am 07.03.2024 besichtigt. Beteiligtenamen werden hier auftragsgemäß nicht genannt. Die Wertermittlungsmerkmale wurden örtlich aufgenommen. Feststellungen wurden dabei nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

1.4 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Als Grundlage für dieses Gutachten gelten die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu diesem Zeitpunkt. Der Wertermittlungsstichtag ist der 07.03.2024, der Tag der Objektbesichtigung.

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

1.5 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der 07.03.2024, der Tag der Objektbesichtigung.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

- Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 (Katasteramt Uelzen, 04.03.2024)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasteramt Uelzen, 04.03.2024)
- Grundbuchauszug v. 13.07.2023 (vom Auftraggeber bereitgestellt, 15.05.2024 überprüft)
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand (Stadt Uelzen, 05.03./ 07.05.2024)
- Auskunft zu Ver- /Entsorgungsanlagen (Stadtwerke Uelzen, 18.03.2024 sowie Auskunft der Stadt Uelzen, 06.03.2024)
- 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, 15.05.2024)
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen, Internetauskunft 07.05.2024)

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

1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts

- Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden.
- Es wird dort kein Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- Ein Verdacht auf Hausschwamm ergab sich nicht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
Es wird jedoch auf ein anhängiges Baugenehmigungsverfahren „Umnutzung einer Schmiede in einen Zimmereibetrieb“ hingewiesen.
- Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt.
- Altlasten: Gemäß Auskunft des Landkreises Uelzen -Umweltamt- sind für das Wertermittlungsobjekt keine Altlasten verzeichnet. Demnach können sich jedoch unabhängig davon dort unbekannte Altlasten befinden.

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. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Uelzen
Samtgemeinde/ Gemeinde:	Stadt Uelzen, Ortsteil Holdenstedt
Entfernungen:	Landeshauptstadt Hannover ca. 95 km, Hansestadt Hamburg ca. 105 km, Kreisstadt Uelzen ca. 4 km, Hansestadt Lüneburg ca. 45 km
Überregionale Anbindungen:	- Bundesautobahnen: A7 (Hamburg Hannover) ca. 45 km, A39 (Lüneburg-Hamburg) ca. 55 km - Bundesstraßen: B4 /B191 ca. 1 km - Bahnhof Uelzen ca. 7 km - Flughafen Hamburg ca. 120 km, - Flughafen Hannover ca. 90 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 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 5,5 %.

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.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

2.1.2 Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt am westlichen Ortrand des Ortsteils Holdenstedt der Kreisstadt Uelzen und trägt die Lagebezeichnung: An der Hardau 10.

Der Bereich des zu bewertenden Grundstücks stellt sich als Einzelgehöft einer ehemaligen Schmiede im Übergangsbereich zu land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen dar. Das Wohnhaus steht unter Denkmalschutz. Im westlichen und südlichen Bereich grenzen überwiegend Ackerland und Waldflächen eines Landschaftsschutzgebietes an, während sich nördlich und östlich auf den gegenüberliegenden Straßenseiten auch Friedhofsflächen befinden. Ca. 500 m westlich befindet sich die Hofstelle eines größeren landwirtschaftlichen Betriebes und ca. 500 m südlich liegt am Rande des alten Dorfes mit weiteren historischen baulichen Anlagen das Schloss Holdenstedt.

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 wenige Gehminuten vom Wertermittlungsobjekt entfernt.

2.2 Grund und Boden

Die Fläche des zu bewertenden Grundstück ist von trapezförmiger Geometrie und allgemein in Richtung Südosten geneigt. Die Flächengröße beträgt gemäß dem Bestandsverzeichnis im Grundbuch 4.303 m². In der Liegenschaftskarte sind bezüglich des westlichen Grenzpunktes zum Acker und an der südöstlichen Grundstücksgrenze keine Grenzmarken dargestellt. An seiner Nordostseite grenzt das Grundstück auf einer Länge von rd. 90 m an die Straße „An der Hardau“ und an seiner Südostseite verläuft ein Wirtschaftsweg mit der Bezeichnung „Holxener Kirchweg“.

Das zu bewertende Grundstück wurde über Jahrzehnte in Teilbereichen als Betriebsgrundstück einer Schmiede und in den letzten Jahren auch durch einen Zimmereibetrieb genutzt. So muss darauf hingewiesen werden, dass es nutzungsbedingt, z.B. durch den Umgang mit Flüssigkeiten bzw. auch durch das Abstellen und Warten von Geräten, punktuell zu Einträgen von Schadstoffen in den Boden gekommen sein könnte. Gemäß Auskunft des Landkreises Uelzen -Umweltamt- sind für das Wertermittlungsobjekt keine Altlasten verzeichnet. Demnach können sich jedoch unabhängig davon dort unbekannte Altlasten befinden. Weitere diesbezügliche Aussagen und solche zu den Baugrundverhältnissen sind nur durch entsprechende Gutachten von Spezial-sachverständigen möglich.

Anschlüsse an die öffentliche Stromversorgung, Wasserversorgung, Gasversorgung und Schmutzwasserentsorgung sind 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 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften

2.3.1 Tatsächliche Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist vorrangig zu Wohnzwecken individuell gestaltet. Von vordergründiger Bedeutung sind das denkmalgeschützte Wohnhaus, die Nebengebäude, als Werkstatt/ Lager einer ehemaligen Schmiede, sowie ein stark veraltetes Stallgebäude, das in Teilbereichen, insbesondere durch einem offenen Mehrzweckraum mit angrenzender Terrasse, in die Wohnnutzung einbezogen ist. Der von den Gebäuden nahezu umschlossene Hofplatz ist mit Betonpflaster befestigt. Der südwestliche Bereich des Grundstücks stellt überwiegend eine Freifläche dar, die zur benachbarten Ackerfläche hin durch eine Mauer abgrenzt und in Teilbereichen auch mit Schotter/ Mineralgemisch befestigt ist.

2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Ein Bebauungsplan existiert für den Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht. Nach dem Flächennutzungsplan liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der als gemischte Baufläche dargestellt und dreiseitig von dem Landschaftsschutzgebiet „Hardautal zwischen Holdenstedt und Holxen“ (LSG UE 00006) umgeben ist.

Nach Konsultation der zuständigen Planungsabteilung der Stadt Uelzen liegt das zu bewertende Grundstück überwiegend im Außenbereich, lediglich der bebaute Grundstücksteil ist demnach dem Innenbereich zuzuordnen.

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.

Im Außenbereich ist nach § 35 BauGB ein Vorhaben nur zulässig, wenn es in dem darin aufgeführten Katalog enthalten ist.

2.3.3 Entwicklungsstufe

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

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, ergibt sich hier nach Konsultation der zuständigen Planungsabteilung der Stadt Uelzen lediglich bezogen auf den bebauten Grundstücksteil die Entwicklungsstufe „baureifes Land“.

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

2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Für das zu bewertende Grundstück bestehen nach Auskunft der Stadt Uelzen bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach dem Baugesetzbuch und dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz derzeit keine Forderungen. Ausbau- und Erneuerungsmaßnahmen sind demnach aktuell nicht geplant. Künftige Maßnahmen können jedoch zu einer Beitragspflicht führen.

2.3.5 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Uelzen sind für das Wertermittlungsobjekt keine Eintragungen vorhanden.

2.3.6 Denkmalschutz

Nach Auskunft aus dem Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) steht das auf dem zu bewertenden Grundstück befindliche Wohnhaus als Einzeldenkmal (Objektkennziffer 360025.00196) gem. § 3 Abs. 2 NDSchG unter Denkmalschutz.

2.3.7 Rechte und Belastungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuches ist folgende Eintragung vorhanden:

3) Zwangsversteigerungsvermerk

Die Eintragung bleibt bei der Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt. Es ist der Verkehrswert des dadurch unbelasteten Grundstücks zu ermitteln.

2.3.8 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges

Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nicht.

2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen

Auf dem zu bewertenden Grundstück sind folgende Gebäude bzw. Gebäudeteile bewertungstechnisch zu unterscheiden:

A: Wohnhaus

B: Werkstatt/ Lager

C: Stallgebäude

Weitere Anlagen von untergeordneter Bedeutung werden mit den Außenanlagen pauschal 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

Die Gebäudebeschreibung bezieht sich auf vorherrschende Ausstattungen und Ausführungen. Die Funktionsweise und Technik einzelner Bauteile und Anlagen wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht gesondert überprüft. Weitere diesbezügliche Aussagen insbesondere auch zu Baumängeln und Bauschäden sowie Untersuchungen zu verwendeten Baustoffen und deren Wirkungen sind insofern nur durch Spezialsachverständige möglich. Die Holzbauteile wurden, soweit möglich, stichprobenartig auf Schäden durch Holzschädlinge untersucht. Die Inaugenscheinnahme einzelner Bauteile war durch Ablagerungen eingeschränkt.

Die Gebäudemasse und Flächenangaben wurden bezogen auf die nach sachverständigem Ermessen wertrelevanten Gebäudeteile auf der Grundlage der behördlichen Bauakten stichprobenartig überprüft und ggf. mit einer für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit ergänzt. Dabei ggf. festgestellte Abweichungen wurden skizzenhaft übernommen bzw. werden textlich dargestellt. Genehmigte Bauunterlagen über die Errichtung eines mit dem Baujahr 1841 datierten Wohn- und Wirtschaftsgebäudes, das nunmehr das denkmalgeschützte Wohnhaus darstellt, konnten bei der zuständigen Baubehörde der Stadt Uelzen nicht vorgelegt werden. Insbesondere liegen dazu auch keine Unterlagen über den Teilausbau des Dachgeschosses, sowie über einen an der südwestlichen Giebelseite errichteten Windfangvorbau vor. Ein Teilkeller soll gemäß Angabe mit einem Fußboden überbaut worden sein und war nicht zugänglich. Bezüglich der Nebengebäude sind überwiegend die ursprünglichen Baugenehmigungsunterlagen vorhanden. In Verbindung mit einem noch anhängigen Baugenehmigungsverfahren wurden bei der zuständigen Baubehörde der Stadt Uelzen Bestandszeichnungen eingereicht, in denen die im Laufe der Jahre durchgeführten baulichen Veränderungen in dem Werkstatt und Lagerbereich überwiegend dargestellt sind. Zu den in dem Stallgebäude durchgeführten baulichen Veränderungen konnten genehmigte Bauunterlagen nicht vorgelegt werden.

Gebäude A

<u>Gebäudeart:</u>	Wohnhaus (Erdgeschoss, z.T. ausgebauten Dachgeschoss)
<u>Baujahr:</u>	1841 (gem. Angaben zum Baudenkmal); 2012 Umbau und Sanierung eines denkmalgeschützten Wohnhauses
<u>Größe:</u>	<u>Brutto-Grundfläche:</u> rd. 382 m ² (s. Anlagen, Abs. 5.6) <u>Wohnfläche:</u> rd. 195 m ² (s. Anlagen, Abs. 5.7)
<u>Wände:</u>	Holzfachwerk mit Sichtmauerwerksausfachungen; innen geputzt/ bekleidet, Nassbereiche auch gefliest
<u>Decken:</u>	Holzbalkendecken sowie Holzbalkenkonstruktionen des Daches im Dachgeschoss auch mit Deckenbekleidungen/ abgehängt, z.T. Sichtbalken, z.T. offen mit kl. Dachraum zum Kinderzimmer 2
<u>Geschosstreppe:</u>	Holztreppe

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

<u>Dach:</u>	Krüppelwalmdach mit Faserzementwellplatten
<u>Fenster/ Fenstertüren:</u>	Holzrahmen und Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung
<u>Türen:</u>	Hauseingangstür als zweiflügelige Holztür mit Verzierungen und farbigen Verglasungen; innen Holz-/ -füllungstüren mit Futter und Bekleidung
<u>Fußböden:</u>	Erdgeschoss: Holzfußboden, Fliesen-/Plattenbelag; Dachgeschoss: z.T. Trockenbauplatten ohne Belag
<u>Elektrische Installation:</u>	der Nutzung entsprechend
<u>Sanitäre Installation:</u>	Gästetoilette mit WC und Waschbecken; Bad mit Wanne, Dusche, WC und 2 Waschbecken; weitere der Nutzung entsprechende Ver- und Entsorgungsanschlüsse
<u>Beheizung:</u>	Warmwasserzentralheizung mittels Gas-Brennwerttechnik (Baujahr 2017/18, gemäß Angabe)
<u>Werthaltige einzelne Bauteile, die von den Normalherstellungskosten nicht erfasst sind:</u>	Hauseingangsstufen, Windfangvorbau
<u>Baulicher Zustand:</u>	allgemein unterdurchschnittlicher Gesamteindruck mit hohem Modernisierungsbedarf; zum baulichen Zustand/ Schäden wurden insbesondere folgende Feststellungen getroffen: - Dacheindeckung veraltet/verwittert (vermutlich asbesthaltig!) - Schäden durch Holzschädlinge im Dachgebälk - Fachwerk und Gefache veraltet/ verwittert, z.T. auch starke Feuchtigkeitsschäden im Schwellenbereich - Fenster z.T. veraltet, z.T. Anstrichschäden, z.T. nicht vorhanden - Innenausbau mit umfangreichen Restarbeiten, insbesondere im Dachgeschoss, z.T. Wandrissbildungen
<u>Energetische Eigenschaften:</u>	

Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt. Verbesserungen bezüglich der Wärmedämmung wurden in Decken-, Wand- und Fußbodenbereichen mit den Umbau- und Sanierungsmaßnahmen im Jahr 2012 vorgenommen. Bezüglich der Heizungsanlage wurde gemäß Angabe 2017/18 eine Gas-Brennwerttechnik eingebaut. Die Erneuerung von Fenstern erfolgte hauptsächlich in den 1990er Jahren, z.T. nicht konform mit den Anforderungen des Denkmalschutzes. Die Hauseingangstür ist energetisch veraltet. Insgesamt sind die energetischen Eigenschaften der baulichen Anlage wohl im mittleren Bereich der Skala eines Energieausweises zu erwarten.

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

Barrierefreiheit: Das Wertermittlungsobjekt ist insbesondere bedingt durch Stufen und Treppen nicht barrierefrei.

Restnutzungsdauer:

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

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

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

Das gemäß den Angaben zu dem Baudenkmal bereits im Jahr 1841 errichtete Gebäude hat zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2024 ein Alter von über 180 Jahren und somit seine Gesamtnutzungsdauer, die entsprechend den Modellvorgaben des Gutachterausschusses modellkonform mit 70 Jahren anzusetzen ist, bereits weit überschritten.

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

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

Modernisierungselemente (max. Punkte)	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung (4)	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren (2)	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) (2)	1
Modernisierung der Heizungsanlage (2)	2
Wärmedämmung der Außenwände (4)	2
Modernisierung von Bädern (2)	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen (2)	1
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (2)	0
Summe Punkte:	8

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

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

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

tatsächliches Alter (> 70 Jahre):	70 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (gem. Modellvorgabe des Gutachterausschusses):	70 Jahre
mittlerer Modernisierungsgrad	8 Punkte
Restnutzungsdauer (gem. Anlage 2 ImmoWertV):	28 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1982

Der Modernisierungsgrad der baulichen Anlage entspricht dem Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“. Dieses Ergebnis führt mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu einer Restnutzungsdauer von 28 Jahren. Als das modifizierte Baujahr ergibt sich aus dem Jahr des Wertermittlungsstichtages (2024) abzüglich der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) zuzüglich der Restnutzungsdauer (28 Jahre) das Jahr 1982.

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 B

<u>Gebäudeart:</u>	Werkstatt/ Lager
<u>Baujahr:</u>	1909 Erbauung einer Schmiede; 1935 Neubau eines Wirtschaftsgebäudes; Instandsetzungsmaßnahmen in den letzten Jahren
<u>Größe:</u>	<u>Brutto-Grundfläche:</u> rd. 240 m ² (s. Anlagen, Abs. 5.6)
<u>Wände:</u>	Massivwände mit Sichtmauerwerk sowie Holzfachwerk- konstruktionen mit Sichtmauerwerksausfachungen und Holzbekleidungen; innen z.T. Wischputz sowie Bekleidungen mit Grobspanplatten
<u>Decken:</u>	Holzbalkendecken
<u>Geschosstreppe:</u>	Holztreppe
<u>Dach:</u>	Satteldach mit Tondachziegeln (Werkstatt/ ehem. Schmiede); Pulldach mit Profilblechen (Lager/ Remise)
<u>Fenster u. Türen:</u>	Eisengitterfenster, Holzfenster mit Isolierverglasungen; Holztüren und Holztore, z.T. offen
<u>Fußböden:</u>	Betonfußboden, Verbundsteinpflaster, Holz-/ Grobspanplatten
<u>Installationen:</u>	der Nutzung entsprechend, z.T. auch Kraftstrom bzw. Zuleitungen, WC-/Sanitärinstallationen im OG (ohne Objekte)
<u>Baulicher Zustand:</u>	altersbedingte Abnutzungen und nutzungsbedingte Beschädigungen sowie Restarbeiten, insbesondere z.T. starke Rissbildungen und Feuchtigkeitsschäden in Wand- und Fußbodenbereichen
<u>Restnutzungsdauer:</u>	

Die bauliche Anlage ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (baulicher Zustand sowie Größe und Grundrissgestaltung) unter dem Aspekt einer Drittverwendungsfähigkeit kaum mehr wirtschaftlich ertragsorientiert zu verwerten. Vorrangig ist eine private Nutzung (z.B. Hobby-/ Kunsthandwerk bzw. Tierhaltung) denkbar. Insbesondere entfaltet die bauliche Anlage eine schützende Abschirmung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten weiten Freiflächen. Die Nutzung steht somit in enger Verbindung zu der Wohnnutzung. Insofern kann eine weitere angemessene Instandhaltung unterstellt werden, die in Anlehnung an die in der ImmoWertV Anlage 2 Nr. I.2. angegebenen Tabelle mit 4 Modernisierungspunkten bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren zu einer Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren führt.

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 C

<u>Gebäudeart:</u>	Stallgebäude
<u>Baujahr:</u>	1913 Bau eines Stalles
<u>Größe:</u>	<u>Brutto-Grundfläche:</u> rd. 170 m ² (s. Anlagen, Abs. 5.6)
<u>Wände:</u>	Massivwände mit Sichtmauerwerk; innen geputzt/ Wischputz, z.T. Grobspanplatten
<u>Decke:</u>	Holzbalkendecke, z.T. offen
<u>Dach:</u>	Satteldach, überwiegend mit Betondachsteinen
<u>Fenster u. Türen:</u>	Eisengitterfenster bzw. auch Holz- /Kunststoffrahmen
<u>Fußböden:</u>	Betonfußboden, Verbundsteinpflaster, Holz-/Grobspanplatten
<u>Installationen:</u>	der Nutzung entsprechend, z.T. auch Kraftstrom bzw. Zuleitungen
<u>Baulicher Zustand:</u>	altersbedingte Abnutzungen und nutzungsbedingte Beschädigungen sowie Restarbeiten, insbesondere Dachflächen verformt, Dacheindeckung veraltet/ z.T. verwittert, stark bemoost; z.T. starke Rissbildungen und Feuchtigkeitsschäden in Wand- und Fußbodenbereichen; Keller überflutet

Restnutzungsdauer:

Die bauliche Anlage ist unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (baulicher Zustand sowie Größe und Grundrissgestaltung) unter dem Aspekt einer Drittverwendungsfähigkeit kaum mehr wirtschaftlich ertragsorientiert zu verwerten. Vorrangig ist eine private Nutzung (z.B. Hobby-Tierhaltung, Partyraum) denkbar. Insbesondere entfaltet die bauliche Anlage eine schützende Abschirmung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten weiten Freiflächen. Die Nutzung steht somit in enger Verbindung zu der Wohnnutzung. Insofern kann eine weitere angemessene Instandhaltung unterstellt werden, die in Anlehnung an die in der ImmoWertV Anlage 2 Nr. I.2. angegebenen Tabelle mit 4 Modernisierungspunkten bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren zu einer Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren führt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

- Ver- und Entsorgungsanlagen, auch Brunnen sowie Entwässerungsanlagen
- Grundstücksbefestigungen/ Pflasterungen, Plattierungen, Gartenterrasse, Freisitz
- Überdachungen
- Einfriedung/ z.T. Holzzaun, Torpfosten, Fundamente mit Pfostenankern, Stützwand/ z.T. mit Ziegelabdeckung, zum Acker (schadhaft)

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

2.5 Zusammenfassung und Beurteilung

Es handelt sich hier um das Grundstück einer ehemaligen Schmiede als Einzelgehöft im Übergangsbereich zu land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen mit einem denkmalgeschützten Wohnhaus, weiteren der damaligen Nutzung entsprechenden Nebengebäuden und einer Freifläche. Im westlichen und südlichen Bereich grenzen überwiegend Ackerland und Waldflächen eines Landschaftsschutzgebietes an. Die allgemeine Wohnlage im Ortsteil Holdenstedt mit einer nahen Verkehrsanbindung an die Bundesstraße 4/191, als Ortsumgehung der Kreisstadt Uelzen, ist als gut anzusehen. 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. Hinsichtlich künftiger Nutzungsmöglichkeiten steht aufgrund der individuellen Gestaltung des zu bewertenden Grundstücks hier die Wohnnutzung im Vordergrund. Das Grundstück wurde über Jahrzehnte in Teilbereichen als Betriebsgrundstück genutzt. Die in diese Nutzung eingezogenen Nebengebäude sind unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (baulicher Zustand sowie Größe und Grundrissgestaltung) unter dem Aspekt einer Drittverwendungsfähigkeit kaum mehr wirtschaftlich ertragsorientiert zu verwerten. Vorrangig ist eine private Nutzung (z.B. Hobby-/ Kunsthandwerk bzw. Tierhaltung) denkbar. Insbesondere entfalten diese baulichen Anlagen auch eine schützende Abschirmung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten weiten Freiflächen. Allgemein hatte der Gutachterausschuss mit seinen Grundstücksmarktdaten seit mehreren Jahren in dieser Region auch weiterhin ein Ansteigen der Kaufpreise auf dem Immobilienmarkt verzeichnet. In letzter Zeit weist die konjunkturelle Entwicklung insbesondere auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser jedoch einen entgegengesetzten Trend auf.

3. Wertermittlung

3.1 Grundsätze und Verfahren

Der Begriff des Verkehrswertes ist in § 194 Baugesetzbuch definiert. Er lautet:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Im vorliegenden Wertermittlungsfall handelt es sich um ein individuell gestaltetes Grundstück, für das die Wohnnutzung im Vordergrund steht. Derartige Objekte werden am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeiten beurteilt und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwerts gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist. Daher wird das Sachwertverfahren angewendet. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse steht ein vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg mit den Grundstücksmarktdaten 2024 veröffentlichter Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung, der auf seine Eignung überprüft wurde und der sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen lässt.

Zusätzlich kommt hier auch das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Dabei kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg hat mit den Grundstücksmarktdaten 2024 einen Vergleichsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht, der auf seine Eignung überprüft wurde und der sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen lässt.

3.3 Modelle zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse

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

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

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 Modellbeschreibung des Modells zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg weicht von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab. Sie wurde, wie nachfolgend dargestellt, mit den Grundstücksmarktdaten veröffentlicht und ist modellkonform anzuwenden, dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg in seinem Sachwertmodell zur Ermittlung des Bodenwertes den Bodenrichtwert ohne eine weitere Anpassung durch Umrechnungskoeffizienten verwendet und als übliche Größe für den vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 2 % bis 5 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen zuzgl. pauschaler Hausanschlussgebühren angibt.

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

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

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

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

Modell

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

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

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

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

Weitere Informationen zu den Modellen zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse im Sachwertverfahren und im Vergleichswertverfahren, insbesondere zu den signifikanten Merkmalen als Einflussgrößen hinsichtlich ihres Wertebereichs der untersuchten Stichproben sowie als Merkmalsausprägungen bezüglich des Wertermittlungsobjekts mit dem sich jeweils dazu ergebenden Faktor, werden bei der Durchführung des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens dargestellt.

3.4 Bodenwertermittlung

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

Das zu bewertende Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone, für die der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 62,- €/m² aus seiner Kaufpreissammlung abgeleitet hat (s. Anlagen, Abs. 5.3). Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- | | |
|--|--------------------|
| - Entwicklungszustand: | baureifes Land |
| - Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand: | beitragsfrei |
| - Art der Nutzung: | Wohnbaufläche |
| - Geschosszahl: | I |
| - Grundstücksfläche: | 800 m ² |

Für die westlich angrenzende Bodenrichtwertzone, bezogen auf Bauflächen im Außenbereich, hat der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 27,- €/m² aus seiner Kaufpreissammlung abgeleitet hat (s. Anlagen, Abs. 5.3). Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- | | |
|--|--|
| - Entwicklungszustand: | baureifes Land |
| - Beitrags- und abgaben-rechtlicher Zustand: | erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabenrecht |
| - Art der Nutzung: | gemischte Baufläche (Außenbereich) |
| - Grundstücksfläche: | 1.500 m ² |

Der Bodenrichtwerte wurden auf ihre Eignung überprüft und lassen sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen.

Nach den Veröffentlichungen in den Grundstücksmarktdaten 2024 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>) und

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg liegen die durchschnittlichen Kaufpreise für private Grünflächen/ Gartenland im Landkreis Uelzen bei ca. 9 % des erschließungsbeitragsfreien Wohnbaulandwertes in der Nachbarschaft.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist bei der Bodenwertermittlung im konkreten Fall zwischen einer Baufläche, die mit den baulichen Anlagen eine Einheit im Sinne der Modellkonformität im Sachwertmodell bildet und der verbleibenden Freifläche, die als Nebenfläche planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist, zu unterscheiden. Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und planungsrechtlichen Vorgaben ergibt sich die Baufläche zu 2.000 m² und die Nebenfläche somit zu 2.303 m².

Bodenwert der Baufläche

Wie unter Abs. 3.3 bei der Beschreibung des Modells zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte zur Ermittlung der Sachwertfaktoren dargestellt, verwendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg dabei den Bodenrichtwert ohne eine weitere Anpassung durch Umrechnungskoeffizienten. Eine Anpassung ist daher auch bei der Bodenwertermittlung dieser Teilfläche, deren Bodenwert in die Marktanpassung mittels des Sachwertfaktors einbezogen wird, nicht vorzunehmen. Der im Sachwertverfahren in die Marktanpassung einzubeziehende objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert entspricht unter Wahrung der Modellkonformität somit dem Bodenrichtwert mit 62,- €/m². Der Bodenwert der Baufläche ergibt sich wie folgt:

$$\text{Gebäude- und Freifläche} \quad 2.000 \text{ m}^2 \times 62,00 \text{ €/m}^2 = \underline{124.000 \text{ €}}$$

Bodenwert der Nebenfläche

Bezüglich der Nebenfläche, die aus Gründen der Modellkonformität nicht in die Marktanpassung mit dem Sachwertfaktor im Sachwertverfahren einzubeziehen ist, wird unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und planungsrechtlichen Vorgaben der Bodenwert als Mittelwert aus dem angrenzenden Bodenrichtwert für gemischte Bauflächen im Außenbereich und den durchschnittlichen Kaufpreisen für private Grünflächen/ Gartenland wie folgt angesetzt:

$$((62,- \text{ €/m}^2 \times 9/100) + 27,- \text{ €/m}^2) / 2 \sim 16,- \text{ €/m}^2$$

Der Bodenwert der Nebenfläche ergibt sich wie folgt:

$$\text{Gebäude- und Freifläche} \quad 2.303 \text{ m}^2 \times 16,00 \text{ €/m}^2 = \underline{36.848 \text{ €}}$$

3.5 Sachwertermittlung

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert. Der marktangepasste vorläufige

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 des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Zusätzlich kann eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

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

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche wurde modellkonform (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 I. 2. der ImmoWertV) berechnet (s. Anlagen, Abs. 5.6).

Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten).

In der vorliegenden Wertermittlung werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet. Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Die Gebäude- bzw. Gebäudeteile des Wertermittlungsobjektes werden von mir entsprechend ihren Standardmerkmalen wie folgt eingestuft:

A: Wohnhaus

Die Brutto-Grundfläche von insgesamt 382 m² ist nach sachgerechter Abwägung unter Würdigung der tatsächlichen Objekteigenschaften mit 166 m² der Gebäudeart 1.21 und mit 216 m² der Gebäudeart 1.22 zuzuordnen.

Aus den Tabellenwerten gem. Anlage 4 II. der ImmoWertV ergeben sich, den anteiligen Brutto-Grundflächen entsprechend, die anzuwendenden Kostenkennwerte für die einzelnen Standardstufen als Mischkalkulation 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

	Geb.-Art	1.21	1.22	Mischkalkulation
	BGF	166	216	382
Standardstufe	1	790	585	674
	2	875	650	748
	3	1005	745	858
	4	1215	900	1037
	5	1515	1125	1294

In der nachfolgenden Tabelle wird die bauliche Anlage auf der Grundlage dieser Kostenkennwerte und der zugehörigen Standardstufen hinsichtlich ihrer Standardmerkmale in den gewichteten Kostengruppen qualifiziert (s. auch Anlage 4 III. der ImmoWertV).

						Wägungs- anteil	Kosten- anteil NHK 2010
NHK 2010	674	748	858	1037	1294		
Kostengruppe						Standardstufe	
	1	2	3	4	5	%	EUR
Außenwände						23%	172
Ansatz %		100					
Dach						15%	107
Ansatz %	50	50					
Fenster und Außen-türen						11%	82
Ansatz %		100					
Innenwände und Innen-türen						11%	78
Ansatz %	50	50					
Deckenkonstr. und Treppen						11%	78
Ansatz %	50	50					
Fußböden						5%	43
Ansatz %			100				
Sanitär- einrichtungen						9%	77
Ansatz %			100				
Heizung						9%	77
Ansatz %			100				
sonst. techn. Ausstattung						6%	51
Ansatz %			100				
Normalherstellungskosten - Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert (Wertermittlungsobjekt)						100%	766
Ermittelte Standardstufe (Wertermittlungsobjekt)						2,11	

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

765 €/m² BGF, Standardstufe 2,1

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

B: Werkstatt/ Lager

Für diese bauliche Anlage ergibt sich unter Berücksichtigung der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung) in Anlehnung an die Gebäudeart 16.1 der Kostenkennwert NHK 2010 zu:

350 €/m² BGF, Standardstufe 3,0

C: Stallgebäude

Für diese bauliche Anlage ergibt sich unter Berücksichtigung der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung) in Anlehnung an die Gebäudeart 18.5 der Kostenkennwert NHK 2010 zu:

250 €/m² BGF, Standardstufe 3,0

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der ImmoWertV sind gemäß der Modellbeschreibung des Gutachterausschusses bei der Berechnung der Brutto-Grundfläche nicht erfasste werthaltige Bauteile (z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauzustandes (z.B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung der gemäß der Gebäudebeschreibung von den NHK nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile (Hauseingangsstufen, Windfangvorbau) wird ein Zuschlag von 7.000 € in Ansatz gebracht.

Baupreisindex

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

Wertermittlungstichtag	= 161,3
Bezugsjahr 2010	= 90,1

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

Regionalfaktor

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt mithilfe eines vom Gutachterausschuss festzustellenden Regionalfaktors. In Niedersachsen ist jedoch keine Regionalisierung erfolgt, sodass der Regionalfaktor 1,0 beträgt.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde unter Abs. 2.4 dieses Gutachtens dargestellt.

Der Alterswertminderungsfaktor errechnet sich für die Gebäude somit zu

A: Wohnhaus	28 Jahre / 70 Jahre = 0,40
B: Werkstatt/ Lager	10 Jahre / 40 Jahre = 0,25
C: Stallgebäude	10 Jahre / 40 Jahre = 0,25

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

Gebäude/ Gebäudeteil		A	B	C
Gebäudeart		Wohnhaus	Werkstatt/ Lager	Stallgebäude
	Brutto-Grundfläche (BGF) [m²]	382	240	170
x	Kostenkennwert der NHK 2010 [€/m²]	765	350	250
+	ggf. Berücksichtigung baulicher Besonderheiten / von den NHK nicht erfasste einzelne werthaltige Bauteile [€]	7.000	0	0
x	Baupreisindex (Stichtag)	161,3	161,3	161,3
/	Baupreisindex (2010)	90,1	90,1	90,1
=	durchschnittliche Herstellungskosten	535.691	150.380	76.085
x	Regionalfaktor	1,0	1,0	1,0
x	Alterswertminderungsfaktor	0,40	0,25	0,25
=	Vorl. Sachwert der baulichen Anlage [€]	214.277	37.595	19.021

Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen

(ohne Außenanlagen) [€] 214.277 (modellkonform, nur Wohnhaus!)

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

Für die bei der Gebäudebeschreibung aufgeführten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt sich ein pauschaler Wertansatz von 15.000 €.

Vorläufiger Sachwert des Wertermittlungsobjektes

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjektes ergibt sich als Summe vom Bodenwert der Baufläche, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (modellkonform, nur Wohnhaus) und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wie folgt:

	Bodenwert der Baufläche	124.000 €
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen)	214.277 €
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	<u>15.000 €</u>
=	Vorläufiger Sachwert	<u><u>353.277 €</u></u>

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Wertermittlungsobjektes

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 ImmoWertV 2021 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg hat für den Bereich des Landkreises Uelzen einen Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet und zusammen mit der Beschreibung des Modells zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte in den Grundstücksmarktdaten (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>) im Internet veröffentlicht. Dieses Berechnungsmodell ist unter Abs. 3.3 dieses Gutachtens beschrieben. Die Daten bilden den jeweiligen Grundstücksmarkt hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität zutreffend ab bzw. können etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 2021 berücksichtigt werden.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Der Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet, indem den normierten gezahlten Kaufpreisen die für diese Grundstücke berechneten vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt werden. Der Sachwertfaktor kann je nach räumlichem und sachlichem Teilmarkt von unterschiedlichen Einflussgrößen abhängig sein. Die Ermittlung der Einflussgrößen in dem jeweiligen Modell obliegt der Zuständigkeit des jeweiligen Gutachterausschusses. Die ermittelten Einflussgrößen finden sich in den Eingabefeldern eines Kalkulators, der mit Eingabe der für das Wertermittlungsobjekt zutreffenden Werte dieser Einflussgrößen den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor wie folgt errechnet:

Sachwertfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus Landkreis Uelzen

Berechnung des Sachwertfaktors

Wertermittlungstichtag: 01.01.2024

Vorläufiger Sachwert [€]: 353.277

Lagewert [€/m²]: 60

Restnutzungsdauer [Jahre]: 28

Standardstufe: 2,1

Wohnfläche [m²]: 195

Grundstücksfläche [m²]: 2.000

Gebäudekonstruktion: Massiv

Holzgebäude (dauerhaft): Nein

Garage (Anzahl): keine

Carport (Anzahl): kein

Erbaurecht: ohne Erbaurecht

Sachwertfaktor: 0,87

Spezielle Lage im Landkreis ?

Hansestadt Uelzen: Nein

Bad Bevensen (Ort): Nein

Bad Bodenteich (Ort): Nein

Bienenbüttel (Ort): Nein

Ebstorf (Ort): Nein

* nur maximal eine Auswahl!

Stichprobenübersicht

Stichprobe: 1.000 Kauffälle

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

[Modellbeschreibung](#)

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

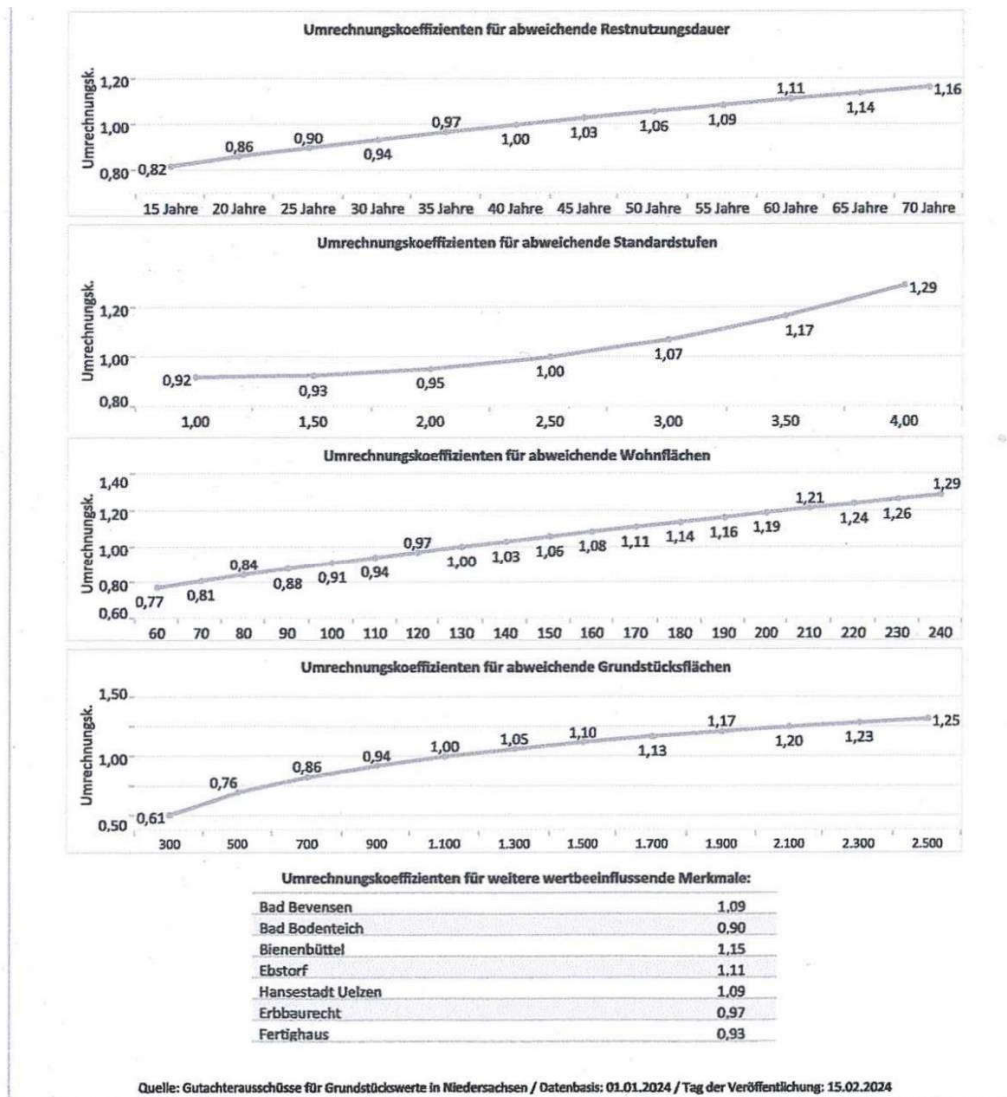
Sachwertfaktoren (Kaufpreis/vorläufiger Sachwert) in Abhängigkeit von Lage und Sachwert

Lagewert [€/m²]: 10 30 60 130 vorläufiger Sachwert in 1000 €

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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



Das Primärdiagramm des Sachwertfaktors zeigt den Schätzwert für normierte Objekte. Abweichungen in den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in dem Sachwertfaktor. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken, sind zur Berücksichtigung die Umrechnungskoeffizienten in Sekundär-diagrammen aufgeführt.

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

Der Lagewert wird durch den auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m² normierten Bodenrichtwert definiert. Die Normierung des Bodenrichtwerts (BRW) erfolgt mittels Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen bei unterschiedlichen Grundstücksflächen (veröffentlicht durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg in den Grundstücksmarkdaten 2024), somit:

$$62,- \text{ €/m}^2 \text{ (BRW)} \times 1,00 \text{ (Normobjekt, 1.000 m}^2\text{)} / 1,03 \text{ (Richtwertgrundstück, 800 m}^2\text{)} \sim \underline{60,- \text{ €/m}^2}$$

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Der zuvor ermittelte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor von 0,87 ist den Angaben des Gutachterausschusses auf den Stichtag 01.01.2024 bezogen. Aufgrund der zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens (07.03.2024) liegen noch keine neueren sicheren Daten des zuständigen Gutachterausschusses zur weiteren zeitlichen Entwicklung vor. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der allgemeinen Marktsituation ermittle ich den dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses entsprechend marktangepassten vorläufigen Sachwert des Wertermittlungsobjektes durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor gerundet wie folgt

$$353.277 \text{ €} \times 0,87 \sim \underline{307.000 \text{ €}}$$

Sachwert des Wertermittlungsobjektes

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

Zur Berücksichtigung des baulichen Zustands/ Bauschäden (s. Gebäudebeschreibung), der örtlichen Gegebenheiten und weiteren mit dem Wertermittlungsobjekt verbundenen Unwägbarkeiten wird, weil sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt sind, bezogen auf das im Sachwertverfahren modellkonform definierte Sachwertobjekt ein pauschaler Wertabschlag aus marktgerechter überschlägiger Schätzung von ca. 25 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts (entspr. 77.000 € bzw. rd. 400 €/m² Wohnfläche) in Ansatz gebracht. Bezüglich der weiteren baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Produkt des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlage B Werkstatt/ Lager mit dem Sachwertfaktor (37.595 € x 0,87) ein Zuschlag von rd. 33.000,- €. Bezüglich des Stallgebäudes C ist aufgrund seines baulichen Zustands unter Würdigung aller Chancen und Risiken kein Zu- oder Abschlag in Ansatz zu bringen.

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zuzüglich dem Bodenwert der Nebenfläche von 36.848 € somit zu:

$$307.000 \text{ €} - 77.000 \text{ €} + 33.000 \text{ €} + 36.848 \text{ €} \sim \underline{300.000 \text{ €}}$$

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

3.6 Vergleichswertermittlung

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

Vorläufiger Vergleichswert

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

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

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

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

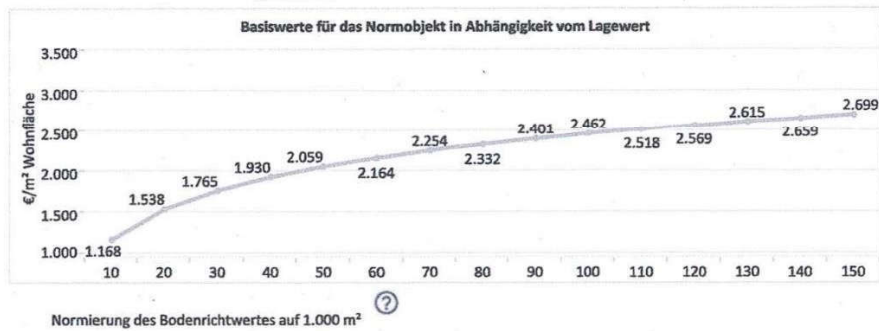
Vergleichsfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus Landkreis Uelzen

Stichprobenübersicht und Normobjekt

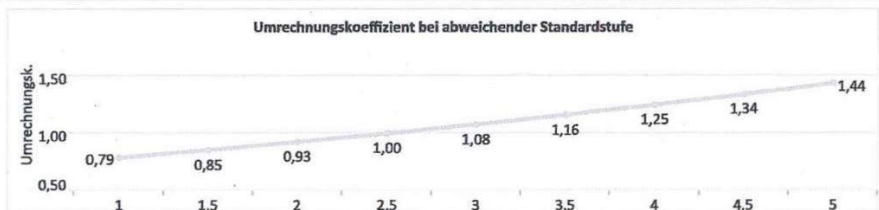
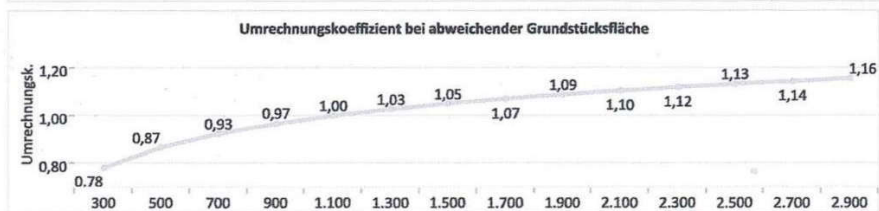
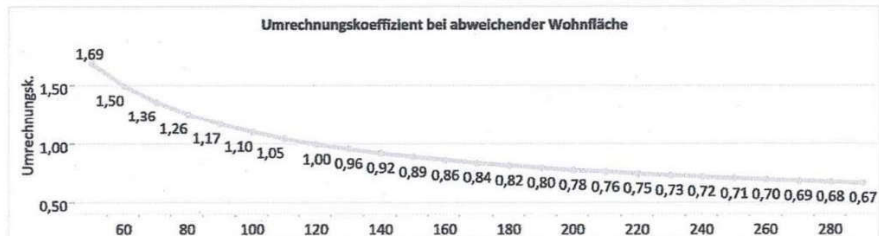
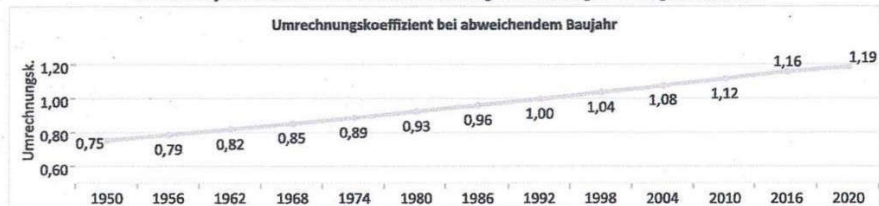
Stichprobe: 1.129 Kauffälle

Merkmal	Min	Max	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	2016	2023	01.01.2024
Lagewert [€/m²], normiert auf 1.000 m²	15	155	siehe Abbildung
Modifiziertes Baujahr	1946	2018	1986
Wohnfläche [m²]	50	290	120
Grundstücksfläche [m²]	260	2900	1100
Standardstufe	1	5	2,5
Bauweise	Fertighaus	Massivhaus	Massivhaus
Energiebedarf (Klasse, s.u.)	1	3	1
Garage / Carport	ohne	vorhanden	vorhanden

Die Diagramme beziehen sich auf ein Normobjekt.



Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichsfaktoren:



Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Umrechnungskoeffizienten für weitere wertbeeinflussende Merkmale:	
Energiebedarf (0-150 kWh/m²a)	1,00
Energiebedarf (151-250 kWh/m²a)	0,94
Energiebedarf (251-600 kWh/m²a)	0,89
Lage Bad Bevensen	1,13
Lage Bienenbüttel	1,20
Lage Ebstorf	1,13
Lage Hansestadt Uelzen	1,13

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

Das Primärdiagramm des Vergleichsfaktors zeigt den Basiswert für normierte Objekte. Abweichungen in den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in dem Vergleichsfaktor. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken, sind zur Berücksichtigung die Umrechnungskoeffizienten in Sekundärdiagrammen/ Tabellen aufgeführt.

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

Merkmal	Ausprägung	Faktor
Lagewert [€/m²], normiert auf 1.000 m²	60 €/m²	2.164
Modifiziertes Baujahr	1982	x 0,94
Wohnfläche [m²]	195 m²	x 0,79
Grundstücksfläche [m²]	2.000 m²	x 1,10
Standardstufe	2,1	x 0,94
Energiebedarf (s. Abs. 2.4)	mittel	x 0,94

$$\text{objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor [€/m²]} = \underline{\underline{1.562}}$$

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

$$1.562 \text{ €/m²} \times 195 \text{ m²} = \underline{\underline{304.590 \text{ €}}}$$

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Der zuvor ermittelte vorläufige Vergleichswert bezieht sich gemäß den Angaben des Gutachterausschusses auf den 01.01.2024. Aufgrund der zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens (07.03.2024) liegen noch keine neueren sicheren Daten des zuständigen Gutachterausschusses zur weiteren zeitlichen Entwicklung vor. Unter

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 der örtlichen Gegebenheiten und der allgemeinen Marktsituation ermittle ich den vorläufigen Vergleichswert als marktangepassten vorläufigen Vergleichswert gerundet zu

305.000 €

Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes

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

Zur Berücksichtigung des baulichen Zustands/ Bauschäden (s. Gebäudebeschreibung), der örtlichen Gegebenheiten und weiteren mit dem Wertermittlungsobjekt verbundenen Unwägbarkeiten wird, weil sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt sind, bezogen auf das im Vergleichsverfahren modellkonform definierte Vergleichsobjekt ein pauschaler Wertabschlag aus marktgerechter überschlägiger Schätzung analog zum Sachwertverfahren von 77.000 € in Ansatz gebracht. Bezüglich der weiteren baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Produkt des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlage B Werkstatt/ Lager mit dem Sachwertfaktor (37.595 € x 0,87) ein Zuschlag von rd. 33.000,- €. Bezüglich des Stallgebäudes C ist aufgrund seines baulichen Zustands unter Würdigung aller Chancen und Risiken kein Zu- oder Abschlag in Ansatz zu bringen.

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zuzüglich dem Bodenwert der Nebenfläche von 36.848 € somit zu:

$$305.000 \text{ €} - 77.000 \text{ €} + 33.000 \text{ €} + 36.848 \text{ €} \sim \underline{298.000 \text{ €}}$$

3.7 Verkehrswert

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

Es handelt sich hier um das Grundstück einer ehemaligen Schmiede als Einzelgehöft im Übergangsbereich zu land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen mit einem denkmalgeschützten Wohnhaus, weiteren der damaligen Nutzung entsprechenden Nebengebäuden und einer Freifläche. Im westlichen und südlichen Bereich grenzen überwiegend Ackerland und Waldflächen eines Landschaftsschutzgebietes an. Die allgemeine Wohnlage im Ortsteil Holdenstedt mit einer nahen Verkehrsanbindung an die Bundesstraße 4/191, als Ortsumgehung der Kreisstadt Uelzen, ist als gut anzusehen. Nach Realisierung der in Planung befindlichen Autobahnverbindung der A39, die die Verkehrslücke zwischen Wolfsburg und Lüneburg schließen und in einer Entfernung von

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

ca. 8 km in östlicher Richtung verlaufen soll, wird sich in den nächsten Jahren die Verkehrsanbindung voraussichtlich weiter verbessern. Hinsichtlich künftiger Nutzungsmöglichkeiten steht aufgrund der individuellen Gestaltung des zu bewertenden Grundstücks hier die Wohnnutzung im Vordergrund. Das Grundstück wurde über Jahrzehnte in Teilbereichen als Betriebsgrundstück genutzt. Die in diese Nutzung eingezogenen Nebengebäude sind unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (baulicher Zustand sowie Größe und Grundrissgestaltung) unter dem Aspekt einer Drittverwendungsfähigkeit kaum mehr wirtschaftlich ertragsorientiert zu verwerten. Vorrangig ist eine private Nutzung (z.B. Hobby-/ Kunsthandwerk bzw. Tierhaltung) denkbar. Insbesondere entfalten diese baulichen Anlagen auch eine schützende Abschirmung zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten weiten Freiflächen. Allgemein hatte der Gutachterausschuss mit seinen Grundstücksmarktdaten seit mehreren Jahren in dieser Region auch weiterhin ein Ansteigen der Kaufpreise auf dem Immobilienmarkt verzeichnet. In letzter Zeit weist die konjunkturelle Entwicklung insbesondere auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser jedoch einen entgegengesetzten Trend auf.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren führen zu einem Sachwert von 300.000 € und zu einem Vergleichswert von 298.000 €. Die Wertermittlungsergebnisse liegen nahe beieinander und führen beide zum Verkehrswert.

Ich habe bei meiner Bewertung alle wertbeeinflussenden Umstände insbesondere die Marktsituation gewürdigt und ermittle den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage der zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren aus dem Sachwert und dem Vergleichswert zum Wertermittlungstichtag 07.03.2024 zu

300.000,- €

in Worten: dreihunderttausend Euro

Suderburg, den 27.05.2024

Friedhelm Birr



Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

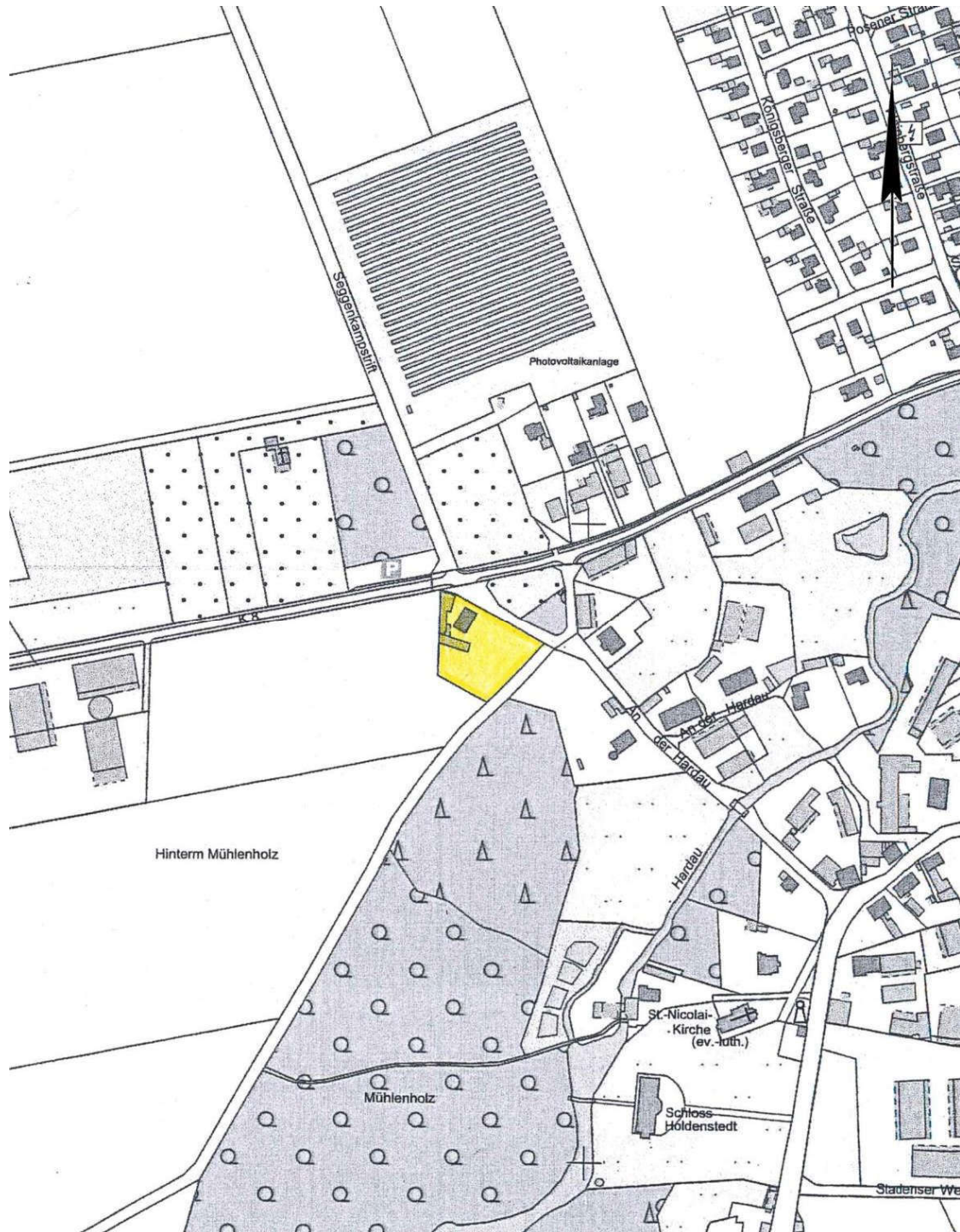
Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

4. Verwendete Literatur

- Bischoff, B. (Hrsg.): ImmoWertV 2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung, 1. Auflage, Kulmbach 2021
- Gerardy / Möckel / Troff / Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Grundwerk inkl. 145. Ausgabe, Kulmbach 2023.
- Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen: Grundstücksmarktdaten 2024 (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>)
- Kleiber, W. (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8., vollständig neu bearbeitete Auflage, Köln 2017.
- Kleiber, W. (Hrsg.): GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2024, GuG-Sachverständigenkalender, Köln 2023.
- Kleiber, W. (Hrsg.): Marktwערtermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9., neu bearbeitete Auflage, Köln 2022.
- Meinen / Pauen (Hrsg.): Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung, Aktuelle Spezialthemen aus der Immobilienbewertung, 1. Auflage, Köln 2016.
- Sommer / Kröll (Hrsg.): Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2017
- Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage, Essen 2018.

5. Anlagen

5.1 Übersichtskarte



© 2024

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

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

Übersichtskarte
Maßstab ~ 1:5000

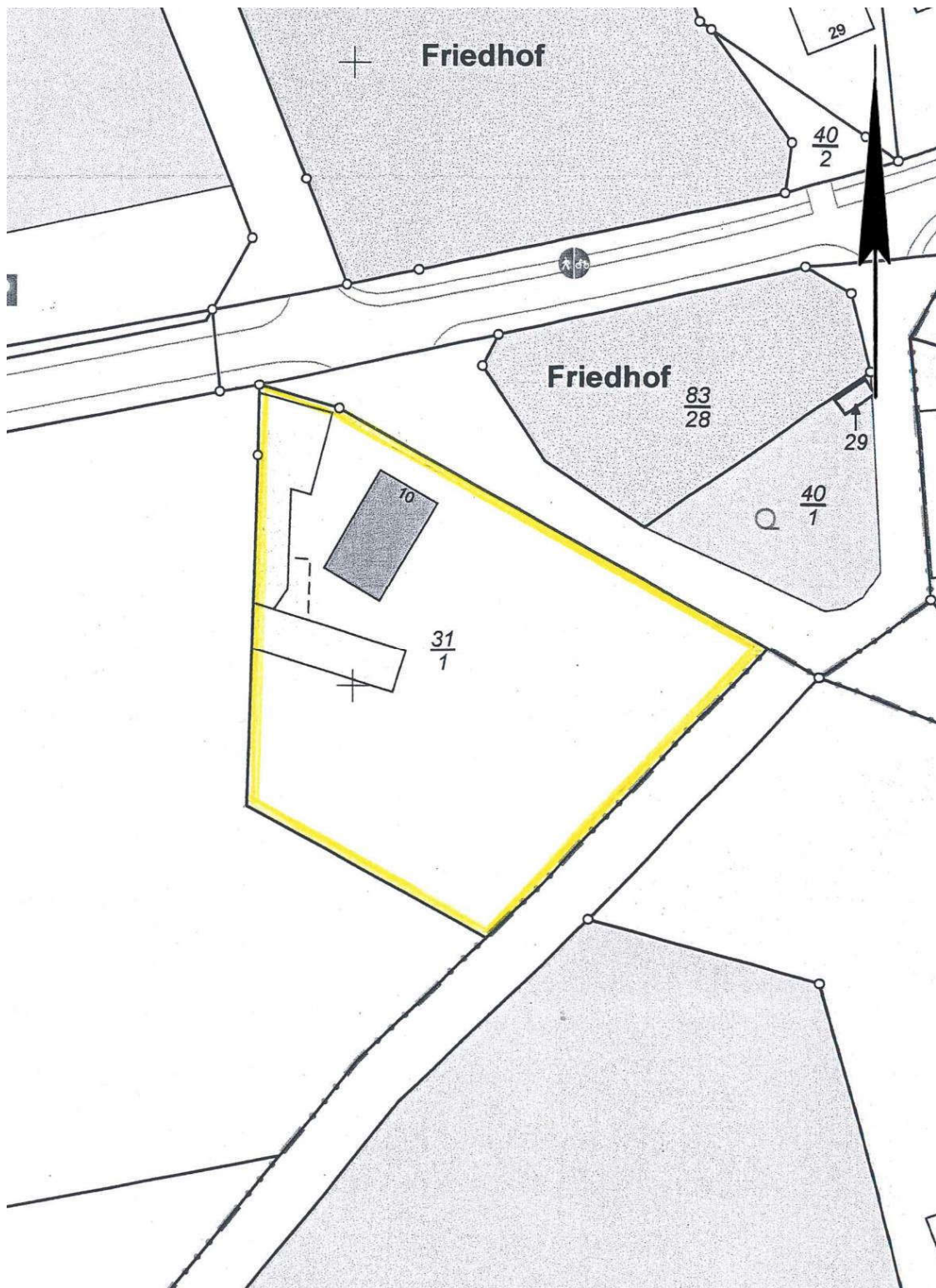
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

5.2 Liegenschaftskarte

5.3 Bodenrichtwertkarte



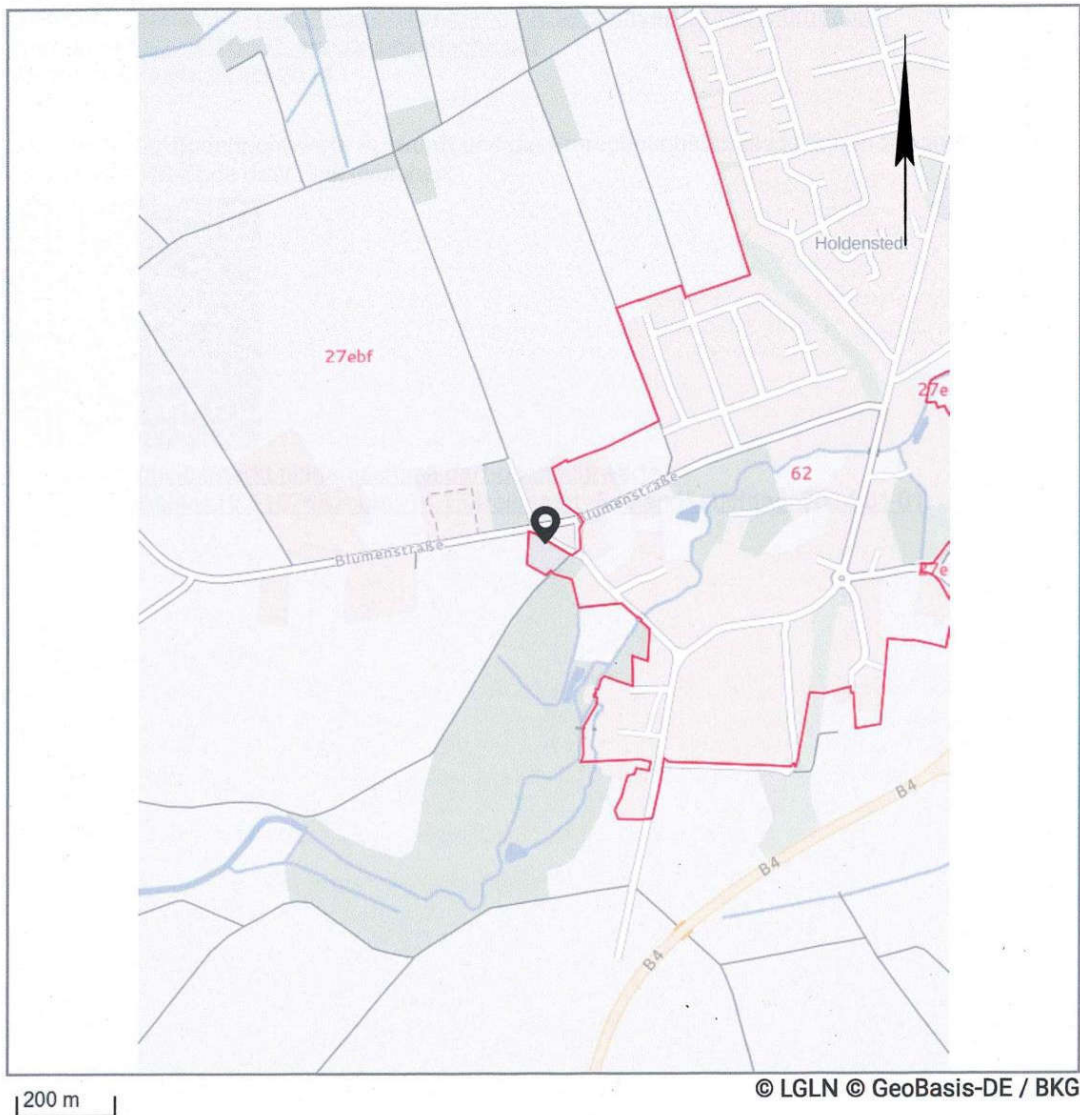
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Lüneburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 07.05.2024)

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

Adresse: An der Hardau 10, 29525 Uelzen, Lüneburger Heide - Holdenstedt
Gemarkung: 2549 (Holdenstedt), Flur: 10, Flurstück: 31/1



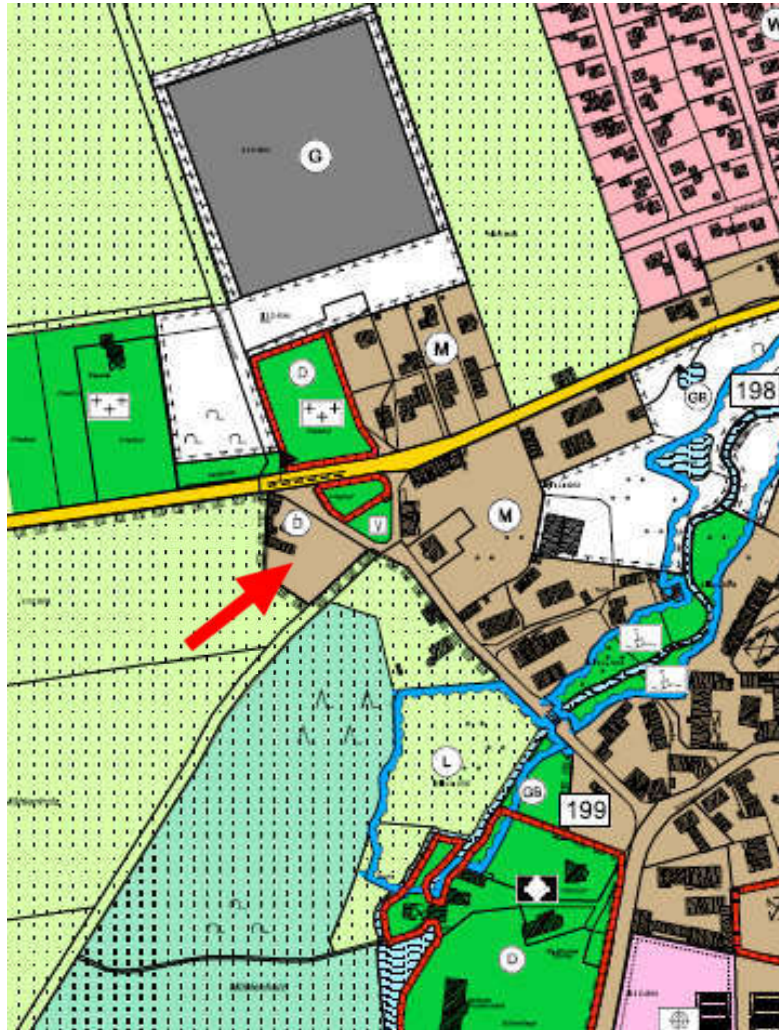
Quelle: © Oberer Gutachterausschuss für
Grundstückswerte Niedersachsen 2024,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by2-0),
<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

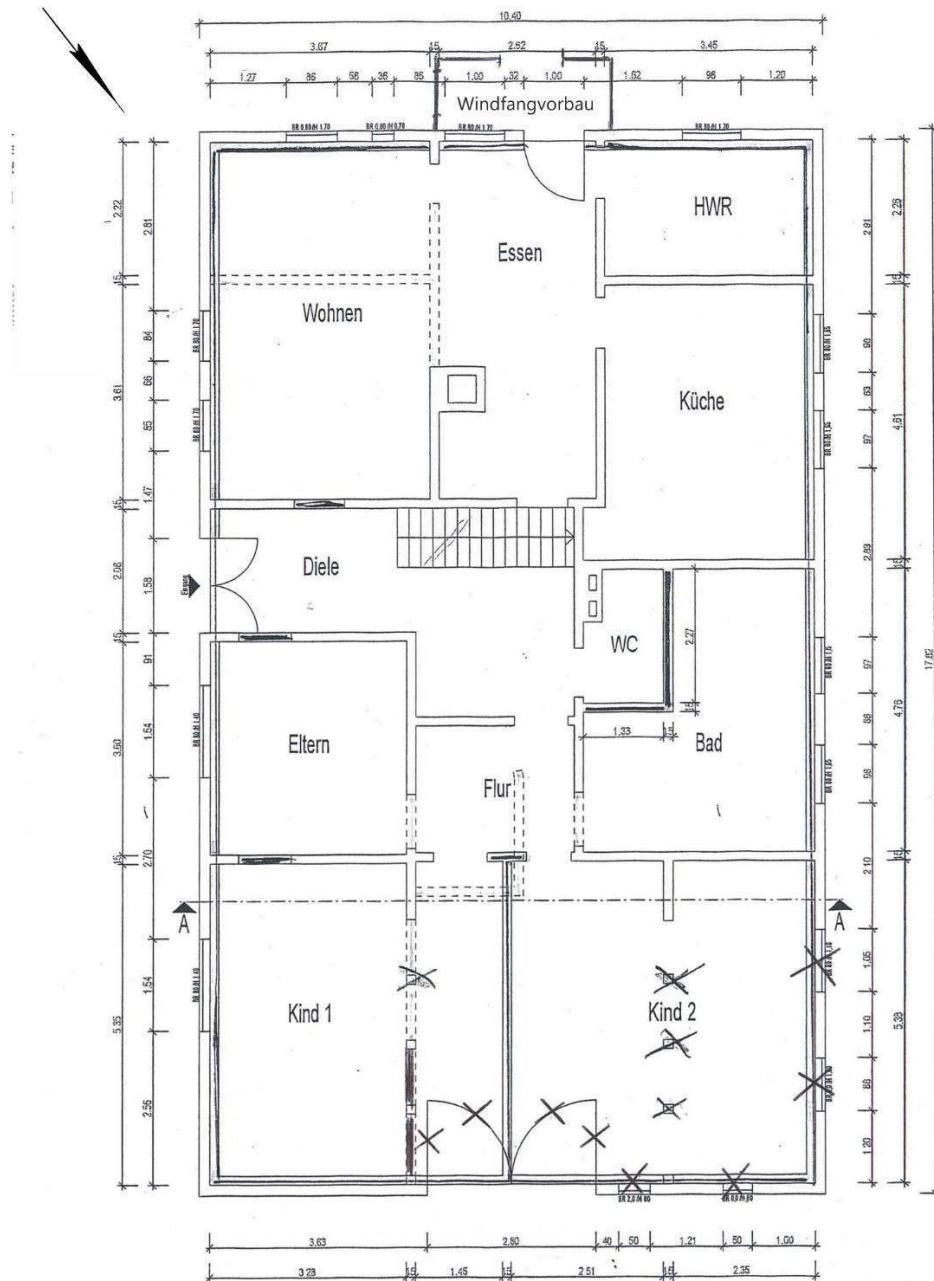
5.4 Bebauungsplan



**Auszug aus dem Flächennutzungsplan
der Hansestadt Uelzen**

5.5 Bauzeichnungen/ Skizzen

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



Wohnhaus, Grundriss-Skizze Erdgeschoss

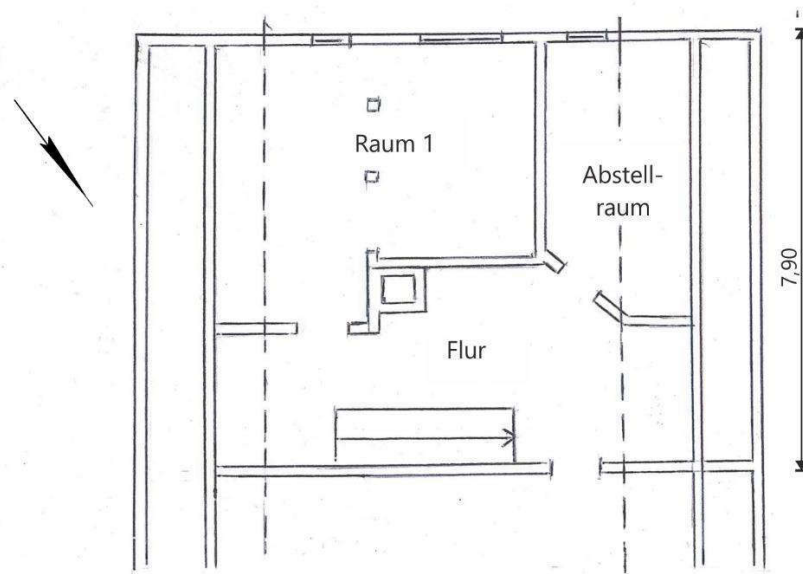
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

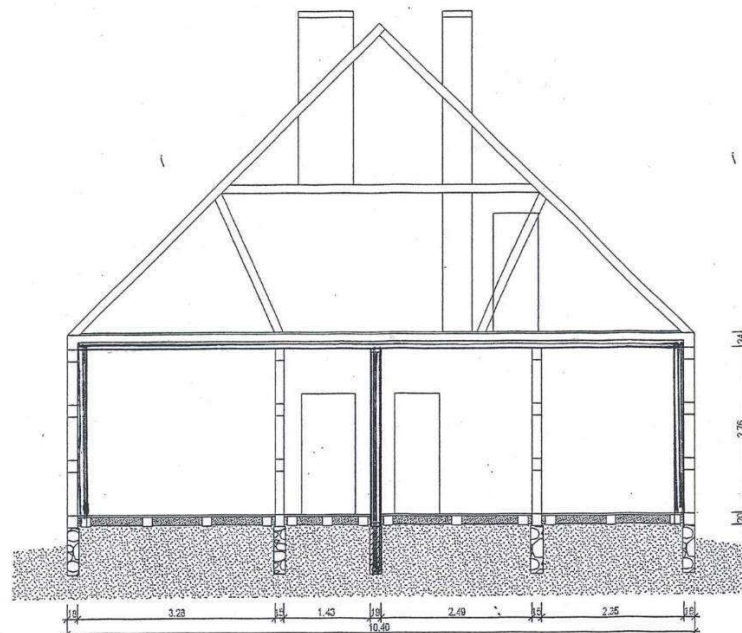
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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



Wohnhaus, Grundriss-Skizze Dachgeschoss



Wohnhaus, Schnitt-Skizze

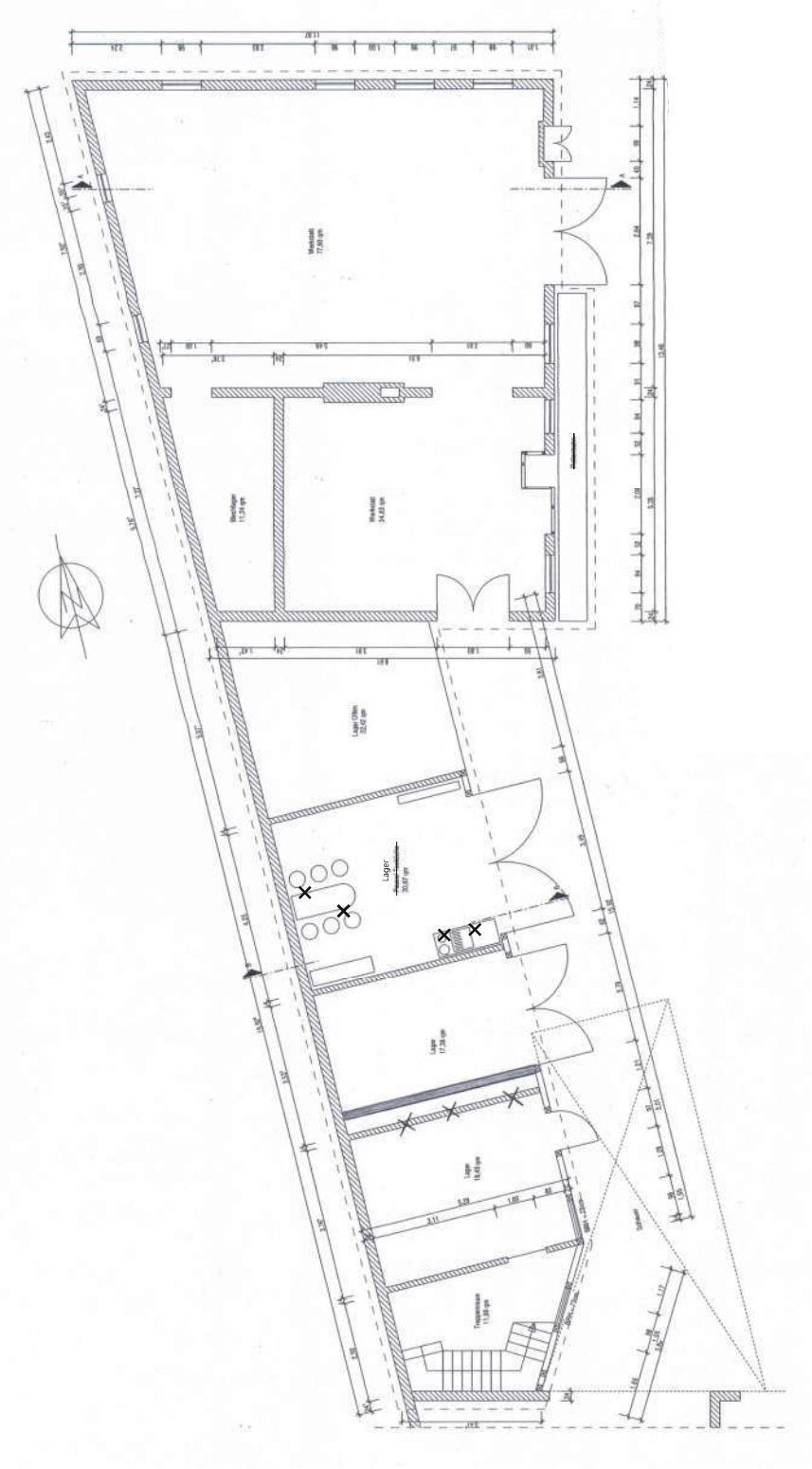
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

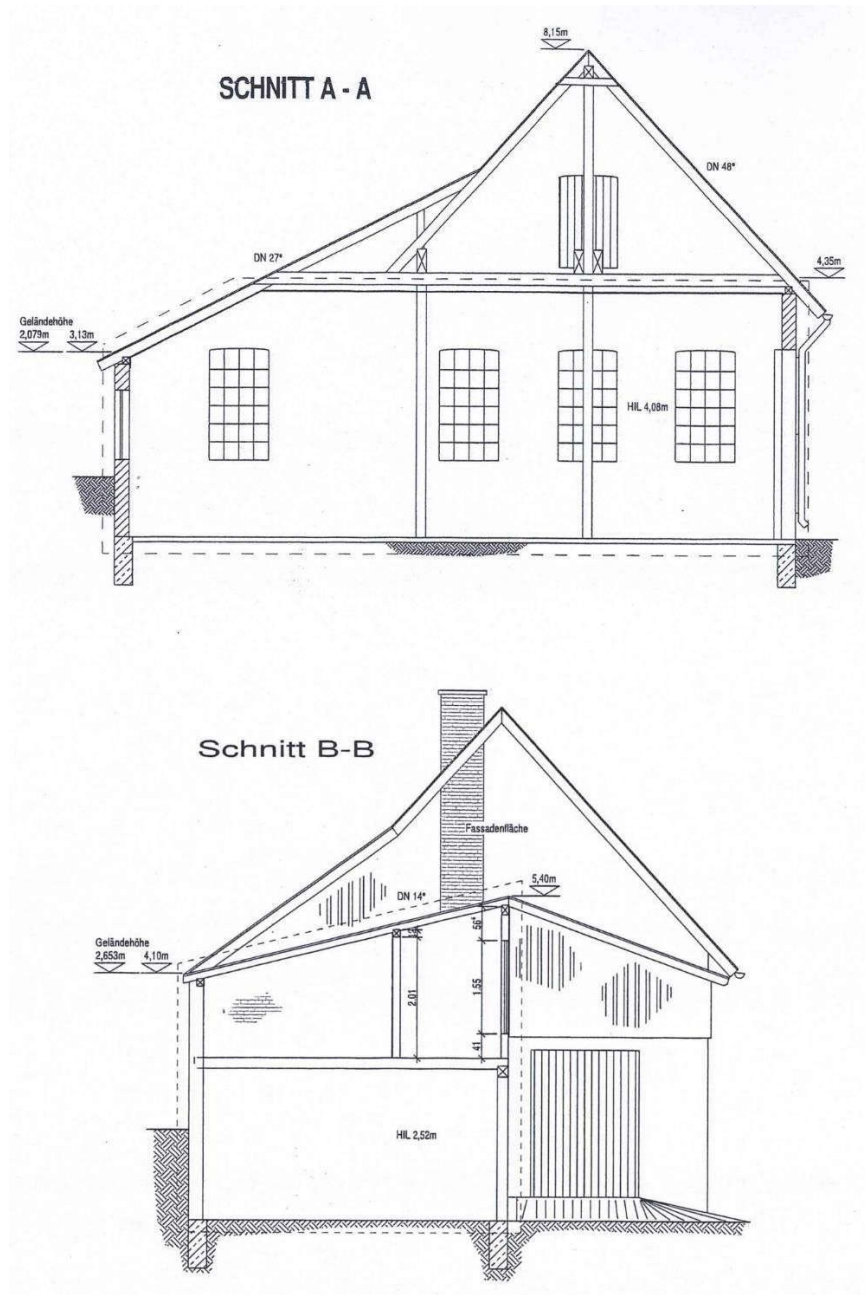
von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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





Werkstatt/ Lager, Schnitt-Skizzen



5.6 Brutto-Grundfläche

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

A. Wohnhaus

<u>Erdgeschoss:</u>	18,16	x	10,51	=	190,86	
<u>Dachgeschoss:</u>	18,16	x	10,51	=	190,86	
					<u>381,72</u>	<u>~ 382 m²</u>

davon

Gebäudeart 1.21 (Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut)

10,51	x	7,90	=	83,03	
83,03	x	2	=	166,06	<u>~ 166 m²</u>

Gebäudeart 1.22 (Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut)

382	-	166	=		<u>~ 216 m²</u>
-----	---	-----	---	--	-----------------

B. Werkstatt/ Lager

(11,97 + 8,61) / 2	x	13,46	=	138,50	
(19,92 + 15,92) / 2	x	5,29	=	94,80	
5,96	x	2,15 / 2	=	6,41	
				<u>239,71</u>	<u>~ 240 m²</u>

C. Stallgebäude

(25,30 + 23,40) / 2	x	7,00	=	170,45	
-3,48	x	0,24	=	-0,84	
				<u>169,61</u>	<u>~ 170 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

5.7 Wohnfläche**Wohnflächenberechnung**(gem. Wohnflächenverordnung, nach der behördlichen Bauakte
und örtlichen Kontrollmaßen)**Wohnhaus****Erdgeschoss**

Diele:	6,15	x	2,18	=	13,41	
	2,66	x	1,42	=	3,78	
	-1,80	x	0,97	=	-1,75	
					<u>15,44</u>	
WC:	2,07	x	1,33	=	2,75	
	-0,89	x	0,33	=	-0,29	
					<u>2,46</u>	
Wohnen/ Essen:	5,87	x	6,35	=	37,27	
	-0,92	x	0,82	=	-0,75	
	-1,42	x	0,20	=	-0,28	
					<u>36,24</u>	
Küche:	4,81	x	3,66	=	17,60	
	-3,77	x	0,41	=	-1,55	
					<u>16,05</u>	
HWR:	3,31	x	2,10	=	6,95	
Flur:	2,91	x	2,57	=	7,48	
Eltern:	4,16	x	3,12	=	12,98	
Bad:	4,58	x	3,62	=	16,58	
	-2,00	x	1,42	=	-2,84	
					<u>13,74</u>	
Kind 1:	4,59	x	4,74	=	21,76	
	-1,83	x	0,26	=	-0,48	
					<u>21,28</u>	
Kind 2:	4,82	x	4,87	=	23,47	
					<u>156,09</u>	<u>~ 156 m²</u>

Dachgeschoss

Flur:	5,59	x	2,40	=	13,42	
	(1,91 + 2,90) / 2	x	1,04	=	2,50	
	3,65	x	0,32	=	1,17	
	-2,06	x	1,10	=	-2,27	
					<u>14,82</u>	
Raum 1:	4,66	x	3,52	=	16,40	
	1,87	x	1,47	=	2,75	
					<u>19,15</u>	
Abstellraum:	3,70	x	1,27	=	4,70	
					<u>38,67</u>	<u>~ 39 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

5.8 Fotodokumentation



**Foto 1: Westteil mit Wohnhaus und Werkstatt/Lager,
Nordostansicht
aufgenommen am 07.03.2024**



**Foto 2: Westteil mit Wohnhaus und Stallgebäude,
Südostansicht
aufgenommen am 07.03.2024**



**Foto 3: Ostteil, Nordansicht
aufgenommen am 07.03.2024**



**Foto 4: Wohnhaus, Nordostansicht
aufgenommen am 07.03.2024**



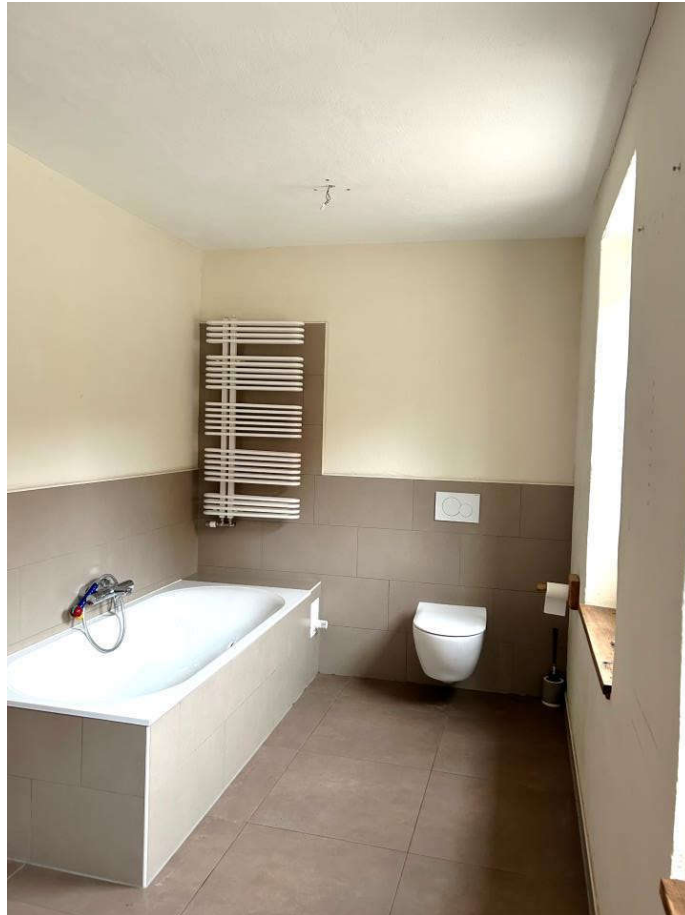
**Foto 5: Wohnhaus, Südostansicht
aufgenommen am 07.03.2024**



**Foto 6: Wohnhaus, Innenaufnahme Diele
aufgenommen am 07.03.2024**



**Foto 7: Wohnhaus, Innenaufnahme Wohnen/ Essen
aufgenommen am 07.03.2024**



**Foto 8: Wohnhaus, Innenaufnahme Bad
aufgenommen am 07.03.2024**



**Foto 9: Wohnhaus, Innenaufnahme Dachgeschoss,
Raum 1
aufgenommen am 07.03.2024**



**Foto 10: Werkstatt/ Lager, Nordostansicht
aufgenommen am 07.03.2024**



**Foto 11: Werkstatt/ Lager, Südostansicht
aufgenommen am 07.03.2024**



**Foto 12: Werkstatt/ Lager, Nordwestansicht
aufgenommen am 07.03.2024**



**Foto 13: Werkstatt/ Lager, Innenaufnahme Werkstattbereich
aufgenommen am 07.03.2024**



**Foto 14: Werkstatt/ Lager, Innenaufnahme Lagerbereich
aufgenommen am 07.03.2024**



**Foto 15: Stallgebäude, Nordostansicht
aufgenommen am 07.03.2024**



**Foto 16: Stallgebäude, Südwestansicht
aufgenommen am 07.03.2024**



**Foto 17: Stallgebäude, Innenaufnahme Futterküche
aufgenommen am 07.03.2024**



**Foto 18: Stallgebäude, Innenaufnahme Dachraum
über dem Offenstall
aufgenommen am 07.03.2024**



**Foto 19: Stallgebäude, Innenaufnahme Teilkeller (überflutet)
aufgenommen am 07.03.2024**