



---

# Gutachten

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

---

Aktenzeichen, Gericht: **NZS 7 K 34/22, Amtsgericht Uelzen**

Gutachtennummer: **WB 02/23**

Datum des Gutachtens: **10.01.2024**

Wertermittlungstichtag: **02.11.2023**

Qualitätsstichtag: **02.11.2023**

---

Objekt: **Teil eines Doppelhauses**

Objektanschrift: 29552 Bienenbüttel, Amselweg 3

Gemarkung: Steddorf

Flur, Flurstück: Flur 2, Flurstück 19/29

Fläche: 1.195 m<sup>2</sup>

Grundbuch, Blatt: Grundbuch von Steddorf, Blatt 396, BV lfd. Nr. 1

Ansicht:



Verkehrswert: **330.000,- €**

---

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben .....	4
1.1 Auftrag .....	4
1.2 Objektdaten.....	4
1.3 Objektbesichtigung.....	4
1.4 Wertermittlungsstichtag.....	5
1.5 Qualitätsstichtag .....	5
1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte .....	5
1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts .....	5
2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts .....	6
2.1 Lagemerkmale .....	6
2.1.1 Makrolage .....	6
2.1.2 Mikrolage .....	7
2.2 Grund und Boden .....	7
2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften.....	8
2.3.1 Tatsächliche Nutzung .....	8
2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten.....	8
2.3.3 Entwicklungsstufe .....	8
2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand .....	9
2.3.5 Baulasten .....	9
2.3.6 Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches .....	9
2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges .....	10
2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen.....	10
2.5 Zusammenfassung und Beurteilung .....	13
3. Wertermittlung .....	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.....	19
3.6 Vergleichswertermittlung .....	27
3.7 Verkehrswert .....	31
4. Verwendete Literatur .....	33
5. Anlagen.....	34

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

---

5.1 Übersichtskarte .....	34
5.2 Liegenschaftskarte .....	35
5.3 Bodenrichtwertkarte .....	36
5.4 Darstellung von Rechten/ Belastungen.....	37
5.5 Bauzeichnungen/ Skizzen.....	39
5.6 Brutto-Grundfläche.....	43
5.7 Wohnfläche.....	44
5.8 Fotodokumentation .....	45
letzte Seite.....	46

Dieses Gutachten enthält 46 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 34/22
- Auftragsdatum: Beschluss vom 18.01.2023, hier eingegangen am 24.01.2023
- 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: Teil eines Doppelhauses
- Objektanschrift: 29553 Bienenbüttel, Amselweg 3
- Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Steddorf, Blatt 396, BV lfd. Nr.1
- Katasterbezeichnung: Gemarkung Steddorf, Flur 2, Flurstück 19/29
- Flächengröße: 1.195 m<sup>2</sup>

### 1.3 Objektbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt konnte ich gemeinsam mit meiner Mitarbeiterin am 02.11.2023 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. 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!**

---

**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 Wertermittlungsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Als Grundlage für dieses Gutachten gelten die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu diesem Zeitpunkt. Der Wertermittlungsstichtag ist der 02.11.2023, der Tag der Objektbesichtigung.

#### **1.5 Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der 02.11.2023, der Tag der Objektbesichtigung.

#### **1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte**

- Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 (Katasteramt Uelzen, 25.09.2023)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasteramt Uelzen, 25.09.2023)
- Grundbuchauszug v. 19.12.2022 (vom Auftraggeber bereitgestellt, 11.09.2023 überprüft)
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand (Landkreis Uelzen, 06.06.2023)
- Auskunft zu Ver- /Entsorgungsanlagen (Online-Planauskunft der Celle-Uelzen Netz GmbH, 01.11.2023)
- Auskunft zum beitrags- u. abgabenrechtlichen Zustand (Gemeinde Bienenbüttel 30.11.2023)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster (Landkreis Uelzen, 09.11.2023)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Landkreis Uelzen, 02.11.2023)
- Bauakteneinsicht (Landkreis Uelzen, 09.06.2023)
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen, Internetauskunft 27.11.2023)
- Auskunft aus den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Internetauskunft, 30.11.2023)

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. Das Objekt wird von dem Wohnungsberechtigten genutzt.
- Ein Gewerbebetrieb wird dort vermutlich nicht geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind vermutlich nicht vorhanden.

---

#### **Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

- Ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht, konnte nicht festgestellt werden.  
(kein Zutritt!)
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.  
Auf bestehende Baulasten wird im Gutachten Bezug genommen.
- Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt.
- Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster der Landkreises Uelzen ist auf dem Flurstück des Wertermittlungsobjektes keine Altlast verzeichnet. Es wurde jedoch mitgeteilt, dass sich unabhängig davon auf dem Grundstück unbekannte Altlasten befinden können.

## **2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts**

### **2.1 Lagemerkmale**

#### **2.1.1 Makrolage**

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Uelzen
Gemeinde:	Bienenbüttel
Ortschaft:	Steddorf
Entfernungen:	Landeshauptstadt Hannover ca. 125 km, Hansestadt Hamburg ca. 75 km, Kreisstadt Uelzen ca. 20 km, Hansestadt Lüneburg ca. 15 km
Überregionale Anbindungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bundesautobahnen A39 (Lüneburg-Hamburg) ca. 30 km, und A7 (Hamburg Hannover) ca. 35 km</li><li>- Bundesstraßen B209 (Lüneburg-Soltau) ca. 10 km und B216 (Lüneburg-Dannenberg) ca. 13 km</li><li>- Bahnhöfe Lüneburg ca. 15 km und Bienenbüttel ca. 2 km</li><li>- Flughafen Hamburg ca. 80 km</li></ul>

Die Gemeinde Bienenbüttel hat nach den Veröffentlichungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen rd. 6.960 Einwohner bei einer Fläche von 99,54 km<sup>2</sup>. Die Bevölkerungsdichte beträgt somit 70 Einwohner/km<sup>2</sup>. Gemäß der regionalen Vorausberechnung der Bevölkerung Niedersachsens ist für den Landkreis Uelzen in den nächsten zehn Jahren, unter Annahme einer relativ moderaten Zuwanderung, ein Bevölkerungsrückgang von ca. 4 % zu erwarten. Hinsichtlich der Altersstruktur soll sich nach diesbezüglichen Prognosen der Anteil der über 65 Jahre alten Menschen an der Gesamtbevölkerung des Landkreises um rd. 15 % erhöhen. Die Arbeitslosenquote liegt nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit im Geschäftsstellenbezirk Uelzen bei 5 %.

---

#### **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 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 Anschluss zur Autobahn A39 Richtung Hamburg ist mit der Ortsumgehung der Stadt Lüneburg bezogen auf den Landkreis Uelzen als günstig anzusehen. Nach Realisierung der in Planung befindlichen Autobahnverbindung der A39 zwischen den Städten Lüneburg und Wolfsburg, die in einer Entfernung von ca. 6 km in nordöstlicher Richtung verlaufen soll, könnte sich die Verkehrsanbindung in den nächsten Jahren 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 Ortsteil Steddorf der Gemeinde Bienenbüttel und trägt die Lagebezeichnung: Amselweg 3.

Der Bereich des Wertermittlungsobjektes dient vorrangig dem Wohnen im Übergangsbereich zu land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen. Die nähere Umgebung ist überwiegend mit Wohnhäusern und entsprechenden Nebengebäuden bebaut. Westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Süsing“ an.

Bienenbüttel mit der Ortschaft Steddorf ist im Norden des Landkreises Uelzen durch die Nähe zu der Stadt Lüneburg mit entsprechender Verkehrsanbindung in Richtung Hamburg geprägt. In Bienenbüttel sind Versorgungsmöglichkeiten, z.T. über den täglichen Bedarf hinaus, vorhanden. Dort befinden sich auch Kindergärten, Schulen, Ärzte, Freizeiteinrichtungen und solche für kirchliche und kulturelle Zwecke. Bienenbüttel ist mit dem ca. 2 km vom Wertermittlungsobjekt entfernt liegenden Bahnhof (Hauptstrecke der Deutschen Bahn AG Hamburg-Uelzen-Hannover) und durch Busverbindungen gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Eine entsprechende Bushaltestelle befindet sich wenige Gehminuten vom Wertermittlungsobjekt entfernt.

### **2.2 Grund und Boden**

Das zu Wohnzwecken genutzte Grundstück ist von unregelmäßiger Geometrie und augenscheinlich nur leicht geneigt. Die Flächengröße beträgt nach dem Bestandsverzeichnis im Grundbuch 1.195 m<sup>2</sup>. Da sich die bauliche Anlage als Teil eines Doppelhauses an der südöstlichen Grundstücksgrenze befindet, stellt der nordwestliche Bereich des Grundstücks eine Freifläche als Hausgarten dar.

Das zu bewertende Grundstück wird an seiner Südostseite über das angrenzende Flurstück 19/30 erschlossen, auf welchem diesbezüglich die unter Abs. 5.4 dargestellte Baulast eingetragen ist. Zudem bestehen in dem Bereich auch Grunddienstbarkeiten zugunsten des Wertermittlungsobjektes (Wege-/ Leitungsrechte, die unter lfd. Nr. 5 u. lfd. Nr. 6 in Abt. II des Grundbuches von Steddorf Blatt 217 eingetragen sind; s. Abs. 5.4 ). Die Anschlüsse an die öffentliche Stromversorgung, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung erfolgen vermutlich auch von dem mit dem Wertermittlungsobjekt verbundenen Nachbarhaus her.

---

#### **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

Anhaltspunkte auf ungünstige Baugrundverhältnisse oder 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 sind nur durch entsprechende Gutachten von Spezial-sachverständigen möglich.

## **2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften**

### **2.3.1 Tatsächliche Nutzung**

Das Wertermittlungsobjekt ist zu Wohnzwecken individuell gestaltet. Von baulich vorrangiger Bedeutung ist das Wohnhaus, als Teil eines Doppelhauses. Die Freiflächen sind als Garten-/ Grünflächen angelegt, von Bäumen umsäumt und z.T. auch befestigt. Augenscheinlich bzw. nach den Kartendarstellungen sind zudem kleinere Nebengebäude/ sonstige Anlagen vermutl. in leichter Bauweise und von untergeordneter Bedeutung vorhanden.

### **2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten**

Ein Bebauungsplan existiert für den Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht. Nach dem Flächennutzungsplan liegt das zu bewertende Grundstück im Übergangsbereich zwischen dem sich in südöstlicher Richtung erstreckenden Dorfgebiet und der sich nordwestlich anschließenden Fläche für die Landwirtschaft.

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

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

### **2.3.3 Entwicklungsstufe**

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

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, insbesondere der vorhandenen Erschließung, sowie dem örtlichen Verhalten auf dem Grundstücksmarkt ergibt sich bezogen auf den der tatsächlichen vorhandenen baulichen Nutzung zuzuordnenden Bereich 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

Das zu bewertende Grundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach dem Baugesetzbuch und dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz derzeit als abgabenfrei zu beurteilen. Nach dem aktuellen Planungsstand sind Ausbaumaßnahmen, die das zu bewertende Grundstück betreffen und für die Straßenausbaubeiträge erhoben werden könnten, nicht geplant. Künftige Maßnahmen können jedoch zu einer Beitragspflicht führen.

### 2.3.5 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis des Landkreises Uelzen sind bezüglich des hier zu bewertenden Grundstücks folgende Eintragungen vorhanden:

**Baulast 5128** (betreffend die historischen Flurstücke 19/2 und 19/7, Flur 2, Gemarkung Steddorf)

Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke erklärt, dass alle baulichen Anlagen auf diesen Grundstücken das öffentliche Baurecht gemäß § 4 Abs. 1 NBauO so einhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück. Die Grundstücke, die künftig ein Baugrundstück bilden sollen, sind in dem als Anlage beigefügten Lageplan gelb umrandet.

Anmerkung: Der der Erklärung beigefügte Lageplan kann aufgrund anderweitiger Eintragungen aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht dargestellt werden. Es handelt sich um die durch Teilung und Zerlegung entstandene Flurstücke mit der aktuellen Katasterbezeichnung: Gemarkung Steddorf, Flur 2, Flurstücke 19/27, 19/28, 19/29 und 19/30 (s. Anlagen, Abs. 5.2 Liegenschaftskarte). Die Eintragung erfolgte am 16.06.2003.

**Baulast 5038** (betreffend das historische Flurstück 19/7, Flur 2, Gemarkung Steddorf)

Diese Baulast ist unter Abs. 5.4 dieses Gutachtens mittels eines Auszugs aus dem Baulastenverzeichnis dargestellt. Sie dient gemäß § 5 Abs. 2 NBauO dem hier zu bewertenden Grundstück (Flurstück 19/29), welches durch Teilung und Zerlegung aus dem Flurstück 19/7 hervorgegangen ist, bezüglich des Zu- und Abgangsverkehrs und dem für den Brandschutz erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten sowie einer Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Energie- und anderen Leitungen über das südöstlich angrenzende Nachbargrundstück mit der aktuellen Katasterbezeichnung: Gemarkung Steddorf, Flur 2, Flurstück 19/30. Die Eintragung erfolgte am 21.11.2002.

### 2.3.6 Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches

In Abteilung II des Grundbuches von Steddorf Blatt 396 (Wertermittlungsobjekt) sind folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 2      Wohnungsrecht

lfd. Nr. 3      Zwangsversteigerungsvermerk

---

**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

Anmerkungen:

Die Wertermittlung des Wohnungsrechts erfolgt aus datenschutzrechtlichen Gründen auf Anweisung des Gerichts in einem gesonderten Begleitschreiben. Der Wert soll nachrichtlich zu dem Verkehrswert in diesem Gutachten ausgewiesen werden.

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**

Mieter oder Pächter wurden auf Anfrage nicht benannt. Das Objekt wird von dem Wohnungsberechtigten genutzt.

**2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen**

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem **Wohnhaus (als Teil eines Doppelhauses)** bebaut. Weitere Anlagen von untergeordneter Bedeutung werden mit den Außenanlagen pauschal in Ansatz gebracht.

Der Zutritt auf das Grundstück und in die Gebäude wurde nicht gestattet!

Die Gebäudebeschreibung bezieht sich insofern auf vorherrschende Ausstattungen und Ausführungen, soweit sie von der Grundstücksgrenze her 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 Spezialexperten möglich. Die Gebäudemaße und Flächenangaben wurden den behördlichen Bauakten entnommen. Die hier zu bewertende bauliche Anlage ist als Erweiterungsbau eines derzeit bereits vorhanden Wohnhauses und späterer Grundstücksteilung entstanden. So ergeben sich Unwägbarkeiten, insbesondere auch zum Grenzverlauf innerhalb der baulichen Anlagen sowie aus einer vermutlich bisher noch gemeinschaftlichen Nutzung von Ver- und Entsorgungsanlagen mit entsprechenden Anlagen- und Leitungssystemen im Gebäude.

Gebäudeart: **Wohnhaus** (als Teil eines Doppelhauses)  
(teilunterkellert, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut)

Baujahr: 1972 als Erweiterungsbau eines 1964 errichteten Wohnhauses;  
2003 Umbau und Modernisierung (gemeinsam mit dem südlichen Gebäudeteil auf Flurstück 19/30), bezüglich des Wintergartens unbekannt (bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises Uelzen nicht aktenkundig)

---

**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>Größe:</u>	<u>Brutto-Grundfläche:</u> rd. 193 m <sup>2</sup> (s. Anlagen, Abs. 5.6)
	<u>Wohnfläche:</u> rd. 115 m <sup>2</sup> (s. Anlagen, Abs. 5.7)
<u>Wände:</u>	Massivwände mit Wärmedämmverbundsystem, innen geputzt/ bekleidet, Nassbereiche auch gefliest
<u>Decken:</u>	Massivdecken über dem Keller- u. Erdgeschoss; im Dach- geschoss Holzbalkenkonstruktion des Daches, z.T. mit Stahlbauteilen verstärkt
<u>Treppen:</u>	Massivtreppen
<u>Dach:</u>	Satteldach mit Dachziegeln
<u>Fenster:</u>	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung
<u>Türen:</u>	Hauseingangstür: Kunststoff mit Isolierverglasung; Innentüren: Holz-/ Furniertüren bzw. beschichtet, mit Futter und Bekleidung
<u>Fußböden:</u>	Estrich mit zeitgemäßen Belägen
<u>Elektrische Installation:</u>	der Nutzung entsprechend
<u>Sanitäre Installation:</u>	WC im Erdgeschoss und Duschbad im Dachgeschoss mit üblichen Sanitärobjekten; weitere der Nutzung entsprechende Ver- und Entsorgungsanschlüsse
<u>Beheizung:</u>	Warmwasserzentralheizung, ölbefeuert (über Heizkesselanlage des südlichen Gebäudeteils auf Flurstück 19/30, gemäß Angabe);
<u>Werthaltige einzelne Bauteile, die von den Normalherstellungskosten nicht erfasst sind:</u>	
	Hauseingangsstufen mit Überdachung, Wintergarten/Terrasse
<u>Baulicher Zustand:</u>	durchschnittlicher Gesamteindruck mit Modernisierungen, sonst überwiegend unbekannt, da kein Zutritt!
<u>Energetische Eigenschaften:</u>	

Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt. Verbesserungen bezüglich der Wärmedämmung wurden gemäß Angabe am Dach, an den Außenwänden sowie bezüglich der Fenster und Außentüren mit den Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2003 vorgenommen. Bezüglich der Beheizung des Gebäudes soll die Heizkesselanlage des südlichen Gebäudeteils auf Flurstück 19/30, von welcher die hier zu bewertende bauliche Anlage mitbeheizt werden soll, ca. 20 Jahre alt sein. Insgesamt werden die energetischen Eigenschaften der baulichen Anlage im mittleren Bereich der Skala eines Energieausweises erwartet.

---

**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

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. Wertermittlungsstichtag und dem ermittelten Modernisierungsgrad bestimmt wird.

Das nach Aktenlage bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises Uelzen im Jahr 1972 als Erweiterungsbau eines im Jahr 1964 errichteten Wohnhauses entstandene Gebäude hat zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2023 ein gewogenes mittleres Alter ( $\text{alt/neu} = 2/1$ ) von 56 Jahren.

---

**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 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 die mit der Baumaßnahme aus dem Jahr 2003 durchgeführten Modernisierungen noch teilweise den zeitgemäßen Ansprüchen genügen und noch zu einem „mittleren Modernisierungsgrad“ mit einer Annahme von 6 Modernisierungspunkten führen.

<b>Modernisierungsgrad</b>	<b>Modern.-Punktzahl</b>
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 (gew. mittleres Baujahr 1967):	56 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (gem. Modellvorgabe des Gutachterausschusses):	70 Jahre
mittlerer Modernisierungsgrad	6 Punkte
Restnutzungsdauer (gem. Anlage 2 ImmoWertV):	<b>27 Jahre</b>
modifiziertes Baujahr:	1980

Der Modernisierungsgrad der baulichen Anlage liegt im Bereich „mittlerer Modernisierungsgrad“. Dieses Ergebnis führt mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu einer Restnutzungsdauer von 27 Jahren. Als das modifizierte Baujahr ergibt sich aus dem Jahr des Wertermittlungsstichtages (2023) abzüglich der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) zuzüglich der Restnutzungsdauer (27 Jahre) das Jahr 1980.

#### Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

- Grundstücksbefestigungen
- Schuppen/ Unterstand
- Einfriedung/ Bepflanzungen

### **2.5 Zusammenfassung und Beurteilung**

Es handelt sich hier um ein Wohngrundstück mit einem Wohnhaus, als Teil eines Doppelhauses, welches von Garten- und Grünflächen umgeben ist, die von Bäumen umsäumt sind. Die Lage der Gemeinde Bienenbüttel im Norden des Landkreises Uelzen ist bezogen auf den Landkreis, bedingt durch die Nähe zu der Stadt Lüneburg 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

entsprechender Verkehrsanbindung in Richtung Hamburg, als sehr gut einzustufen. 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, könnte sich in den nächsten Jahren die Verkehrsanbindung weiter verbessern. Die allgemeine Wohnlage stellt sich bedingt durch die Entfernung zum Ortszentrum der Gemeinde Bienenbüttel als eher nachteilig dar, demgegenüber ist jedoch die ruhige Lage am Rande des Landschaftsschutzgebietes als positiv hervorzuheben. Es bestehen Unwägbarkeiten wegen des nicht ermöglichten Zutritts und insbesondere auch zum Grenzverlauf innerhalb der baulichen Anlagen sowie aus einer vermutlich bisher noch gemeinschaftlichen Nutzung von Ver- und Versorgungsanlagen mit entsprechenden Anlagen und Leitungssystemen im Gebäude. 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 auf.

### **3. Wertermittlung**

#### **3.1 Grundsätze und Verfahren**

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

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

#### **Wertermittlungsverfahren**

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

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.

---

#### **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 **Sachwertverfahren** wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

### **Ablauf der Wertermittlungsverfahren**

Die zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte: 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts; 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts; 3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig nach den allgemeinen Wertverhältnissen die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen 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.

---

#### **Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Im vorliegenden Wertermittlungsfall handelt es sich um ein individuell gestaltetes Wohngrundstück. Derartige Objekte werden am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeiten beurteilt und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwerts und des Vergleichswerts gehandelt. Weil hier insbesondere die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist, wird das Sachwertverfahren in den Vordergrund gestellt. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse steht ein vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg mit den Grundstücksmarktdaten 2023 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 2023 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.

### **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 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, 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

---

#### **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 baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 2 % bis 5 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen zuzgl. pauschaler Hausanschlussgebühren angibt.

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 2023, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by2-0)), <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

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 2023, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by2-0)), <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

#### Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

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

### **3.4 Bodenwertermittlung**

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da sich eine Beeinflussung des Bodenwertes durch die tatsächliche bauliche Nutzung im Sinne des § 40 Abs. 5 ImmoWertV, die hier zu berücksichtigen wäre, nicht ergibt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Das zu bewertende Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone, für die der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg zum Stichtag 01.01.2023 einen Bodenrichtwert von 90,- €/m<sup>2</sup> aus seiner Kaufpreissammlung abgeleitet hat (s. Anlagen, Abs. 5.3). Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| - Entwicklungszustand:                      | baureifes Land       |
| - Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | beitragsfrei         |
| - Art der Nutzung:                          | Wohnbaufläche        |
| - Geschosszahl:                             | I                    |
| - Grundstücksfläche:                        | 1.000 m <sup>2</sup> |

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 90,- €/m<sup>2</sup>. Für die Grundstücksfläche errechnet sich der Bodenwert wie folgt:

$$\text{Gebäude- und Freifläche} \quad 1.195 \text{ m}^2 \quad \times \quad 90,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \underline{\underline{107.550 \text{ €}}}$$

---

**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

### **3.5 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. Abs. 5.6).

#### **Normalherstellungskosten**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugsgröße 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. Das Gebäude des Wertermittlungsobjektes wird von mir entsprechend seinen Standardmerkmalen wie folgt eingestuft:

---

#### **Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

**Wohnhaus** (als Teil eines Doppelhauses)

Die Brutto-Grundfläche von insgesamt 193 m<sup>2</sup> ist nach sachgerechter Abwägung unter Würdigung der tatsächlichen Objekteigenschaften mit 129 m<sup>2</sup> der Gebäudeart 2.01 und mit 64 m<sup>2</sup> der Gebäudeart 2.21 zuzuordnen.

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

	<b>Geb.-Art</b>	2.01	2.21	Mischkalkulation
	<b>BGF</b>	129	64	193
<b>Standardstufe</b>	1	615	740	<b>656</b>
	2	685	825	<b>731</b>
	3	785	945	<b>838</b>
	4	945	1140	<b>1010</b>
	5	1180	1425	<b>1261</b>

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:

840 €/m<sup>2</sup> BGF, Standardstufe 3

Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:

Zur Berücksichtigung der gemäß der Gebäudebeschreibung von den NHK nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteilen (Hauseingangsstufen mit Überdachung, Wintergarten/ Terrasse) wird ein Zuschlag von 20.000 € in Ansatz gebracht.

**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

Baupreisindex

Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand des Jahres 2010. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag 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:

Wertermittlungsstichtag = 160,6

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 zu

**Wohnhaus**

27 Jahre / 70 Jahre = 0,39

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

<b>Gebäude/ Gebäudeteil</b>		
Gebäudeart		Wohnhaus
	Brutto-Grundfläche (BGF) [m <sup>2</sup> ]	193
x	Kostenkennwert der NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> ]	840
+	ggf. Berücksichtigung baulicher Besonderheiten / von den NHK nicht erfasste einzelne werthaltige Bauteile [€]	20.000
x	Baupreisindex (Stichtag)	160,6
/	Baupreisindex (2010)	90,1
=	durchschnittliche Herstellungskosten	324.622
x	Regionalfaktor	1,0
x	Alterswertminderungsfaktor	0,39
=	Vorl. Sachwert der baulichen Anlage [€]	126.603
Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanlagen) [€]		126.603

### **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 (soweit bekannt, kein Zutritt) ergibt sich ein pauschaler Wertansatz von 8.000 €.

### **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:

---

#### **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

---

	Bodenwert	107.550 €
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen)	126.603 €
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	<u>8.000 €</u>
=	Vorläufiger Sachwert	<u><u>242.153 €</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 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 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:

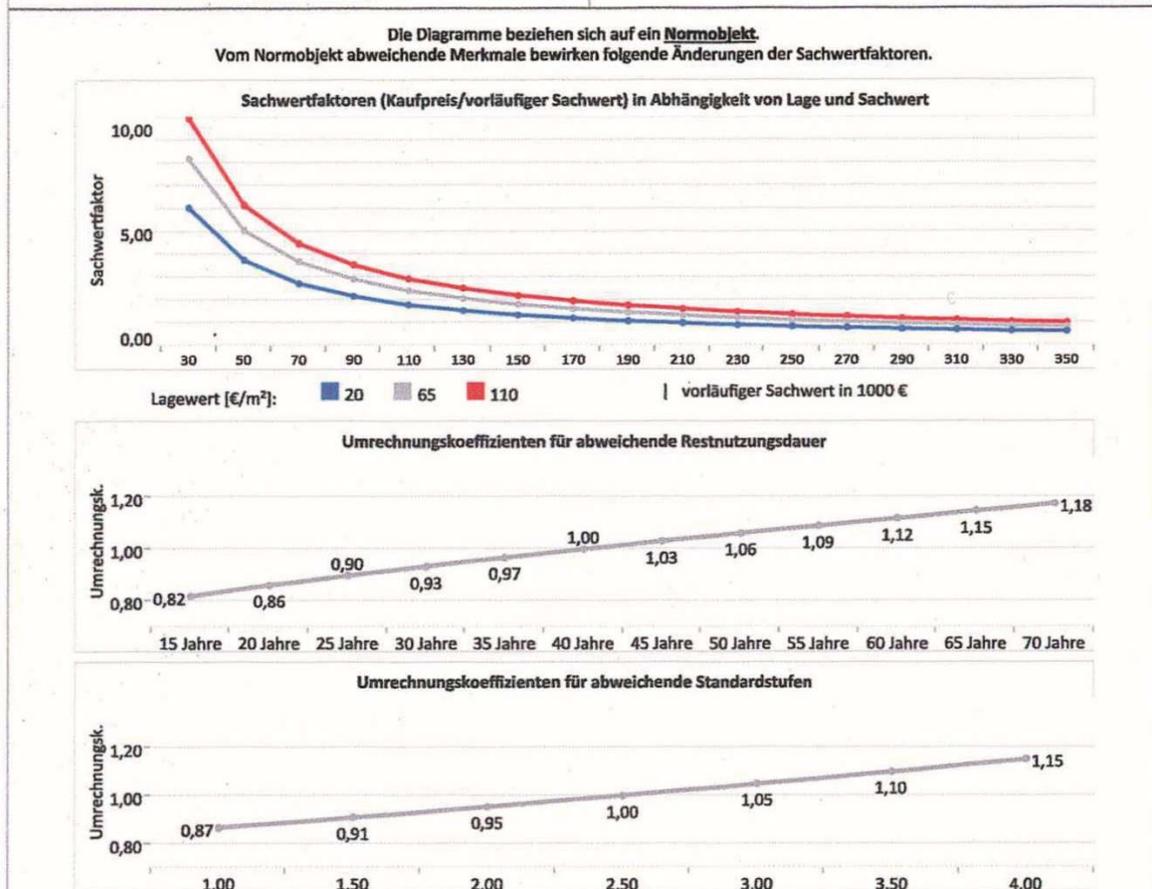
---

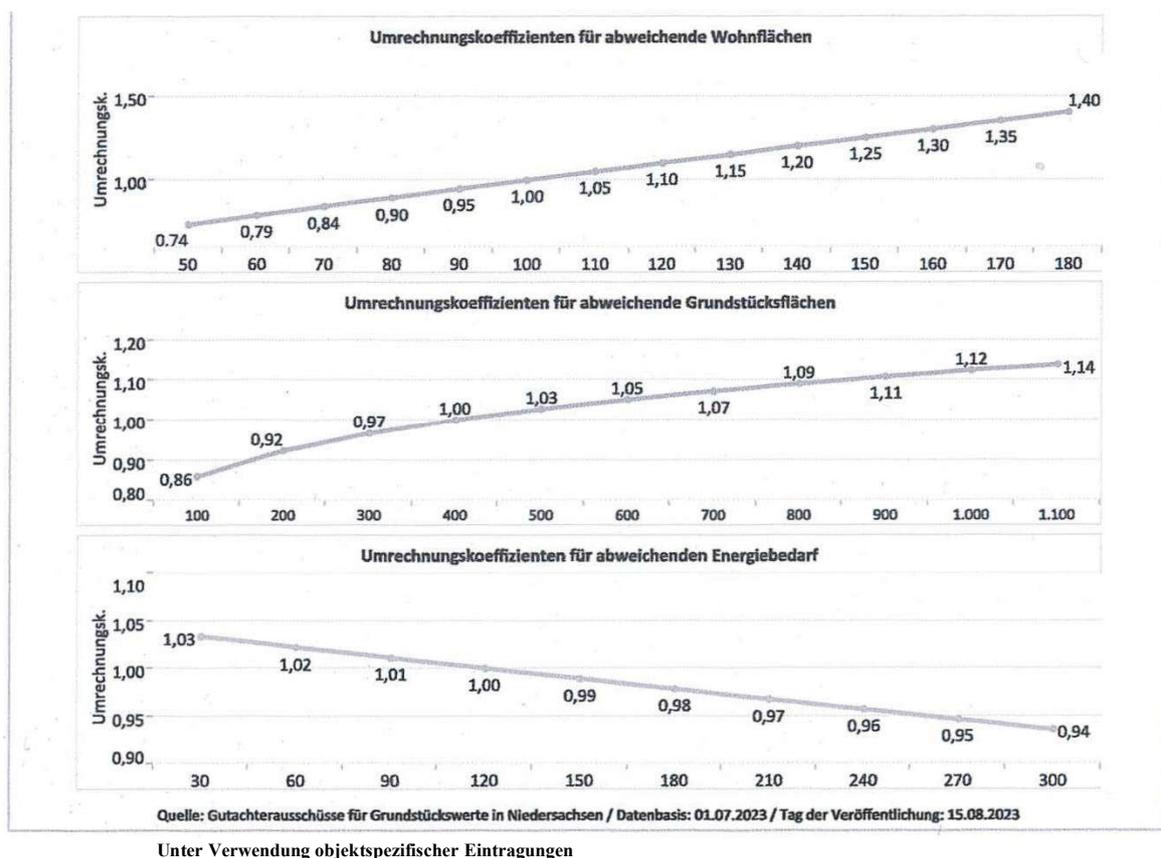
#### **Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

### Sachwertfaktoren für ein Reihenhaus / Doppelhaushälfte Landkreis Uelzen

Berechnung des Sachwertfaktors		Berechnung des Sachwertfaktors	
Wertermittlungstichtag:	01.07.2023	Lage im Landkreis	
Vorläufiger Sachwert [€]:	242.153	Bad Bodenteich:	Nein
Lagewert [€/m²]:	90	Stichprobenübersicht	
Restnutzungsdauer [Jahre]:	27	Stichprobe: 437 Kauffälle	
Standardstufe:	3,0	Merkmale	Min. Max. Mittelwert
Wohnfläche [m²]:	115	Kaufzeitpunkt	12.02.2010 19.04.2023 10.09.2016
Grundstücksfläche [m²]:	1.195	Vorl. Sachwert [€]	26.000 303.000 99.000
Erbbaurecht:	ohne Erbbaurecht	Restnutzungsdauer	11 77 30
Energiebedarf [kWh/m²a]:	Durchschnitt Wohngebäude	Wohnfläche [m²]	46 180 97
		Standardstufe	1 4 2,2
		Energiebedarf [kWh/m²a]	36 453 203
		Erbbaurecht	0 1 0
		Grundstücksfläche [m²]	78 1.223 373
		Lagewert [€/m²]	16 219 67
<b>Sachwertfaktor:</b>	<b>1,51</b>	<a href="#">↓ Modellbeschreibung</a>	





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 m<sup>2</sup> 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 2023). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m<sup>2</sup> und entspricht somit der Definition des normierten Bodenrichtwerts, daher ist hier eine Umrechnung nicht erforderlich.

Der zuvor ermittelte Sachwertfaktor bezieht sich gemäß den Angaben des Gutachterausschusses auf den 01.07.2023. Nach Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zeichnet sich hinsichtlich der weiteren konjunkturellen Entwicklung ein sich fortsetzender Abwärtstrend auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab. Dieser weiteren Entwicklung bis zum Wertermittlungstichtag wird daher im konkreten Bewertungsfall durch einen weiteren Faktor mit 0,95 Rechnung getragen. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem Sachwertfaktor und dem weiteren Faktor gerundet wie folgt

$$242.153 \text{ €} \times 1,51 \times 0,95 \quad \sim \quad \underline{\underline{347.000 \text{ €}}}$$

**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 ermöglichten Zutritts sind die Bausubstanz, die Ausstattung sowie die Beschaffenheit der baulichen Anlagen und des Grundstücks überwiegend unbekannt. Es wird ein dem Alter entsprechender Unterhaltungszustand ohne Bauschäden unterstellt. Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung diesbezüglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale können somit nicht angebracht werden. Die unter Abs. 2.3.5 dargestellten Baulasten sowie die auf dem südöstlich angrenzenden Nachbargrundstück (Grundbuch von Steddorf Blatt 217) in Abt. II unter der lfd. Nr. 5 und unter der lfd. Nr. 6 eingetragenen begünstigenden Grunddienstbarkeiten (Wege- und Leitungsrechte) ermöglichen die tatsächlich vorhandene Nutzung bezogen auf einen dem Bodenrichtwertgrundstück entsprechenden Erschließungszustand, der dieser Wertermittlung zugrunde liegt. Diesbezügliche Zuschläge kommen daher nicht in Betracht. Zur Berücksichtigung der Unwägbarkeiten, die sich auch aus einer vermutlich bisher noch gemeinschaftlichen Nutzung von Ver- und Entsorgungsanlagen mit entsprechenden Anlagen- und Leitungssystemen im Gebäude ergeben, wird, weil sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt sind, ein pauschaler Wertabschlag aus marktgerechter überschlägiger Schätzung von ca. 5 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts (entspr. 17.000 €) in Ansatz gebracht.

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

347.000 € – 17.000 € ~ 330.000 €

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

### **3.6 Vergleichswertermittlung**

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

#### **Vorläufiger Vergleichswert**

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

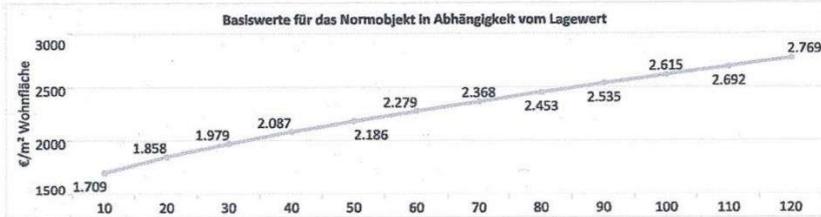
**Vergleichsfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften  
Landkreis Uelzen**

**Stichprobenübersicht und Normobjekt**

Stichprobe: 464 Kauffälle

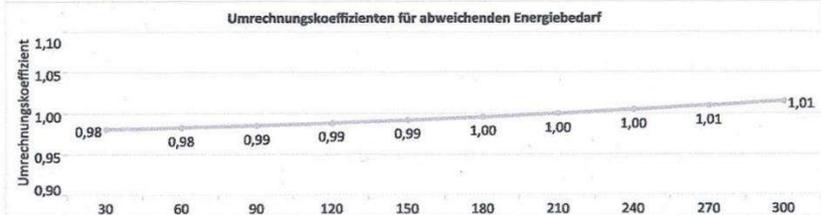
Merkmal	Min	Max	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	2010	Mitte 2023	01.07.2023
Lagewert [€/m <sup>2</sup> ], normiert auf 1.000 m <sup>2</sup>	16	220	s. Abbildung
Modifiziertes Baujahr	1948	2013	1974
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	50	180	100
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	80	1200	400
Standardstufe	1	5	2,5
Garage / Carport / Stellplatz	ohne	vorhanden	vorhanden
Energiebedarf [kWh/m <sup>2</sup> a]	33	453	225

Die Diagramme beziehen sich auf ein Normobjekt.



Normierung des Bodenrichtwertes auf 1.000 m<sup>2</sup> ?

Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichsfaktoren:



**Umrechnungskoeffizienten für weitere wertbeeinflussende Merkmale:**

Lage Bad Bevensen	1,15
Lage Bienenbüttel	1,17
Lage Hansestadt Uelzen	1,18

Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen / Datenbasis: 15.07.2023 / Tag der Veröffentlichung: 22.09.2023

**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 somit wie folgt

Merkmale	Ausprägung	Faktor
Lagewert [€/m <sup>2</sup> ], normiert auf 1.000 m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>	2.535
Lage	Bienenbüttel, Steddorf	x 1,08
Modifiziertes Baujahr	1980	x 1,06
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	115 m <sup>2</sup>	x 0,95
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	1.195 m <sup>2</sup>	x 1,19
Energiebedarf	Durchschnitt Wohngebäude	x 1,00
Carage / Carport	nicht vorhanden	x 0,97

$$\text{objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor [€/m}^2\text{]} = \underline{\underline{3.182}}$$

#### Erläuterungen zu den Merkmalen:

##### Lagewert:

Der Lagewert wird durch den auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m<sup>2</sup> normierten Bodenrichtwert definiert. Die Normierung des Bodenrichtwerts (BRW) erfolgt mittels Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen bei unterschiedlichen Grundstücksflächen (veröffentlicht durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg in den Grundstücksmarkdaten 2023). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m<sup>2</sup> und entspricht somit der Definition des normierten Bodenrichtwerts, daher ist hier eine Umrechnung nicht erforderlich.

---

#### **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

Lage:

Die Lage „Steddorf“ wird unter Berücksichtigung der Lagemerkmale (insbes. Nähe zur Stadt Lüneburg mit entsprechender Verkehrsanbindung in Richtung Hamburg sowie Entfernung zum Ortszentrum der Gemeinde Bienenbüttel) mit dem Faktor 1,08 gewürdigt.

Garage/ Carport:

Das Normobjekt enthält eine Garage bzw. einen Carport. Im vorliegenden Wertermittlungsfall ist eine Garage oder ein Carport nicht vorhanden. Dieser wertbeeinflussende Umstand wird mit dem Faktor 0,97 in Ansatz gebracht.

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

$$3.182 \text{ €/m}^2 \times 115 \text{ m}^2 = \underline{365.930 \text{ €}}$$

**Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert**

Der zuvor ermittelte vorläufige Vergleichswert bezieht sich gemäß den Angaben des Gutachterausschusses auf den 01.07.2023. Nach Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zeichnet sich hinsichtlich der weiteren konjunkturellen Entwicklung ein sich fortsetzender Abwärtstrend auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab. Dieser weiteren Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird daher im konkreten Bewertungsfall durch einen weiteren Faktor mit 0,95 Rechnung getragen. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Vergleichswerts mit dem weiteren Faktor gerundet wie folgt

$$365.930 \text{ €} \times 0,95 \sim \underline{348.000 \text{ €}}$$

**Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes**

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

Wegen des nicht ermöglichten Zutritts sind die 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. Die unter Abs. 2.3.5

**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

dargestellten Baulasten sowie die auf dem südöstlich angrenzenden Nachbargrundstück (Grundbuch von Steddorf Blatt 217) in Abt. II unter der lfd. Nr. 5 und unter der lfd. Nr. 6 eingetragenen begünstigenden Grunddienstbarkeiten (Wege- und Leitungsrechte) ermöglichen die tatsächlich vorhandene Nutzung bezogen auf einen dem Bodenrichtwertgrundstück entsprechenden Erschließungszustand, der dieser Wertermittlung zugrunde liegt. Diesbezügliche Zuschläge kommen daher nicht in Betracht. Zur Berücksichtigung der Unwägbarkeiten, die sich auch aus einer vermutlich bisher noch gemeinschaftlichen Nutzung von Ver- und Entsorgungsanlagen mit entsprechenden Anlagen- und Leitungssystemen im Gebäude ergeben, wird, weil sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt sind, ein pauschaler Wertabschlag aus marktgerechter überschlägiger Schätzung analog zum Sachwertverfahren von 17.000 € in Ansatz gebracht.

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

$$348.000 \text{ €} - 17.000 \text{ €} \sim \underline{331.000 \text{ €}}$$

### **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 Wohngrundstück mit einem Wohnhaus, als Teil eines Doppelhauses, welches von Garten- und Grünflächen umgeben ist, die von Bäumen umsäumt sind. Die Lage der Gemeinde Bienenbüttel im Norden des Landkreises Uelzen ist bezogen auf den Landkreis, bedingt durch die Nähe zu der Stadt Lüneburg mit entsprechender Verkehrsanbindung in Richtung Hamburg, als sehr gut einzustufen. 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, könnte sich in den nächsten Jahren die Verkehrsanbindung weiter verbessern. Die allgemeine Wohnlage stellt sich bedingt durch die Entfernung zum Ortszentrum der Gemeinde Bienenbüttel als eher nachteilig dar, demgegenüber ist jedoch die ruhige Lage am Rande des Landschaftsschutzgebietes als positiv hervorzuheben. Es bestehen Unwägbarkeiten wegen des nicht ermöglichten Zutritts und insbesondere auch zum Grenzverlauf innerhalb der baulichen Anlagen sowie aus einer vermutlich bisher noch gemeinschaftlichen Nutzung von Ver- und Entsorgungsanlagen mit entsprechenden Anlagen und Leitungssystemen im Gebäude. 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 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

Die angewandten Wertermittlungsverfahren führen zu einem Sachwert von 330.000 € und zu einem Vergleichswert von 331.000 €. Die Wertermittlungsergebnisse liegen sehr nahe beieinander und führen beide zum Verkehrswert.

**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, jedoch ohne Berücksichtigung des in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Wohnungsrechts, zum Wertermittlungstichtag 02.11.2023 zu

**330.000,- €**

**in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro**

Wert des in Abteilung II des Grundbuches eingetragenen Wohnungsrechts (nachrichtlich):

**67.000,- €**

Suderburg, den 10.01.2024



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

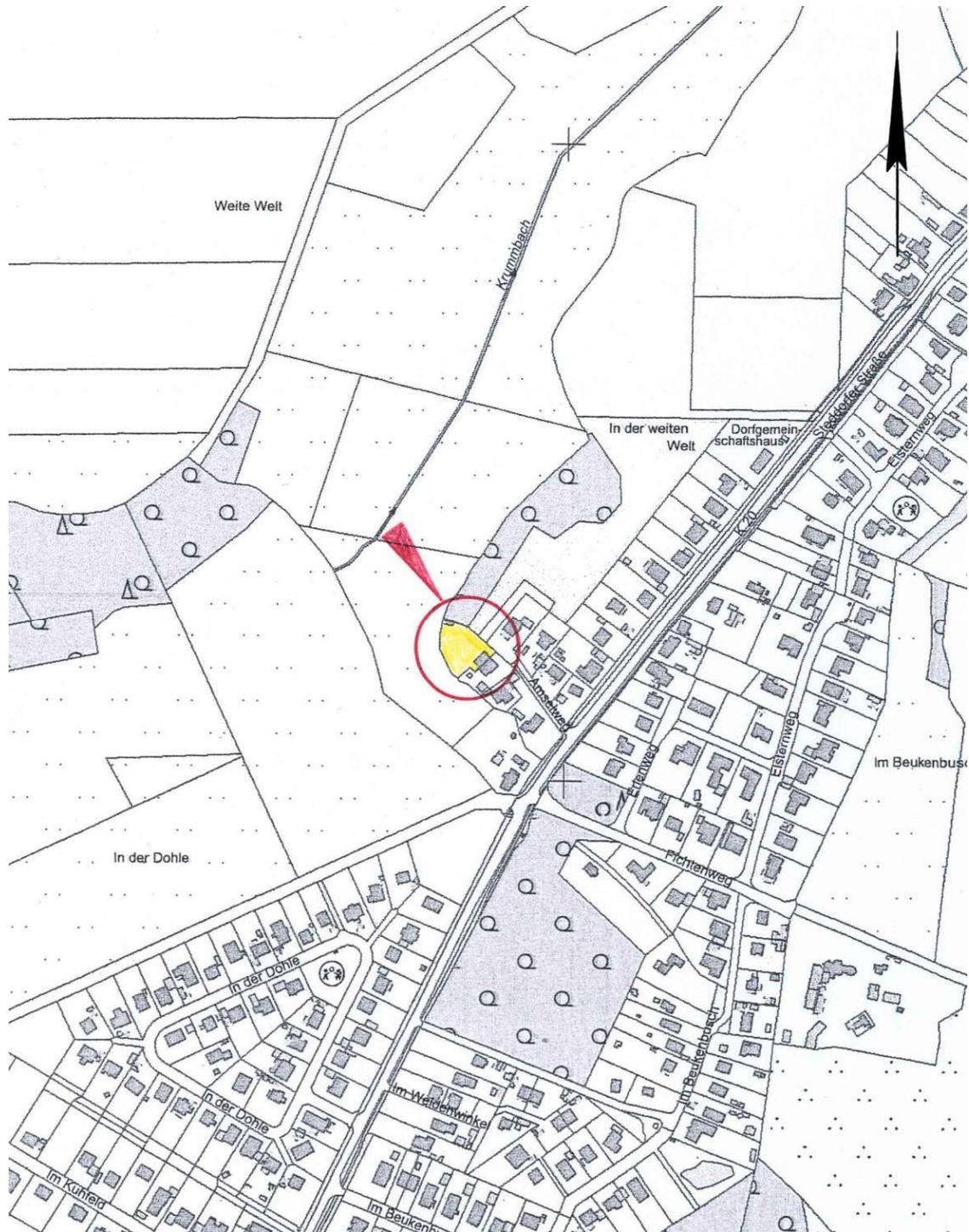
---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

## 5. Anlagen

### 5.1 Übersichtskarte



© 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

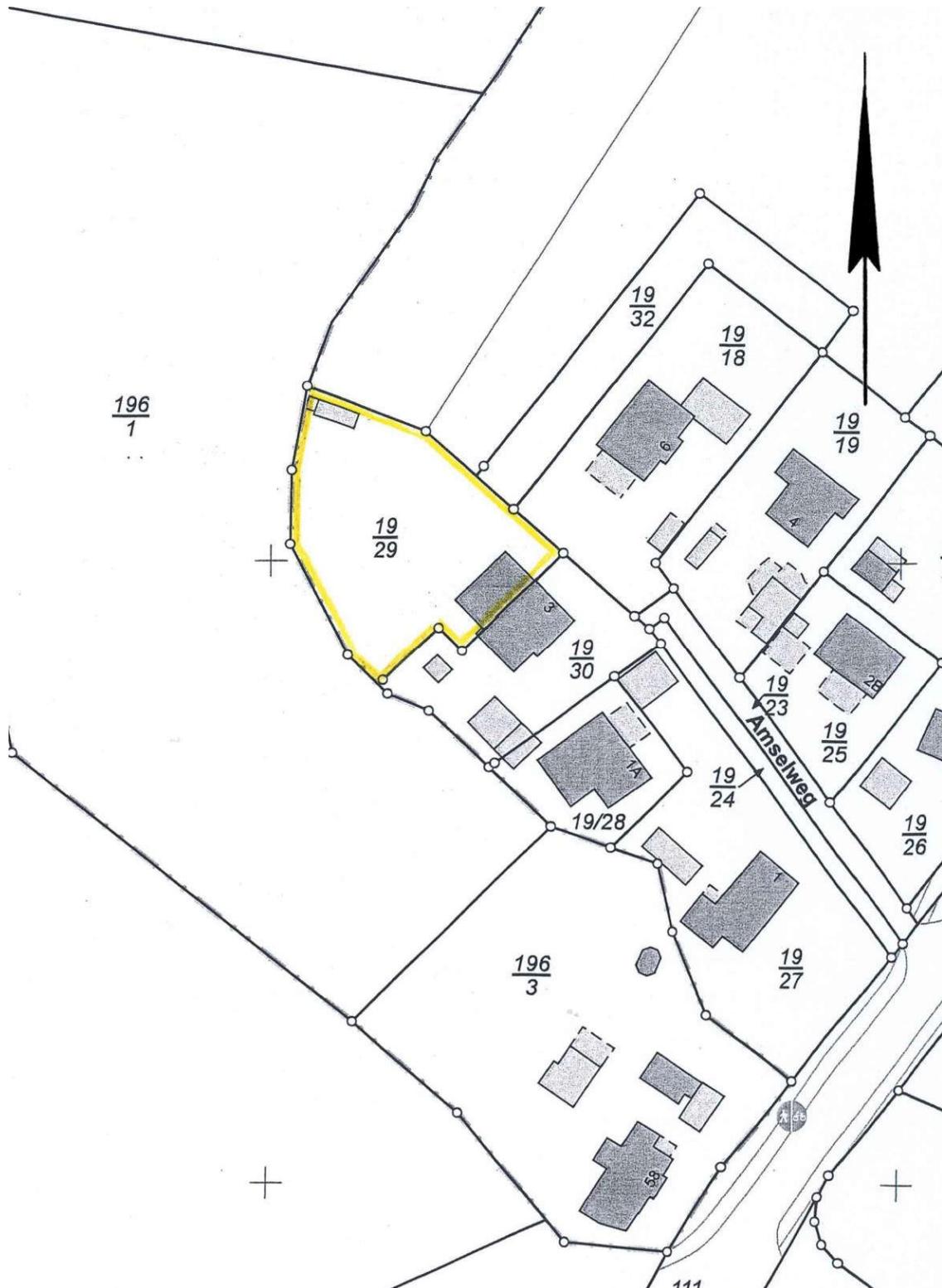
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Übersichtskarte  
Maßstab ~ 1:5000

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

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

**5.2 Liegenschaftskarte**

  
© 2023 Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen

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

**Auszug aus der Liegenschaftskarte  
Maßstab ~ 1:1000**

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**  
von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-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

### 5.3 Bodenrichtwertkarte



#### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 27.11.2023)

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

Bezeichnung der Bodenrichtwertzone: Steddorf - Im Beukenbusch  
Gemarkung: 2440 (Steddorf), Flur: 2, Flurstück: 19/29

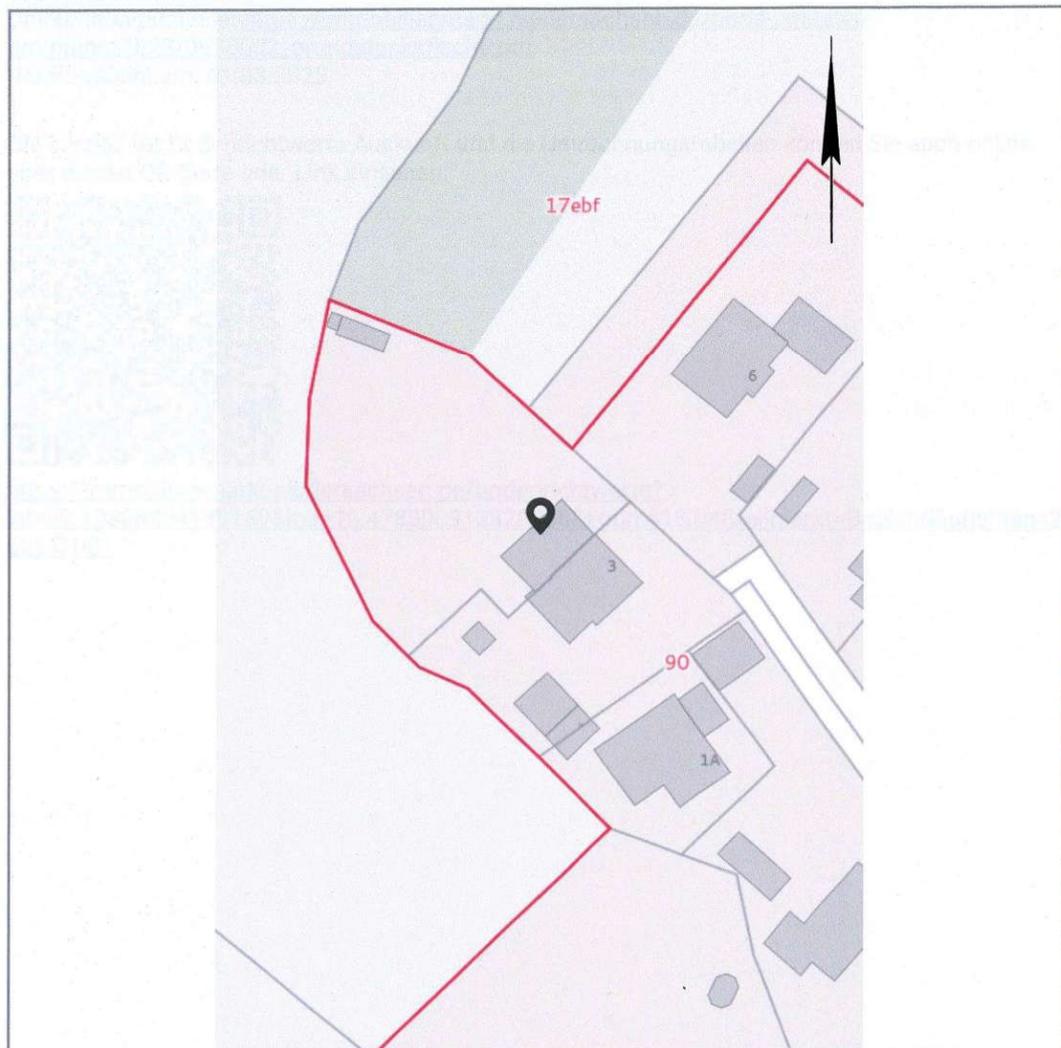


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Quelle: © Oberer Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte Niedersachsen 2023,  
dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by2-0](http://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-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

**5.4 Darstellung von Rechten/ Belastungen****Baulast Nr. 5038**

**Landkreis Uelzen**  
Der Oberkreisdirektor

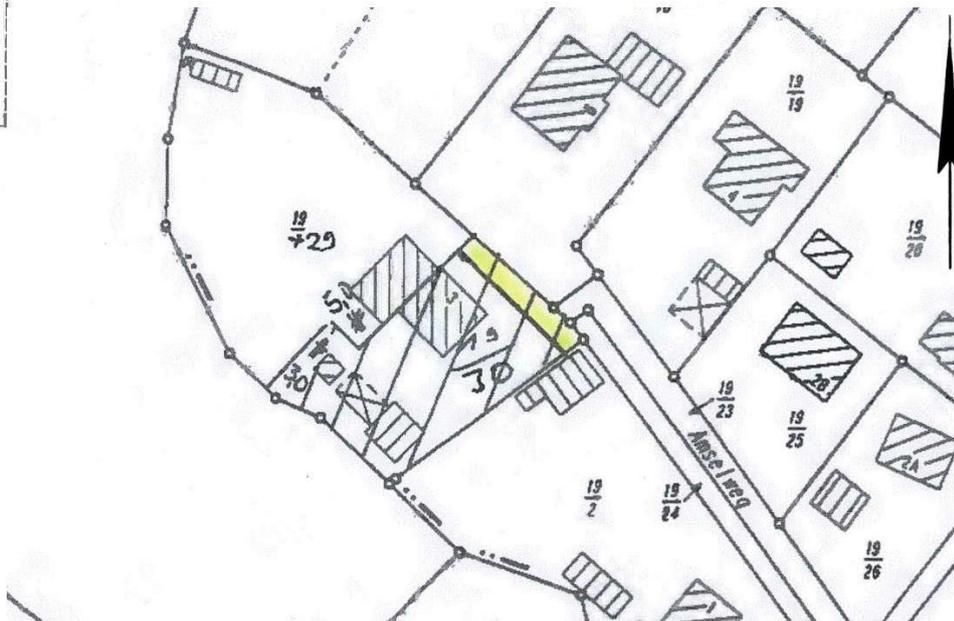
Amt für Bauordnung und  
Kreisplanung

BAULASTENBLATT

## BAULASTENVERZEICHNIS

von <b>Bienenbüttel</b>	Aktenzeichen/Baulast-Nr. <b>5038</b>
Grundstück (Gemeindeteil, Straße und Haus-Nr.) <b>Steddorf, Amselweg 3</b>	Baulastenblatt Nr. 1 Seite 1
Katasterbezeichnung: Gemarkung <b>Steddorf</b>	Flur-Flurstück(e) 2-19/7

Lfd.Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkung
1	<p>Das Grundstück wird geteilt.</p> <p>Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks duldet gem. § 5 Abs. 2 NBauO, daß die in dem der Baulasterklärung beigelegten Lageplan gelb schraffierte Teilfläche in einer Breite von mindestens 3 m als Zugang zu dem neu zu bildenden Grundstück so hergerichtet, erhalten und benutzt wird, daß der von den baulichen Anlagen des hierdurch begünstigten Grundstücks ausgehende Zu- und Abgangsverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgewerten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist. Ferner duldet der jeweilige Eigentümer, daß über sein Grundstück eine Erschließung des neu zu bildenden Grundstücks mit Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Energie- und anderen Leitungen erfolgt.</p>	<p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom</p>



(Quelle: Landkreis Uelzen,  
Baulastenverzeichnis)

**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

**Eintragungsbewilligung zu den begünstigenden Grunddienstbarkeiten lfd. Nr. 5 und lfd. Nr. 6 in Abteilung II des Grundbuches von Steddorf Blatt 217**

§ 5

Die Parteien räumen dem jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 19/29 als Grunddienstbarkeit ein Wegerecht des Inhalts ein, daß der Berechtigte auf einem 3 Meter breiten Streifen parallel zum benachbarten Flurstück 19/18 gehen und fahren kann.

Dem jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 19/29 wird ferner gestattet, auf dem Flurstück 19/30 auf Dauer Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, insbesondere für Wasser, Abwasser, Strom, Telefon und Kabelfernsehen zu verlegen und zu unterhalten. Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 19/30 ist verpflichtet, diese Leitungen auf Dauer zu dulden. Das gilt auch für die Mitbenutzung eines eventuell vorhandenen Kontrollschachtes. Der Berechtigte kann das belastete Grundstück zur Durchführung von Verlege-, Kontroll-, Wartungs-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten jeweils betreten, bzw. durch Beauftragte betreten lassen. Bei entsprechenden Arbeiten hat der Berechtigte den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wieder herzustellen. Die Parteien verzichten darauf, die Lage der künftigen Leitungen schon jetzt festzulegen. Nach Möglichkeit sollen sie unterhalb der Wegefläche verlaufen.

(Quelle: Grundbuchamt Uelzen)

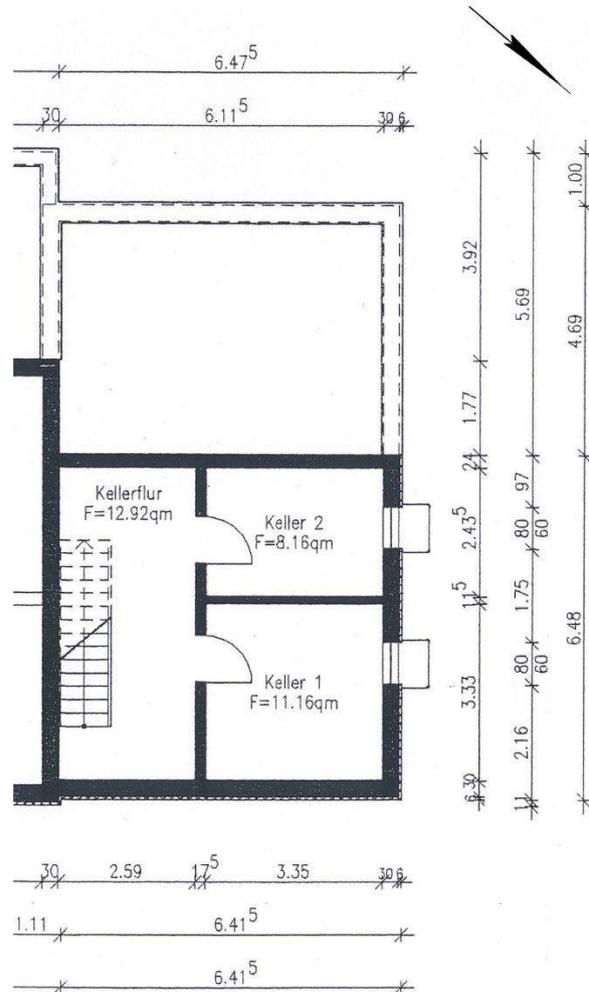
**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

### 5.5 Bauzeichnungen/ Skizzen

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

**Der Zutritt auf das Grundstück und in die baulichen Anlagen wurde nicht gestattet!**

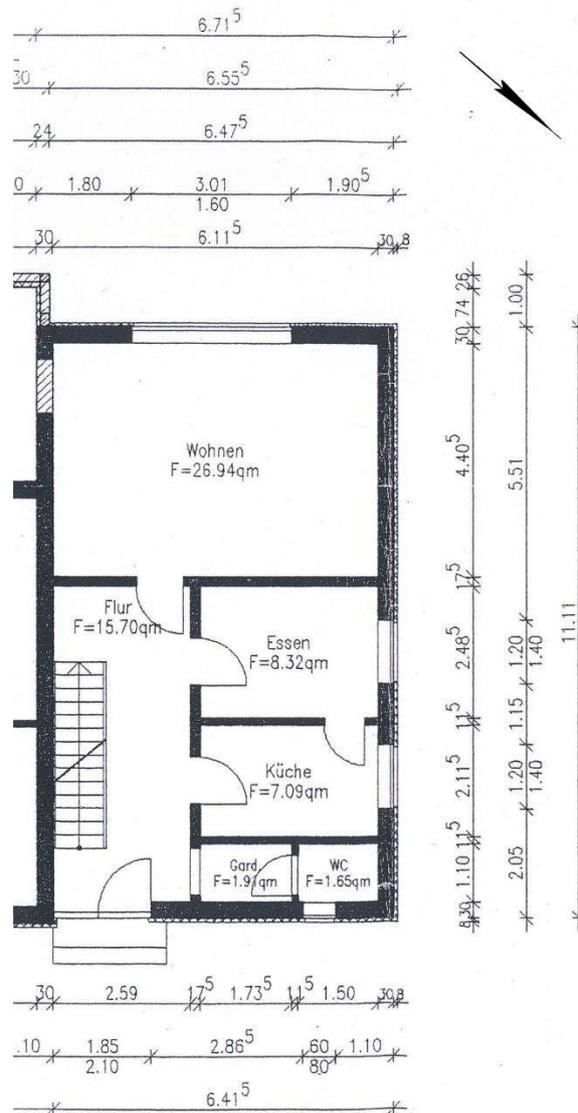


**Grundriss-Skizze Kellergeschoss**

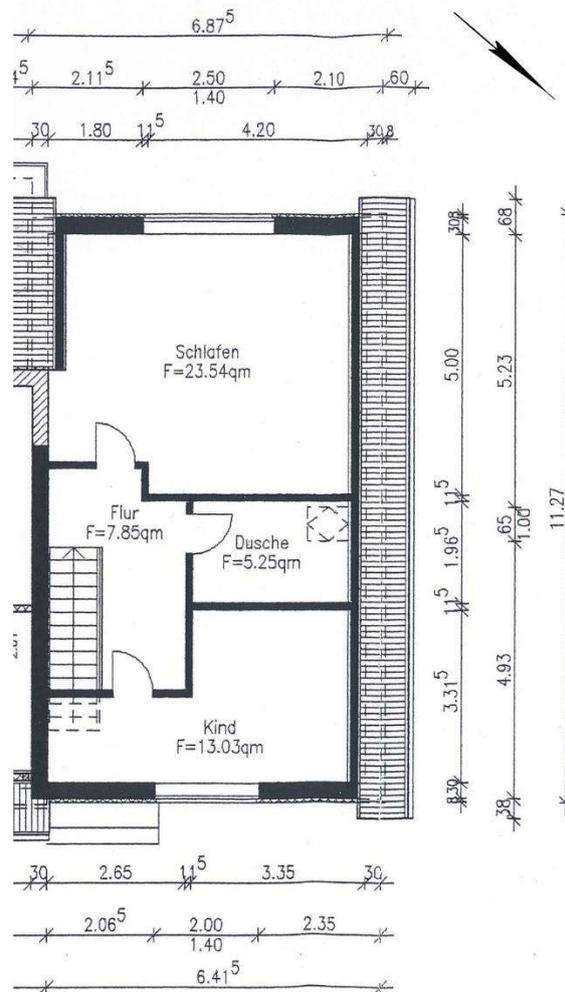
**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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



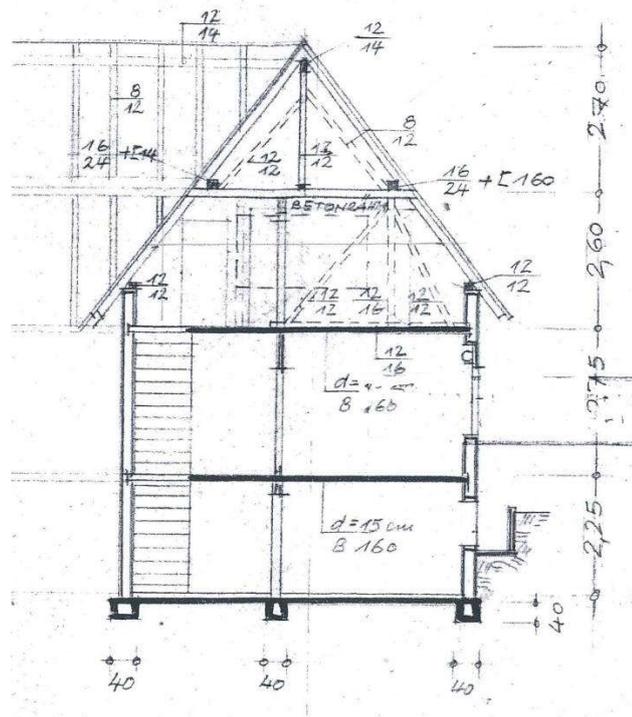
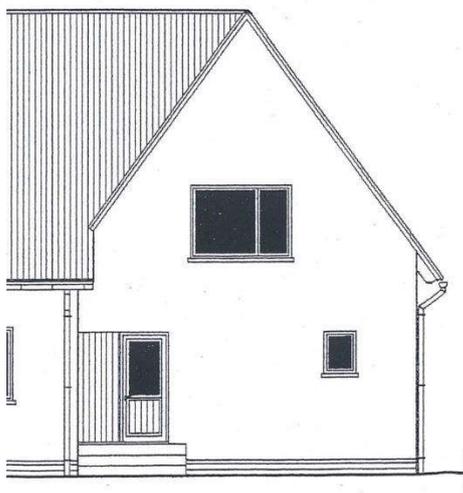
**Grundriss-Skizze Erdgeschoss**



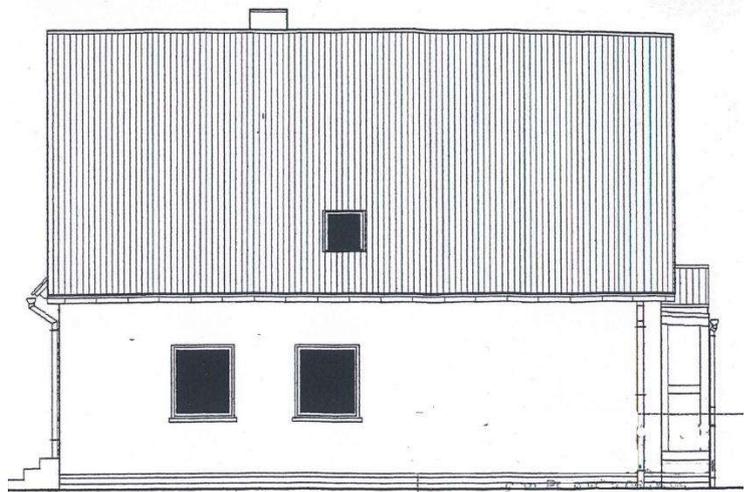
### Grundriss-Skizze Dachgeschoss

#### **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

**Schnitt-Skizze**

Nordostansicht



Nordwestansicht

**Ansicht-Skizzen**

**5.6 Brutto-Grundfläche**

(auf der Grundlage der behördlichen Bauzeichnungen)

**Teil eines Doppelhauses**

<u>Teilkeller:</u>	6,48	x	6,65	=	43,09	43,09
<u>Erdgeschoss:</u>	11,27	x	6,65	=	74,95	74,95
<u>Dachgeschoss:</u>	11,27	x	6,65	=	74,95	<u>74,95</u>
						<u>192,99</u>
						<u>~ 193 m<sup>2</sup></u>

davon

**Gebäudeart 2.01 (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut)**

$$43,09 \quad x \quad 3 \quad = \quad 129,27 \quad \underline{\underline{\sim 129 \text{ m}^2}}$$

**Gebäudeart 2.21 (Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut)**

$$193 \quad - \quad 129 \quad = \quad \underline{\underline{\sim 64 \text{ m}^2}}$$

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

**5.7 Wohnfläche**

(aus der Bauakte übernommen)

lfd. Nr.	Bezeichnung	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Länge (m)	Breite (m)	Abzug (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Bemerkung
Erdgeschoßwohnfläche Neu WE 2									
208	Wohnen	6,115	4,405	26,94	-	-	0,00	26,94	
209	Flur	5,930	2,590	15,36	-	-	0,00	15,36	
210	Essen	3,350	2,485	8,32	-	-	0,00	8,32	
211	Küche	3,350	2,115	7,09	-	-	0,00	7,09	
212	Garderobe	1,735	1,100	1,91	-	-	0,00	1,91	
213	WC	1,500	1,100	1,65	-	-	0,00	1,65	
<b>Summe EG- Wohnfläche Neu WE 2</b>								<b>61,26</b>	

lfd. Nr.	Bezeichnung	Länge (m)	Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Länge (m)	Breite (m)	Abzug (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Bemerkung
Dachgeschoßwohnfläche Neu WE 2									
307	Schlafen	6,000	5,000	30,00	9,500	0,680	-6,46	23,54	Abzug Schräge
308	Kind	6,000	2,730	16,38	4,900	0,680	-3,33	13,05	Abzug Schräge
309	Flur	3,350	2,650	8,87	2,100	1,000	-2,10	7,84	Abzug Treppe
310	Dusche	3,350	1,965	6,59	1,965	0,680	-1,34	5,25	Abzug Schräge
<b>Summe DG- Wohnfläche Neu WE 2</b>								<b>49,67</b>	

Die vorstehende Wohnflächenberechnung habe ich durch Vergleichsberechnungen 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 vorhanden Wintergartens die in diesem Gutachten bewertungstechnisch zugrunde zu legende Wohnfläche mit **115 m<sup>2</sup>** 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, Ostansicht  
aufgenommen am 02.11.2023**



**Foto 2: Teil eines Doppelhauses, Südansicht  
aufgenommen am 02.11.2023**



---

# Gutachten

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

---

Aktenzeichen, Gericht: **NZS 7 K 36/22, Amtsgericht Uelzen**

Gutachtennummer: **WB 04/23**

Datum des Gutachtens: **12.01.2024**

Wertermittlungstichtag: **02.11.2023**

Qualitätsstichtag: **02.11.2023**

---

Objekt: **Teil eines Doppelhauses mit Garagengebäude**

Objektanschrift: 29552 Bienenbüttel, Amselweg 3

Gemarkung: Steddorf

Flur, Flurstück: Flur 2, Flurstück 19/30

Fläche: 703 m<sup>2</sup>

Grundbuch, Blatt: Grundbuch von Steddorf, Blatt 217, BV lfd. Nr. 1

Ansicht:



Verkehrswert: **380.000,- €**

---

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben .....	4
1.1 Auftrag .....	4
1.2 Objektdaten.....	4
1.3 Objektbesichtigung.....	4
1.4 Wertermittlungsstichtag.....	5
1.5 Qualitätsstichtag .....	5
1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte .....	5
1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts .....	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 .....	10
2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen.....	10
2.5 Zusammenfassung und Beurteilung .....	15
3. Wertermittlung .....	16
3.1 Grundsätze und Verfahren.....	16
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	17
3.3 Modelle zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse .....	18
3.4 Bodenwertermittlung .....	20
3.5 Sachwertermittlung.....	20
3.6 Vergleichswertermittlung .....	30
3.7 Verkehrswert .....	34
4. Verwendete Literatur .....	36
5. Anlagen.....	37

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

---

5.1 Übersichtskarte .....	37
5.2 Liegenschaftskarte .....	38
5.3 Bodenrichtwertkarte .....	39
5.4 Darstellung von Rechten/ Belastungen.....	40
5.5 Bauzeichnungen/ Skizzen.....	43
5.6 Brutto-Grundfläche.....	48
5.7 Wohnfläche.....	49
5.8 Fotodokumentation .....	50
letzte Seite.....	51

Dieses Gutachten enthält 51 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 36/22
- Auftragsdatum: Beschluss vom 18.01.2023, hier eingegangen am 24.01.2023
- 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: Teil eines Doppelhauses mit Garagengebäude
- Objektanschrift: 29553 Bienenbüttel, Amselweg 3
- Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Steddorf, Blatt 217, BV lfd. Nr. 1
- Katasterbezeichnung: Gemarkung Steddorf, Flur 2, Flurstück 19/30
- Flächengröße: 703 m<sup>2</sup>

### **1.3 Objektbesichtigung**

Das Wertermittlungsobjekt habe ich gemeinsam mit meiner Mitarbeiterin am 02.11.2023 besichtigt.

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

---

**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

### **1.4 Wertermittlungsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Als Grundlage für dieses Gutachten gelten die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu diesem Zeitpunkt. Der Wertermittlungsstichtag ist der 02.11.2023, der Tag der Objektbesichtigung.

### **1.5 Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der 02.11.2023, der Tag der Objektbesichtigung.

### **1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte**

- Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 (Katasteramt Uelzen, 25.09.2023)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasteramt Uelzen, 25.09.2023)
- Grundbuchauszug v. 19.12.2022 (vom Auftraggeber bereitgestellt, 11.09.2023 überprüft)
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand (Landkreis Uelzen, 06.06.2023)
- Auskunft zu Ver- /Entsorgungsanlagen (Online-Planauskunft der Celle-Uelzen Netz GmbH, 01.11.2023)
- Auskunft zum beitrags- u. abgabenrechtlichen Zustand (Gemeinde Bienenbüttel 30.11.2023)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster (Landkreis Uelzen, 09.11.2023)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Landkreis Uelzen, 02.11.2023)
- Bauakteneinsicht (Landkreis Uelzen, 09.06.2023)
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen, Internetauskunft 19.12.2023)
- Auskunft aus den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, Internetauskunft, 30.11.2023)

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. Das Objekt wird von dem Eigentümer genutzt.
- Ein Gewerbebetrieb wird dort nicht geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind dort nicht vorhanden.
- Ein Verdacht auf Hausschwamm ergab sich nicht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt. Auf bestehende Baulasten wird im Gutachten Bezug genommen.
- Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt.

---

#### **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 aus dem Altlastenkataster der Landkreises Uelzen ist auf dem Flurstück des Wertermittlungsobjektes keine Altlast verzeichnet. Es wurde jedoch mitgeteilt, dass sich unabhängig davon auf dem Grundstück unbekannte Altlasten befinden können.

## **2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts**

### **2.1 Lagemerkmale**

#### **2.1.1 Makrolage**

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Uelzen
Gemeinde:	Bienenbüttel
Ortschaft:	Steddorf
Entfernungen:	Landeshauptstadt Hannover ca. 125 km, Hansestadt Hamburg ca. 75 km, Kreisstadt Uelzen ca. 20 km, Hansestadt Lüneburg ca. 15 km
Überregionale Anbindungen:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bundesautobahnen A39 (Lüneburg-Hamburg) ca. 30 km, und A7 (Hamburg Hannover) ca. 35 km</li><li>- Bundesstraßen B209 (Lüneburg-Soltau) ca. 10 km und B216 (Lüneburg-Dannenberg) ca. 13 km</li><li>- Bahnhöfe Lüneburg ca. 15 km und Bienenbüttel ca. 2 km</li><li>- Flughafen Hamburg ca. 80 km</li></ul>

Die Gemeinde Bienenbüttel hat nach den Veröffentlichungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen rd. 6.960 Einwohner bei einer Fläche von 99,54 km<sup>2</sup>. Die Bevölkerungsdichte beträgt somit 70 Einwohner/km<sup>2</sup>. Gemäß der regionalen Vorausberechnung der Bevölkerung Niedersachsens ist für den Landkreis Uelzen in den nächsten zehn Jahren, unter Annahme einer relativ moderaten Zuwanderung, ein Bevölkerungsrückgang von ca. 4 % zu erwarten. Hinsichtlich der Altersstruktur soll sich nach diesbezüglichen Prognosen der Anteil der über 65 Jahre alten Menschen an der Gesamtbevölkerung des Landkreises um rd. 15 % erhöhen. Die Arbeitslosenquote liegt nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit im Geschäftsstellenbezirk Uelzen bei 5 %.

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 Anschluss zur Autobahn A39 Richtung Hamburg ist mit der Ortsumgehung der Stadt Lüneburg bezogen auf den Landkreis Uelzen als günstig anzusehen. Nach Realisierung der in Planung befindlichen Autobahnverbindung der A39 zwischen den Städten Lüneburg und Wolfsburg, die in einer Entfernung von ca. 6 km in nordöstlicher Richtung verlaufen soll, könnte sich die

---

#### **Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

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

Verkehrsanbindung in den nächsten Jahren 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 Ortsteil Steddorf der Gemeinde Bienenbüttel und trägt die Lagebezeichnung: Amselweg 3.

Der Bereich des Wertermittlungsobjektes dient vorrangig dem Wohnen im Übergangsbereich zu land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen. Die nähere Umgebung ist überwiegend mit Wohnhäusern und entsprechenden Nebengebäuden bebaut. Westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Süsing“ an.

Bienenbüttel mit der Ortschaft Steddorf ist im Norden des Landkreises Uelzen durch die Nähe zu der Stadt Lüneburg mit entsprechender Verkehrsanbindung in Richtung Hamburg geprägt. In Bienenbüttel sind Versorgungsmöglichkeiten, z.T. über den täglichen Bedarf hinaus, vorhanden. Dort befinden sich auch Kindergärten, Schulen, Ärzte, Freizeiteinrichtungen und solche für kirchliche und kulturelle Zwecke. Bienenbüttel ist mit dem ca. 2 km vom Wertermittlungsobjekt entfernt liegenden Bahnhof (Hauptstrecke der Deutschen Bahn AG Hamburg-Uelzen-Hannover) und durch Busverbindungen gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Eine entsprechende Bushaltestelle befindet sich wenige Gehminuten vom Wertermittlungsobjekt entfernt.

### **2.2 Grund und Boden**

Das zu Wohnzwecken, als Teil eines Doppelhauses, genutzte Grundstück ist von unregelmäßiger Geometrie und nur leicht geneigt. Die Flächengröße beträgt nach dem Bestandsverzeichnis im Grundbuch 703 m<sup>2</sup>. Das Grundstück grenzt an seiner Nordostseite auf einer Länge von ca. 6 m an den Amselweg. Von dort wird auch das nordwestlich angrenzende Nachbargrundstück 19/29 erschlossen, zu dessen Gunsten auf dem hier zu bewertenden Grundstück die unter Abs. 5.4 dargestellte Baulast Nr. 5038 im Baulastenverzeichnis des Landkreises Uelzen eingetragen ist. Zudem bestehen in diesem Bereich auch Grunddienstbarkeiten zugunsten dieses Nachbargrundstücks (Wege-/ Leitungsrechte, die unter lfd. Nr. 5 u. lfd. Nr. 6 in Abt. II des Grundbuches von Steddorf Blatt 217 (hier Wertermittlungsobjekt) eingetragen sind; s. Abs. 5.4). Die Anschlüsse an die öffentliche Stromversorgung, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung dienen vermutlich auch dem mit dem Wertermittlungsobjekt verbundenen Nachbarhaus auf dem Flurstück 19/29. Ein Anschluss an die zentrale Gasversorgung wird derzeit nicht genutzt.

Anhaltspunkte auf ungünstige Baugrundverhältnisse oder 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 sind nur durch entsprechende Gutachten von Spezial-sachverständigen möglich.

---

#### **Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

---

## **2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften**

### **2.3.1 Tatsächliche Nutzung**

Das Wertermittlungsobjekt ist zu Wohnzwecken individuell gestaltet. Von baulich vorrangiger Bedeutung ist das Wohnhaus, als Teil eines Doppelhauses, und ein Garagengebäude. Die Freiflächen sind als Garagenvorplatz sowie als Garten-/ Grünflächen angelegt.

### **2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten**

Ein Bebauungsplan existiert für den Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht. Nach dem Flächennutzungsplan liegt das zu bewertende Grundstück im Übergangsbereich zwischen dem sich in südöstlicher Richtung erstreckenden Dorfgebiet und der sich nordwestlich anschließenden Fläche für die Landwirtschaft.

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

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

### **2.3.3 Entwicklungsstufe**

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

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, 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. Nach dem aktuellen Planungsstand sind Ausbaumaßnahmen, die das zu bewertende Grundstück betreffen und für die Straßenausbaubeiträge erhoben werden könnten, nicht geplant. Künftige Maßnahmen können jedoch zu einer Beitragspflicht 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

### **2.3.5 Baulasten**

Im Baulastenverzeichnis des Landkreises Uelzen sind bezüglich des hier zu bewertenden Grundstücks folgende Eintragungen vorhanden:

**Baulast 627** (betreffend die historischen Flurstücke 19/2 und 19/7, Flur 2, Gemarkung Steddorf)

Diese Baulast ist unter Abs. 5.4 dieses Gutachtens mittels eines Auszug aus dem Baulastenverzeichnis dargestellt. Es handelt sich um eine Abstandsbaulast auf dem hier zu bewertenden Grundstück entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze zugunsten des angrenzenden Flurstücks 19/27 im Bereich des dort grenznah errichteten Gebäudes. Das hier zu bewertende belastete Grundstück ist durch Teilung und Zerlegung aus dem Flurstück 19/7 und das begünstigte Nachbargrundstück ist durch Teilung und Zerlegung aus dem Flurstück 19/2 hervorgegangen. Die Eintragung erfolgte am 13.03.1978.

**Baulast 5128** (betreffend die historischen Flurstücke 19/2 und 19/7, Flur 2, Gemarkung Steddorf)

Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke erklärt, dass alle baulichen Anlagen auf diesen Grundstücken das öffentliche Baurecht gemäß § 4 Abs. 1 NBauO so einhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück. Die Grundstücke, die künftig ein Baugrundstück bilden sollen, sind in dem als Anlage beigefügten Lageplan gelb umrandet.

Anmerkung: Der der Erklärung beigefügte Lageplan kann aufgrund anderweitiger Eintragungen aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht dargestellt werden. Es handelt sich um die durch Teilung und Zerlegung entstandene Flurstücke mit der aktuellen Katasterbezeichnung: Gemarkung Steddorf, Flur 2, Flurstücke 19/27, 19/28, 19/29 und 19/30 (s. Anlagen, Abs. 5.2 Liegenschaftskarte). Die Eintragung erfolgte am 16.06.2003.

**Baulast 5038** (betreffend das historische Flurstück 19/7, Flur 2, Gemarkung Steddorf)

Diese Baulast ist unter Abs. 5.4 dieses Gutachtens mittels eines Auszugs aus dem Baulastenverzeichnis dargestellt. Sie dient gemäß § 5 Abs. 2 NBauO dem nordwestlich angrenzenden Nachbargrundstück (Flurstück 19/29), welches durch Teilung und Zerlegung aus dem Flurstück 19/7 hervorgegangen ist, bezüglich des Zu- und Abgangsverkehrs und dem für den Brandschutz erforderlichen Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten sowie einer Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Energie- und anderen Leitungen über das hier zu bewertende Grundstück mit der aktuellen Katasterbezeichnung: Gemarkung Steddorf, Flur 2, Flurstück 19/30. Die Eintragung erfolgte am 21.11.2002.

### **2.3.6 Rechte und Belastungen in Abteilung II des Grundbuches**

In Abteilung II des Grundbuches von Steddorf Blatt 217 (Wertermittlungsobjekt) sind folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 5 Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht)

---

**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

- 
- lfd. Nr. 6 Grunddienstbarkeit (Wegerecht)
- lfd. Nr. 7 Vorkaufsrecht
- lfd. Nr. 8 Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkungen:

Die Eintragungsbewilligungen zu den Grunddienstbarkeiten lfd. Nr. 5 und lfd. Nr. 6 sind unter Abs. 5.4 dargestellt. Evtl. dadurch bedingte Werteeinflüsse werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Die Berechtigte zu dem Vorkaufsrecht lfd. Nr. 7 ist bereits verstorben. Ein evtl. durch den Zwangsversteigerungsvermerk lfd. Nr. 8 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**

Mieter oder Pächter wurden auf Anfrage nicht benannt. Das Objekt wird von dem Eigentümer genutzt.

**2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen**

Auf dem zu bewertenden Grundstück sind die folgenden baulichen Anlagen zu unterscheiden:

**A: Wohnhaus (als Teil eines Doppelhauses)**

**B: Garagengebäude**

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

Die Gebäudebeschreibung bezieht sich auf vorherrschende Ausstattungen und Ausführungen. Die Funktionsweise und Technik einzelner Bauteile und Anlagen wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht gesondert überprüft. Weitere diesbezügliche Aussagen insbesondere auch zu Baumängeln und Bauschäden sowie Untersuchungen zu verwendeten Baustoffen und deren Wirkungen sind nur durch Speziialsachverständige möglich. Die Inaugenscheinnahme einzelner Bauteile war z.T. durch Möbel und Ablagerungen eingeschränkt. Die Gebäudemaße und Flächenangaben wurden bezogen auf die nach sachverständigem Ermessen wertrelevanten Gebäudeteile auf der Grundlage der behördlichen Bauakten stichprobenartig überprüft. Dabei ggf. festgestellte Abweichungen werden im Rahmen der für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit im Gutachten dargestellt.

---

**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 hier zu bewertende bauliche Anlage des Wohnhauses (als Teil eines Doppelhauses stellt den ursprünglichen Teil eines Wohnhauses dar, der erweitert wurde und durch spätere Grundstücksteilung entstanden ist. So ergeben sich Unwägbarkeiten, insbesondere auch zum Grenzverlauf innerhalb der baulichen Anlagen sowie aus einer vermutlich bisher noch gemeinschaftlichen Nutzung von Ver- und Entsorgungsanlagen mit entsprechenden Anlagen- und Leitungssystemen im Gebäude. Das Garagengebäude wurde unter Einbeziehung der bestehenden Vereinigungs-/ Kopplungsbaulast (Baulast 5128) auf den Flurstücken 19/30 (Wertermittlungsobjekt) und 19/28 (südöstlich angrenzendes Nachbargrundstück) um einen Stellplatz erweitert.

### **Gebäude A**

<b><u>Gebäudeart:</u></b>	<b>Wohnhaus</b> (als Teil eines Doppelhauses) (Keller-, Erd-, Ober-/Dachgeschoss, Dachgeschoss/ Spitzboden)
<b><u>Baujahr:</u></b>	1964; 1972 Erweiterungsbau (nördlicher Teil des Doppelhauses auf Flurstück 19/29, hier nicht Wertermittlungsobjekt); 2003 Umbau und Modernisierung (gemeinsam mit dem nördlichen Gebäudeteil auf Flurstück 19/29)
<b><u>Größe:</u></b>	<b><u>Brutto-Grundfläche:</u></b> rd. 330 m <sup>2</sup> (s. Anlagen, Abs. 5.6) <b><u>Wohnfläche:</u></b> rd. 156 m <sup>2</sup> (s. Anlagen, Abs. 5.7)
<b><u>Wände:</u></b>	Massivwände mit Wärmedämmverbundsystem, Wintergartenanbau gem. Bauakte auch als Holzfachwerkkonstruktion mit massiven Ausfachungen; innen geputzt/ bekleidet, Nassbereiche auch gefliest
<b><u>Decken:</u></b>	Massivdecken über dem Keller- u. Erdgeschoss; im Dachgeschoss Holzbalkenkonstruktion des Daches, z.T. mit Stahlbauteilen verstärkt
<b><u>Treppen:</u></b>	Massivtreppe zum Kellergeschoss, Holztreppe zum Dachgeschoss, Holzstiege zum wohnlich ausgebauten Dachboden
<b><u>Dach:</u></b>	Satteldach mit Dachziegeln; Wintergarten: Pultdach mit bituminösen Dichtungsbahnen
<b><u>Fenster:</u></b>	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung
<b><u>Türen:</u></b>	Hauseingangstür: Kunststoff mit Isolierverglasung; Innentüren: Holz-/ Furniertüren bzw. beschichtet, mit Futter und Bekleidung
<b><u>Fußböden:</u></b>	Estrich mit Fliesenbelag sowie Parkett und Textilbelag
<b><u>Elektrische Installation:</u></b>	der Nutzung entsprechend, auch Kraftstromanschluss

---

#### **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

Sanitäre Installation: - Erdgeschoss: WC mit Waschbecken  
- Dachgeschoss: Bad mit Eckbadewanne, Dusche, WC,  
Waschbecken und Handtuchheizkörper  
- weitere der Nutzung entsprechende Ver- u. Entsorgungsanschlüsse

Beheizung: Warmwasserzentralheizung, ölbefeuert, geschweißter Stahltank im Keller (die Heizkesselanlage dient auch dem nördlichen Gebäudeteil auf Flurst. 19/29, gem. Angabe (Der Zutritt in den Heizungsraum, der in der behördlichen Bauzeichnung als Garage ausgewiesen ist, wurde nicht ermöglicht.)

Werthaltige einzelne Bauteile, die von den Normalherstellungskosten nicht erfasst sind:

- Hauseingangsstufen mit Überdachung
- Kelleraußenabgang mit Überdachung/ Windfang
- Terrasse
- Dachgaube

Baulicher Zustand: allgemein guter Gesamteindruck mit Modernisierungen; z.T. altersbedingte Abnutzungen bzw. auch Restarbeiten im Keller insbes. an der Ausführung von Installationen/ Verkabelungen sowie im Bereich diesbezüglicher Decken- und Wandöffnungen, Kellerwände auch mit Putzschäden und Rissbildungen

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

Energetische Eigenschaften:

Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt. Verbesserungen bezüglich der Wärmedämmung wurden gemäß Angabe am Dach, an den Außenwänden sowie bezüglich der Fenster und Außentüren mit den Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2003 vorgenommen. Bezüglich der Beheizung des Gebäudes soll die Heizkesselanlage in diesem Gebäudeteil, von welcher auch die bauliche Anlage des nördlich angrenzenden Gebäudeteils auf Flurstück 19/29 mitbeheizt werden soll, ca. 20 Jahre alt sein. Insgesamt werden die energetischen Eigenschaften der baulichen Anlage im mittleren Bereich der Skala eines Energieausweises erwartet.

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.

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

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

Bei Anwendung 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. Wertermittlungsstichtag und dem ermittelten Modernisierungsgrad bestimmt wird.

Das nach Aktenlage bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises Uelzen im Jahr 1964 in seinem Ursprung als Wohnhaus errichtete und durch Erweiterung im Jahr 1972 entstandene Gebäude hat zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2023 ein gewogenes mittleres Alter ( $\text{alt/neu} = 2/1$ ) von 56 Jahren.

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

---

**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>Modernisierungselemente (max. Punkte)</b>	<b>Punkte</b>
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung (4)	1,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren (2)	0,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) (2)	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage (2)	0,5
Wärmedämmung der Außenwände (4)	1,5
Modernisierung von Bädern (2)	0,5
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen (2)	0,5
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (2)	0,5
Summe Punkte:	6

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

<b>Modernisierungsgrad</b>	<b>Modern.-Punktzahl</b>
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 (gew. mittleres Baujahr 1967):	56 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (gem. Modellvorgabe des Gutachterausschusses):	70 Jahre
mittlerer Modernisierungsgrad	6 Punkte
Restnutzungsdauer (gem. Anlage 2 ImmoWertV):	<b>27 Jahre</b>
modifiziertes Baujahr:	1980

Der Modernisierungsgrad der baulichen Anlage liegt im Bereich „mittlerer Modernisierungsgrad“. Dieses Ergebnis führt mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu einer Restnutzungsdauer von 27 Jahren. Als das modifizierte Baujahr ergibt sich aus dem Jahr des Wertermittlungsstichtages (2023) abzüglich der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) zuzüglich der Restnutzungsdauer (27 Jahre) das Jahr 1980.

## **Gebäude B**

**Gebäudeart:** **Garagengebäude**

**Baujahr:** 1969; 2015 Erweiterung einer Doppelgarage

---

### **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>Größe:</u>	<u>Brutto-Grundfläche:</u> rd. 63 m <sup>2</sup> (s. Anlagen, Abs. 5.6)
<u>Wände:</u>	Massivwände mit Verblendmauerwerk, innen geputzt
<u>Dach:</u>	Pultdach mit Profilblechplatten
<u>Fenster:</u>	Glasbausteine, Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung
<u>Türen:</u>	Stahlschwingtore und Rolltor
<u>Baulicher Zustand:</u>	allgemein guter Gesamteindruck, Dacherneuerung ca. 2015 sonst überwiegend unbekannt, da kein Zutritt!

#### Restnutzungsdauer:

Das nach Aktenlage bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises Uelzen im Jahr 1969 in seinem Ursprung errichtete und durch Erweiterung im Jahr 2015 entstandene Gebäude hat zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2023 ein gewogenes mittleres Alter (alt/neu = 2/1) von 39 Jahren. Die Restnutzungsdauer wird aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und dem gewogenen mittleren Alter der baulichen Anlage zum Wertermittlungsstichtag zu 21 Jahren errechnet.

#### Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Grundstücksbefestigungen, Bepflanzungen
- Einfriedung mit schmiedeeisernem Hoftor

### **2.5 Zusammenfassung und Beurteilung**

Es handelt sich hier um ein Wohngrundstück mit einem Wohnhaus, als Teil eines Doppelhauses, und einem Garagengebäude. Die Lage der Gemeinde Bienenbüttel im Norden des Landkreises Uelzen ist bezogen auf den Landkreis, bedingt durch die Nähe zu der Stadt Lüneburg mit entsprechender Verkehrsanbindung in Richtung Hamburg, als sehr gut einzustufen. 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, könnte sich in den nächsten Jahren die Verkehrsanbindung weiter verbessern. Die allgemeine Wohnlage stellt sich bedingt durch die Entfernung zum Ortszentrum der Gemeinde Bienenbüttel als eher nachteilig dar, demgegenüber ist jedoch die ruhige Lage am Rande des Landschaftsschutzgebietes als positiv hervorzuheben. Es bestehen Unwägbarkeiten zum Grenzverlauf innerhalb der baulichen Anlagen sowie aus einer vermutlich bisher noch gemeinschaftlichen Nutzung von Ver- und Entsorgungsanlagen mit entsprechenden Anlagen und Leitungssystemen im Gebäude. Das Garagengebäude wurde unter Einbeziehung der bestehenden Vereinigungs-/ Kopplungsbaulast (Baulast 5128) auf den Flurstücken 19/30

---

#### **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

(Wertermittlungsobjekt) und 19/28 (südöstlich angrenzendes Nachbargrundstück) um einen Stellplatz erweitert. 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 auf.

### **3. Wertermittlung**

#### **3.1 Grundsätze und Verfahren**

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

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

#### **Wertermittlungsverfahren**

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

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.

---

#### **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

### **Ablauf der Wertermittlungsverfahren**

Die zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte: 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts; 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts; 3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig nach den allgemeinen Wertverhältnissen die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen. Die besonderen objektspezifischen 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 Wohngrundstück. Derartige Objekte werden am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeiten beurteilt und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwerts und des Vergleichswerts gehandelt. Weil hier insbesondere die Bausubstanz

---

**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

für den Wert ausschlaggebend ist, wird das Sachwertverfahren in den Vordergrund gestellt. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse steht ein vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg mit den Grundstücksmarktdaten 2023 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 2023 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.

### **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 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, 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 2023, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by2-0)), <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

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 2023, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by2-0](http://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.

#### 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

### **3.4 Bodenwertermittlung**

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren 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 01.01.2023 einen Bodenrichtwert von 90,- €/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> |

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 90,- €/m<sup>2</sup>. Für die Grundstücksfläche errechnet sich der Bodenwert wie folgt:

$$\text{Gebäude- und Freifläche} \quad 703 \text{ m}^2 \quad \times \quad 90,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \underline{\underline{63.270 \text{ €}}}$$

### **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

---

#### **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

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. Abs. 5.6).

#### **Normalherstellungskosten**

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

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

#### **A. Wohnhaus (als Teil eines Doppelhauses)**

Das Gebäude ist nach sachgerechter Abwägung unter Würdigung der tatsächlichen Objekteigenschaften mit seiner Brutto-Grundfläche von 330 m<sup>2</sup> insgesamt der Gebäudeart 2.12 zuzuordnen und wird von mir in der nachfolgenden Tabelle auf Grundlage dieser Kostenkennwerte und der zugehörigen Standardstufen hinsichtlich seiner Standardmerkmale in den gewichteten Kostengruppen qualifiziert (s. auch Anlage 4 III. der ImmoWertV).

---

#### **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

NHK 2010	535	595	685	825	1035	Wägungs- anteil	Kosten- anteil NHK 2010
Kostengruppe	Standardstufe						
	1	2	3	4	5	%	EUR
Außenwände Ansatz %			100			23%	158
Dach Ansatz %			100			15%	103
Fenster und Außentüren Ansatz %			100			11%	75
Innenwände und Innentüren Ansatz %			100			11%	75
Deckenkonstr. und Treppen Ansatz %			100			11%	75
Fußböden Ansatz %			50	50		5%	38
Sanitär- einrichtungen Ansatz %			100			9%	62
Heizung Ansatz %			100			9%	62
sonst. techn. Ausstattung Ansatz %			100			6%	41
Normalherstellungskosten - Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert (Wertermittlungsobjekt)						100%	689
Ermittelte Standardstufe (Wertermittlungsobjekt)						3,03	

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

690 €/m<sup>2</sup> BGF, Standardstufe 3,0

## B: Garagengebäude

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

365 €/m<sup>2</sup> BGF

### Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile:

Zur Berücksichtigung der gemäß der Gebäudebeschreibung von den NHK nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteilen (Hauseingangsstufen mit Überdachung, Kelleraußenabgang mit Überdachung/ Windfang, Terrasse, Dachgaube) wird ein Zuschlag von 30.000 € 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 Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag 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:

Wertermittlungsstichtag = 160,6

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 zu

**A. Wohnhaus** 27 Jahre / 70 Jahre = 0,39

**B. Garagengebäude** 21 Jahre / 60 Jahre = 0,35

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

<b>Gebäude/ Gebäudeteil</b>		<b>A</b>	<b>B</b>
Gebäudeart		Wohnhaus	Garagengebäude
	Brutto-Grundfläche (BGF) [m <sup>2</sup> ]	330	63
x	Kostenkennwert der NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> ]	690	365
+	ggf. Berücksichtigung baulicher Besonderheiten / von den NHK nicht erfasste einzelne werthaltige Bauteile [€]	30.000	0
x	Baupreisindex (Stichtag)	160,6	160,6
/	Baupreisindex (2010)	90,1	90,1
=	durchschnittliche Herstellungskosten	459.341	40.988
x	Regionalfaktor	1,0	1,0
x	Alterswertminderungsfaktor	0,39	0,35
=	Vorl. Sachwert der baulichen Anlage [€]	179.143	14.346
Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanlagen) [€]		193.489	

### **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 18.000 €.

### **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:

---

#### **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

---

Bodenwert	63.270 €
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen)	193.489 €
+ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	<u>18.000 €</u>
= Vorläufiger Sachwert	<u><u>274.759 €</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 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 Wertermittlungsobjektes nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 2021 berücksichtigt werden.

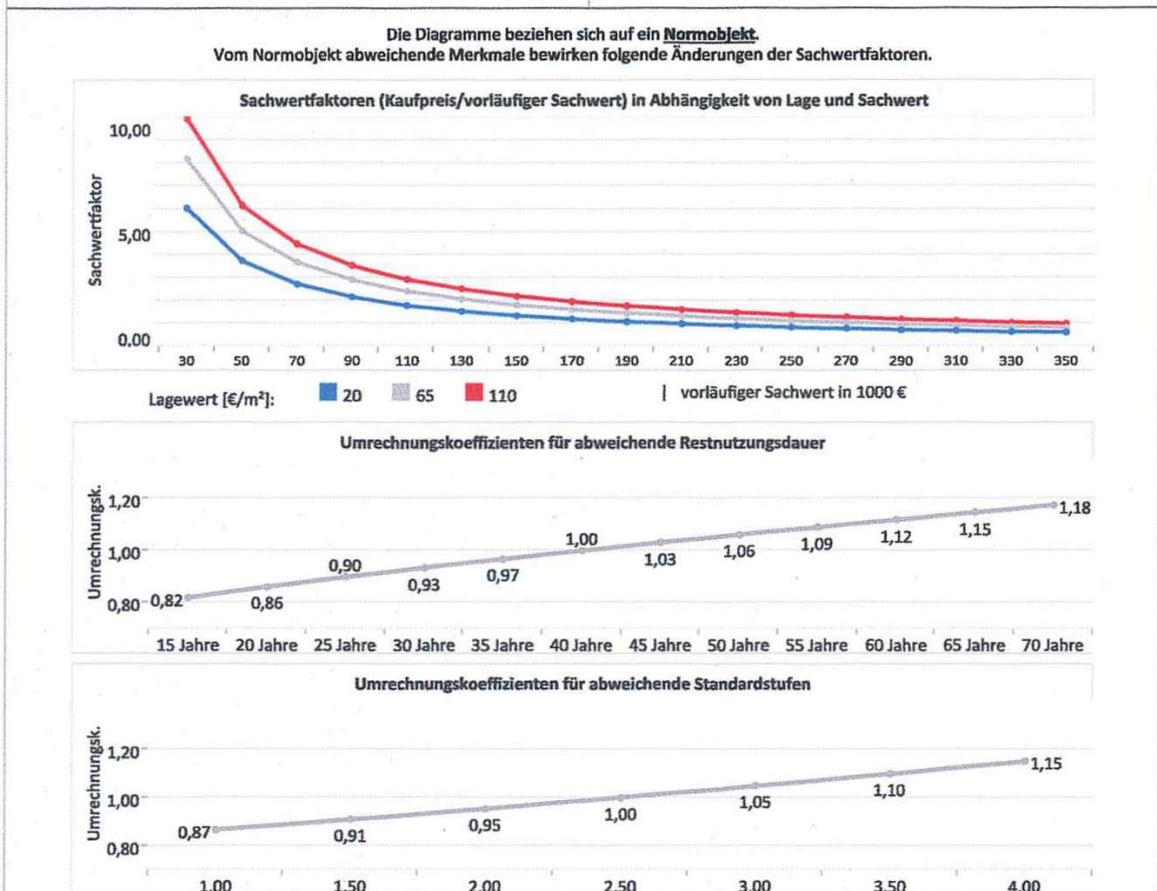
Der Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet, indem den normierten gezahlten Kaufpreisen die für diese Grundstücke berechneten vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt werden. Der Sachwertfaktor kann je nach räumlichem und 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:

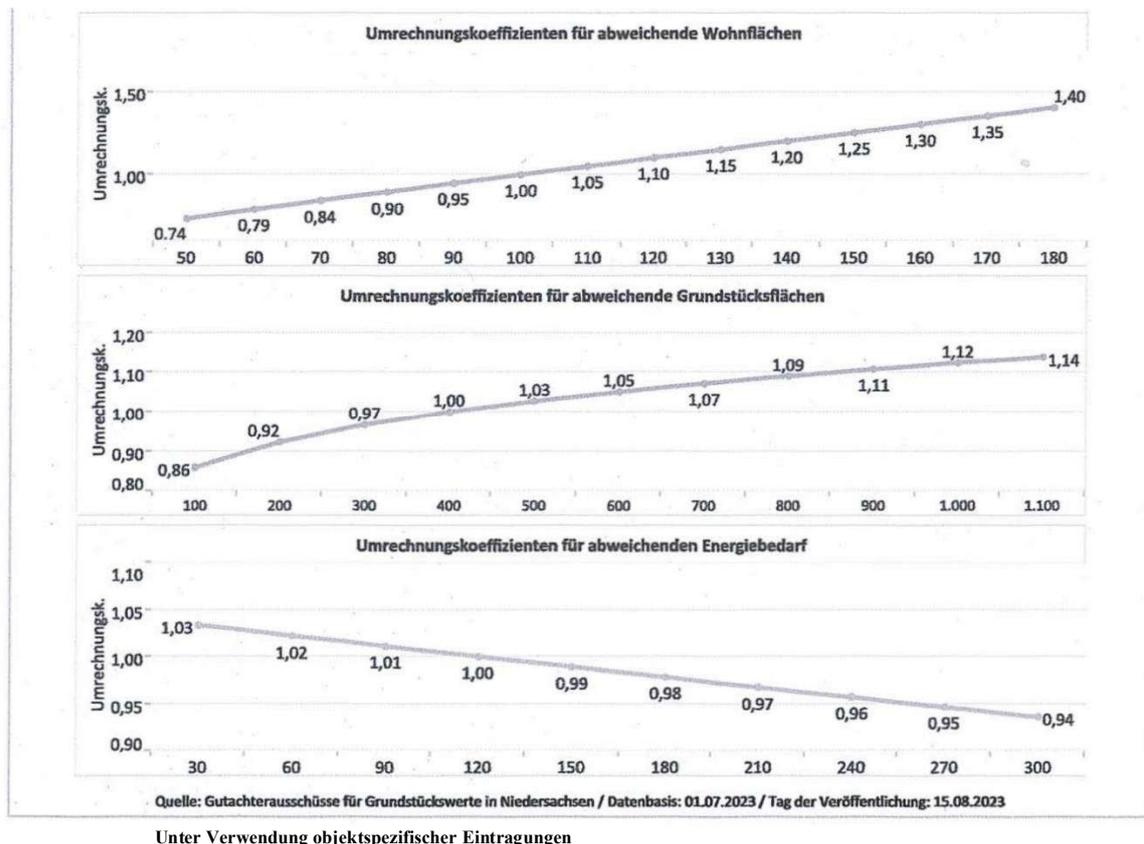
---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

Berechnung des Sachwertfaktors		Berechnung des Sachwertfaktors	
Wertermittlungsstichtag:	01.07.2023	Lage im Landkreis	
Vorläufiger Sachwert [€]:	274.759	Bad Bodenteich:	Nein
Lagewert [€/m <sup>2</sup> ):	90	Stichprobenübersicht	
Restnutzungsdauer [Jahre]:	27	Stichprobe: 437 Kauffälle	
Standardstufe:	3,0	Merkmal	Min. Max. Mittelwert
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ):	156	Kaufzeitpunkt	12.02.2010 19.04.2023 10.09.2016
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ):	703	Vorl. Sachwert [€]	26.000 303.000 99.000
Erbbaurecht:	ohne Erbbaurecht	Restnutzungsdauer	11 77 30
Energiebedarf [kWh/m <sup>2</sup> a):	Durchschnitt Wohngebäude	Wohnfläche [m <sup>2</sup> )	46 180 97
		Standardstufe	1 4 2,2
		Energiebedarf [kWh/m <sup>2</sup> a)	36 453 203
		Erbbaurecht	0 1 0
		Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> )	78 1.223 373
		Lagewert [€/m <sup>2</sup> )	16 219 67
Sachwertfaktor:	1,48	Modellbeschreibung	





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 m<sup>2</sup> 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 2023). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m<sup>2</sup> und entspricht somit der Definition des normierten Bodenrichtwerts, daher ist hier eine Umrechnung nicht erforderlich.

Der zuvor ermittelte Sachwertfaktor bezieht sich gemäß den Angaben des Gutachterausschusses auf den 01.07.2023. Nach Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zeichnet sich hinsichtlich der weiteren konjunkturellen Entwicklung ein sich fortsetzender Abwärtstrend auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab. Dieser weiteren Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird daher im konkreten Bewertungsfall durch einen weiteren Faktor mit 0,95 Rechnung getragen. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem Sachwertfaktor und dem weiteren Faktor gerundet wie folgt

$$274.759 \text{ €} \times 1,48 \times 0,95 \quad \sim \quad \underline{386.000 \text{ €}}$$

**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. Die Situation stellt sich wie folgt dar:

**Erschließung des nordwestlich angrenzenden Nachbargrundstücks Flurstück 19/29**

Wie unter Abs. 2.2 dargestellt, grenzt das zu bewertende Grundstück an seiner Nordostseite auf einer Länge von ca. 6 m an den Amselweg. Von dort wird auch das nordwestlich angrenzende Nachbargrundstück 19/29 erschlossen, zu dessen Gunsten auf dem hier zu bewertenden Grundstück die unter Abs. 5.4 dargestellte Baulast Nr. 5038 im Baulastenverzeichnis des Landkreises Uelzen eingetragen ist. Zudem bestehen in diesem Bereich auch Grunddienstbarkeiten zugunsten dieses Nachbargrundstücks (Wege-/ Leitungsrechte, die unter lfd. Nr. 5 u. lfd. Nr. 6 in Abt. II des Grundbuches von Steddorf Blatt 217 (hier Wertermittlungsobjekt) eingetragen sind (s. Abs. 5.4).

Die Flächengröße der in Anspruch genommenen Grundstücksfläche ergibt sich nach einer grafischen Flächenermittlung zu rd. 65 m<sup>2</sup>. Der Bodenwertansatz beträgt 90,- €/m<sup>2</sup> entsprechend den Ausführungen zur Bodenwertermittlung (s. Abs. 3.4). Die Wertminderung wird als wirtschaftlicher Nachteil, insbesondere unter der Berücksichtigung, dass neben dem Zufahrtbereich des Wertermittlungsobjektes auch der Vorgartenbereich auf der Seite des Hauseingangs in Anspruch genommen wird, mit 75 % angesetzt und ergibt sich somit aus dem Wert der belasteten Fläche wie folgt:

Wert der belasteten Fläche:            65 m<sup>2</sup>     x    90,- €/m<sup>2</sup>     =    5.850,- €

Wertminderung:                        75 %     von 5.850,- €     ~    4.390,- €

**Abstandsbaulast an der südöstlichen Grundstücksgrenze zu Flurstück 19/27**

Wie unter Abs. 2.2 dargestellt, handelt es sich um die Abstandsbaulast Nr. 627 auf dem hier zu bewertenden Grundstück entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze zugunsten des angrenzenden Flurstücks 19/27 im Bereich des dort grenznah errichteten Gebäudes.

Die Flächengröße der in Anspruch genommenen Grundstücksfläche ergibt sich nach einer grafischen Flächenermittlung zu rd. 30 m<sup>2</sup>. Der Bodenwertansatz beträgt 90,- €/m<sup>2</sup> entsprechend den Ausführungen zur Bodenwertermittlung (s. Abs. 3.4). Die Wertminderung wird als wirtschaftlicher Nachteil, insbesondere auch unter der Berücksichtigung, dass der in Anspruch genommene grenznahe Bereich vorrangig als Hofplatz/ Garagenzufahrt dient, mit 25 % angesetzt und ergibt sich somit aus dem Wert der belasteten Fläche wie folgt:

Wert der belasteten Fläche:            30 m<sup>2</sup>     x    90,- €/m<sup>2</sup>     =    2.700,- €

Wertminderung:                        25 %     von 2.700,- €     ~    680,- €

**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

Überbau an der südöstlichen Grundstücksgrenze auf Flurstück 19/28

Wie unter Abs. 2.4 dargestellt, wurde das Garagengebäude unter Einbeziehung der bestehenden Vereinigungs-/ Kopplungsbaulast (Baulast 5128) auf den Flurstücken 19/30 (Wertermittlungsobjekt) und 19/28 (südöstlich angrenzendes Nachbargrundstück) um einen Stellplatz erweitert. So erfolgte mit Zustimmung der zuständigen Baubehörde ein Überbau auf das Nachbargrundstück Flurstück 19/28.

Der Vorteil durch den Überbau ist durch Einbeziehung des überbauten Gebäudeteils bereits im marktangepassten Verfahrenswert enthalten. Der wirtschaftliche Nachteil, wird auch als künftige durch den Überbau bedingte Unwägbarkeit angesehen, welcher hier als Barwert einer fiktiven Überbaurente ermittelt wird.

Die Überbaurente (jährlich vorschüssig) ergibt sich auf der Grundlage einer grafisch ermittelten überbauten Fläche von ca. 13 m<sup>2</sup>, einem Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus (2015) von 52,-€/m<sup>2</sup> und einer angemessenen Bodenwertverzinsung zum Zeitpunkt des Überbaus von 3 % wie folgt:

$$(13 \text{ m}^2 \times 52,- \text{ €/m}^2) \times 3 \% = 20,- \text{ €}$$

Der wirtschaftliche Nachteil, auch als künftige durch den Überbau bedingte Unwägbarkeit, ergibt sich durch Kapitalisierung der Überbaurente mit dem Kapitalisierungsfaktor 33,3333 (bei 3 % und unendlicher Dauer (ewige Rente) = 1/0,03) zu

$$20,- \text{ €/m}^2 \times 33,3333 \sim \underline{670,- \text{ €}}$$

Gemeinschaftliche Nutzung von Ver- und Entsorgungsanlagen

Zur Berücksichtigung der Unwägbarkeiten, die sich auch aus einer vermutlich bisher noch gemeinschaftlichen Nutzung von Ver- und Entsorgungsanlagen mit entsprechenden Anlagen- und Leitungssystemen im Gebäude sowie aus dem baulichen Zustand ergeben, wird, weil sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt sind, ein pauschaler Wertabschlag aus marktgerechter überschlägiger Schätzung von ca. 2,5 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts (entspr. 10.000 €) in Ansatz gebracht.

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

$$386.000 \text{ €} - 4.390 \text{ €} - 680 \text{ €} - 670 \text{ €} - 10.000 \text{ €} \sim \underline{370.000 \text{ €}}$$

---

**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 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 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 Reihenhäuser und Doppelhaushälften  
Landkreis Uelzen**

**Stichprobenübersicht und Normobjekt**

Stichprobe: 464 Kauffälle

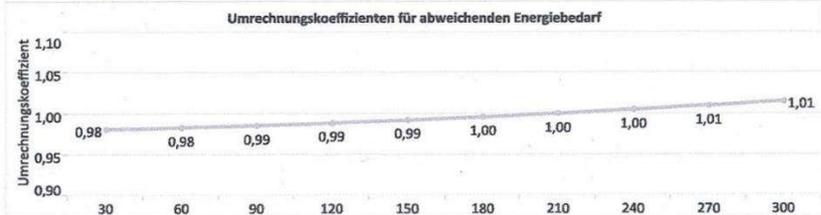
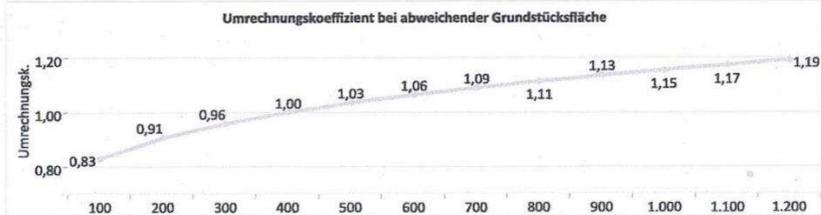
Merkmal	Min	Max	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	2010	Mitte 2023	01.07.2023
Lagewert [€/m <sup>2</sup> ], normiert auf 1.000 m <sup>2</sup>	16	220	s. Abbildung
Modifiziertes Baujahr	1948	2013	1974
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	50	180	100
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	80	1200	400
Standardstufe	1	5	2,5
Garage / Carport / Stellplatz	ohne	vorhanden	vorhanden
Energiebedarf [kWh/m <sup>2</sup> a]	33	453	225

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



Normierung des Bodenrichtwertes auf 1.000 m<sup>2</sup> ?

Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Vergleichsfaktoren:



**Umrechnungskoeffizienten für weitere wertbeeinflussende Merkmale:**

Lage Bad Bevensen	1,15
Lage Bienenbüttel	1,17
Lage Hansestadt Uelzen	1,18

Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen / Datenbasis: 15.07.2023 / Tag der Veröffentlichung: 22.09.2023

**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 somit wie folgt

Merkmal	Ausprägung	Faktor
Lagewert [€/m <sup>2</sup> ], normiert auf 1.000 m <sup>2</sup>	90 €/m <sup>2</sup>	2.535
Lage	Bienenbüttel, Steddorf	x 1,08
Modifiziertes Baujahr	1980	x 1,06
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	156 m <sup>2</sup>	x 0,85
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	703 m <sup>2</sup>	x 1,09
Energiebedarf	Durchschnitt Wohngebäude	x 1,00
Carage / Carport	Garagengebäude (3 Stellpl.)	x 1,02

$$\text{objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor [€/m}^2\text{]} = \underline{\underline{2.743}}$$

#### Erläuterungen zu den Merkmalen:

##### Lagewert:

Der Lagewert wird durch den auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m<sup>2</sup> normierten Bodenrichtwert definiert. Die Normierung des Bodenrichtwerts (BRW) erfolgt mittels Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen bei unterschiedlichen Grundstücksflächen (veröffentlicht durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg in den Grundstücksmarkdaten 2023). Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m<sup>2</sup> und entspricht somit der Definition des normierten Bodenrichtwerts, daher ist hier eine Umrechnung nicht erforderlich.

---

#### **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

Lage:

Die Lage „Steddorf“ wird unter Berücksichtigung der Lagemerkmale (insbes. Nähe zur Stadt Lüneburg mit entsprechender Verkehrsanbindung in Richtung Hamburg sowie Entfernung zum Ortszentrum der Gemeinde Bienenbüttel) mit dem Faktor 1,08 gewürdigt.

Garage/ Carport:

Das Normobjekt enthält eine Garage bzw. einen Carport. Im vorliegenden Wertermittlungsfall ist ein Garagengebäude mit 3 Stellplätzen vorhanden. Dieser wertbeeinflussende Umstand wird mit dem Faktor 1,02 in Ansatz gebracht.

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

$$2.743 \text{ €/m}^2 \times 156 \text{ m}^2 = \underline{427.908 \text{ €}}$$

**Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert**

Der zuvor ermittelte vorläufige Vergleichswert bezieht sich gemäß den Angaben des Gutachterausschusses auf den 01.07.2023. Nach Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zeichnet sich hinsichtlich der weiteren konjunkturellen Entwicklung ein sich fortsetzender Abwärtstrend auf dem Teilmarkt der Reihenhäuser und Doppelhaushälften ab. Dieser weiteren Entwicklung bis zum Wertermittlungstichtag wird daher im konkreten Bewertungsfall durch einen weiteren Faktor mit 0,95 Rechnung getragen. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Vergleichswerts mit dem weiteren Faktor gerundet wie folgt

$$427.908 \text{ €} \times 0,95 \sim \underline{407.000 \text{ €}}$$

**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 der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden analog die im Sachwertverfahren ermittelten Wertabschläge in Ansatz gebracht. Der Vergleichswert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert abzüglich der Abschläge zur Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale somit gerundet zu:

$$407.000 \text{ €} - 4.390 \text{ €} - 680 \text{ €} - 670 \text{ €} - 10.000 \text{ €} \sim \underline{391.000 \text{ €}}$$

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

### 3.7 Verkehrswert

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

Es handelt sich hier um ein Wohngrundstück mit einem Wohnhaus, als Teil eines Doppelhauses, und einem Garagengebäude. Die Lage der Gemeinde Bienenbüttel im Norden des Landkreises Uelzen ist bezogen auf den Landkreis, bedingt durch die Nähe zu der Stadt Lüneburg mit entsprechender Verkehrsanbindung in Richtung Hamburg, als sehr gut einzustufen. 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, könnte sich in den nächsten Jahren die Verkehrsanbindung weiter verbessern. Die allgemeine Wohnlage stellt sich bedingt durch die Entfernung zum Ortszentrum der Gemeinde Bienenbüttel als eher nachteilig dar, demgegenüber ist jedoch die ruhige Lage am Rande des Landschaftsschutzgebietes als positiv hervorzuheben. Es bestehen Unwägbarkeiten zum Grenzverlauf innerhalb der baulichen Anlagen sowie aus einer vermutlich bisher noch gemeinschaftlichen Nutzung von Ver- und Entsorgungsanlagen mit entsprechenden Anlagen und Leitungssystemen im Gebäude. Das Garagengebäude wurde unter Einbeziehung der bestehenden Vereinigungs-/ Kopplungsbaulast (Baulast 5128) auf den Flurstücken 19/30 (Wertermittlungsobjekt) und 19/28 (südöstlich angrenzendes Nachbargrundstück) um einen Stellplatz erweitert. 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 auf.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren führen zu einem Sachwert von 370.000 € und zu einem Vergleichswert von 391.000 €. 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

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 zum Wertermittlungsstichtag 02.11.2023 zu

**380.000,- €**

**in Worten: dreihundertachtzigtausend Euro**

Suderburg, den 12.01.2024



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

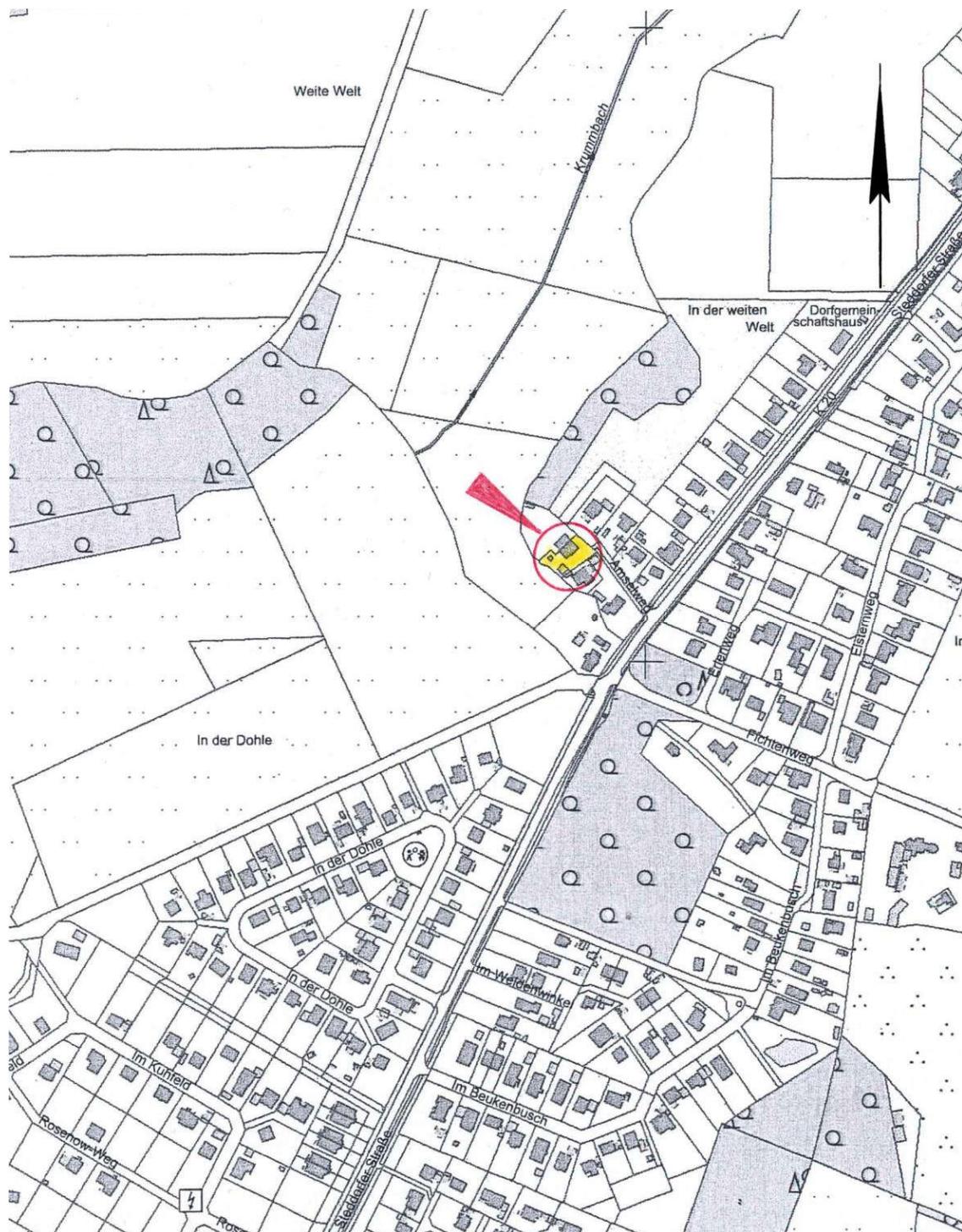
---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

## 5. Anlagen

### 5.1 Übersichtskarte



© 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

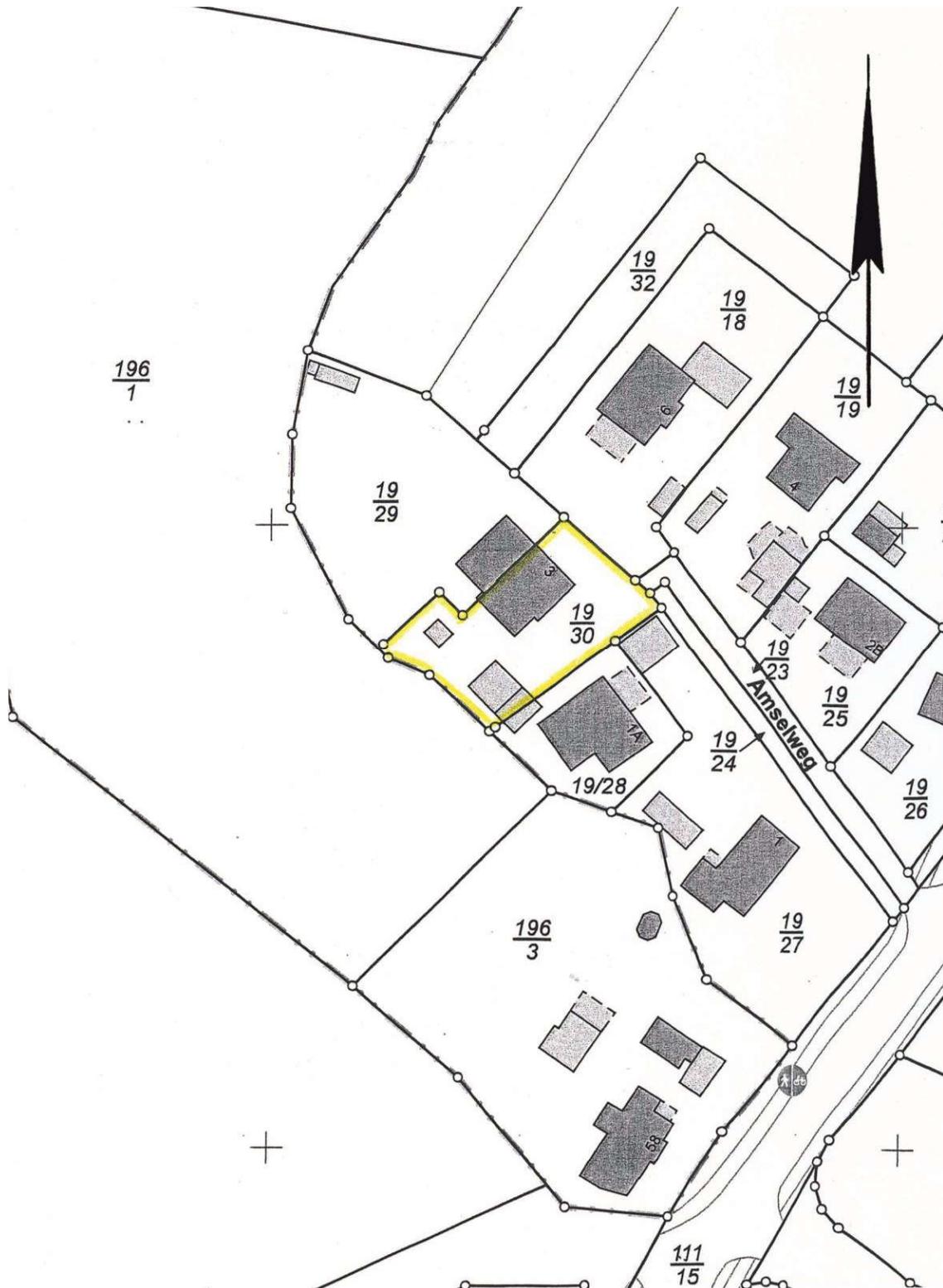
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Übersichtskarte  
Maßstab ~ 1:5000

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-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

**5.2 Liegenschaftskarte**

 **LGLN**  
Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen

© 2023

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

**Auszug aus der Liegenschaftskarte**  
**Maßstab ~ 1:1000**

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

### 5.3 Bodenrichtwertkarte



#### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 19.12.2023)

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

Adresse: Amselweg 3, 29553 Bienenbüttel - Steddorf  
Gemarkung: 2440 (Steddorf), Flur: 2, Flurstück: 19/30

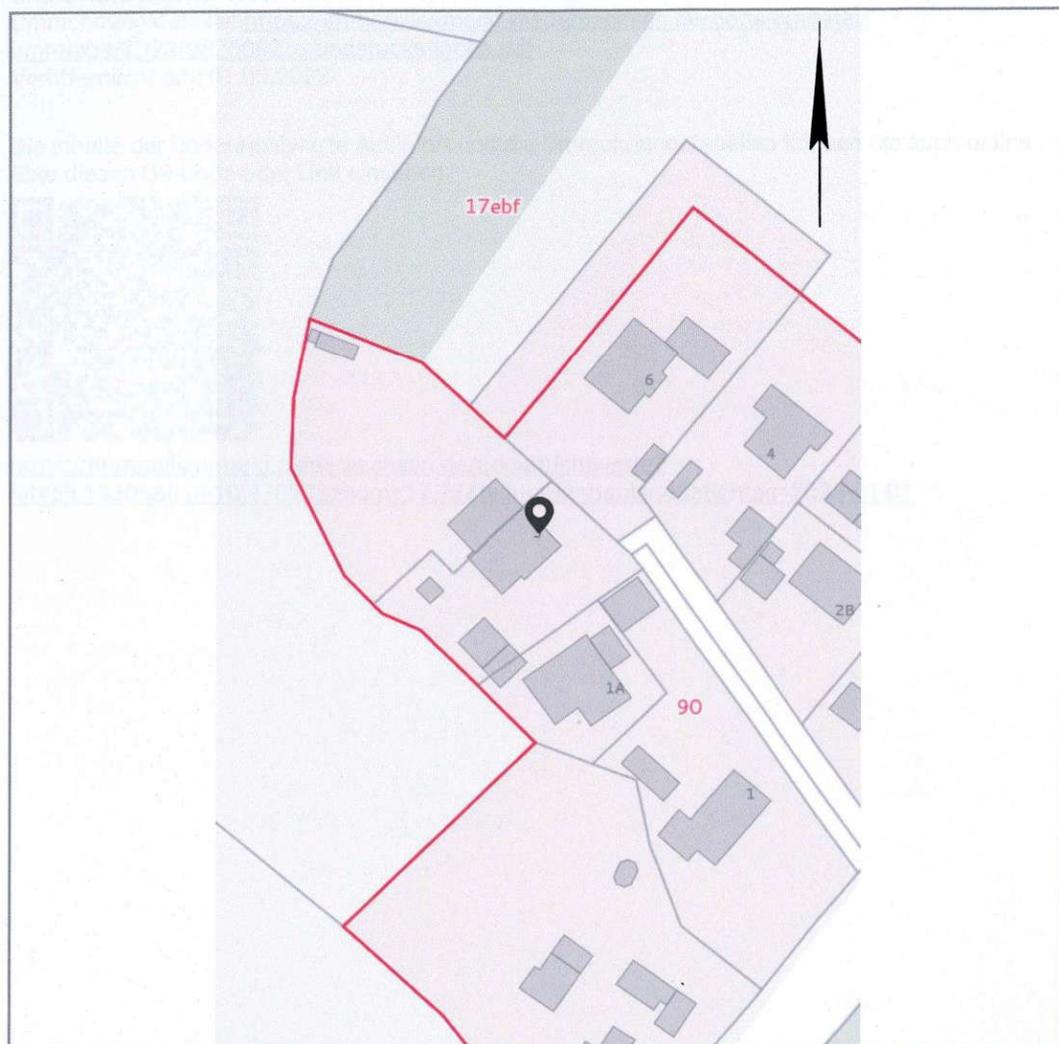


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

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

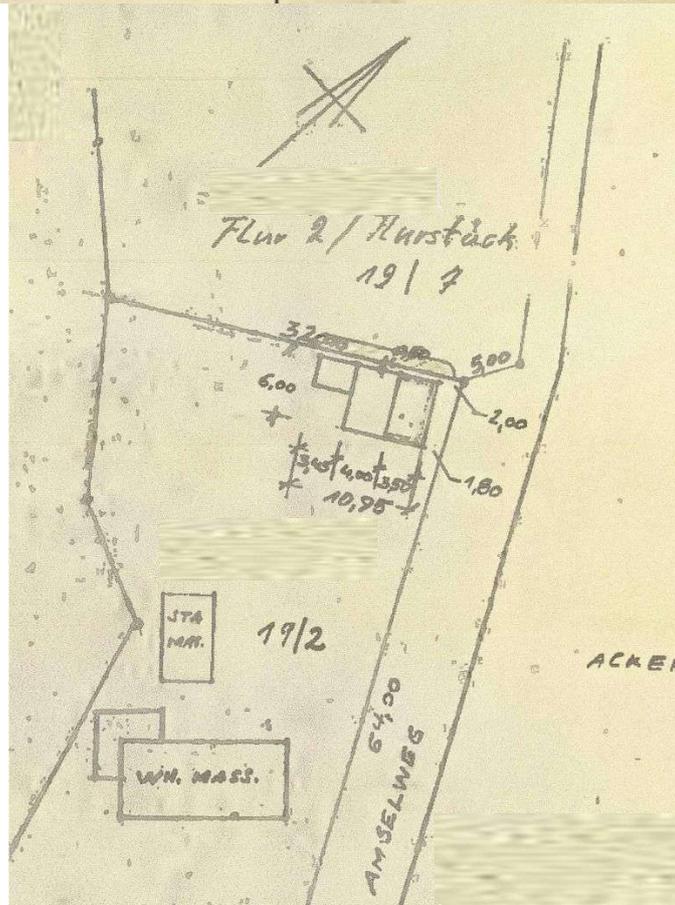
#### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

#### 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 Darstellung von Rechten/ Belastungen****Baulast Nr. 627**

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Steddorf, Amselweg 3, Flur 2, Flurstück 19/7, gestattet, daß von dem Grundstück eine in anliegendem Lageplan gelb schraffierte Teilfläche dem Grundstück Steddorf, Amselweg 1, Flur 2, Flurstück 19/2, zur Bemessung des Grenzabstandes gem. § 9 Abs. 2 NBauO zugerechnet wird. Er ist verpflichtet, mit seinen baulichen Anlagen den vorgeschriebenen Grenzabstand von dieser Teilfläche einzuhalten.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 13.3.1978 Uelzen, den 13.3.1978



(Quelle: Landkreis Uelzen,  
Baulastenverzeichnis)

**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

**Baulast Nr. 5038**

**Landkreis Uelzen**  
 Der Oberkreisdirektor  
 Amt für Bauordnung und  
 Kreisplanung  
**BAULASTENBLATT**

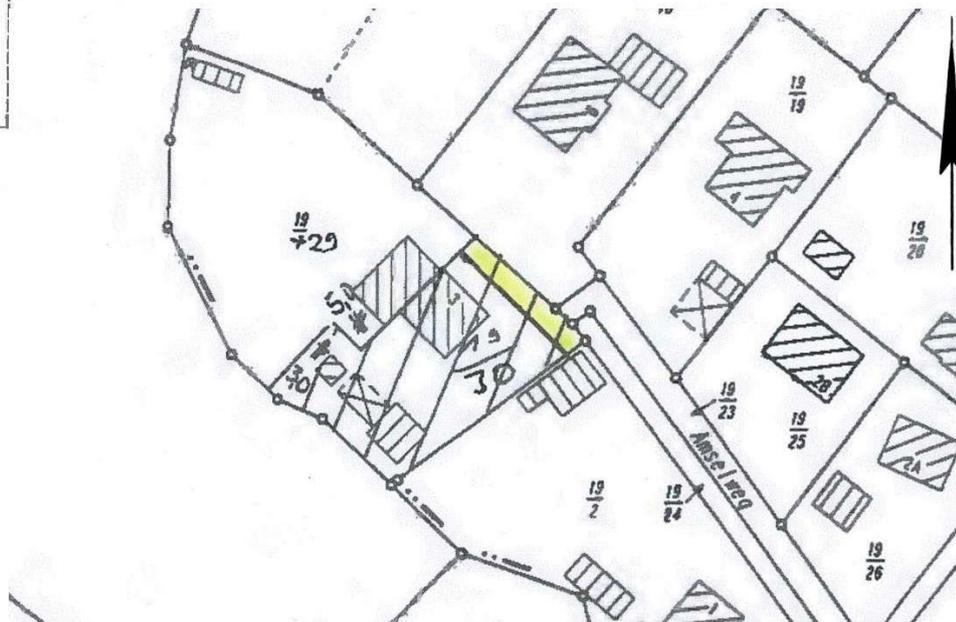
**BAULASTENVERZEICHNIS**

von <b>Bienenbüttel</b>	Aktenzeichen/Baulast-Nr. <b>5038</b>
Grundstück (Gemeindeteil, Straße und Haus-Nr.) Steddorf, Amselweg 3	Baulastenblatt Nr. 1 Seite 1
Katasterbezeichnung: Gemarkung Steddorf	Flur-Flurstück(e) 2-19/7

Lfd.Nr.
1

Inhalt der Eintragung
<p>Das Grundstück wird geteilt.</p> <p>Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks duldet gem. § 5 Abs. 2 NBauO, daß die in dem der Baulasterklärung beigefügten Lageplan gelb schraffierte Teilfläche in einer Breite von mindestens 3 m als Zugang zu dem neu zu bildenden Grundstück so hergerichtet, erhalten und benutzt wird, daß der von den baulichen Anlagen des hierdurch begünstigten Grundstücks ausgehende Zu- und Abgangverkehr und der für den Brandschutz erforderliche Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsräten jederzeit ordnungsgemäß und ungehindert möglich ist. Ferner duldet der jeweilige Eigentümer, daß über sein Grundstück eine Erschließung des neu zu bildenden Grundstücks mit Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Energie- und anderen Leitungen erfolgt.</p>

Bemerkung
Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom



(Quelle: Landkreis Uelzen, Baulastenverzeichnis)

**Eintragungsbewilligung zu den Grunddienstbarkeiten lfd. Nr. 5 und lfd. Nr. 6 in Abteilung II des Grundbuches von Steddorf Blatt 217 (Wertermittlungsobjekt)**

§ 5

Die Parteien räumen dem jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 19/29 als Grunddienstbarkeit ein Wegerecht des Inhalts ein, daß der Berechtigte auf einem 3 Meter breiten Streifen parallel zum benachbarten Flurstück 19/18 gehen und fahren kann.

Dem jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 19/29 wird ferner gestattet, auf dem Flurstück 19/30 auf Dauer Versorgungs- und Entsorgungsleitungen, insbesondere für Wasser, Abwasser, Strom, Telefon und Kabelfernsehen zu verlegen und zu unterhalten. Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 19/30 ist verpflichtet, diese Leitungen auf Dauer zu dulden. Das gilt auch für die Mitbenutzung eines eventuell vorhandenen Kontrollschachtes. Der Berechtigte kann das belastete Grundstück zur Durchführung von Verlege-, Kontroll-, Wartungs-, Reparatur- und Erneuerungsarbeiten jeweils betreten, bzw. durch Beauftragte betreten lassen. Bei entsprechenden Arbeiten hat der Berechtigte den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wieder herzustellen. Die Parteien verzichten darauf, die Lage der künftigen Leitungen schon jetzt festzulegen. Nach Möglichkeit sollen sie unterhalb der Wegefläche verlaufen.

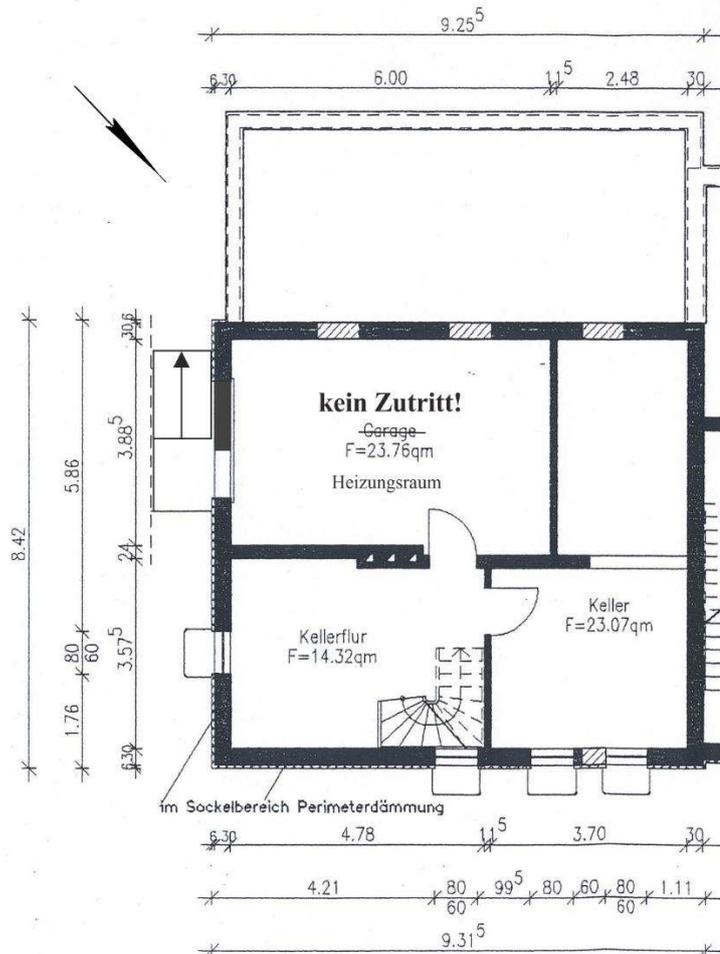
(Quelle: Grundbuchamt Uelzen)

**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

**5.5 Bauzeichnungen/ Skizzen**

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



**Teil eines Doppelhauses,**  
**Grundriss-Skizze Kellergeschoss**

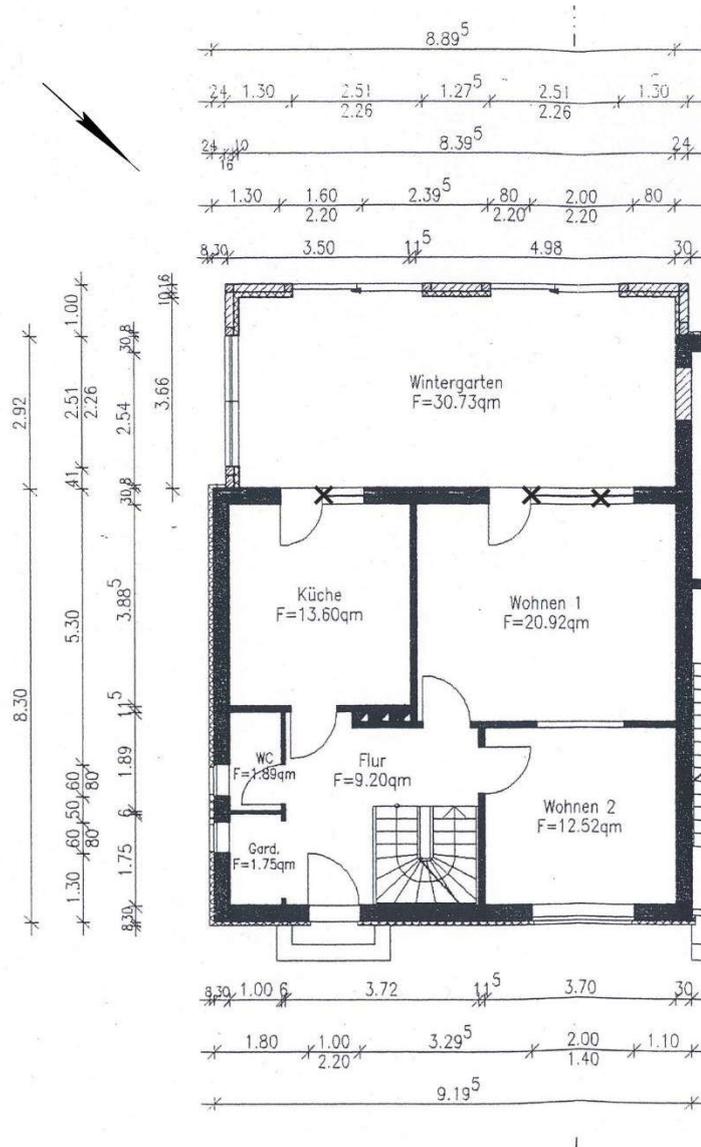
**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfburg

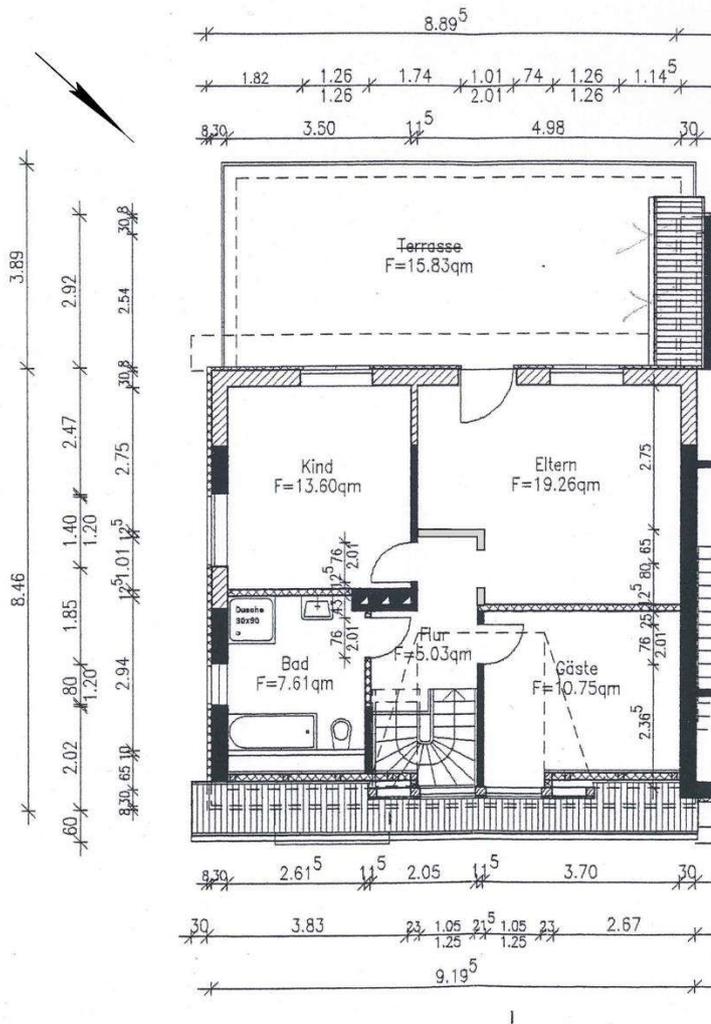
öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

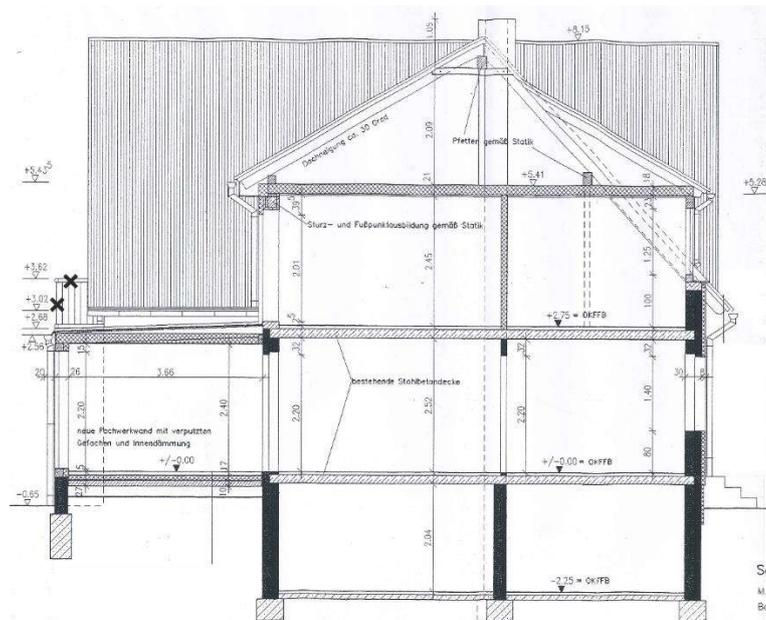
Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500



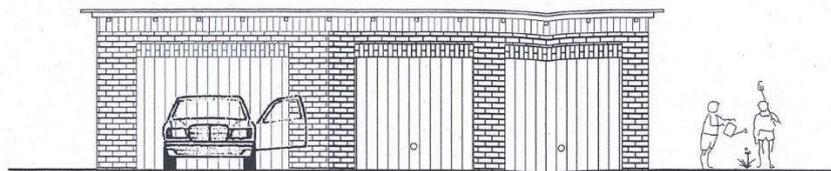
**Teil eines Doppelhauses,**  
**Grundriss-Skizze Erdgeschoss**



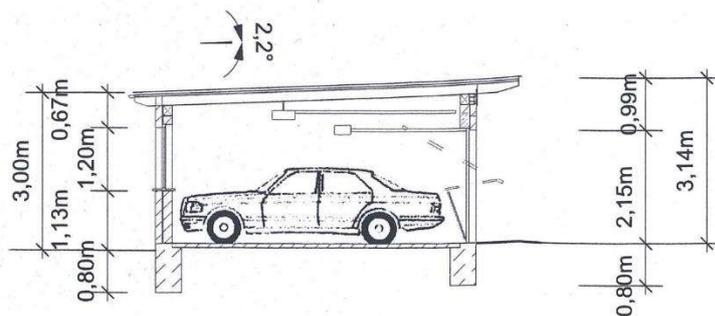
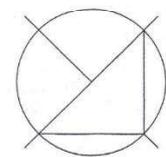
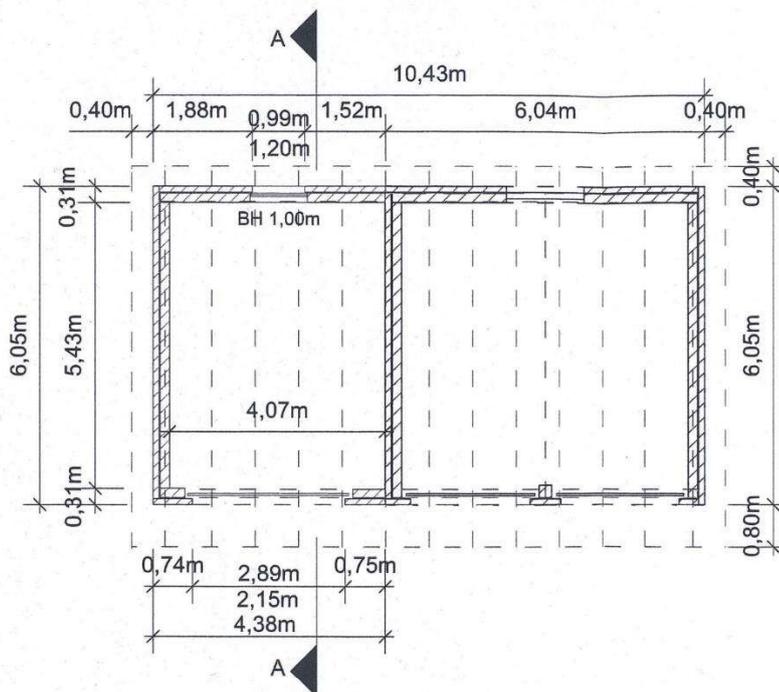
**Teil eines Doppelhauses,**  
**Grundriss-Skizze Ober-/ Dachgeschoss**



**Teil eines Doppelhauses,**  
**Schnitt-Skizze**



NORDOSTANSICHT



SCHNITT A-A

**Garagengebäude**  
(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

## **5.6 Brutto-Grundfläche**

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

### **A. Teil eines Doppelhauses**

<u>Kellergeschoss:</u>	9,18	x	8,40	=	77,11
<u>Erdgeschoss:</u>	9,18	x	8,40	=	77,11
<u>Ober-/ Dachgeschoss:</u>	9,18	x	8,40	=	77,11
<u>Dachgeschoss/ Spitzboden:</u>	9,18	x	6,80	=	62,42
<u>Wintergarten:</u>	8,40	x	4,30	=	<u>36,12</u>
					329,87
					<u>~ 330 m<sup>2</sup></u>

### **B. Garagengebäude**

	10,43	x	6,05	=	63,10
					<u>~ 63 m<sup>2</sup></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)

Erdgeschoßwohnfläche Neu WE 1										
201	Wohnen 1	4,980	4,200	20,92				0,00	20,92	
202	Wohnen 2	3,700	3,385	12,52				0,00	12,52	
203	Küche	3,885	3,500	13,60				0,00	13,60	
204	Flur	3,720	3,640	13,54				0,00	13,54	
205	WC	1,890	1,000	1,89				0,00	1,89	Abzug Treppe
206	Garderobe	1,750	1,000	1,75				0,00	1,75	
207	Wintergarten	8,395	3,660	30,73				0,00	30,73	
<b>Summe EG- Wohnfläche Neu WE 1</b>									<b>90,61</b>	

Dachgeschoßwohnfläche Neu WE 1										
301	Eltern	4,980	4,200	20,92	1,250	1,320		-1,65	19,27	Abzug Ecke
302	Kind	3,885	3,500	13,60	-	-		0,00	13,60	
303	Gäste	3,700	3,375	12,49	2,570	0,680		-1,75	10,74	Abzug Schräge
304	Bad	2,615	2,940	7,69				0,00	7,69	
305	Flur	2,050	2,450	5,02	-	-		0,00	5,02	
306	Terrasse	8,550	3,700	31,64	8,550	1,850		-15,82	15,82	Abzug 50%
<b>Summe DG- Wohnfläche Neu WE 1</b>									<b>72,13</b>	

Die vorstehende Wohnflächenberechnung habe ich durch Vergleichsberechnungen 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 der nicht vorhandenen/ fertiggestellten Dachterrasse sowie des wohnlich ausgebauten Dachbodens die in diesem Gutachten bewertungstechnisch zugrunde zu legende Wohnfläche mit **156 m<sup>2</sup>** 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, Ostansicht  
aufgenommen am 02.11.2023**



**Foto 2: Teil eines Doppelhauses, Südansicht  
aufgenommen am 02.11.2023**



**Foto 3: Garagengebäude, Nordostansicht  
aufgenommen am 02.11.2023**

---

**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