



Gutachten

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

Aktenzeichen, Gericht: **NZS 7 K 22/23, Amtsgericht Uelzen**

Gutachtennummer: **WB 01/24**

Datum des Gutachtens: **04.09.2024**

Wertermittlungstichtag: **04.07.2024**

Qualitätsstichtag: **04.07.2024**

Objekt: **Wohngrundstück mit einem Teil eines Doppelhauses
und einer Garage**

Objektanschrift: Wilhelmstraße 2, 29525 Uelzen

Gemarkung: Oldenstadt

Flur, Flurstück: Flur 4, Flurstück 102/3

Fläche: 471 m²

Grundbuch, Blatt: Grundbuch von Oldenstadt Blatt 844 BV lfd. Nr. 1

Ansicht:



Verkehrswert: **245.000,- €**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Auftrag	4
1.2 Objektdaten.....	4
1.3 Objektbesichtigung.....	4
1.4 Wertermittlungstichtag.....	5
1.5 Qualitätsstichtag	5
1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	5
1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts	6
2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts	6
2.1 Lagemerkmale	6
2.1.1 Makrolage	6
2.1.2 Mikrolage	7
2.2 Grund und Boden	7
2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften.....	8
2.3.1 Tatsächliche Nutzung	8
2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	8
2.3.3 Entwicklungsstufe	8
2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	9
2.3.5 Baulasten	9
2.3.6 Rechte und Belastungen im Grundbuch	9
2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges	9
2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen.....	9
2.5 Zusammenfassung und Beurteilung	13
3. Wertermittlung	14
3.1 Grundsätze und Verfahren.....	14
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
3.3 Modelle zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse	16
3.4 Bodenwertermittlung	17
3.5 Sachwertermittlung.....	18
3.6 Vergleichswertermittlung	25
3.7 Verkehrswert	29
4. Verwendete Literatur	31
5. Anlagen.....	32

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

5.1 Übersichtskarte	32
5.2 Liegenschaftskarte	33
5.3 Bodenrichtwertkarte	34
5.4 Darstellung von Rechten/ Belastungen.....	35
5.5 Bauzeichnungen/ Skizzen.....	36
5.6 Brutto-Grundfläche.....	41
5.7 Wohnfläche.....	42
5.8 Fotodokumentation	43
letzte Seite.....	43

Dieses Gutachten enthält 43 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 22/23

Auftragsdatum: Beschluss vom 25.01.2024, eingegangen am 30.01.2024

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

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

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

1.2 Objektdaten

Objektart: Wohnhausgrundstück mit einem Teil eines Doppelhauses und einer Garage

Objektanschrift: Wilhelmstraße 2, 29525 Uelzen

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Oldenstadt Blatt 844 BV lfd. Nr. 1

Katasterbezeichnung: Gemarkung Oldenstadt, Flur 4, Flurstück 102/3

Flächengröße: 471 m²

1.3 Objektbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt konnte ich gemeinsam mit meiner Mitarbeiterin am 04.07.2024 nur von der Grundstücksgrenze her besichtigen, weil der Zutritt nicht gestattet wurde.

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

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

1.4 Wertermittlungstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Als Grundlage für dieses Gutachten gelten die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu diesem Zeitpunkt. Der Wertermittlungstichtag ist der 04.07.2024, der Tag der Objektbesichtigung.

1.5 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der 04.07.2024, der Tag der Objektbesichtigung.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

- Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 (Katasteramt Uelzen, 02.07.2024)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasteramt Uelzen, 02.07.2024)
- Grundbuchauszug v. 21.12.2023 (vom Auftraggeber bereitgestellt, 28.08.2024 überprüft)
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand (Stadt Uelzen, 12.07.2024)
- Auskunft zum beitrags- u. abgabenrechtlichen Zustand (Stadt Uelzen, 18.07.2024)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster (Landkreis Uelzen, 18.07.2024)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Stadt Uelzen, 28.05.2024)
- Bauakteneinsicht (Stadt Uelzen, 28.05.2024)
- Auskunft aus den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Internetauskunft, 27.08.2024)
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen, Internetauskunft 23.08.2024)

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts

- Auskünfte zu Miet- oder Pachtverhältnissen wurden auf Anfrage nicht erteilt.
- Es wird dort vermutlich kein Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind vermutlich nicht vorhanden.
- Ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht, konnte nicht festgestellt werden (kein Zutritt!)
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.
- Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt.
- Altlasten: Gemäß Auskunft des Landkreises Uelzen -Umweltamt- sind für das Wertermittlungsobjekt keine Altlasten verzeichnet. Unabhängig davon können sich gemäß Aussage des Umweltamtes auf dem Grundstück jedoch unbekannte Altlasten befinden.

2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Uelzen
Samtgemeinde/ Gemeinde:	Stadt Uelzen, Ortsteil Oldenstadt
Entfernungen:	Landeshauptstadt Hannover ca. 100 km, Hansestadt Hamburg ca. 100 km, Kreisstadt Uelzen ca. 4 km, Hansestadt Lüneburg ca. 40 km
Überregionale Anbindungen:	- Bundesautobahnen: A7 (Hamburg Hannover) ca. 45 km, A39 (Lüneburg-Hamburg) ca. 45 km - Bundesstraßen: B4 /B191 /B493 u. B71 ca. 1-3 km - Bahnhof Uelzen ca. 5 km - Flughafen Hamburg ca. 105 km, - Flughafen Hannover ca. 100 km

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

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 5,2 %.

Die Stadt Uelzen liegt als Teil der Metropolregion Hamburg verkehrsgünstig. Der Raum Uelzen wird durch die strahlenförmig auf den Knotenpunkt Uelzen zulaufenden Bundesstraßen 4, 71, 191 und 493 mit den Ballungszentren Hamburg, Bremen, Hannover, Braunschweig, Wolfsburg und Magdeburg verbunden. Ein unmittelbar erreichbarer Autobahnanschluss ist nicht vorhanden. Nach Realisierung der in Planung befindlichen Autobahnverbindung der A39, die die Verkehrslücke zwischen Wolfsburg und Lüneburg schließen und in einer Entfernung von ca. 5 km in östlicher Richtung verlaufen soll, wird sich in den nächsten Jahren die Verkehrsanbindung voraussichtlich weiter verbessern. Der Elbe-Seitenkanal mit einem Hafen in Uelzen hat ebenfalls eine erhebliche Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region. Für den schienengebundenen Verkehr ist Uelzen über die Hauptstrecke der Deutschen Bahn AG Hamburg-Uelzen-Hannover sowie die weiteren Eisenbahnstrecken Braunschweig-Uelzen und Bremen-Uelzen gut erreichbar.

2.1.2 Mikrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Ortsteil Oldenstadt der Kreisstadt Uelzen und trägt die Lagebezeichnung: Wilhelmstraße 2.

Der Bereich des zu bewertenden Grundstücks dient dem Wohnen. Die nähere Umgebung ist vorrangig mit individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhäusern nebst entsprechenden Nebengebäuden bebaut. Die örtliche Wohnlage bietet mit dem „Oldenstädter See“ in ca. 500 m Entfernung in nördlicher Richtung ein attraktives Naherholungsgebiet.

Die Region um die Stadt Uelzen ist landwirtschaftlich geprägt, jedoch stellen auch der Fremdenverkehr und in Uelzen ansässige Betriebe hier nicht unwesentliche wirtschaftliche Größen dar. In Uelzen befinden sich Versorgungsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus sowie allgemeinbildende und weiterführende Schulen, Großarbeitsstätten, Fachärzte, Freizeiteinrichtungen und solche für kirchliche und kulturelle Zwecke in ausreichendem Umfang. 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 Grundstücks ist als Wohngrundstück von nahezu rechteckiger Geometrie und augenscheinlich nur leicht geneigt. Die Flächengröße beträgt gemäß dem Bestandsverzeichnis im Grundbuch 471 m². Das Grundstück grenzt an seiner Nordseite auf einer Länge von ca. 12 m an die Wilhelmstraße.

Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden ergaben sich nicht. Gemäß Auskunft des Landkreises Uelzen -Umweltamt- sind für das Wertermittlungsobjekt

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

keine Altlasten verzeichnet. Unabhängig davon können sich gemäß Aussage des Umweltamtes auf dem Grundstück jedoch unbekannte Altlasten befinden. Weitere diesbezügliche Aussagen und solche zu den Baugrundverhältnissen sind nur durch entsprechende Gutachten von Spezial Sachverständigen möglich.

Anschlüsse an die öffentliche Stromversorgung, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind nach Aktenlage der behördlichen Bauakte vorhanden. Für das Wohngebäude war im Jahr 1968 eine Ölheizungsanlage genehmigt worden. Ob zwischenzeitlich ggf. ein Gasanschluss erstellt wurde, konnte wegen des versagten Zutritts nicht festgestellt werden.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften

2.3.1 Tatsächliche Nutzung

Das Wertermittlungsobjekt ist zu Wohnzwecken individuell gestaltet. Von baulich vorrangiger Bedeutung sind das Wohnhaus, als Teil eines Doppelhauses, und eine Garage. Die Freiflächen sind augenscheinlich als Garten-/ Grünflächen angelegt. In Teilbereichen ist das zu bewertende Grundstück auch befestigt. An der Südseite des Wohnhauses befindet sich nach Aktenlage ein Wintergartenanbau und weiter südlich im Garten auch eine überdachte Sitzecke.

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 Wohnbaufläche dargestellt ist.

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

2.3.3 Entwicklungsstufe

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

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

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 ist bezogen auf einen Teilbereich entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen dem Flurstück 102/3 (Wertermittlungsobjekt) und dem Flurstück 103/3 (östlich angrenzendes Nachbargrundstück) unter der Baulastenblattnummer 1526 eine sogenannte „Anbaubaulast“ eingetragen (s. Abs. 5.4). Aufgrund der gegenseitigen Wirkung ist ein evtl. durch das Vorhandensein dieser Baulast bedingter Einfluss auf den Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks im Rahmen der Genauigkeit dieser Wertermittlung als vernachlässigbar gering zu beurteilen.

2.3.6 Rechte und Belastungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuches von Oldenstadt Blatt 844 (Wertermittlungsobjekt) ist folgende Eintragung vorhanden:

2) Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkungen:

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

2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges

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

2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen

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

A: Teil eines Doppelhauses

B: Garage

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

Der Zutritt wurde nicht gestattet.

Die Gebäudebeschreibung bezieht sich insofern auf vorherrschende Ausstattungen und Ausführungen, die unter Verwendung der behördlichen Bauakte angenommen werden mussten. Die Funktionsweise und Technik einzelner Bauteile und Anlagen wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht gesondert überprüft. Weitere diesbezügliche Aussagen insbesondere auch zu Baumängeln und Bauschäden sowie Untersuchungen zu verwendeten Baustoffen und deren Wirkungen sind nur durch Spezialsachverständige möglich. Die Gebäudemaße und Flächenangaben wurden der behördlichen Bauakte der Stadt Uelzen entnommen bzw. auf der Grundlage der darin befindlichen Bauzeichnungen ermittelt.

Gebäude A

<u>Gebäudeart:</u>	Teil eines Doppelhauses (Kellergeschoss, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss)
<u>Baujahr:</u>	1968/69 Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit vollausgebautem Dachgeschoss sowie Einbau einer vollautomatischen Heizungsanlage und Lagerung von 3.000 l Heizöl in 3 Batterietanks je 1.000 l; 1997 Anbau eines Wintergartens
<u>Größe:</u>	<u>Brutto-Grundfläche:</u> rd. 261 m ² (s. Anlagen, Abs. 5.6) <u>Wohnfläche:</u> rd. 124 m ² (s. Anlagen, Abs. 5.7)
<u>Wände:</u>	Massivwände mit rotem Sichtmauerwerk; innen geputzt/ bekleidet, Nassbereiche auch gefliest; Wintergarten auch als Holzkonstruktion
<u>Decken:</u>	Massivdecken über dem Keller- und Erdgeschoss sowie Holzbalkenkonstruktionen des Daches
<u>Geschosstreppe:</u>	Holztreppe
<u>Dach:</u>	Satteldach mit Betondachsteinen; Wintergarten mit Pyramidendach und flachgeneigtem Pultdach mit Dreifachstegplatten
<u>Fenster und Türen:</u>	Holz- bzw. auch Kunststoffrahmen mit entsprechenden Verglasungen; innen mit Futter und Bekleidungen
<u>Fußböden:</u>	Estrich/ Trockenbau mit entsprechenden zeitgemäßen Belägen
<u>Elektrische Installation:</u>	dem Alter und der Nutzung entsprechend
<u>Sanitäre Installation:</u>	WC im Erdgeschoss, Bad u. WC im Dachgeschoss mit üblichen, zeitgemäßen Sanitärobjekten
<u>Beheizung:</u>	Warmwasserzentralheizung

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

Werthaltige einzelne Bauteile, die von den Normalherstellungskosten nicht erfasst sind:
Hauseingangsstufen/ -podest, Dachgauben

Baulicher Zustand: allgemein gepflegtes Erscheinungsbild;
sonst überwiegend unbekannt, da kein Zutritt!

Restnutzungsdauer:

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

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

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Das nach der Bauakte der Stadt Uelzen im Jahr 1969 errichtete Gebäude hat zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2024 ein Alter von über 55 Jahren.

Die in der ImmoWertV Anlage 2 Nr. I.1 dargestellte Tabelle zur Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente kommt nicht zur Anwendung, weil der tatsächliche Zustand aufgrund des nicht gestatteten Zutritts überwiegend unbekannt ist. So kann auf der Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades gem. ImmoWertV Anlage 2 Nr. I.2 nach der dort vorgegebenen Tabelle eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung ermittelt werden. Es wird davon ausgegangen, dass der Zustand aufgrund durchgeführter Modernisierungen noch teilweise den zeitgemäßen Ansprüchen genügt und zu dem Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ mit einer Annahme von 5 Modernisierungspunkten führt.

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

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

tatsächliches Alter:	55 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (gem. Modellvorgabe des Gutachterausschusses):	70 Jahre
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	5 Punkte
Restnutzungsdauer (gem. Anlage 2 ImmoWertV):	25 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1979

Der Modernisierungsgrad der baulichen Anlage entspricht dem Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“. Dieses Ergebnis führt mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren. Als das modifizierte Baujahr ergibt sich aus dem Jahr des Wertermittlungsstichtages (2024) abzüglich der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) zuzüglich der Restnutzungsdauer (25 Jahre) das Jahr 1979.

Gebäude B

Gebäudeart:

Garage

Baujahr:

1974 Neubau einer Garage mit Nebenraum

Größe:

Brutto-Grundfläche: rd. 31 m² (s. Anlagen, Abs. 5.6)

Wände:

Massivwände mit rotem Sichtmauerwerk

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>	Stahlbetonflachdach
<u>Türen/Fenster:</u>	Stahlschwinger
<u>Fußböden:</u>	Betonfußboden
<u>Installationen:</u>	Elt.- Installation/ Stromanschluss vorhanden
<u>Baulicher Zustand:</u>	überwiegend unbekannt, da kein Zutritt!
<u>Restnutzungsdauer:</u>	

Das im Jahr 1974 errichtete Gebäude hat zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2024 ein Alter von 50 Jahren. Nach den Modellansätzen der ImmoWertV, Anlage 1 ist die Gesamtnutzungsdauer dieser baulichen Anlage mit 60 Jahren anzusetzen. Eine angemessene Instandhaltung führt in Anlehnung an die in der ImmoWertV Anlage 2 Nr. I.2. angegebenen Tabelle mit 3 Modernisierungspunkten bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zu einer Restnutzungsdauer von ca. 16 Jahren.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Grundstücksbefestigungen/ Pflasterungen, Plattierungen, Gartenanlage
- überdachte Sitzcke
- Einfriedung/ Mauern, Stützwände

2.5 Zusammenfassung und Beurteilung

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

Die Lage und das allgemein gepflegt wirkende Erscheinungsbild sollten sich hinsichtlich der Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjektes als positiv erweisen, dem steht jedoch die ältere Bausubstanz mit vermutlich entsprechendem Modernisierungsbedarf gegenüber. Diesbezüglich bestehen Unwägbarkeiten wegen des nicht ermöglichten Zutritts. Allgemein hatte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit seinen Grundstücksmarktdaten seit mehreren Jahren in dieser Region ein Ansteigen der Kaufpreise auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften verzeichnet. In letzter Zeit weist die konjunkturelle Entwicklung jedoch einen entgegengesetzten Trend, zurzeit mit einer Stagnation, auf.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

3. Wertermittlung

3.1 Grundsätze und Verfahren

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

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

Wertermittlungsverfahren

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

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

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

Im **Sachwertverfahren** wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann 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.

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

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

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

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Im vorliegenden Wertermittlungsfall handelt es sich um ein individuell gestaltetes 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 Reihenhäuser und Doppelhaushälften 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 Reihenhäuser und Doppelhaushälften veröffentlicht, der auf seine Eignung überprüft wurde und der sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen lässt.

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

3.3 Modelle zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse

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

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die für die nachfolgende Wertermittlung zutrifft, sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist. Die Modellbeschreibung des Modells zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg, das auch auf Reihenhäuser und Doppelhaushälften Anwendung findet, 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)
	x	ggf. angepasst aufgrund baulicher Besonderheiten (gem. § 36 (2) ImmoWertV)
	x	Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes (2015 = 100; gem. § 36 (2) ImmoWertV)
	x	Alterswertminderungsfaktor (gem. § 38 ImmoWertV)
	x	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>

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 zur Modellbildung bei der Ermittlung der Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften 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>

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 72,- €/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: | 1.000 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 Bodenrichtwert wurde auf seine Eignung überprüft und lässt sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen.

Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ergibt sich unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nicht.

Wie unter Abs. 3.3 mit 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 Ermittlung dieses Bodenwertes, der 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 72,- €/m². Der Bodenwert ergibt sich wie folgt:

$$\text{Gebäude- und Freifläche} \quad 471 \text{ m}^2 \times 72,00 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{33.912 \text{ €}}}$$

3.5 Sachwertermittlung

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

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

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

Brutto-Grundfläche

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten).

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

A: Teil eines Doppelhauses

Das Gebäude ist nach sachgerechter Abwägung unter Würdigung der tatsächlichen Objekteigenschaften mit seiner Brutto-Grundfläche von 261 m² insgesamt der Gebäudeart 2.01 (Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut) zuzuordnen.

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

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

735 €/m² BGF, Standardstufe 2,5

B: Garage

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

365 €/m² BGF, Standardstufe 3,5

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/ -podest; Dachgauben) wird ein Zuschlag von 20.000 € 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

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. Ab dem II. Quartal 2024 werden die Baupreisindizes auf der Basis 2021=100 ausgewiesen. Aus dem Verhältnis der aktuellen Indexzahlen zwischen dem I. und II. Quartal 2024 ergeben die hier im konkreten Wertermittlungsfall modellkonform zum Modell des Gutachterausschusses anzuwendenden Indexzahlen aus dem II. Quartal 2024 bezogen auf das Basisjahr 2015=100 folgende Werte:

Wertermittlungstichtag (04.07.2024)	= 164,4
Bezugsjahr 2010	= 90,1

Regionalfaktor

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

Alterswertminderungsfaktor

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

Der Alterswertminderungsfaktor errechnet sich für die Gebäude somit zu

A: Teil eines Doppelhauses 25 Jahre / 70 Jahre = 0,36

B: Garage 16 Jahre / 60 Jahre = 0,27

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

Gebäude/ Gebäudeteil			A	B
Gebäudeart			Teil e. Doppelhs.	Garage
	Brutto-Grundfläche (BGF)	[m²]	261	31
x	Kostenkennwert der NHK 2010	[€/m²]	735	365
+	ggf. Berücksichtigung baulicher Besonderheiten / von den NHK nicht erfasste einzelne werthaltige Bauteile	[€]	20.000	0
x	Baupreisindex (Stichtag)		164,4	164,4
/	Baupreisindex (2010)		90,1	90,1
=	durchschnittliche Herstellungskosten		386.522	20.646
x	Regionalfaktor		1,0	1,0
x	Alterswertminderungsfaktor		0,36	0,27
=	Vorl. Sachwert der baulichen Anlage	[€]	139.148	5.574
Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanlagen)			[€]	144.722

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 12.000 €.

Vorläufiger Sachwert des Wertermittlungsobjektes

Der vorläufige Sachwert des Wertermittlungsobjektes ergibt sich als Summe vom Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wie folgt:

	Bodenwert	33.912 €
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen)	144.722 €
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	<u>12.000 €</u>
=	Vorläufiger Sachwert	<u>190.634 €</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 Reihenhäuser und Doppelhaushälften aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet und zusammen mit der Beschreibung des Modells zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte in den Grundstücksmarktdaten (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>) im Internet veröffentlicht. Dieses Berechnungsmodell ist unter Abs. 3.3 dieses Gutachtens beschrieben. Die Daten bilden den jeweiligen Grundstücksmarkt hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität zutreffend ab bzw. können etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 2021 berücksichtigt werden.

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

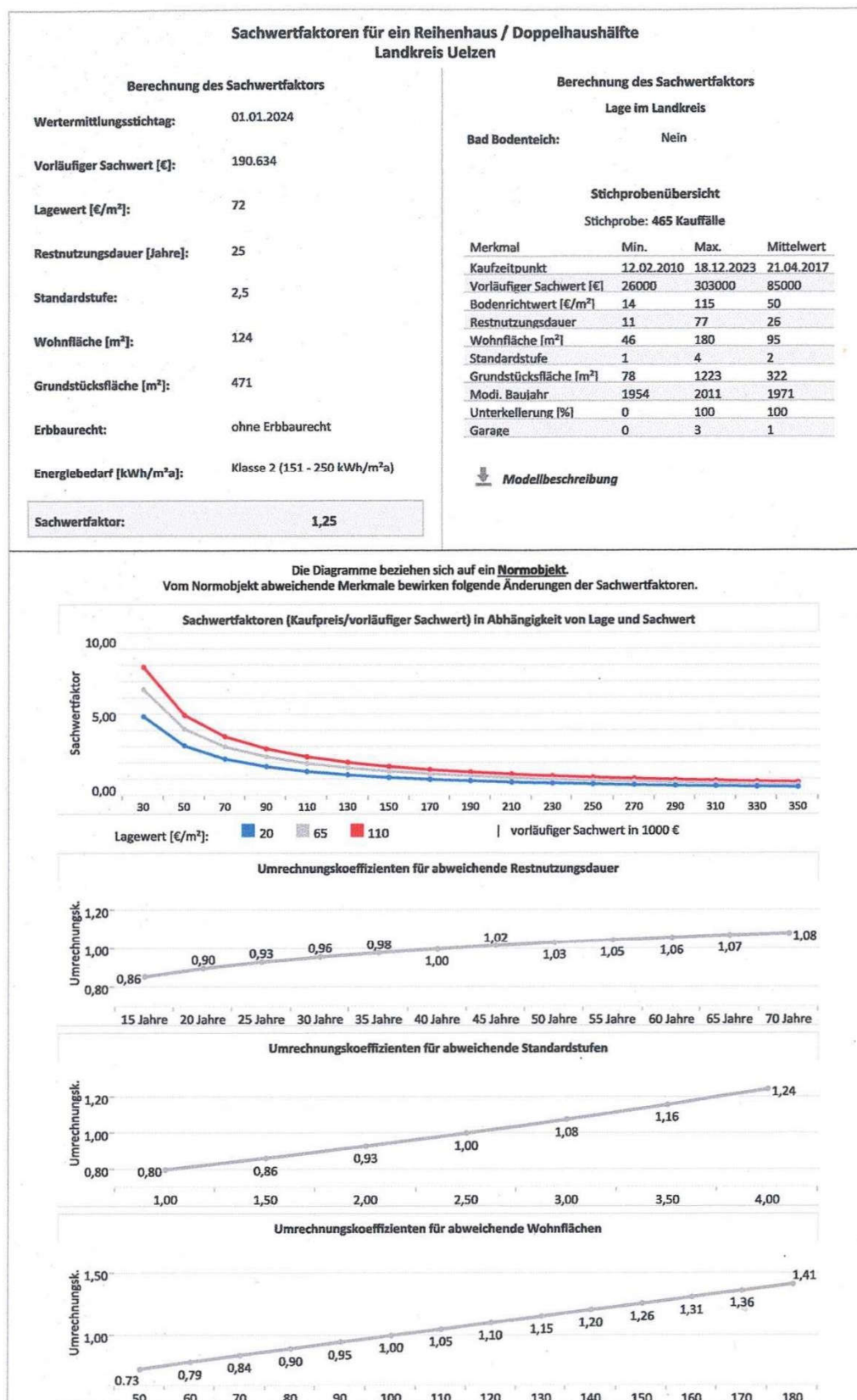
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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



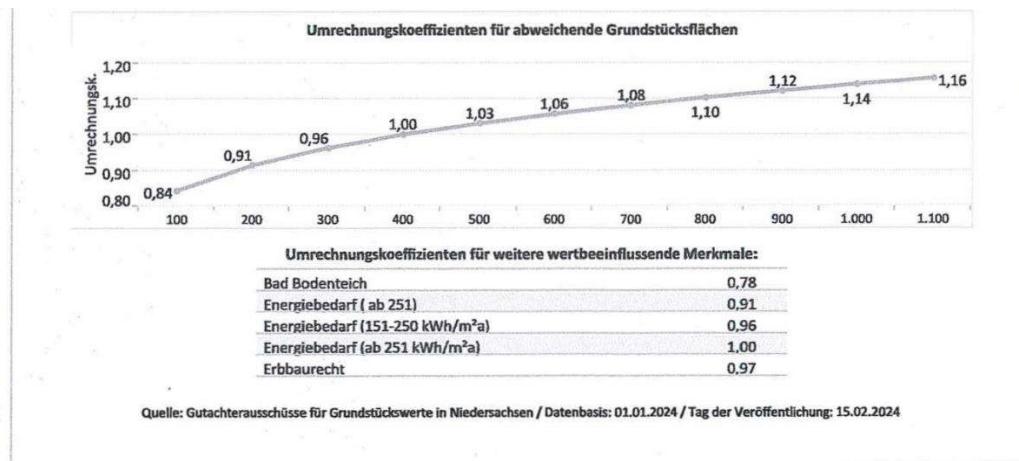
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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



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 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). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m² und entspricht somit der Definition des normierten Bodenrichtwerts, daher ist hier eine Umrechnung nicht erforderlich.

Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt und der Zutritt wurde nicht gestattet. Vor diesem Hintergrund wird zur Würdigung des Energiebedarfs, entsprechend der Skala des Gutachterausschuss, die Klasse 2 unterstellt und mit dem Faktor 0,96 gewürdigt.

Der zuvor ermittelte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor von 1,25 ist nach den Angaben des Gutachterausschusses auf den Stichtag 01.01.2024 bezogen. Nach Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses weist der Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Uelzen nach gefallen Preisen im Vorjahr in der ersten Hälfte des Jahres 2024 ein nahezu gleichbleibendes Preisniveau auf. Somit ist eine weitere Anpassung aufgrund der zeitlichen konjunkturellen Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2024 nicht vorzunehmen. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor gerundet wie folgt

$$190.634 \text{ €} \times 1,25 \quad \sim \quad \underline{238.000 \text{ €}}$$

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

Sachwert des Wertermittlungsobjektes

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

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

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

238.000 €

3.6 Vergleichswertermittlung

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjektes 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 Wertermittlungsobjektes.

Vorläufiger Vergleichswert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg hat für den Bereich des Landkreises Uelzen einen Vergleichsfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften 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 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

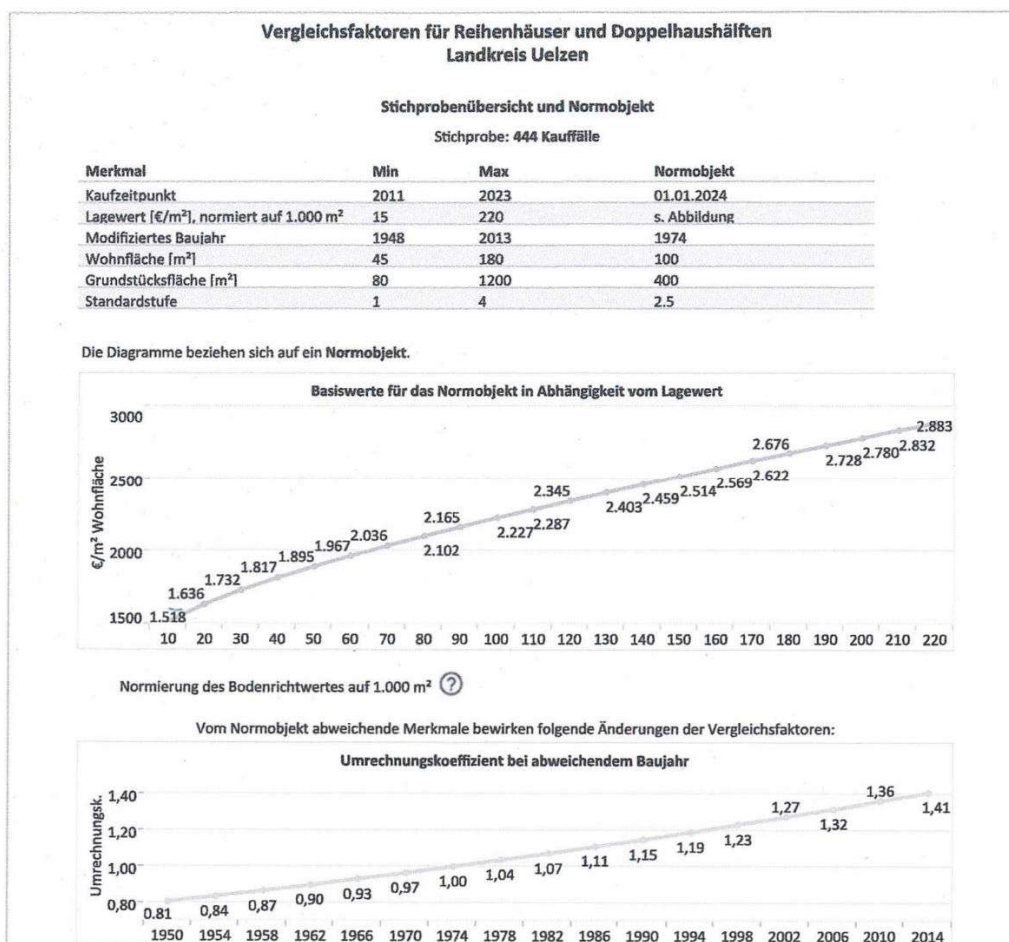
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

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.



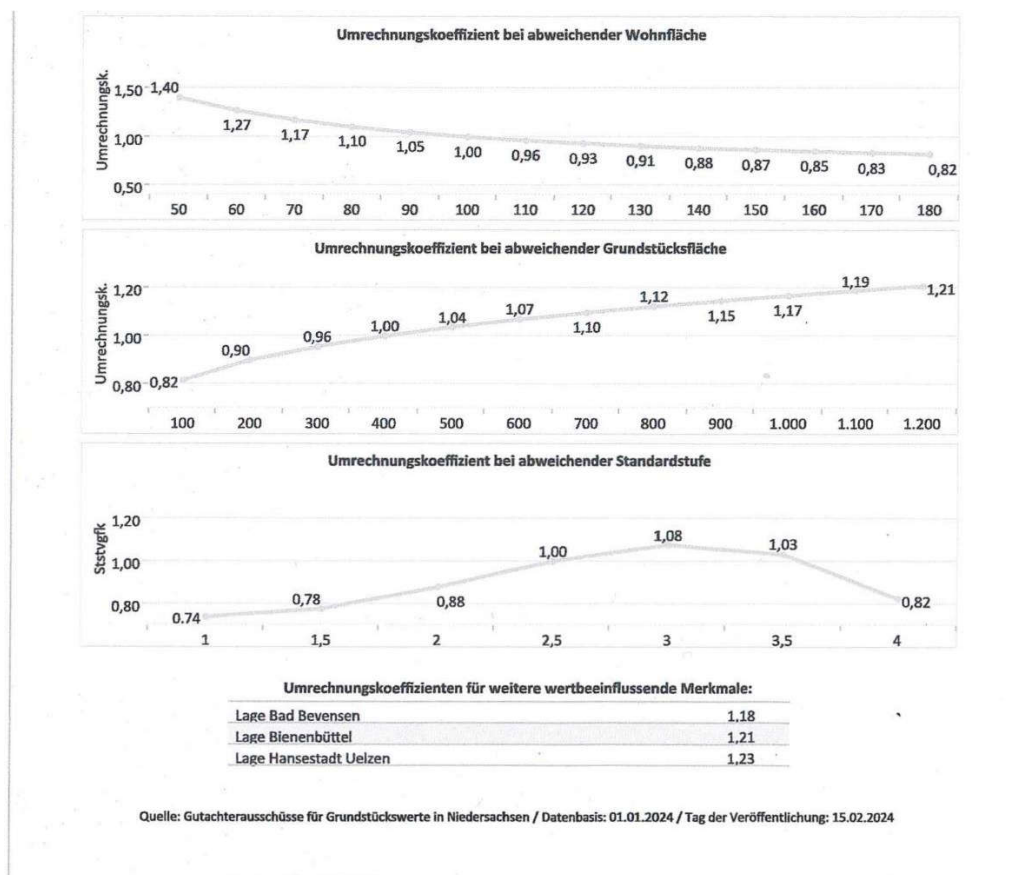
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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



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	72	2.049
Modifiziertes Baujahr	1979	x 1,05
Wohnfläche [m²]	124 m²	x 0,92
Grundstücksfläche [m²]	471 m²	x 1,03
Standardstufe	2,5	x 1,00

$$\text{objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor [€/m²]} = \underline{\underline{2.039}}$$

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

Erläuterungen zu den Merkmalen:Lagewert:

Der Lagewert wird durch den auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m² normierten Bodenrichtwert definiert. Die Normierung des Bodenrichtwerts (BRW) erfolgt mittels Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen bei unterschiedlichen Grundstücksflächen (veröffentlicht durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg in den Grundstücksmarktdaten 2024). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m² und entspricht somit der Definition des normierten Bodenrichtwerts, daher ist hier eine Umrechnung nicht erforderlich.

Modifiziertes Baujahr:

Als modifiziertes Baujahr wurde unter Abs. 2.4 das Jahr 1979 ermittelt.

Standardstufe:

Die Standardstufe wurde bei der Feststellung des Kostenkennwertes mit 2,5 ermittelt.

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

$$2.039 \text{ €/m}^2 \times 124 \text{ m}^2 = \underline{252.836 \text{ €}}$$

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Der zuvor ermittelte vorläufige Vergleichswert bezieht sich gemäß den Angaben des Gutachterausschusses auf den 01.01.2024. Nach Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses weist der Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Uelzen nach gefallenem Preisen im Vorjahr in der ersten Hälfte des Jahres 2024 ein nahezu gleichbleibendes Preisniveau auf. Somit ist eine weitere Anpassung aufgrund der zeitlichen konjunkturellen Entwicklung bis zum Wertermittlungstichtag 04.07.2024 nicht vorzunehmen. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht somit dem vorläufigen Vergleichswert und ergibt sich gerundet zu

253.000 €

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.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

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

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

253.000 €

3.7 Verkehrswert

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

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

Die Lage und das allgemein gepflegt wirkende Erscheinungsbild sollten sich hinsichtlich der Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjektes als positiv erweisen, dem steht jedoch die ältere Bausubstanz mit vermutlich entsprechendem Modernisierungsbedarf gegenüber. Diesbezüglich bestehen Unwägbarkeiten wegen des nicht ermöglichten Zutritts. Allgemein hatte der Gutachterausschuss für Grundstückswerte mit seinen Grundstücksmarktdaten seit mehreren Jahren in dieser Region ein Ansteigen der Kaufpreise auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften verzeichnet. In letzter Zeit weist die konjunkturelle Entwicklung jedoch einen entgegengesetzten Trend, zurzeit mit einer Stagnation, auf.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren führen zu einem Sachwert von 238.000 € und zu einem Vergleichswert von 253.000 €. Die Wertermittlungsverfahren sind im konkreten Wertermittlungsfall als gleichgewichtig anzusehen. So werden zur Beurteilung im Sachwertverfahren in erster Linie die Bausubstanz und die Ausstattungsmerkmale herangezogen, während im Vergleichswertverfahren die Marktnähe von vorrangiger Bedeutung 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

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

Ich habe bei meiner Bewertung alle wertbeeinflussenden Umstände insbesondere die Marktsituation gewürdigt und ermittle den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage der zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren aus dem Sachwert und dem Vergleichswert durch Mittelbildung und Rundung zum Wertermittlungstichtag 04.07.2024 zu

245.000,- €

in Worten: zweihundertfünfundvierzigtausend Euro

Suderburg, den 04. September 2024



Friedhelm Birr

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

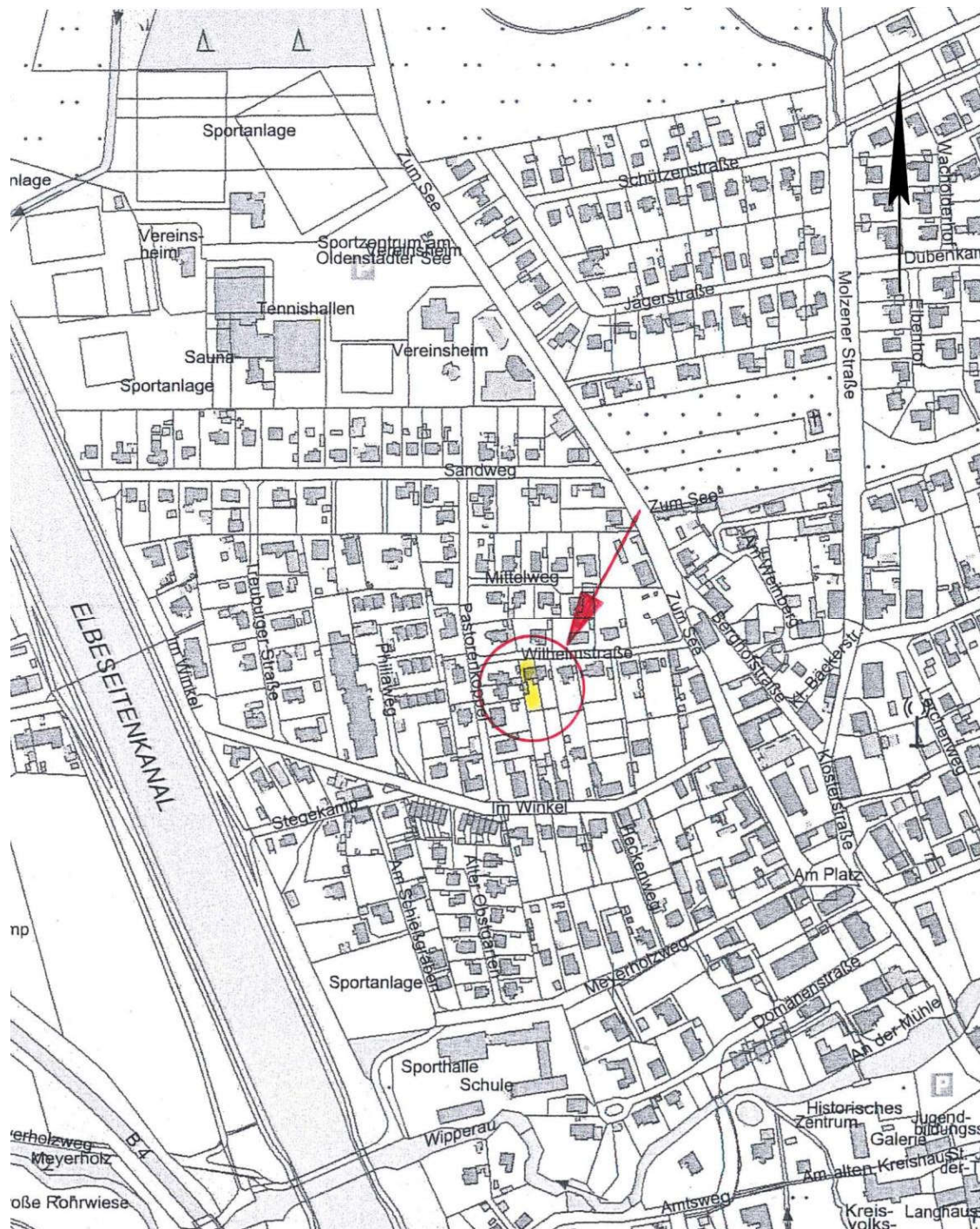
von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

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

5. Anlagen

5.1 Übersichtskarte



© 2024

Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

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

Übersichtskarte
Maßstab ~ 1:5000

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellt 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



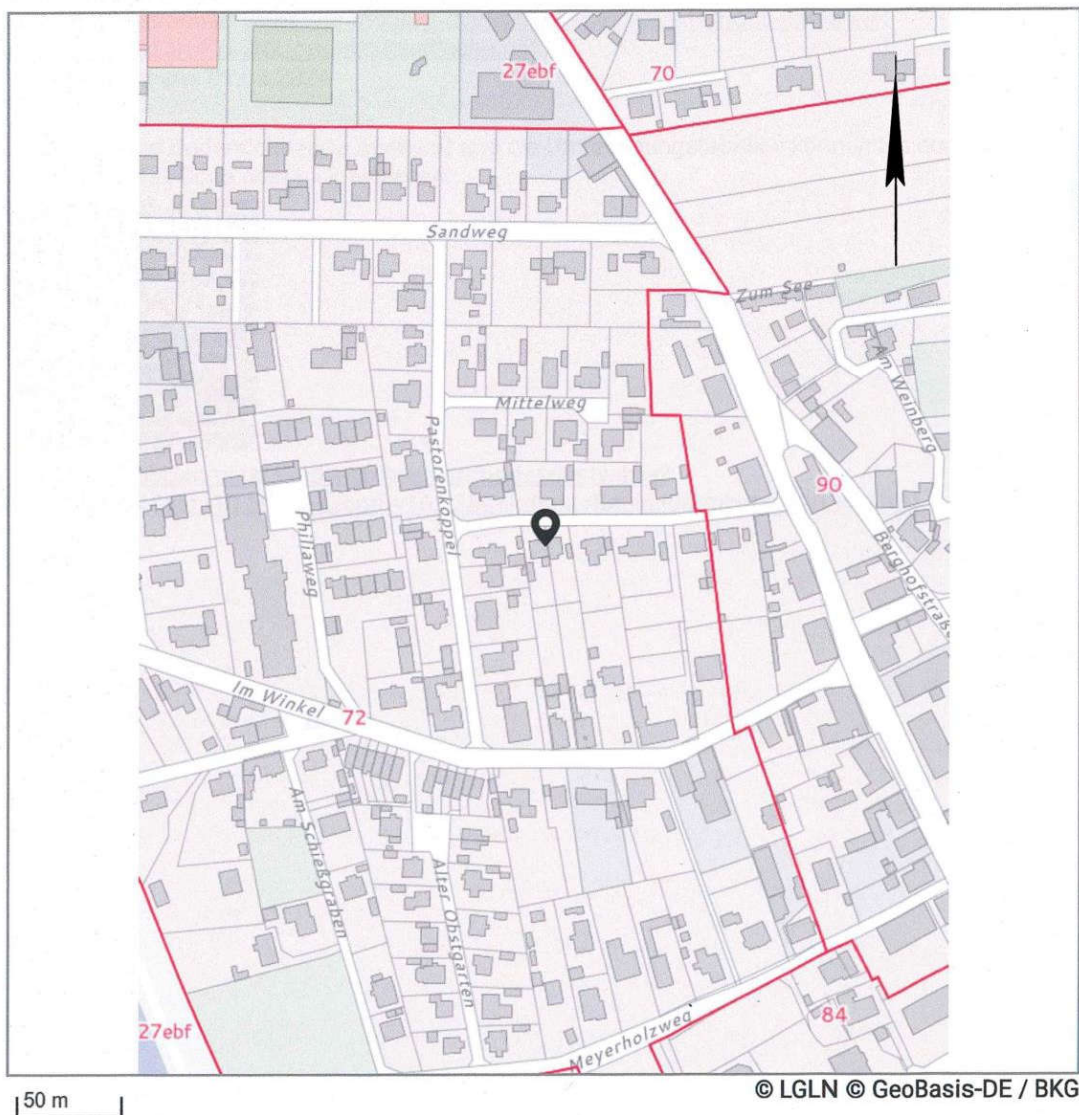
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Lüneburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 23.08.2024)

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

Adresse: Wilhelmstraße 2, 29525 Uelzen, Lüneburger Heide - Oldenstadt
Gemarkung: 2539 (Oldenstadt), Flur: 4, Flurstück: 102/3



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

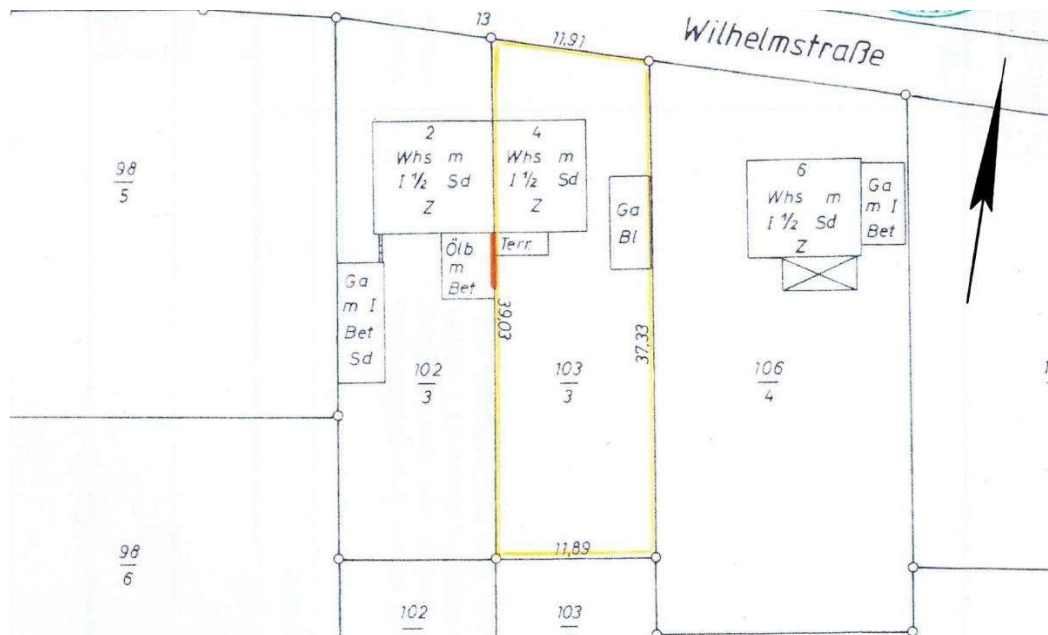
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

5.4 Darstellung von Rechten/ Belastungen**Baulast Nr. 1526**

STADT UELZEN Der Stadtdirektor Bauordnungsamt			
BAULASTENVERZEICHNIS			
von UELZEN			
Gemeindeteil Oldenstadt		Baulastenblatt Nr. 1526	Seite 1
Grundstück Wilhelmstr.2	Katasterbezeichnung Gemarkung Oldenstadt	Flur 4	Flurstück 102/3
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen	
1	2	3	
1	Die Eigentümerin erklärt, daß sie auf ihrem Grundstück gem. § 8 Abs.2 NBauO entsprechend an die Grenze des Nachbargrundstücks (Fl.St.103/3 der Flur 4 Gemarkung Oldenstadt) bauen wird. Die Grenze, an die gebaut werden soll, ist im Lageplan rot gekennzeichnet.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 12.2.87. Uelzen, den 12.2.87	



(Quelle: Stadt Uelzen,
Baulastenverzeichnis)

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

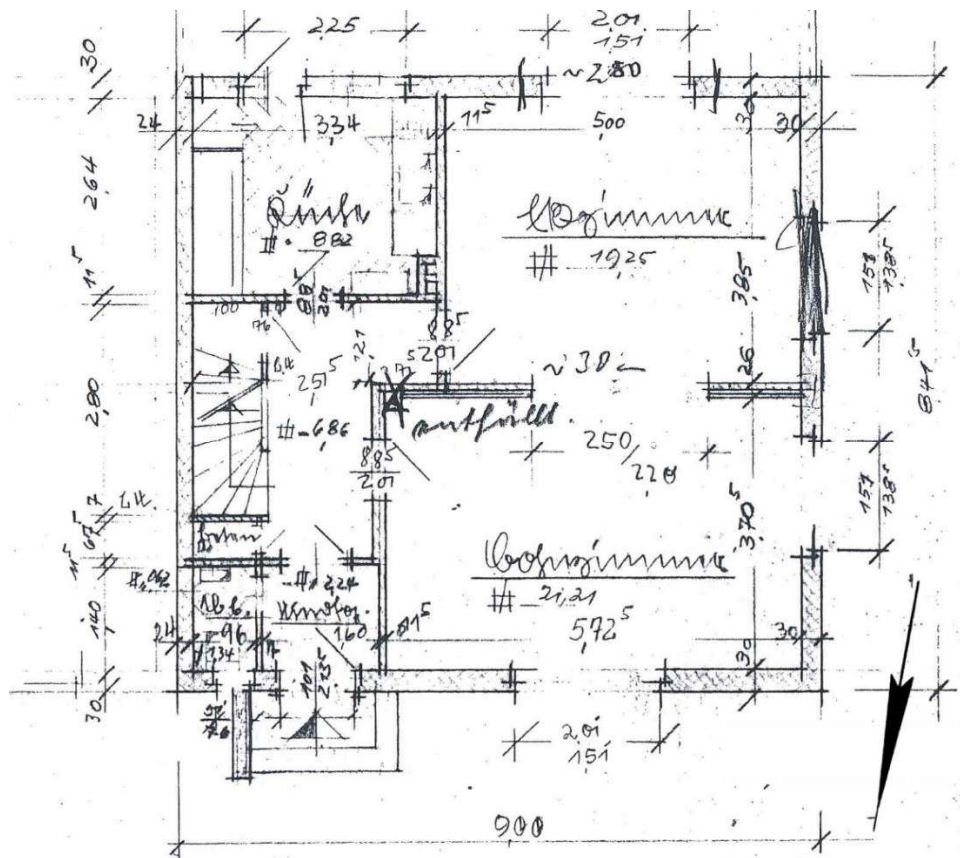
von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

5.5 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!

Der Zutritt wurde nicht gestattet !

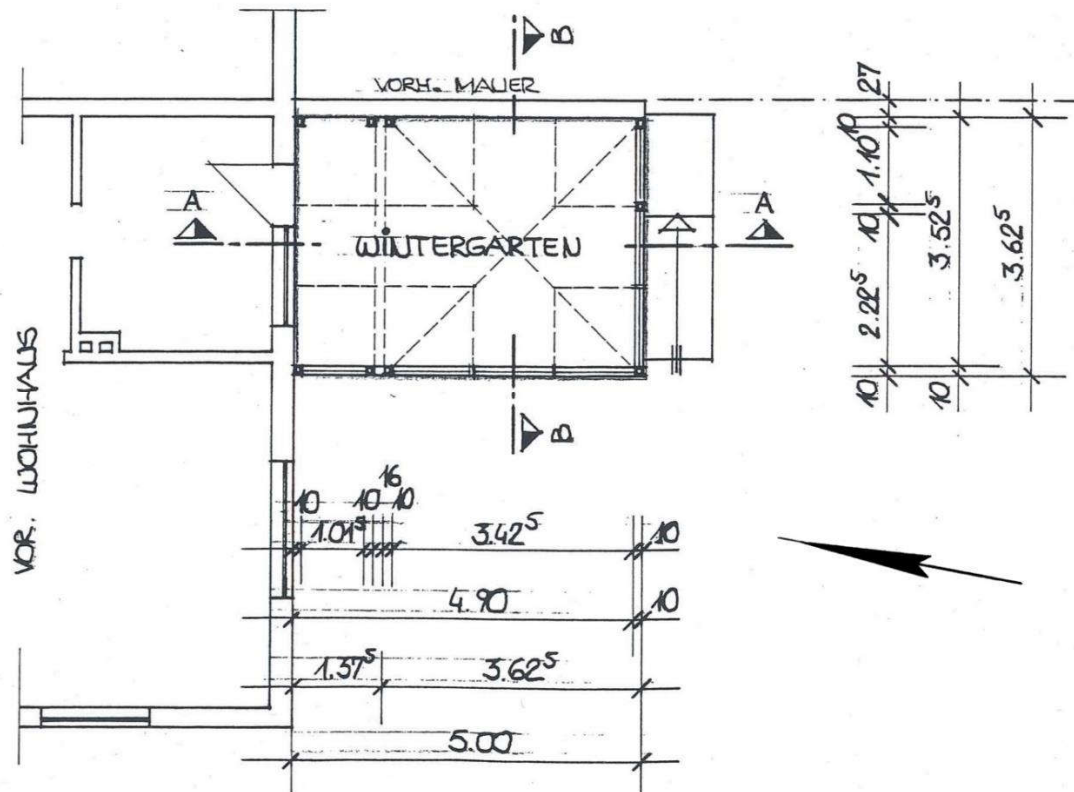


Teil eines Doppelhauses, Grundriss-Skizze Erdgeschoss

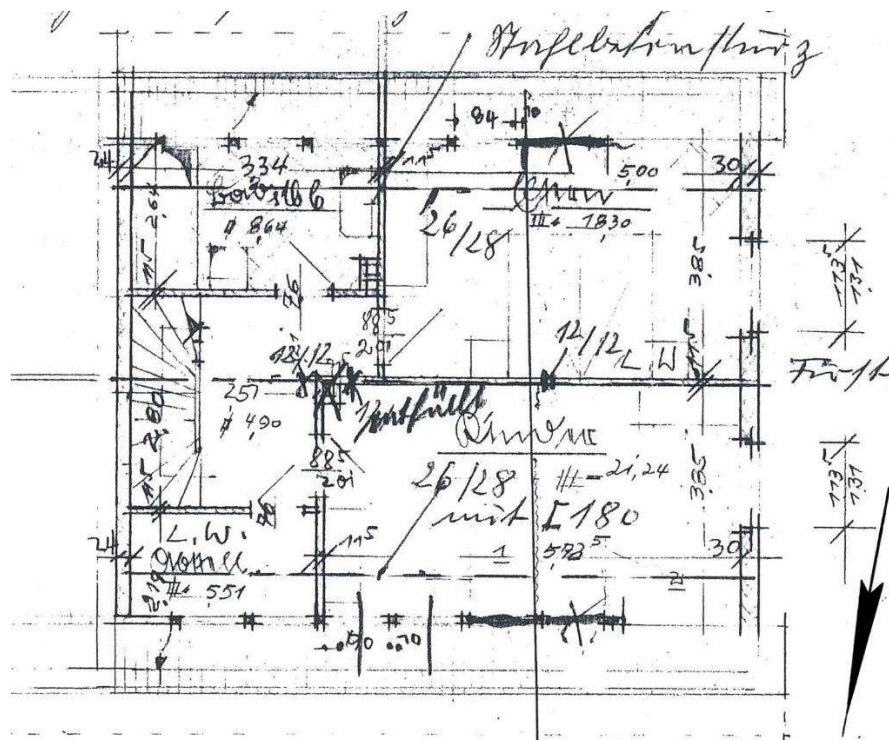
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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



Wintergartenanbau, Grundriss-Skizze



Teil eines Doppelhauses, Grundriss-Skizze Dachgeschoss

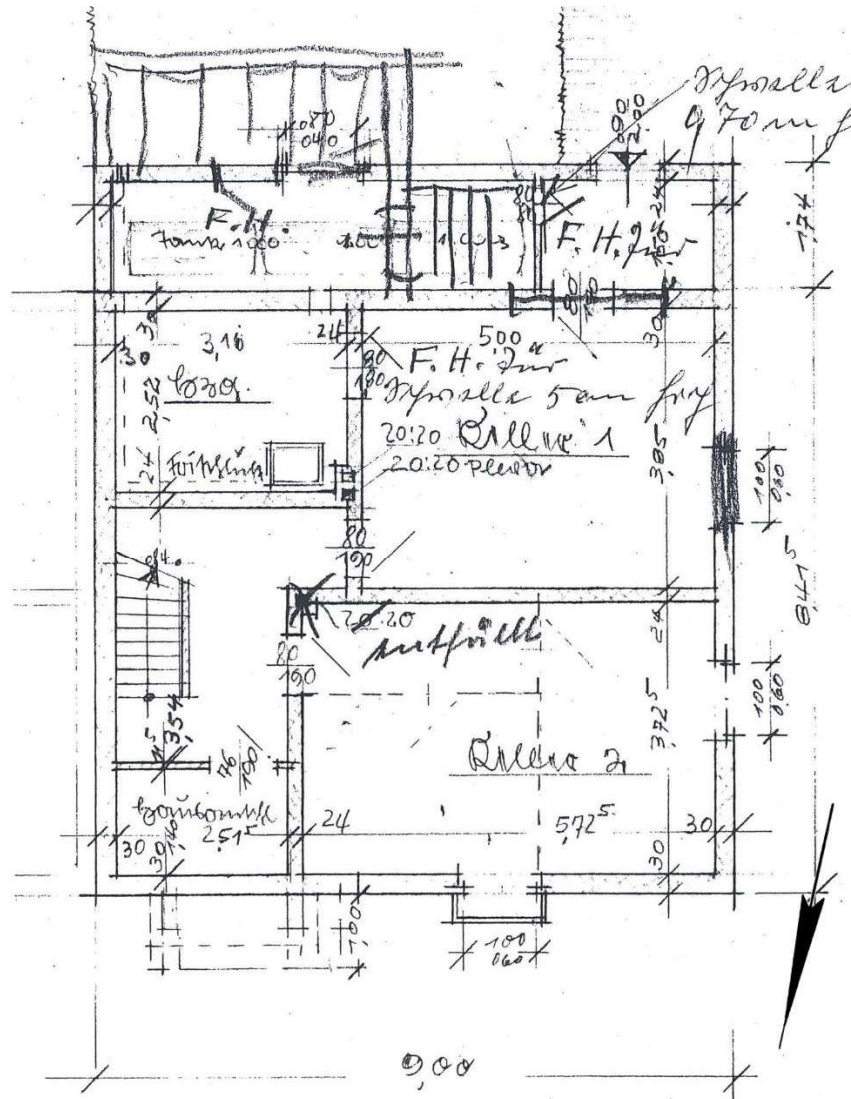
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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



Teil eines Doppelhauses, Grundriss-Skizze Kellergeschoss

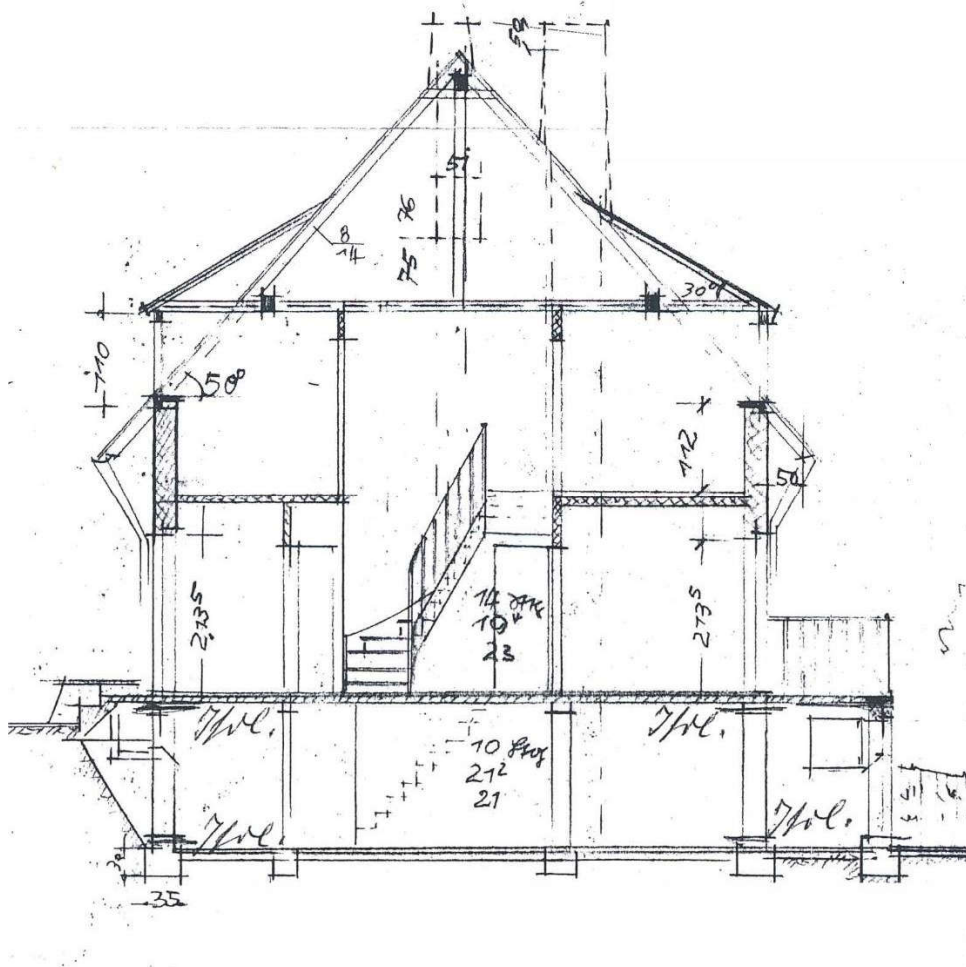
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

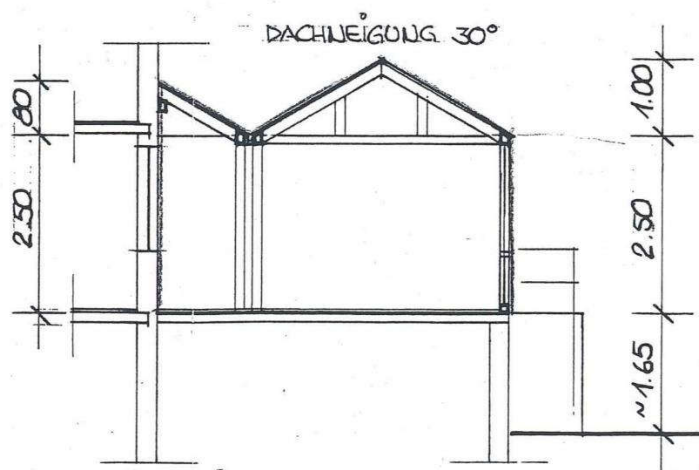
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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



Teil eines Doppelhauses, Schnitt-Skizze



Wintergarten, Schnitt-Skizze

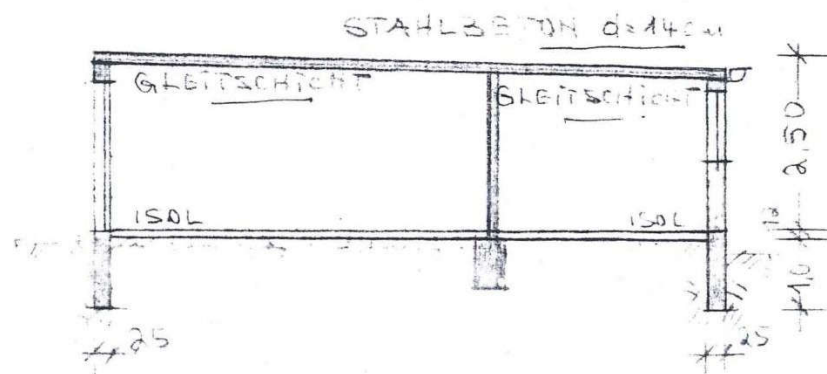
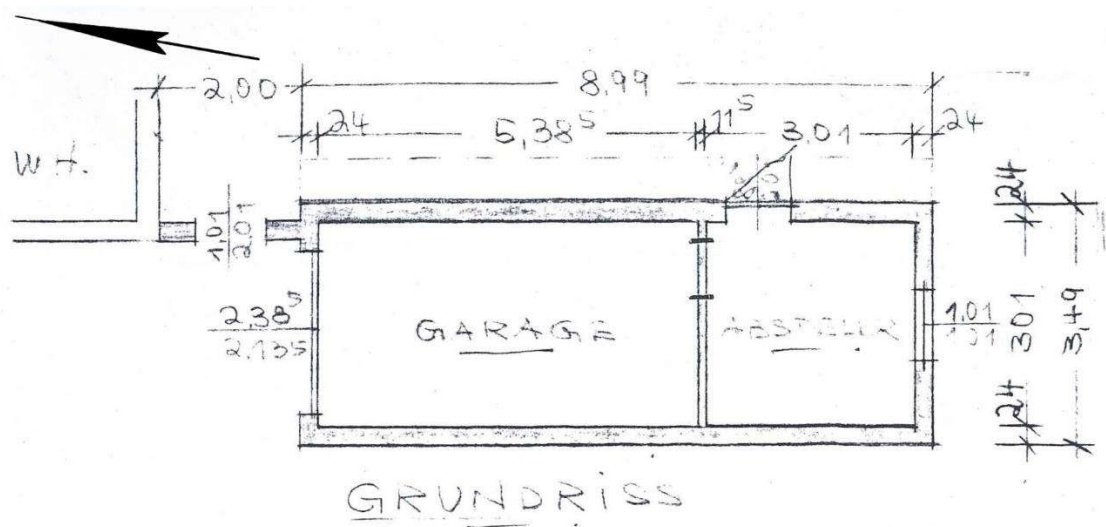
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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



Garage, Grundriss- u. Schnitt-Skizze

5.6 Brutto-Grundfläche

nach den behördlichen Bauzeichnungen (kein Zutritt!); in Anlehnung an
DIN 277 i.V.m. den Ergänzungen lt. Anlage 4 I.2 der ImmoWertV)

A. Teil eines Doppelhauses

<u>Kellergeschoss:</u>	9,00	x	8,42	=	75,78	
	9,00	x	1,74	=	15,66	
					<u>91,44</u>	91,44
<u>Erdgeschoss:</u>	9,00	x	8,42	=	75,78	
	5,00	x	3,63	=	18,15	
					<u>93,93</u>	93,93
<u>Dachgeschoss:</u>	9,00	x	8,42	=	75,78	75,78
						<u>261,15</u>
						<u>~ 261 m²</u>

B. Garage

	8,99	x	3,49	=	31,38	<u>~ 31 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

aus der Bauakte übernommen (kein Zutritt!))

Erdgeschoß

Wohnzimmer:	5,725/3,705	=	21,21 qm
EBzimmer:	5,00/3,85	=	19,25 "
Küche:	3,34/2,64	=	8,82 "
Flur:	3,545/2,51 + 0,71/1,21 - 1,07/2,80	=	6,76 "
Besenraum:	0,675/0,96	=	0,65 "
WC:	0,96/1,40	=	1,34 "
Windfang:	1,60/1,40	=	2,24 "
			60,27 qm

Dachgeschoß

Kinderzimmer:	5,725/3,85 - 0,50/1,60	=	21,24 qm
Elternzimmer:	5,00/3,85 - 0,50/1,90	=	18,30 "
Bad u. WC:	3,34/2,64 - 0,50/0,35	=	8,64 "
Flur:	2,515/2,80 + 0,71/1,21 - 1,07/2,80	=	4,90 "
Abstellraum:	2,515/2,19	=	5,51 "
			58,59 qm

Erdgeschoß = 60,27 qm

Dachgeschoß = 58,59 "

118,86 qm - 3% = 115,28 qm

115,-- qm Wohnfläche

=====

Ausgestellt: 8. Januar 1968

Die vorstehende Wohnflächenberechnung habe ich stichprobenartig überprüft. Gemäß der Wohnflächenverordnung, die dieser Wertermittlung als Grundlage dient, sind die Grundflächen von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen zur Hälfte und solche von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen. So setze ich unter Würdigung eines augenscheinlich vorhandenen Wintergartens (4,90 m x 3,53 m x 0,5 ~ 9 m²) die in diesem Gutachten bewertungstechnisch zugrunde zu legende Wohnfläche mit 124 m² an.

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: Teil eines Doppelhauses, Nordwestansicht
aufgenommen am 04.07.2024**



**Foto 2: Garage, Nordansicht
aufgenommen am 04.07.2024**