



Gutachten

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

Aktenzeichen, Gericht: **NZS 7 K 8/21 neu 7 K 30/24, Amtsgericht Uelzen**

Gutachtennummer: **WB 09/22**

Datum des Gutachtens: **26.01.2023**

Wertermittlungstichtag: **27.10.2022**

Qualitätsstichtag: **27.10.2022**

Objekt: **Einfamilienhaus als Betreiberwohnung und Gebäudeteil einer Halle**

Objektanschrift: 29525 Uelzen, Zum Moorfeld 11

Gemarkung: Ripdorf
Flur, Flurstück: Flur 3, Flurstück 10/24

Fläche: 1.350 m²

Grundbuch, Blatt: Grundbuch von Ripdorf Blatt 250

Ansicht:



Verkehrswert: **225.000,- €**

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	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	8
2.3.5 Baulasten	9
2.3.6 Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches	9
2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges	9
2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen	9
2.5 Zusammenfassung und Beurteilung	13
3. Wertermittlung	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	18
3.5 Sachwertermittlung	18
3.6 Vergleichswertermittlung	25
3.7 Verkehrswert	28
4. Verwendete Literatur	30
5. Anlagen	31

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	31
5.2 Liegenschaftskarte	32
5.3 Bodenrichtwertkarte	33
5.4 Bauzeichnungen/ Skizzen.....	34
5.5 Brutto-Grundfläche.....	38
5.6 Wohnfläche.....	39
5.7 Fotodokumentation	40
letzte Seite.....	46

Dieses Gutachten enthält 46 Seiten und wurde auftragsgemäß für das Gericht in sechsfacher Ausfertigung sowie digital als pdf-Datei erstellt.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftraggeber: Amtsgericht Uelzen, AZ.: NZS 7 K 8/21

Auftragsdatum: Beschluss vom 27.04.2022, eingegangen am 30.04.2022

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: Einfamilienhaus als Betreiberwohnung und Gebäudeteil einer Halle

Objektanschrift: 29525 Uelzen, Zum Moorfeld 11

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Ripdorf, Blatt 250

Katasterbezeichnung: Gemarkung Ripdorf, Flur 3, Flurstück 10/24

Flächengröße: 1.350 m²

1.3 Objektbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt habe ich gemeinsam mit meiner Mitarbeiterin am 27.10.2022 besichtigt. Der Zutritt in die Gebäude wurde von der Bewohner-/ Nutzerin nicht gestattet.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich daher dieses Gutachten zum Teil in Unkenntnis der Bausubstanz, der Ausstattung sowie der Beschaffenheit der baulichen Anlagen erstatten muss. Es wird diesbezüglich in der Bewertung eine durchschnittliche Ausstattung und ein dem Alter entsprechender Unterhaltungszustand unterstellt. Sollten hier Abweichungen bestehen, können diese zu einem geringeren oder höheren Verkehrswert führen. Ein Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung wird in der Bewertung nicht vorgenommen! Dieser könnte nur geraten werden und ist von der Höhe her nicht zu begründen. Die Höhe eines derartigen Sicherheitsabschlages liegt in der Entscheidung eines jeden Interessenten, der diese Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren ersteigern möchte und das Risiko selbst abschätzen muss!

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 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 27.10.2022, 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 27.10.2022, der Tag der Objektbesichtigung.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

- Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 (Katasteramt Uelzen, 25.10.2022)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasteramt Uelzen, 25.10.2022)
- Grundbuchauszug v. 28.04.2022 (vom Auftraggeber bereitgestellt, 18.01.2023 überprüft)
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand (Stadt Uelzen, 27.10.2022)
- Auskunft zu Ver- /Entsorgungsanlagen (Stadtwerke Uelzen GmbH, 10.11.2022)
- Auskunft zum beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand (Stadt Uelzen, 01.11.2022)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster (Landkreis Uelzen, 22.12.2022)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Stadt Uelzen, 14.10.2022)
- Bauakteneinsicht (Stadt Uelzen, 14.10.2022)
- Auskunft aus den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Internetauskunft, 18.01.2023)
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen, Internetauskunft 11.01.2023)

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 wurden auf Anfrage nicht benannt. Es findet dort jedoch eine Nutzung statt. Personenbezogene Daten werden dazu auf Anweisung des Gerichts hier nicht mitgeteilt.
- Ein Gewerbebetrieb wird dort augenscheinlich nicht geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind vermutlich nicht vorhanden
- Ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht, konnte nicht festgestellt werden. (kein Zutritt!)

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen nach Aktenlage gemäß Auskunft der Stadt Uelzen nicht.
- Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt.
- Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster der Landkreises Uelzen ist auf dem Flurstück des Wertermittlungsobjektes keine Altlast verzeichnet.

2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Landkreis:	Uelzen
Ort:	Stadt Uelzen
Entfernungen:	Landeshauptstadt Hannover ca. 100 km, Hansestadt Hamburg ca. 95 km, Stadt Lüneburg ca. 35 km
Überregionale Anbindungen:	- Bundesautobahnen A39 (Lüneburg-Hamburg) und A7 (Hamburg-Hannover) jeweils ca. 50 km - Bundesstraßen B4 (Lüneburg-Gifhorn), B71 (Soltau-Salzwedel), B191 (Celle-Dannenberg) und B493 (nach Lüchow) jeweils unter ca. 3 km - Bahnhof Uelzen ca. 3 km - Flughäfen Hamburg und Hannover jeweils ca. 100 km

Die Kreisstadt Uelzen hat nach den Veröffentlichungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen rd. 33.660 Einwohner bei einer Fläche von 136,84 km². Die Bevölkerungsdichte beträgt somit 246 Einwohner/km². Gemäß der regionalen Vorausberechnung der Bevölkerung Niedersachsens ist für den Landkreis Uelzen in den nächsten zehn Jahren ein Bevölkerungsrückgang von ca. 8 % zu erwarten. Hinsichtlich der Altersstruktur soll sich nach diesbezüglichen Prognosen der Anteil der über 65 Jahre alten Menschen an der Gesamtbevölkerung des Landkreises um über 15 % erhöhen. Die Arbeitslosenquote liegt nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit im Geschäftsstellenbezirk Uelzen bei 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. 6 km in östlicher Richtung verlaufen soll, 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

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 zu bewertende Grundstück liegt im Norden der Kreisstadt Uelzen, ca. 2,5 km vom Stadtzentrum entfernt, und trägt die Lagebezeichnung: Zum Moorfeld 11.

Der Bereich des Wertermittlungsobjektes dient gewerblichen Nutzungen. Die nähere Umgebung ist mit Gewerbeobjekten bebaut. An seiner Ostseite grenzt das zu bewertende Grundstück an einen Grünstreifen, als Übergang zum ansteigenden Böschungsbereich des Elbeseitenkanals.

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 ca. 350 m südwestlich an der Straße „Neu Ripdorf“ Abzweigung „Welfenstraße“.

2.2 Grund und Boden

Die Fläche des zu bewertenden Grundstücks ist von trapezförmiger Geometrie und nur leicht geneigt. Die Flächengröße beträgt gemäß dem Bestandsverzeichnis im Grundbuch 1.350 m². Das Grundstück grenzt an seiner Westseite auf einer Länge von ca. 14 m an die Straße „Zum Moorfeld“, die hier endet und als Wendehammer ausgebildet ist. Das Wertermittlungsobjekt hat eine mittlere Grundstückstiefe von ca. 35 m.

Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden ergaben sich nicht. Insbesondere ist im Altlastenkataster des Landkreises Uelzen für das Grundstück keine Altlast verzeichnet. Weitere diesbezügliche Aussagen und solche zu den Baugrundverhältnissen sind nur durch entsprechende Gutachten von Spezialfachverständigen möglich.

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfburg

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

Bei Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Gewerbegrundstück. Von baulich vorrangiger Bedeutung ist ein Einfamilienhaus als Betreiberwohnung und ein Gebäudeteil einer Halle. Die Anordnung der baulichen Anlagen stellt eine dem ursprünglichen Nutzungszweck entsprechende individuelle Gestaltung dar. Die Gebäude sind noch nicht fertiggestellt. An die östlichen Seite des Hallenteils schließt sich eine betonierte Fläche, als Sohle der künftigen Halle, an. Des Weiteren sind auf den Freiflächen z.T. Betonplatten verlegt. Das Grundstück ist mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet.

2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 218 „Ripdorf Süd“ der Hansestadt Uelzen.

Der Bebauungsplan weist für den Bereich des Wertermittlungsobjektes ein Gewerbegebiet, hier mit der Bezeichnung „GEe2“, aus. Es gilt die offene Bauweise, mit der Ausnahme, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Als Maß der baulichen Nutzung ist die Grundflächenzahl mit 0,6, die Geschossflächenzahl mit 1,2 und die Zahl der Vollgeschosse mit II angegeben. Es besteht im östlichen Grenzbereich eine Baugrenze von 5 m zu dem dort angrenzenden Flurstück des Grünstreifens. Anlagen mit Nachtbetrieb (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr und Anlagen, die verfahrensbedingt die Ableitung geruchsintensiver Stoffe erfordern, sind hier unzulässig. Es bestehen weitere textliche Festsetzungen, insbesondere auch zu Grenzwerten bezüglich des flächenbezogenen Schalleistungspegels. Weiterführende Auskünfte zum Bebauungsplan, insbesondere auch zu den weiteren textlichen Festsetzungen und ggf. örtlichen Bauvorschriften, erteilt das zuständige Planungsamt der Hansestadt Uelzen

2.3.3 Entwicklungsstufe

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

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich hier die Entwicklungsstufe „baureifes Land“.

2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Das zu bewertende Grundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach dem Baugesetzbuch und dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz derzeit als abgabenfrei zu beurteilen.

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

Gemäß Auskunft der Stadt Uelzen sind nach aktuellem Planungsstand Ausbaumaßnahmen, die das zu bewertende Grundstück betreffen und für die Straßenausbaubeiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (NKAG) in Verbindung mit der Straßenausbaubeitragsatzung der Hansestadt Uelzen erhoben werden könnten, nicht geplant.

2.3.5 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Uelzen ist unter der BL-Blatt Nr. 3994 folgende das Wertermittlungsobjekt betreffende Eintragung vorhanden:

„Die zukünftige Eigentümerin erklärt, dass sie die öffentlich-rechtliche Verpflichtung übernimmt, die geplante Wohnung bzw. das geplante Wohnhaus nur von dem in § 8 Abs. 3 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO von 1990) genau bestimmten Personenkreis (Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsleiter und Betriebsinhaber) nutzen zu lassen und nicht vom Gewerbebetrieb getrennt zu veräußern.“

2.3.6 Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches

In Abteilung II des Grundbuches ist der Zwangsversteigerungsvermerk und der Zwangsverwaltungsvermerk eingetragen.

Ein evtl. durch diese Eintragungen bedingter Einfluss auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks bleibt bei dieser 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 evtl. bestehenden Miet- oder Pachtverhältnissen wurden auf Anfrage nicht erteilt. Es findet dort jedoch eine Nutzung statt.

2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen

Auf dem zu bewertenden Grundstück sind die folgende bauliche Anlagen zu unterscheiden:

A: Einfamilienhaus

B: Hallenteil

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

Der Zutritt in die Gebäude wurde nicht gestattet!

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 insofern auf vorherrschende Ausstattungen und Ausführungen, soweit sie von außen erkennbar waren oder unter Verwendung der behördlichen Bauakte angenommen werden mussten. Die Funktionsweise und Technik einzelner Bauteile und Anlagen wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht gesondert überprüft. Weitere diesbezügliche Aussagen insbesondere auch zu Baumängeln und Bauschäden sowie Untersuchungen zu verwendeten Baustoffen und deren Wirkungen sind nur durch Spezialfachverständige möglich. Die Gebäudemaße und Flächenangaben wurden der behördlichen Bauakte entnommen und soweit möglich stichprobenartig überprüft.

Gebäude A

<u>Gebäudeart:</u>	Einfamilienhaus (nicht unterkellert, Erdgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut)
<u>Baujahr:</u>	2005/ 2006 Neubau Einfamilienhaus als Betreiberwohnung und Halle mit Büro
<u>Größe:</u>	<u>Brutto-Grundfläche:</u> rd. 343 m ² (s. Anlagen, Abs. 5.5) <u>Wohnfläche:</u> rd. 125 m ² (s. Anlagen, Abs. 5.6)
<u>Wände:</u>	Massivwände mit Dämmung und Bekleidung aus Klinkerplatten; innen geputzt/ bekleidet, Nassbereiche gefliest
<u>Decken:</u>	Holzbalkendecke
<u>Dach:</u>	Satteldach mit Betondachsteinen
<u>Fenster/ Fenstertüren:</u>	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung und Außenrollläden
<u>Türen:</u>	Eingangstürelemente aus Kunststoff mit Sprossen und Isolierverglasung; innen Holz-/ Furnierholztüren
<u>Fußböden:</u>	Estrich mit zeitgemäßen Belägen
<u>Elektrische Installation:</u>	dem Alter und der Nutzung entsprechend
<u>Sanitäre Installation:</u>	Bad- und WC-Räumlichkeiten in zeitgemäßer Ausstattung mit üblichen Sanitärobjekten sowie weitere der Nutzung entsprechende Ver- und Entsorgungsanschlüsse
<u>Beheizung:</u>	Warmwasserzentralheizung, gasbefeuert (gemäß Bauakte; ein Anschluss an die zentrale Gasversorgung besteht für das Grundstück jedoch nicht); An der Ostseite des Wohnhauses befindet sich ein Edelstahl-Schornstein, der dem Anschluss eines Festbrennstoff-Ofens dienen soll.

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

Baulicher Zustand: Schäden und Restarbeiten an Außenbauteilen (Zustand in dem Gebäude aufgrund des nicht gestatteten Zutritts nicht bekannt!), insbesondere bezüglich der Dachentwässerung, Bekleidung der Dachüberstände, Außenwandbekleidung, Fenster- und Türleibungen

Energetische Eigenschaften:

Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt. Das gemäß Baubeschreibung zur Baugenehmigung angegebene Verblendmauerwerk wurde nicht ausgeführt. Ob eine Warmwasserzentralheizung vorhanden ist, konnte aufgrund des nicht gestatteten Zutritts nicht festgestellt werden. Die energetischen Eigenschaften sind überwiegend unbekannt.

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 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 bezogen auf den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser, 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

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

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 im Jahr 2005/2006 errichtete Gebäude hat zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2022 ein Alter von 16 Jahren. Aufgrund des nicht gestatteten Zutritts waren konkrete Feststellungen zur weiteren Beurteilung nicht möglich. Die Restnutzungsdauer wird somit aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und dem Alter der baulichen Anlage zum Wertermittlungsstichtag zu 54 Jahren errechnet.

Als das gemäß der Modellvorgabe des Gutachterausschusses für das Vergleichswertverfahren zu ermittelnde modifizierte Baujahr ergibt sich aus dem Jahr des Wertermittlungsstichtages (2022) abzüglich der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) zuzüglich der Restnutzungsdauer (54 Jahre) das Jahr 2006.

Gebäude B

<u>Gebäudeart:</u>	Hallenteil (hier nur Büro- und Sozialbereich)
<u>Baujahr:</u>	2005/ 2006 Neubau Einfamilienhaus als Betreiberwohnung und Halle mit Büro
<u>Größe:</u>	<u>Brutto-Grundfläche:</u> rd. 83 m ² (s. Anlagen, Abs. 5.5)
<u>Wände:</u>	Massivwände, z.T. mit Dämmung und z.T. mit Bekleidung aus Klinkerplatten
<u>Dach:</u>	Satteldach/ Pultdach mit gedämmten Profilblechplatten
<u>Fenster:</u>	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung und Außenrollläden
<u>Türen:</u>	Eingangstürelement aus Kunststoff mit Sprossen, Nebeneingangstür aus Kunststoffrahmen mit Füllung (schadhaft); Stahlblechtür
<u>Fußböden:</u>	Betonfußboden
<u>Elektrische Installation:</u>	dem Alter und der Nutzung entsprechend
<u>Sanitäre Installation:</u>	Sanitärbereich mit Dusche, WC u. Waschbecken (gem. Bauakte)
<u>Beheizung:</u>	Warmwasserzentralheizung, gasbefeuert (gemäß Bauakte; ein Anschluss an die zentrale Gasversorgung besteht für das Grundstück jedoch nicht)

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

Baulicher Zustand: Schäden und Restarbeiten an Außenbauteilen (Zustand in dem Gebäude aufgrund des nicht gestatteten Zutritts nicht bekannt!), insbesondere bezüglich des Daches, der Dachentwässerung, Bekleidung der Dachüberstände, Außenwandbekleidung, Fenster- und Türleibungen

Restnutzungsdauer:

Das im Jahr 2005/2006 errichtete Gebäude hat zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2022 ein Alter von 16 Jahren. Aufgrund des nicht gestatteten Zutritts waren konkrete Feststellungen zur weiteren Beurteilung nicht möglich. In Anlehnung an die Anlage 1 ImmoWertV ist nach den Modellansätzen des Gutachterausschusses die Gesamtnutzungsdauer dieser baulichen Anlage mit 40 Jahren anzusetzen. Die Restnutzungsdauer wird somit aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren und dem Alter der baulichen Anlage zum Wertermittlungsstichtag zu 24 Jahren errechnet.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Grundstücksbefestigungen/ Plattierungen, Bodenplatte des Hallenteils (schadhaft/ starke Rissbildungen u. Verformungen)
- Einfriedungen/ Maschendrahtzaun an verzinkten Metallpfählen, sowie verzinktes Metalltor

2.5 Zusammenfassung und Beurteilung

Es handelt sich hier um ein individuell gestaltetes Gewerbegrundstück mit einem Einfamilienhaus als Betreiberwohnung und einem Gebäudeteil einer Halle. Die allgemeine Lage, als Gewerbeobjekt im Nordosten der Kreisstadt Uelzen ist als mittelmäßig bis gut anzusehen. Als nachteilig ist diesbezüglich jedoch das Nichtvorhandensein eines unmittelbar erreichbaren Autobahnanschlusses zu beurteilen. Erst nach Realisierung der in Planung befindlichen Autobahnverbindung der A39, ist in den nächsten Jahren mit einer Verbesserung der Verkehrsanbindung zu rechnen. Die Grundstücksgröße und die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück sind hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung als eher ungünstig anzusehen. Durch die für ein Gewerbegrundstück verhältnismäßig geringe Flächengröße und die Lage der baulichen Anlagen auf dem Grundstück in Verbindung mit der Baulast erscheint die Drittverwendungsfähigkeit als eingeschränkt. Entsprechend dem von außen festgestellten baulichen Zustand der Gebäude ergeben sich in Bezug auf die Marktgängigkeit des Objektes erhebliche Unwägbarkeiten. Allgemein haben die Gutachterausschüsse in ihren Grundstücksmarktdaten in dieser Region bisher weiterhin ein Ansteigen der Kaufpreise verzeichnet.

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.

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im 1. Vergleichswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den

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

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

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

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

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

Im vorliegenden Wertermittlungsfall handelt es sich um ein individuell gestaltetes Gewerbeobjekt, für das aufgrund seiner derzeitigen den Wert bestimmenden Objekteigenschaften 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. Es handelt sich nicht um ein Renditeobjekt, bei dem die Ertragsverhältnisse den Markt prägen. Daher wird das Sachwertverfahren angewendet. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse steht ein vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg mit den Grundstücksmarktdaten 2022 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 2022 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.

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 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, dabei ist des Weiteren 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.

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 Anlagen	=	Brutto-Grundfläche (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 I. 2. der ImmoWertV)
	x	Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 4 der ImmoWertV), ggf. angepasst aufgrund von baulichen Besonderheiten
	x	Baupreisindex für Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes (2015 = 100; gem. § 36 Abs. 2 ImmoWertV), vierteljährliche Veröffentlichung in den Preisindizes für Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4
	x	Regionalfaktor (1,0)
	x	Alterswertminderungsfaktor [= RND / GND] mit Gesamtnutzungsdauer (GND) 70 Jahre für Bauernhäuser und Resthofstellen gelten (GND Wohnhaus 70 Jahre, Wirtschaftsgebäude 40 bis 60 Jahre) und Restnutzungsdauer (RND) aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 2 ImmoWertV 2021
Bodenwert	=	Bodenrichtwert
	x	Grundstücksfläche (marktübliche Größe)
	x	Umrechnungskoeffizienten, z. B. wegen abweichender Grundstücksgröße
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude, üblich sind 5.000 € bis 20.000 €. Für Wochenendhuser sind 4.000 € bis 15.000 € üblich.
vorläufiger Sachwert	=	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Quelle: © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen 2022, 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 2022, 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

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

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.

Das zu bewertende Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone, für die der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg zum Stichtag 01.01.2022 einen Bodenrichtwert von 28,- €/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: Gewerbegebiet

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 bei der Beschreibung des Modells zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte dargestellt, verwendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg bei der Bodenwertermittlung im Sachwertverfahren den Bodenrichtwert ohne eine weitere Anpassung durch Umrechnungskoeffizienten. Eine Anpassung ist daher auch in dieser Wertermittlung nicht vorzunehmen.

Der objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert entspricht unter Wahrung der Modellkonformität somit dem Bodenrichtwert mit 28,- €/m². Für die Grundstücksfläche errechnet sich der Bodenwert wie folgt:

$$\text{Gebäude- und Freifläche} \quad 1.350 \text{ m}^2 \quad \times \quad 28,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \underline{\underline{37.800 \text{ €}}}$$

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

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

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. 5.5).

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: Einfamilienhaus

Das Wohnhaus ist nach sachgerechter Abwägung unter Würdigung der tatsächlichen Objekteigenschaften mit seiner Brutto-Grundfläche von 343 m² insgesamt der Gebäudeart 1.22 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 3 ausgegangen.

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

745 €/m² BGF, Standardstufe 3

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: Hallenteil

Für diese bauliche Anlage ergibt sich, soweit wegen des nicht gestatteten Zutritts feststellbar, unter Berücksichtigung der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung) in Anlehnung an die Gebäudeart 16.2 der Kostenkennwert NHK 2010 zu:

550 €/m² BGF, Standardstufe 3

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	= 151,0
Bezugsjahr 2010	= 90,1

Regionalfaktor

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

Alterswertminderungsfaktor

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

Der Alterswertminderungsfaktor ergibt sich somit

A: Einfamilienhaus 54 Jahre / 70 Jahre = 0,77

B: Hallenteil 24 Jahre / 40 Jahre = 0,60

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			Einfamilienhaus	Hallenteil
	Brutto-Grundfläche (BGF)	[m²]	343	83
x	Kostenkennwert der NHK 2010	[€/m²]	745	550
+/-	ggf. Berücksichtigung baulicher Besonderheiten / von den NHK nicht erfasste einzelne werthaltige Bauteile	[€]	0	0
x	Baupreisindex (Stichtag)		151,0	151,0
/	Baupreisindex (2010)		90,1	90,1
=	durchschnittliche Herstellungskosten		428.255	76.506
x	Regionalfaktor		1,0	1,0
x	Alterswertminderungsfaktor		0,77	0,60
=	Vorl. Sachwert der baulichen Anlage	[€]	329.756	45.903
Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanlagen)			375.659	

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

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

Vorläufiger Sachwert des Wertermittlungsobjektes

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

	Bodenwert	37.800 €
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen)	375.659 €
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	<u>15.000 €</u>
=	Vorläufiger Sachwert	<u><u>428.459 €</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.

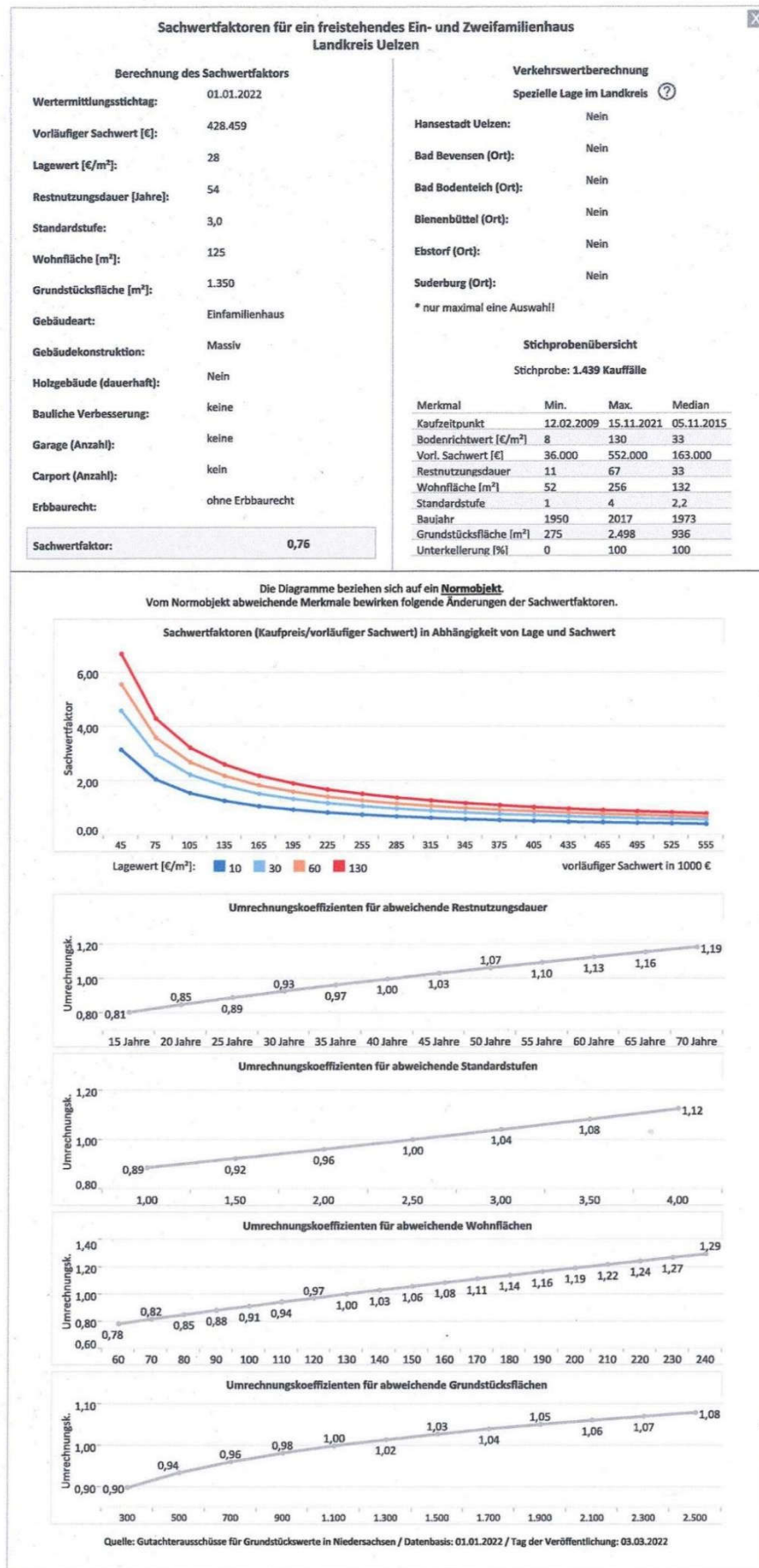
Der Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet, indem den normierten gezahlten Kaufpreisen die für diese Grundstücke berechneten vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt werden. Der Sachwertfaktor kann je nach räumlichem und 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. Der Bodenrichtwert ist nicht auf eine bestimmte Flächengröße bezogen, da eine entsprechende Abhängigkeit vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg nicht festgestellt und durch entsprechende Umrechnungskoeffizienten zum Ausdruck gebracht werden konnte. Ich habe den Bodenrichtwert als Lagewert zutreffend gewürdigt und mit 28,- €/m² in den Ansatz zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors übernommen.

Eine spezielle Lage, als Lagevorteil eines Wohngrundstücks im Landkreis Uelzen, wurde unter dem Aspekt, dass das Wertermittlungsobjekt als Einfamilienhaus in einem Gewerbegebiet liegt und mit der Baugenehmigung durch Baulast hinsichtlich seiner Nutzung als Betriebsleiterwohnung bestimmt ist, nicht in Ansatz gebracht.

Der zuvor ermittelte Sachwertfaktor bezieht sich gemäß den Angaben des Gutachterausschusses auf den 01.01.2022. Nach Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses deutet sich zum Wertermittlungsstichtag auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Landkreis Uelzen bereits ein weiterer Anstieg der Kaufpreise an. Diesem Umstand wurde in diesem Gutachten durch die Anwendung des aktuellen zum Wertermittlungsstichtag zutreffenden Baupreisindex Rechnung getragen.

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

$$428.459 \text{ €} \times 0,76 \quad \sim \quad \underline{326.000 \text{ €}}$$

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) wird, weil sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt sind, ein pauschaler Wertabschlag aus marktgerechter überschlägiger Schätzung von ca. 30 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts (entspr. 98.000 €) in Ansatz gebracht.

Der Sachwert des Wertermittlungsobjektes ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale somit zu:

$$326.000 \text{ €} - 98.000 \text{ €} \quad \sim \quad \underline{228.000 \text{ €}}$$

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

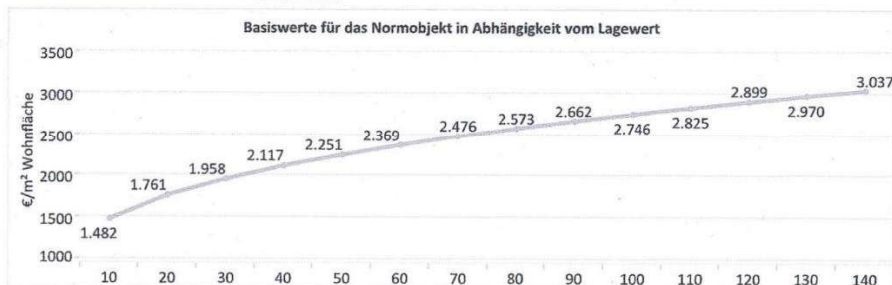
Vergleichsfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus Landkreis Uelzen

Stichprobenübersicht und Normobjekt

Stichprobe: 1.727 Kauffälle

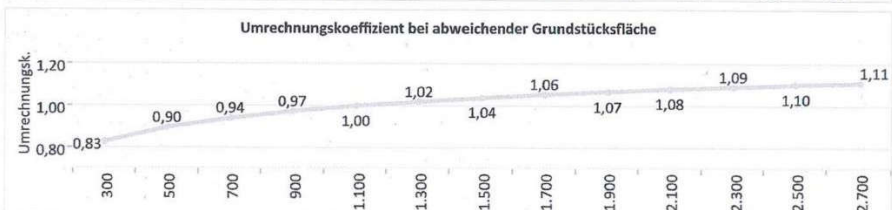
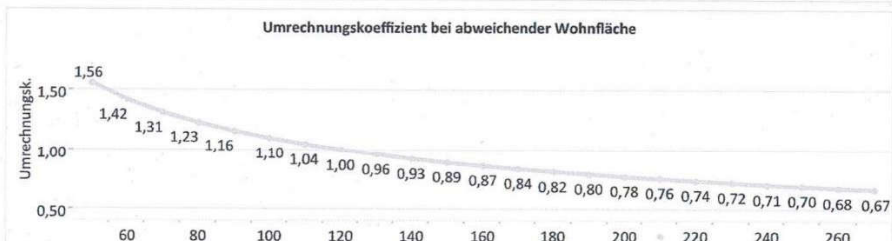
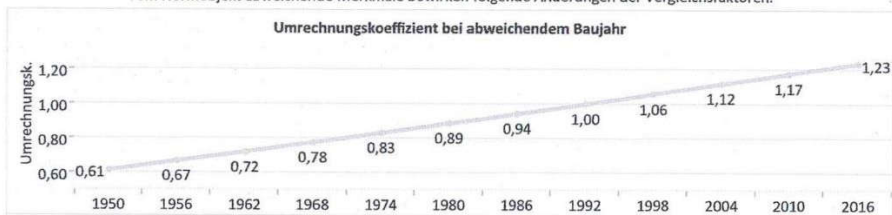
Merkmal	Min	Max	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	2009	2021	01.01.2022
Lagewert [€/m²], normiert auf 1.000 m²	15	145	siehe Abbildung
Modifiziertes Baujahr	1946	2017	1986
Wohnfläche [m²]	50	285	120
Grundstücksfläche [m²]	225	3000	1100
Keller [%]	ohne	Vollkeller	Vollkeller
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus
Ausstattung	einfach	stark gehoben	mittel
Bauweise	Fertighaus	Massivhaus	Massivhaus
Garage / Carport	ohne	vorhanden	vorhanden

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



Normierung des Bodenrichtwertes auf 1.000 m²

Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichsfaktoren:



Umrechnungskoeffizienten für weitere wertbeeinflussende Merkmale:

Zweifamilienhaus	0,90
Lage Bad Bevensen	1,12
Lage Bad Bodenteich	0,94
Lage Bienenbüttel	1,12
Lage Ebstorf	1,08
Lage Hansestadt Uelzen	1,14
ohne Keller	0,96

Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen / Datenbasis: 01.01.2022 / Tag der Veröffentlichung: 28.02.2022

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 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 [€/m ²]	28 €/m ²		1.919
Modifiziertes Baujahr	2006	x	1,14
Wohnfläche [m ²]	125 m ²	x	0,98
Grundstücksfläche [m ²]	1.350 m ²	x	1,03
Keller	nicht vorhanden	x	0,96
Gebäudeart	Einfamilienhaus	x	1,00
Ausstattung	mittel	x	1,00
Carage / Carport	Hallenteil	x	1,10

$$\text{objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor [€/m}^2\text{]} = \underline{\underline{2.332}}$$

Der Lagewert wird durch den auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m² normierten Bodenrichtwert definiert. Der Bodenrichtwert ist nicht auf eine bestimmte Flächengröße bezogen, da eine entsprechende Abhängigkeit vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg nicht festgestellt und durch entsprechende Umrechnungskoeffizienten zum Ausdruck gebracht werden konnte. Ich habe den Bodenrichtwert als Lagewert zutreffend gewürdigt und mit 28,- €/m² in den Ansatz zur Ermittlung des Vergleichsfaktors übernommen.

Eine spezielle Lage, als Lagevorteil eines Wohngrundstücks im Landkreis Uelzen, wurde unter dem Aspekt, dass das Wertermittlungsobjekt als Einfamilienhaus in einem Gewerbegebiet liegt und mit der Baugenehmigung durch Baulast hinsichtlich seiner Nutzung als Betriebsleiterwohnung bestimmt ist, nicht in Ansatz gebracht.

Das Normobjekt enthält eine Garage bzw. einen Carport. Im vorliegenden Wertermittlungsfall ist ein Hallenteil vorhanden. Das Vorhandensein dieser weiteren baulichen Anlage wird mit dem Faktor 1,10 gewürdigt.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

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

$$2.332 \text{ €/m}^2 \times 125 \text{ m}^2 = \underline{291.500 \text{ €}}$$

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Der zuvor ermittelte vorläufige Vergleichswert bezieht sich gemäß den Angaben des Gutachterausschusses auf den 01.01.2022. Nach Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses deutet sich zum Wertermittlungsstichtag auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Landkreis Uelzen bereits ein weiterer Anstieg der Kaufpreise an, der in dieser Wertermittlung mittels eines weiteren Faktors von 1,10 gewürdigt wird.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Vergleichswerts mit dem weiteren Faktor gerundet wie folgt

$$291.500 \times 1,10 \sim \underline{321.000 \text{ €}}$$

Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes

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

Zur Berücksichtigung des baulichen Zustands/ Bauschäden (s. Gebäudebeschreibung) wird, weil sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt sind, ein pauschaler Wertabschlag aus marktgerechter überschlägiger Schätzung analog zum Sachwertverfahren von 98.000 € in Ansatz gebracht.

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale somit gerundet zu:

$$321.000 \text{ €} - 98.000 \text{ €} \sim \underline{223.000 \text{ €}}$$

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 ein individuell gestaltetes Gewerbegrundstück mit einem Einfamilienhaus als Betreiberwohnung und einem Gebäudeteil einer Halle. Die allgemeine Lage, als Gewerbeobjekt im Nordosten der Kreisstadt Uelzen ist als mittelmäßig bis gut anzusehen. Als nachteilig ist diesbezüglich jedoch das Nichtvorhandensein eines unmittelbar

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

erreichbaren Autobahnanschlusses zu beurteilen. Erst nach Realisierung der in Planung befindlichen Autobahnverbindung der A39, ist in den nächsten Jahren mit einer Verbesserung der Verkehrsanbindung zu rechnen. Die Grundstücksgröße und die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück sind hinsichtlich einer gewerblichen Nutzung als eher ungünstig anzusehen. Durch die für ein Gewerbegrundstück verhältnismäßig geringe Flächengröße und die Lage der baulichen Anlagen auf dem Grundstück in Verbindung mit der Baulast erscheint die Drittverwendungsfähigkeit als eingeschränkt. Entsprechend dem von außen festgestellten baulichen Zustand der Gebäude ergeben sich in Bezug auf die Marktgängigkeit des Objektes erhebliche Unwägbarkeiten. Allgemein haben die Gutachterausschüsse in ihren Grundstücksmarktdaten in dieser Region bisher weiterhin ein Ansteigen der Kaufpreise verzeichnet.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren führen zu einem Sachwert von 228.000 € und zu einem Vergleichswert von 223.000 €. Die Ergebnisse beider Wertermittlungsverfahren sind aussagefähig und bewegen sich insbesondere vor dem Hintergrund des nicht ermöglichten Zutritts im Rahmen der zu erwartenden Genauigkeit. Die beiden Wertermittlungsverfahren sind als gleichgewichtig anzusehen.

Es bestehen Unwägbarkeiten wegen des nicht gestatteten Zutritts in die baulichen Anlagen. 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 durch Mittelbildung und Rundung aus dem Sachwert und dem Vergleichswert, jedoch ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches, zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2022 zu

225.000,- €

in Worten: zweihundertfünfundzwanzigtausend Euro

Suderburg, den 26.01.2023

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

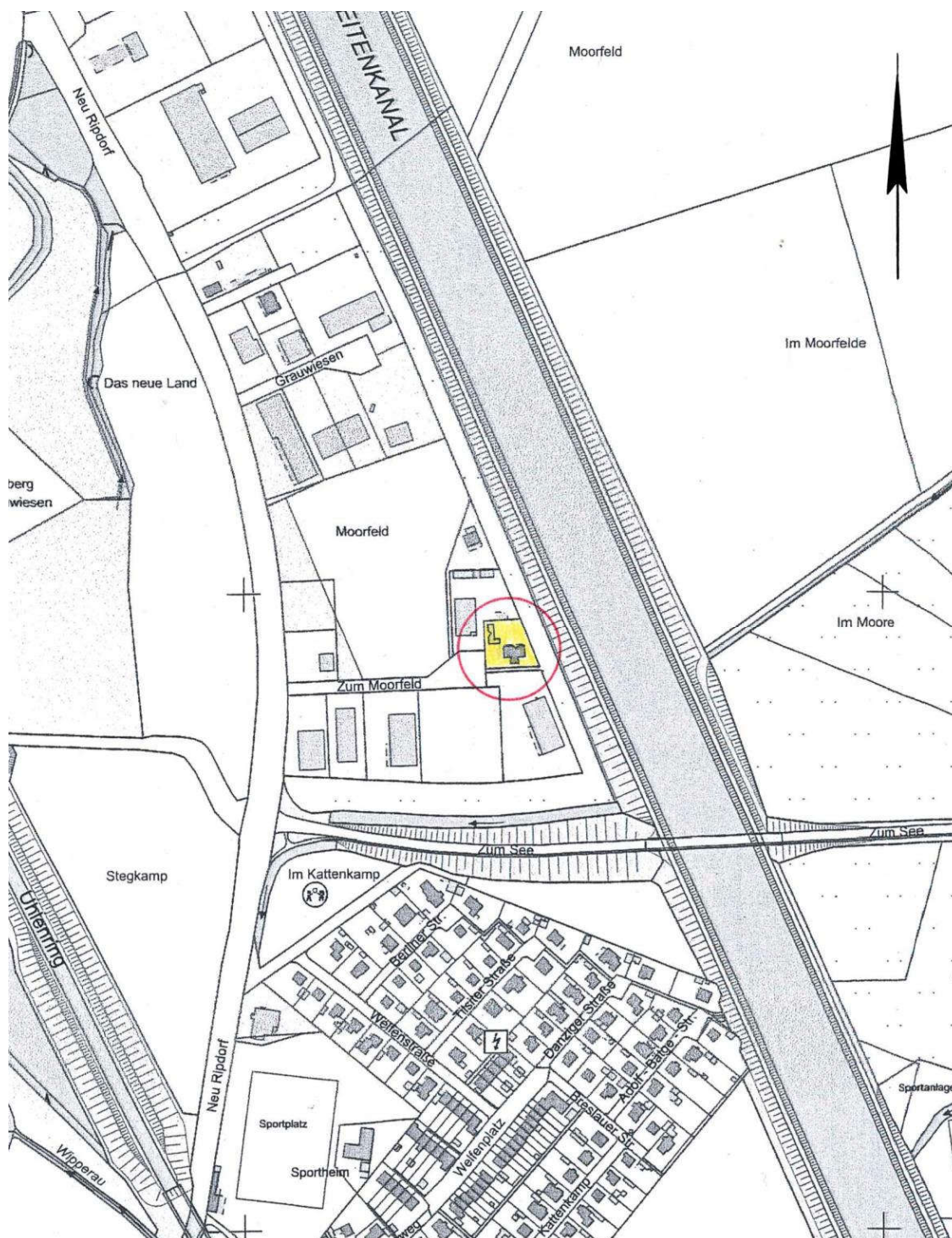
Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

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. 140. Ausgabe, Kulmbach 2022.
- Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen: Grundstücksmarktdaten 2022 (<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 2022, GuG-Sachverständigenkalender, Köln 2021.
- 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



© 2022  LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

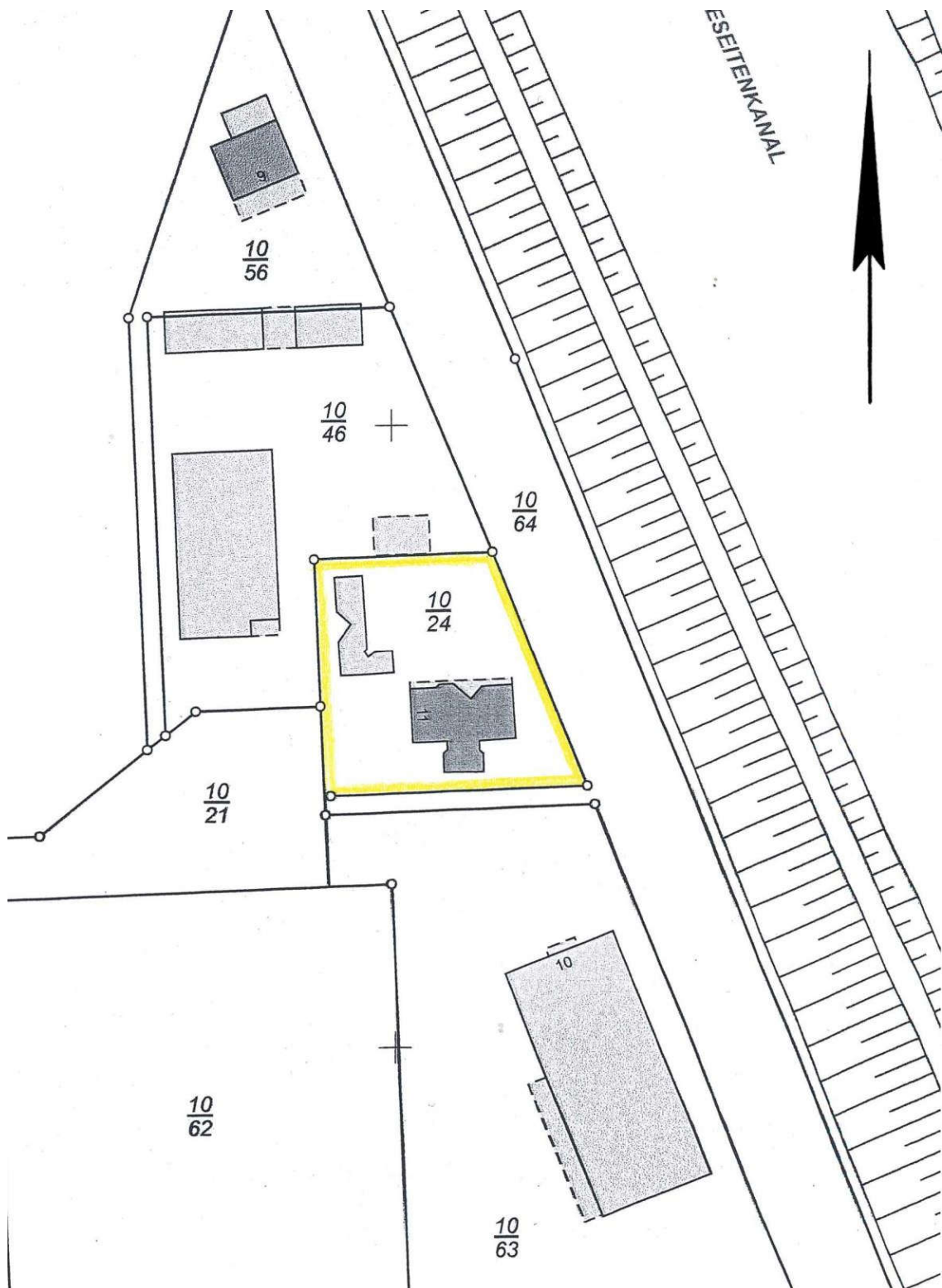
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

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

© 2022  **LGLN**
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen

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

Auszug aus der Liegenschaftskarte
Maßstab ~ 1:1000

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

5.3 Bodenrichtwertkarte

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Lüneburg**



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 11.01.2023)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2022

Adresse: Zum Moorfeld 11, 29525 Uelzen, Lüneburger Heide - Ripdorf
Gemarkung: 2538 (Ripdorf), Flurnummer: 3, Flurstück: 10/24

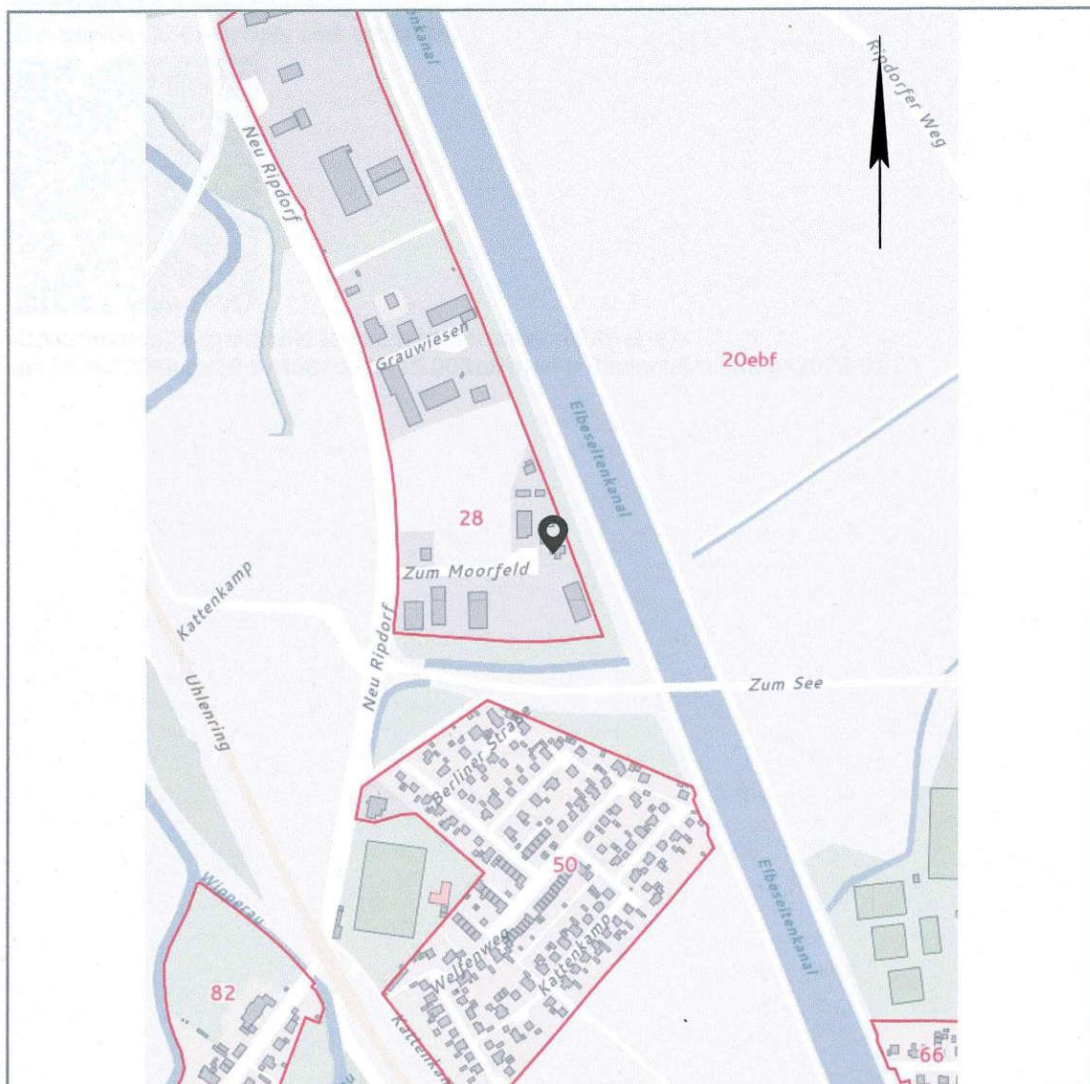


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Quelle: © Oberer Gutachterausschuss für
Grundstückswerte Niedersachsen 2022,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by2-0),
<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

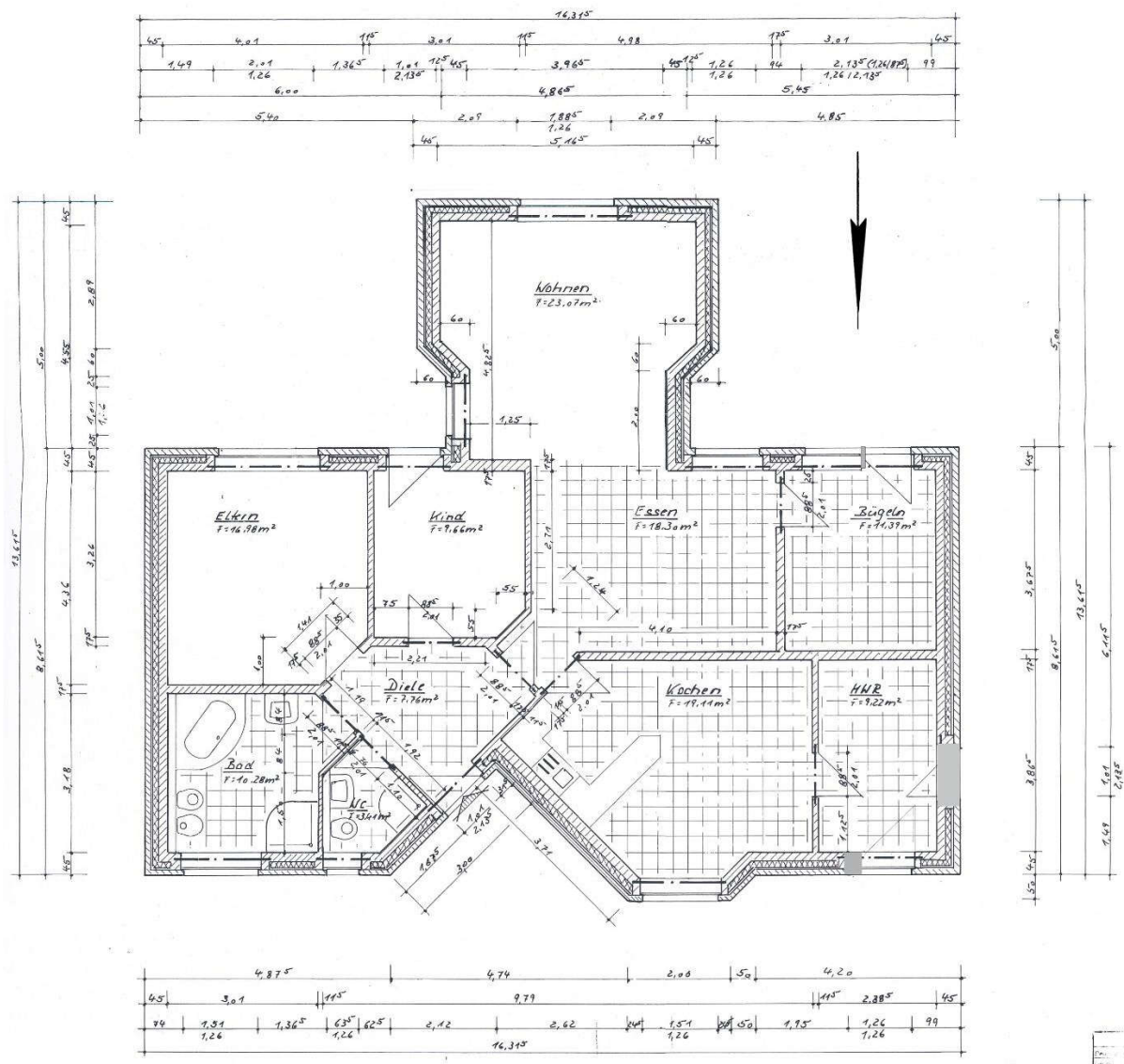
von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

5.4 Bauzeichnungen/ Skizzen

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

Der Zutritt in die baulichen Anlagen wurde nicht gestattet !



Einfamilienhaus, Grundriss-Skizze Erdgeschoss

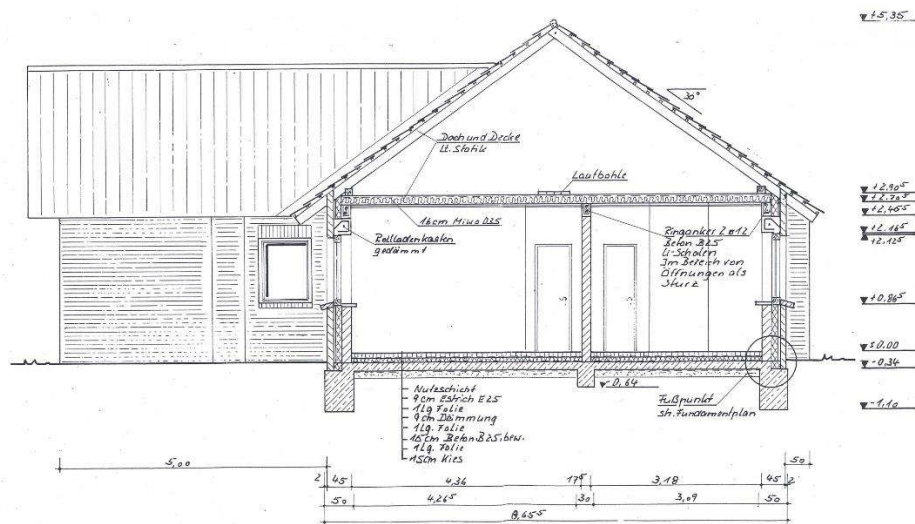
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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



Einfamilienhaus, Schnitt-Skizze



Einfamilienhaus, Ansicht-Skizze, Süd

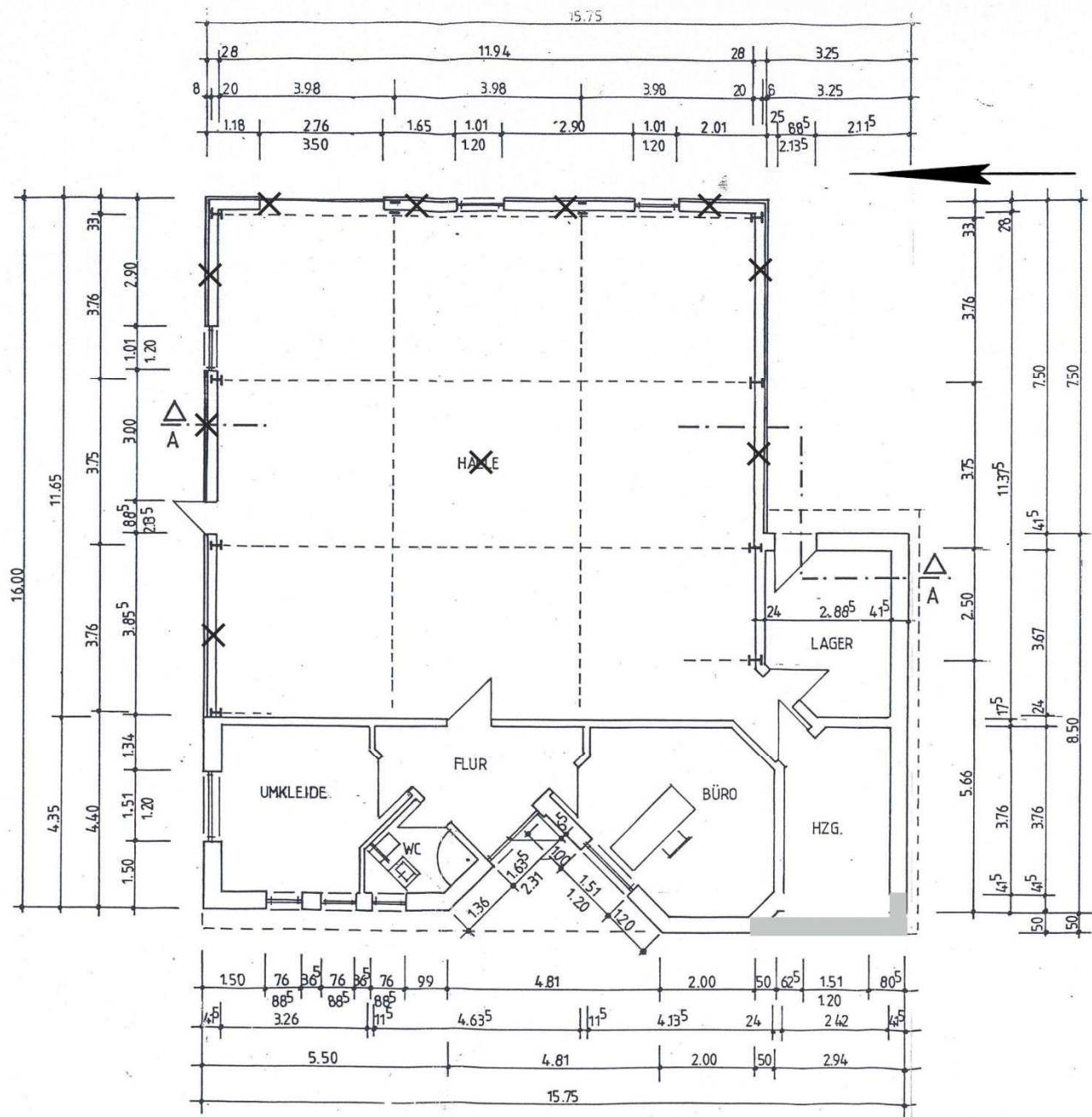
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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



Hallenteil, Grundriss-Skizze

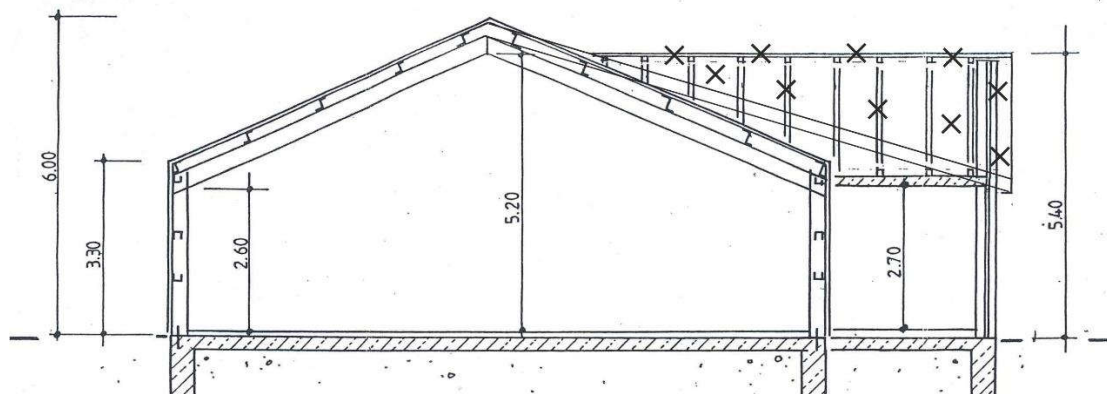
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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



Hallenteil, Schnitt-Skizze

5.5 Brutto-Grundfläche

(nach Bauzeichnungen und örtlichen Kontrollmaßen)

A. Einfamilienhaus

<u>Erdgeschoss:</u>	16,32	x	8,62	=	140,68	
	6,07	x	5,00	=	30,35	
	(2,00 + 3,00) / 2	x	0,50	=	1,25	
					<u>172,28</u>	172,28
 <u>Dachgeschoss:</u>	16,32	x	8,62	=	140,68	
	6,07	x	5,00	=	30,35	
					<u>171,03</u>	<u>171,03</u>
						343,31
						<u>~ 343 m²</u>

B. Hallenteil

	15,75	x	4,40	=	69,30	
	4,08	x	3,25	=	13,26	
					<u>82,56</u>	<u>~ 83 m²</u>

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

5.6 Wohnfläche

(aus der Bauakte übernommen, kein Zutritt!)

© WEKA Baufachverlage GmbH, Berliner Allee 28 b-c, 86153 Augsburg, Telefon 0531 41-0, Telefax 08 21/50 41-108 – Nachdruck und Nachahmung verboten, Urheberrecht!
Bestell-Nr. 52234 – Wohnflächenberechnung (NBL) – (07/93)

Wohnflächenberechnung – für jede Wohnung ist ein gesondertes Formblatt auszufüllen –

für Wohnung Nr. 1

Bauvorhaben Neubau Einfamilienhaus als Betreiberwohnung		Baugrundstück 29525 Uelzen, Neu Ripdorf		Bauherr
Lage der Wohnung	Grundfläche	Abzugsfläche	Ermittelte Grundfläche	
Erdgeschoß	Rohbaumaße nach Bauzeichnung Übernahme der Flächen aus Grundrißzeichnung	Schornsteine, Mauervorlagen, Pfeiler und Säulen über 0,1 m ² ; Treppenabsätze und Treppen über drei Steigungen, Fläche der Raumteile unter 1 m lichte Höhe; 50% der Flächen von Raumteilen mit mind. 1 m bis 2 m lichte Höhe; 50% der Grundfläche von Wintergärten, Schwimmbädern u.ä.; 50% oder mehr der Grundfläche von Balkonen, Loggien, Dachgärten oder gedeckten Freisitzen.	Differenz zwischen Grund- fläche und Abzugsfläche	
Nr.	Raumbezeichnung	m x m = m ²	m x m = m ²	m ²
1	Wohnen			23,07
2	Essen			18,30
3	Schlafen			16,98
4	Kind			9,66
5	Kochen			19,11
6	Bügeln			11,39
7	Bad			10,28
8	WC			3,41
9	HWR			9,22
10	Diele			7,76
Im Gebäude sind insgesamt		☒ 1 Wohnung	☐ 2 Wohnungen	☐ mehr als 2 Wohnungen
Die Wohnung ist		☒ abgeschlossen	☐ nicht abgeschlossen	
Zur Wohnung gehört / gehören		☐ Garage(n)	☐ 2 Stellplatz (-plätze)	
Wohnfläche / Rohbaumaß (Bruttowohnfläche)				129,18
abzügl. 3 %				3,88
Wohnfläche (Nettowohnfläche)				125,30

Der Zutritt wurde nicht gestattet, daher konnten die vorstehenden Angaben örtlich nicht überprüft werden. Als Grundlage für diese Wertermittlung übernehme ich somit die Wohnfläche nach Rundung mit **125 m²**.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

5.7 Fotodokumentation



**Foto 1: Einfamilienhaus, Nordseite mit Eingangsbereich
aufgenommen am 27.10.2022**



**Foto 2: Einfamilienhaus, Südwestansicht
aufgenommen am 27.10.2022**



**Foto 3: Einfamilienhaus, Südostansicht
aufgenommen am 27.10.2022**



**Foto 4: Einfamilienhaus, Südostansicht
aufgenommen am 27.10.2022**



**Foto 5: Einfamilienhaus, Nordseite, Nordostansicht
aufgenommen am 27.10.2022**



**Foto 6: Hallenteil, Ostansicht
aufgenommen am 27.10.2022**



**Foto 7: Hallenteil, Südwestansicht
aufgenommen am 27.10.2022**



**Foto 8: Hallenteil, Westseite, Nordansicht
aufgenommen am 27.10.2022**



**Foto 9: Hallenteil, Nordseite, Westansicht
aufgenommen am 27.10.2022**



**Foto 10: Schuppen/ Abtrennungen im nördlichen Grundstücksbereich,
Südwestansicht
aufgenommen am 27.10.2022**