



---

# Gutachten

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

---

Aktenzeichen, Gericht: **7 K 41/24, Amtsgericht Uelzen**

Gutachtennummer: **WB 05/25**

Datum des Gutachtens: **12.12.2025**

Wertermittlungsstichtag: **21.10.2025**

Qualitätsstichtag: **21.10.2025**

---

Objekt: **Wohnhaus mit Nebengebäuden**

Objektanschrift: **Am Bienenbusch 7, 29581 Gerdau**

Gemarkung: **Groß Süstedt**  
Flur, Flurstück: **Flur 1, Flurstücke a) 44/15 und b) 44/16**

Fläche: **a) 1.000 m<sup>2</sup> b) 13 m<sup>2</sup>**

Grundbuch, Blatt: **Grundbuch von Groß Süstedt Blatt 129 BV lfd. Nr. 4**

Ansicht:



Verkehrswert: **163.000,- €**

---

## 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 im Grundbuch .....	9
2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges .....	9
2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen .....	9
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 .....	19
3.5 Sachwertermittlung .....	20
3.6 Vergleichswertermittlung .....	27
3.7 Verkehrswert .....	31
4. Verwendete Literatur .....	32
5. Anlagen .....	33

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

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

---

5.1 Übersichtskarte .....	33
5.2 Liegenschaftskarte .....	34
5.3 Bodenrichtwertkarte .....	35
5.4 Flächennutzungsplan .....	36
5.5 Bauzeichnungen/ Skizzen.....	37
5.6 Brutto-Grundfläche.....	42
5.7 Wohnfläche.....	43
5.8 Fotodokumentation.....	44
letzte Seite.....	47

Dieses Gutachten enthält 47 Seiten und wurde auftragsgemäß für das Gericht in sechsfacher Ausfertigung sowie digital als signierte PDF-Datei erstellt.

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftrag

Auftraggeber:	Amtsgericht Uelzen, AZ.: 7 K 41/24
Auftragsdatum:	Beschluss vom 05.02.2025, eingegangen am 25.02.2025
Zweck des Gutachtens:	Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG in Verbindung mit § 180 Abs. 1 ZVG soll ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
Maßgabe:	Aus datenschutzrechtlichen Gründen sollen personenbezogene Daten nicht in diesem Gutachten aufgeführt werden. Zur Wahrung der Privatsphäre wird daher auch auf die Veröffentlichung von Innenfotos im Gutachten verzichtet.

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

### 1.2 Objektdaten

Objektart:	Wohnhaus mit Nebengebäuden
Objektanschrift:	Am Bienenbusch 7, 29581 Gerdau
Grundbuchbezeichnung:	Grundbuch von Groß Süstedt Blatt 129 BV lfd. Nr. 4
Katasterbezeichnung:	Gemarkung Groß Süstedt Flur 1, Flurstücke a) 44/15 und b) 44/16
Flächengrößen:	a) 1.000 m <sup>2</sup> b) 13 m <sup>2</sup>

### 1.3 Objektbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt habe ich gemeinsam mit meiner Mitarbeiterin am 21.10.2025 besichtigt. Beteiligtenamen werden hier aus datenschutzrechtlichen Gründen auftragsgemäß nicht genannt.

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

---

**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 21.10.2025, 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 21.10.2025, der Tag der Objektbesichtigung.

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

- Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 (Katasteramt Uelzen, 12.09.2025)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasteramt Uelzen, 12.09.2025)
- Grundbuchausdruck v. 10.10.2024 (vom Auftraggeber bereitgestellt, 08.12.2025 überprüft)
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand (Landkreis Uelzen, 01.11.2025)
- Auskunft zu Ver- /Entsorgungsanlagen (Online-Planauskunft der Celle-Uelzen Netz GmbH, 20.10.2025)
- Auskunft zum beitrags- u. abgabenrechtlichen Zustand (Samtgemeinde Suderburg, 20.10.2025)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster (Landkreis Uelzen, 18.09.2025)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Landkreis Uelzen, 07.10.2025)
- Bauakteneinsicht (Landkreis Uelzen, 04.10.2025)
- Auskunft aus den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Internetauskunft, 05.12.2025)
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen, Internetauskunft 18.11.2025)

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

#### **1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts**

- Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nicht.
- Es wird dort kein Gewerbebetrieb geführt.
- Maschinen oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- Ein Verdacht auf Hausschwamm ergab sich nicht.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden nicht bekannt.

---

**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

- Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- Altlasten: Gemäß Auskunft des Landkreises Uelzen -Umweltamt- sind für das Wertermittlungsobjekt keine Altlasten verzeichnet. Dabei wurde aber auf einen oberirdischen 5.000 l fassenden Heizöltank (Bauj. 1971) hingewiesen. Unabhängig davon können sich gemäß Aussage des Umweltamtes auf dem Grundstück jedoch unbekannte Altlasten befinden.

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

### **2.1 Lagemerkmale**

#### **2.1.1 Makrolage**

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Uelzen
Samtgemeinde, Gemeinde:	Sudenburg, Gerdau
Ortschaft:	Groß Süstedt
Entfernungen:	Landeshauptstadt Hannover ca. 105 km, Hamburg ca. 95 km, Kreisstadt Uelzen ca. 13 km Stadt Lüneburg ca. 33 km
Überregionale Anbindungen:	- Bundesautobahnen A7 (Hamburg-Hannover) ca. 36 km, A39 (Lüneburg-Hamburg) ca. 45 km - Bundesstraßen B71 (Salzwedel-Soltau) ca. 100 m, B4 (Lüneburg-Gifhorn), B191 (Dannenberg-Celle) und B493 (Uelzen-Gartow) jeweils ca. 15 km - Bahnhof Sudenburg ca. 10 km und Bahnhof Uelzen ca. 13 km - Flughäfen Hannover und Hamburg jeweils ca. 100 km

Die Samtgemeinde Sudenburg hat nach den Veröffentlichungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen rd. 6.600 Einwohner bei einer Fläche von 251,04 km<sup>2</sup>. Die Bevölkerungsdichte beträgt somit 26 Einwohner/km<sup>2</sup>. Gemäß der regionalen Vorausberechnung der Bevölkerung Niedersachsens ist für den Landkreis Uelzen in den nächsten zehn Jahren, bei einer moderaten Wanderungsannahme, 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. 14 % erhöhen. Die Arbeitslosenquote liegt nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Uelzen bei 4,9 %.

---

**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 Sudenburg • 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. Nach Realisierung der in Planung befindlichen Autobahnverbindung der A39, die die Verkehrslücke zwischen Wolfsburg und Lüneburg schließen und in einer Entfernung von ca. 18 km in östlicher Richtung verlaufen soll, wird sich in den nächsten Jahren die Verkehrsanbindung voraussichtlich weiter verbessern. Der Elbe-Seitenkanal mit einem Hafen in Uelzen hat ebenfalls eine erhebliche Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Region. Bezogen auf 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 südwestlichen Teil der Ortschaft Groß Süstedt in der Gemeinde Gerdau und trägt die Lagebezeichnung: Am Bienenbusch 7.

Der Bereich des Wertermittlungsobjektes dient dem Wohnen. Die nähere Umgebung ist überwiegend mit Wohnhäusern nebst entsprechenden Nebengebäuden bebaut.

Die Region um Gerdau ist landwirtschaftlich geprägt, jedoch stellen auch Gewerbe und Industrie sowie die Hochschule in Suderburg und der Fremdenverkehr hier nicht unwesentliche wirtschaftliche Größen dar. In der Samtgemeinde befinden sich Versorgungsmöglichkeiten z.T. über den täglichen Bedarf hinaus sowie Kindergärten, Schulen und praktische Ärzte. Weiterführende Schulen, Großarbeitsstätten, Fachärzte, Freizeiteinrichtungen und solche für kulturelle Zwecke sind im Kreisgebiet ausreichend vorhanden. Groß Süstedt ist durch Busverbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Hauptstrecke Hamburg-Uelzen-Hannover der Deutschen Bahn AG ist über die Bahnhöfe in Suderburg und Uelzen erreichbar. Eine entsprechende Bushaltestelle befindet sich wenige Gehminuten vom Wertermittlungsobjekt entfernt im Ort.

### **2.2 Grund und Boden**

Die Fläche des zu bewertenden Grundstücks ist als Wohngrundstück von dreieckiger Geometrie und nur leicht geneigt. Das Grundstück setzt sich aus dem Flurstück 44/15 mit 1.000 m<sup>2</sup> und dem Flurstück 44/16 mit 13 m<sup>2</sup> der Flur 1 in der Gemarkung Groß Süstedt zusammen. Die Gesamtflächengröße beträgt somit 1.013 m<sup>2</sup>. Das Grundstück grenzt an seiner Westseite auf einer Länge von ca. 34 m an die Straße „Am Bienenbusch“.

Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden ergaben sich nicht. Gemäß Auskunft des Landkreises Uelzen -Umweltamt- sind für das Wertermittlungsobjekt keine Altlasten verzeichnet. In dem Zusammenhang wurde auch darauf hingewiesen, dass sich auf dem Grundstück ein oberirdischer 5.000 l fassender Heizöltank (Baujahr 1971) befindet. Unabhängig davon können sich gemäß Aussage des Umweltamtes auf dem Grundstück jedoch unbekannte Altlasten befinden. In den Baugenehmigungsunterlagen aus der Zeit 1965-67 war hinsichtlich der Entwässerung eine Klärgrube angegeben. Nachdem

---

**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 zu bewertende Grundstück zwischenzeitlich an die zentrale Kanalisation angeschlossen wurde, ist gemäß eigentümerseitiger Angabe noch eine Altanlage im Erdreich vorhanden. Weitere diesbezügliche Aussagen und solche zu den Baugrundverhältnissen sind nur durch entsprechende Gutachten von Spezialfachverständigen möglich.

Das zu bewertende Grundstück ist durch eine öffentliche Straßen erschlossen. Anschlüsse an die öffentliche Stromversorgung, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind gemäß einer Planauskunft der Celle-Uelzen Netz GmbH vorhanden. Eine zentrale Gasversorgungsleitung endet demnach im Straßengrund vor dem Wohnhaus des nördlich angrenzenden Nachbargrundstücks.

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

### **2.3.1 Tatsächliche Nutzung**

Das Wertermittlungsobjekt ist zu Wohnzwecken individuell gestaltet. Von baulich vorrangiger Bedeutung sind ein Wohnhaus sowie weitere Nebengebäude, als Garagen, Wirtschaftsräume und ein Öltankraum. Die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück war der damaligen Nutzung entsprechend zeitgemäß und stellt sich jetzt als eher beengend dar. Für ein weiteres Nebengebäude konnten genehmigte Bauunterlagen bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises Uelzen nicht vorgelegt werden. Die Freiflächen sind als Garten-/ Grünflächen angelegt. In Teilbereichen ist das zu bewertende Grundstück auch befestigt.

### **2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten**

Ein Bebauungsplan existiert für den Bereich des Wertermittlungsobjektes nicht. Nach dem Flächennutzungsplan liegt das zu bewertende Grundstück in einem Bereich, der darin als Wohnbaufläche dargestellt ist.

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

### **2.3.3 Entwicklungsstufe**

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

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

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

### 2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

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

### 2.3.5 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis des Landkreises Uelzen ist auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulast eingetragen.

### 2.3.6 Rechte und Belastungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuches von Groß Süstedt Blatt 129 (Wertermittlungsobjekt) ist folgende Eintragung vorhanden:

2) Zwangsversteigerungsvermerk

#### Anmerkungen:

Ein evtl. durch den Zwangsversteigerungsvermerk bedingter Einfluss auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks bleibt hier 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

Miet- oder Pachtverhältnissen bestehen gemäß eigentümerseitiger Angabe nicht.

## 2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen

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

**A:Wohnhaus**

**B. Nebengebäude**

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

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Die Gebäudebeschreibung bezieht sich auf vorherrschende Ausstattungen und Ausführungen. Die Funktionsweise und Technik einzelner Bauteile und Anlagen wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht gesondert überprüft. Weitere diesbezügliche Aussagen insbesondere auch zu Baumängeln und Bauschäden sowie Untersuchungen zu verwendeten Baustoffen und deren Wirkungen sind nur durch Spezialsachverständige möglich. Die Holzbauteile wurden, soweit möglich, stichprobenartig auf Schäden durch Holzschädlinge untersucht. 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 wurde festgestellt, dass das ursprüngliche Wohnhaus nach Aktenlage der behördlichen Bauakte um ca. 70 cm länger errichtet wurde. Von weiteren diesbezüglichen behördlichen Forderungen wurde jedoch wieder Abstand genommen. Es wurde lediglich das sich dadurch veränderte Gebäudemaß z.T. behördlich handschriftlich vermerkt. Insbesondere wurde die Vorlage veränderter Bauzeichnungen und Berechnungen dazu nicht gefordert. Des Weiteren wurde festgestellt, dass abweichend von den behördlichen Bauakten in dem Wohnzimmeranbau ein Bad abgetrennt wurde und dass das ehemalige Esszimmer und die ehemalige Küche nunmehr gemeinsam einen größeren Küchenbereich bilden. Weitere skizzierte Abweichungen wurden auch bezüglich des Kellers und der Kelleraußentreppe festgestellt.

<u>Gebäudeart:</u>	<b>Wohnhaus</b>
<u>Baujahr:</u>	1966/67 Neubau eines Wohnhauses; 1977/78 Erweiterung des Wohnhauses (Südseite) 1975 Neubau eines überdachten Eingangs (Nordseite) 1991/92 Dachgeschossanbau (Aufstockung, Südseite)
<u>Größe:</u>	<u>Brutto-Grundfläche:</u> rd. 366 m <sup>2</sup> (s. Anlagen, Abs. 5.6) <u>Wohnfläche:</u> rd. 166 m <sup>2</sup> (s. Anlagen, Abs. 5.7)
<u>Wände:</u>	Massivwände mit Sichtmauerwerk/ Bekleidungen, nördl. Vorbau (Holzschalung); innen geputzt/ bekleidet, z.T. auch Leichtwände, Nassbereiche auch gefliest
<u>Decken:</u>	Stahlbetondecken über dem Keller- und Erdgeschoss; Dachgeschoss als Holzbalkenkonstruktion des Daches
<u>Treppen:</u>	Kellertreppe als Massivtreppe mit Fliesenbelag Geschosstreppe als Holztreppe
<u>Dach:</u>	Satteldach mit Betondachsteinen, verstrichen
<u>Fenster/Fenstertüren:</u>	Kunststoffrahmen mit Isolierverglasung (als Hebe-/Schiebetechnik zum Terrassenbereich)
<u>Türen:</u>	Hauseingangstür als Kunststofftür mit Isolierverglasung; Innentüren als Holz-/ Furnierholztüren mit Futter u. Bekleidung, z.T. auch mit Verglasungen

---

**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

Fußböden: Estrich mit Fliesenbelag/ Laminat

Elektrische Installation: der Nutzung entsprechend

Sanitäre Installation:

- Duschbad im Erdgeschoss mit bodengleicher Dusche, WC und Waschbecken
- Bad im Erdgeschoss mit Eckbadewanne, WC und Waschbecken (mit Zugang vom Wohn-/Essbereich)
- Duschbad im Dachgeschoss mit Dusche, WC und Waschbecken
- weitere der Nutzung entsprechende Ver- u. Entsorgungsanschlüsse sowie ältere Pumpenanlage (eines ehemaliges Hauswasserwerks)

Beheizung: Warmwasserzentralheizung, ölbefeuert (die Heizkesselanlage wurde gemäß eigentümerseitiger Angabe 2011 erneuert; der Öltanklagerraum befindet sich im Nebengebäude; der darin befindliche Stahltank fasst gemäß Angabe des Umweltamtes 5.000 l und ist dort mit dem Baujahr 1971 registriert); Ofenanschluss im Wohnzimmer

Baulicher Zustand: durchschnittlicher Unterhaltungszustand mit Teilmodernisierungen insbes. um 2011), aktuell auch entsprechende altersbedingte Abnutzungen/ Schäden; insbesondere wird hingewiesen auf:

- Feuchtigkeitsschäden im Schornsteinbereich des Dachbodens
- Wandrissbildungen (Giebel, DG)
- Installationen z.T. veraltet, insbesondere Feuchtigkeitsschäden im Deckenbereich des Eingangsvorbaus nahe veralteter/ schadhafter Elektroinstallationen
- Randanschlüsse im Wand-/Fußbodenbereich sowie elastische Fugen in Sanitärbereichen z.T. erneuerungsbedürftig
- Restarbeiten in Wandanschlussbereichen von Bekleidungen/ Dachflächenfenster
- Feuchtigkeitsschäden im Wand-/Fußbodenbereich am Standort der Heizkesselanlage

Energetische Eigenschaften:

Verbesserungen bezüglich der Wärmedämmung wurden an der baulichen Anlage z.T. mit den Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Nach eigentümerseitigen Angaben erfolgten in Abseitenbereichen des Daches z.T. nachträgliche Dämmmaßnahmen. Mit den Modernisierungsmaßnahmen um 2011 erfolgte demnach auch der Einbau einer neuen Hauseingangstür und die Erneuerung von Fenstern, z.T. sind noch ältere Fenster vorhanden und z.T. wurden auch um 2022 weitere Fenster erneuert. Die Heizkesselanlage wurde gemäß eigentümerseitigen Angaben 2011 erneuert und im Keller wurden die Heizungsrohre gedämmt.

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Ein Energieausweis wurde auf Anfrage eigentümerseitig nicht vorgelegt. Aufgrund der örtlichen Feststellungen und Angaben sind die energetischen Eigenschaften dieser baulichen Anlage eher im mittleren bis unteren Bereich der Skala eines Energieausweises zu erwarten.

Barrierefreiheit: Das Gebäude ist, bedingt durch Treppen/ Stufen sowie auch durch z.T. räumliche Enge, nicht barrierefrei.

Restnutzungsdauer:

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

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

Die Beschreibung des Modells zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts 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 Ein- und Zweifamilienhäuser, dem das hier vorliegende Wertermittlungsobjekt aufgrund seiner marktbestimmenden Eigenschaften zuzuordnen ist, eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren an und ermittelt die Restnutzungsdauer aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 2 der ImmoWertV 2021. Der Gutachterausschuss unterstellt ebenso bei der Ermittlung seiner Vergleichsfaktoren, die ebenfalls der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde liegen, für Wohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren. Eine wesentliche Einflussgröße ist dabei, gemäß der Modellbeschreibung des Gutachterausschusses, das modifizierte Baujahr. Es berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, die die Nutzungsdauer des Gebäudes verlängern. Das modifizierte Baujahr ist demnach im Vergleich zum ursprünglichen Baujahr verjüngt und ergibt sich aus dem Bewertungsjahr (Stichtag), der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer.

---

**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 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. Entsprechend den Modellbeschreibungen des Gutachterausschusses kommt dabei abweichend von den ImmoWertA (Anwendungshinweise) gem. Nds. Erlass vom 16.01.2024 die nachfolgend dargestellte Tabelle zur Anwendung.

Modernisierungsgrad: gemäß Anlage 2 ImmoWertV, abweichend von den ImmoWertA (Tabelle a zu Anlage 2 Tabelle 1 ImmoWertV) gilt gemäß Nds. Erlass vom 16.01.2024 folgende Tabelle

Modernisierungselement	Maximal zu vergebende Punkte				Bemerkung
	bis ca. 5 Jahre zurück	bis ca. 10 Jahre zurück	bis ca. 20 Jahre zurück	bis ca. 30 Jahre zurück	
Dacherneuerung (inkl. Verbesserung der Wärmedämmung)	4	3,5	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z. B. Erneuerung der Dämmung oder Dachentwässerung, etc.
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	1	0,5	ggf. anteilig
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	1	0,5	ggf. anteilig
Verbesserung Wärmedämmung (Außenwände)	4	3,5	2	1	Bei tlw. Erneuerung entsprechend weniger, z. B. zwei Seiten verblendet, etc.
Modernisierung von Bädern	2	1,5	1	0,5	Abnutzung, Mode, wichtiger Punkt bei Vermietung; bei MFH ggf. anteilig, wenn Bäder nur tlw. erneuert wurden
Modernisierung des Innenausbau (z. B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	1,5	1	0,5	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	1 - 2				Grundsätzlich zeitunabhängig; z. B. Badeinbau, Beseitigung gefangener Räume, Verkehrsflächenoptimierung (nicht dazu gehört der Ausbau des DG)

Quelle: © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen 2025, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/by2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by2-0)), <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

Für das nach der Bauakte des Landkreises Uelzen im Jahr 1966/67 in seinem Ursprung errichtete Gebäude, das insbesondere mit einem Anbau an der Südseite des Jahres 1977/78 erweitert wurde, und unter der Berücksichtigung, dass der Anbau im Jahr 1991/92 aufgestockt wurde, ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2025 bei entsprechender Gewichtung mit den diesbezüglichen Grundflächen ein Alter von 54 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

Modernisierungselemente (max. Punkte)	Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung (4)	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren (2)	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) (2)	1
Modernisierung der Heizungsanlage (2)	1,5
Wärmedämmung der Außenwände (4)	0
Modernisierung von Bädern (2)	1,5
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen (2)	1
wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung (2)	0,5
Summe Punkte:	7

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

Modernisierungsgrad	Modern.-Punktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
unfassend 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:	54 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (gem. Modellvorgabe des Gutachterausschusses):	70 Jahre
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	7 Punkte
Restnutzungsdauer (gem. Anlage 2 ImmoWertV):	<b>29 Jahre</b>
modifiziertes Baujahr:	1984

Der Modernisierungsgrad der baulichen Anlage entspricht dem Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“. Dieses Ergebnis führt mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu einer Restnutzungsdauer von 29 Jahren. Als das modifizierte Baujahr ergibt sich aus dem Jahr des Wertermittlungstichtages (2025) abzüglich der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) zuzüglich der Restnutzungsdauer (29 Jahre) das Jahr 1984.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

- Ver- und Entsorgungsanlagen, auch Gartenbrunnen
- Grundstücksbefestigungen/ Pflasterungen, Plattierungen, Gartenanlage
- **Nebengebäude als Garagen** (Baujahr 1969/70, mit 3 Pkw-Einstellplätzen und Wirtschaftsraum, Mauerwerksbau, Holzbalkenpultdach mit Profilblechen, Stahlschwingtore, Elt. vorhanden, umfangreiche altersbedingte Abnutzungen und Schäden) und als **Wirtschaftsraum mit Öltankraum** (Baujahr 1971/72, kl. WC-Bereich, Mauerwerksbau, Stahlbetonflachdach mit bituminöser Abdichtung, Elt. vorhanden, auch Kraftstrom, umfangreiche altersbedingte Abnutzungen und Schäden, insbes. starke Feuchtigkeitsschäden in Decken- und Wandbereichen)
- kl. Nebengebäude in leichter Bauweise mit Holzbekleidungen u. Betonfußboden, ca. 7 m x 5 m, umfangreiche altersbedingte Abnutzungen und Schäden, insbes. Satteldach mit Faserzementwellplatten, vermutl. asbesthaltig!  
(genehmigte Bauunterlagen konnten nicht vorgelegt werden!)
- Einfriedung (z.T. schadhaft)/ Mauer/ Pfosten mit Holztor, Zäune

Bezüglich der **Nebengebäude: Garagen u. Wirtschaftsraum mit Öltankraum** mit dem mittleren Baujahr von ca. 1970 ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2025 ein mittleres Alter von 55 Jahren. Nach den Modellansätzen der ImmoWertV, Anlage 1 ist die Gesamtnutzungsdauer dieser baulichen Anlage mit 60 Jahren anzusetzen. Eine angemessene Instandhaltung führt in Anlehnung an die in der ImmoWertV Anlage 2 Nr. I.2. angegebenen Tabelle mit einem Modernisierungspunkt bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zu einer Restnutzungsdauer von ca. 10 Jahren.

## 2.5 Zusammenfassung und Beurteilung

Es handelt sich hier um ein Wohngrundstück mit einem individuell gestalteten Gebäudebestand. Die Lage der Ortschaft Groß Süstedt in der Gemeinde Gerdau ist innerhalb des Landkreises Uelzen hinsichtlich ihrer Zentralität als mittelmäßig einzustufen. Die allgemeine Wohnlage bezogen auf den Ort ist als gut anzusehen. Der Grundstückszuschnitt und die Grundstücksgröße führen aufgrund ihrer dreieckigen Geometrie und der Bebauung in Teilbereichen zu beengenden Verhältnissen. Der bauliche Zustand weist nach den hauptsächlich im Jahr 2011 bezüglich des Wohnhauses durchgeführten Teilmodernisierungen insbesondere auch an den Nebengebäuden altersbedingte Abnutzungen und Schäden auf. Dieser Umstand dürfte sich hinsichtlich der Marktgängigkeit des Objektes als eher ungünstig erweisen. Nach den Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse in ihren Grundstücksmarktdaten und Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg deutet sich regional nach einem starken Ansteigen der Kaufpreise in den letzten Jahren und fallenden Kaufpreisen seit dem Jahr 2022 nunmehr auf dem Teilmarkt der gebrauchten Eigenheime eine Stagnation der Kaufpreise 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

### 3. Wertermittlung

#### 3.1 Grundsätze und Verfahren

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

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

#### Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

#### Ablauf der Wertermittlungsverfahren

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

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

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

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

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

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

### **3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

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

Im vorliegenden Wertermittlungsfall handelt es sich um ein individuell gestaltetes Wohngrundstück. Derartige Objekte werden am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeiten beurteilt und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwerts gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist. Daher wird das Sachwertverfahren angewendet. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse steht ein vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg mit den Grundstücksmarktdaten 2025 veröffentlichter Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung, der auf seine Eignung überprüft wurde und der sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen lässt.

Zusätzlich kommt hier auch das Vergleichswertverfahren zur Anwendung. Dabei kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg hat mit den Grundstücksmarktdaten 2025 einen Vergleichsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht, der auf seine Eignung überprüft wurde und der sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen lässt.

---

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

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

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

### 3.3 Modelle zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse

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

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die für die nachfolgende Wertermittlung zutrifft, sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist. Die Modellbeschreibung des Modells zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg weicht von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab. Sie wurde, wie nachfolgend dargestellt, mit den Grundstücksmarktdaten veröffentlicht und ist modellkonform anzuwenden, dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg in seinem Sachwertmodell zur Ermittlung des Bodenwertes den Bodenrichtwert ohne eine weitere Anpassung durch Umrechnungskoeffizienten verwendet und als übliche Größe für den vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 2 % bis 5 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen zuzgl. pauschaler Hausanschlussgebühren angibt.

Die Sachwerte sind nach dem folgenden Modell berechnet worden:

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

Quelle: © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen 2025, 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

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

#### Modell

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

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

Quelle: © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen 2025, 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.

### 3.4 Bodenwertermittlung

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

Das zu bewertende Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone, für die der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg zum Stichtag 01.01.2025 einen Bodenrichtwert von 30,- €/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:                          | gemischte Baufläche  |
| - Geschoszahl:                              | I                    |
| - Grundstücksfläche:                        | 1.000 m <sup>2</sup> |

---

#### Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

Der Bodenrichtwert wurde auf seine Eignung überprüft und lässt sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen.

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

Wie unter Abs. 3.3 mit der Beschreibung des Modells zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte zur Ermittlung der Sachwertfaktoren dargestellt, verwendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg dabei den Bodenrichtwert ohne eine weitere Anpassung durch Umrechnungskoeffizienten. Eine Anpassung ist daher auch bei der Ermittlung dieses Bodenwertes, der in die Marktanpassung mittels des Sachwertfaktors einbezogen wird, nicht vorzunehmen. Der im Sachwertverfahren in die Marktanpassung einzubeziehende objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert entspricht unter Wahrung der Modellkonformität somit dem Bodenrichtwert mit 30,- €/m<sup>2</sup>. Der Bodenwert ergibt sich wie folgt:

$$\text{Gebäude- und Freifläche} \quad 1.013 \text{ m}^2 \times 30,00 \text{ €/m}^2 = \underline{30.390 \text{ €}}$$

### **3.5 Sachwertermittlung**

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

#### **Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)**

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

#### **Brutto-Grundfläche**

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

#### **Normalherstellungskosten**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

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

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

### Wohnhaus

Das Wohnhaus ist nach sachgerechter Abwägung unter Würdigung der tatsächlichen Objekteigenschaften mit seiner Brutto-Grundfläche von 366 m<sup>2</sup> insgesamt der Gebäudeart 1.01 (Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut) 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).

NHK 2010	Standardstufe					Wägungsanteil	Kostenanteil NHK 2010
	655	725	835	1005	1260		
Kostengruppe	1	2	3	4	5	%	EUR
Außenwände Ansatz %		100				23%	167
Dach Ansatz %		100				15%	109
Fenster und Außentüren Ansatz %			100			11%	92
Innenwände und Innentüren Ansatz %		50	50			11%	86
Deckenkonstr. und Treppen Ansatz %			100			11%	92
Fußböden Ansatz %		50	50			5%	39
Sanitär- einrichtungen Ansatz %			50	50		9%	83
Heizung Ansatz %			100			9%	75
sonst. techn. Ausstattung Ansatz %		50	50			6%	47
Normalherstellungskosten - Basisjahr 2010 / Ermittelter Kostenkennwert (Wertermittlungsobjekt)						100%	789
Ermittelte Standardstufe (Wertermittlungsobjekt)						2,56	

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

790 €/m<sup>2</sup> BGF, Standardstufe 2,6

#### 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

## **Nebengebäude**

Für diese bauliche Anlage ergibt sich unter Berücksichtigung der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung) in Anlehnung an die Gebäudeart 14.1/ 16.1 der Kostenkennwert NHK 2010 zu:

390 €/m<sup>2</sup> BGF, Standardstufe 3,5

### Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

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

### 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. Ab dem II. Quartal 2024 werden die Baupreisindizes auf der Basis 2021=100 ausgewiesen.

Die hier im konkreten Wertermittlungsfall modellkonform zum Modell des Gutachterausschusses anzuwendenden Indexzahlen aus dem Quartal III 2025 (für den Wertermittlungsstichtag) und für das Bezugsjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2021=100 ergeben folgende Werte:

Wertermittlungsstichtag (21.10.2025)	= 134,3
Bezugsjahr 2010	= 70,8

### 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.

---

#### **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 Alterswertminderungsfaktor errechnet sich für die Gebäude somit zu

<b>Wohnhaus</b>	29 Jahre / 70 Jahre = 0,41
<b>Nebengebäude</b>	10 Jahre / 60 Jahre = 0,17

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

<b>Gebäude/ Gebäudeteil</b>		<b>A</b>	<b>B</b>
	Gebäudeart	Wohnhaus	Nebengebäude
	Brutto-Grundfläche (BGF) [m <sup>2</sup> ]	366	105
x	Kostenkennwert der NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> ]	790	390
+	ggf. Berücksichtigung baulicher Besonderheiten / von den NHK nicht erfasste einzelne werthaltige Bauteile [€]	0	0
x	Baupreisindex (Stichtag)	134,3	134,3
/	Baupreisindex (2010)	70,8	70,8
=	durchschnittliche Herstellungskosten	548.468	77.678
x	Regionalfaktor	1,0	1,0
x	Alterswertminderungsfaktor	0,41	0,17
=	Vorl. Sachwert der baulichen Anlage [€]	224.872	13.205
	Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanlagen) [€]	238.077	

### Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

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

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

### Vorläufiger Sachwert des Wertermittlungsobjektes

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

	Bodenwert	30.390 €
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen)	238.077 €
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	<u>15.000 €</u>
=	Vorläufiger Sachwert	<u><u>283.467 €</u></u>

### Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Wertermittlungsobjektes

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

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

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

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

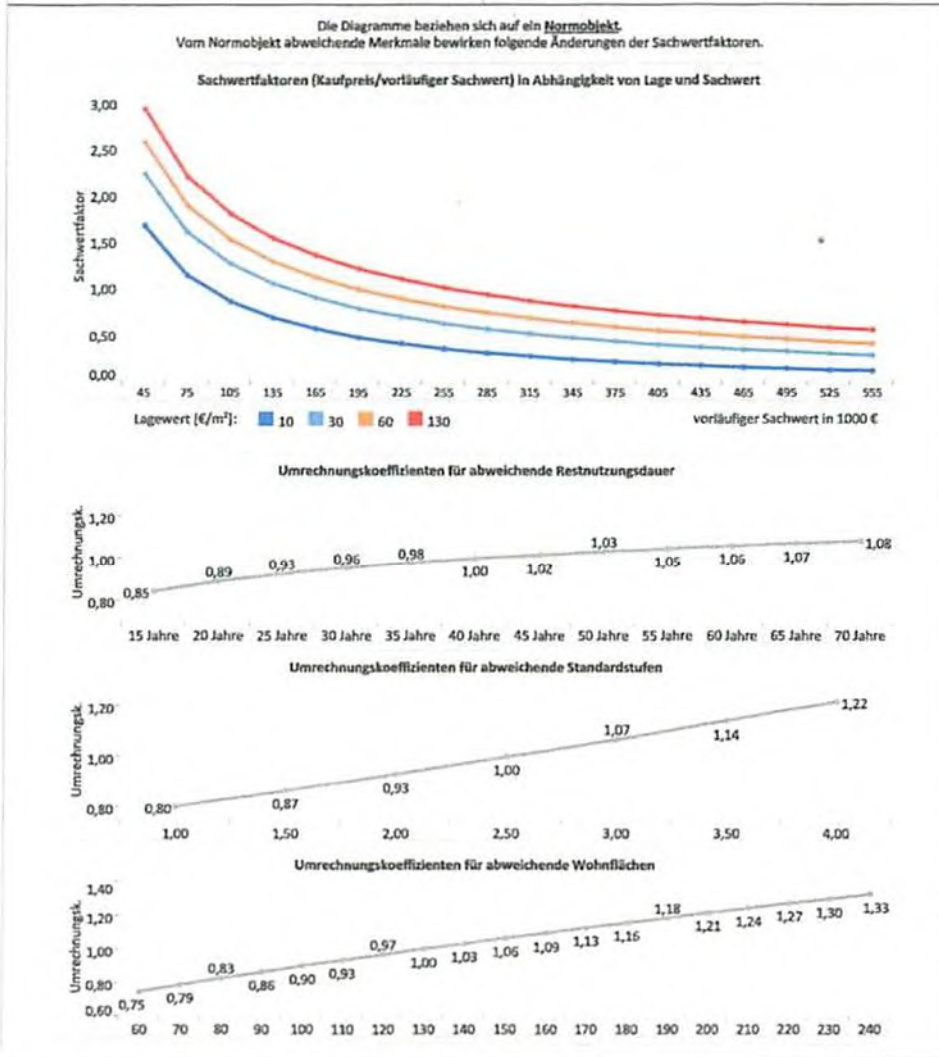
von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

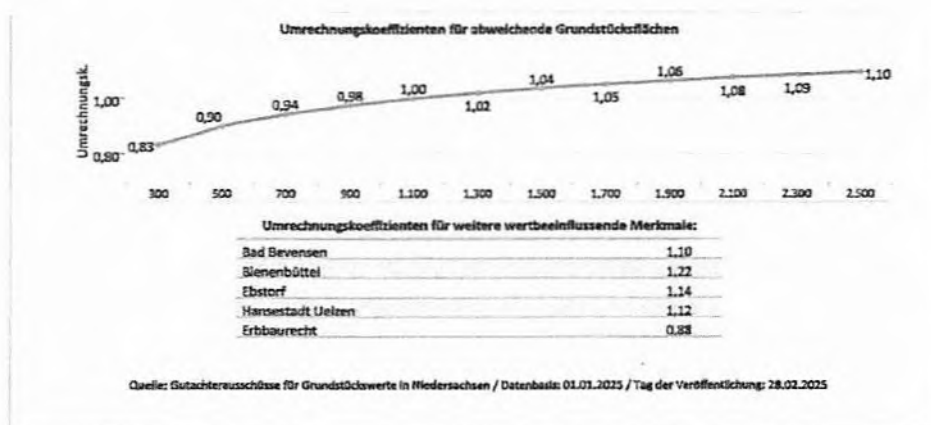
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Sachwertfaktoren für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus Landkreis Uelzen		Spezielle Lage im Landkreis <sup>②</sup>	
<b>Berechnung des Sachwertfaktors</b>			
Wertermittlungstichtag:	01.01.2025	Hansestadt Uelzen:	Nein
Vorläufiger Sachwert [€]:	283.467	Bad Bevensen (Ort):	Nein
Lagewert [€/m <sup>2</sup> ]:	30	Bienenbüttel (Ort):	Nein
Restnutzungsdauer [Jahre]:	29	Ebstorf (Ort):	Nein
Standardstufe:	2,6	* nur maximal eine Auswahl	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]:	166	<b>Stichprobenübersicht</b>	
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]:	1.013	Stichprobe: 1.013 Kauffälle	
Holzgebäude (dauerhaft):	Nein	Merkmale	Min. Max. Mittelwert
Carport (Anzahl):	kein	Kaufzeitpunkt	05.01.2017 15.11.2024 17.03.2021
Erbbaurecht:	ohne Erbbaurecht	Vorläufiger Sachwert [€]	36439 530139 173060
		Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	10 120 42
		Restnutzungsdauer	11 67 25
		Standardstufe	1 4,2 2,3
		Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	50 256 133
		Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	259 2500 952
		Unterkellerung [%]	0 100 100
		Modi, Baujahr	1961 2018 1976
Sachwertfaktor: <b>0,59</b>		<b>Modellbeschreibung</b>	
Standardabweichung: <b>± 0,27</b>			





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. Der hier vorliegende Bodenrichtwert ist auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m<sup>2</sup> bezogen. Eine Normierung ist daher nicht erforderlich.

Der zuvor ermittelte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor von 0,59 ist den Angaben des Gutachterausschusses auf den Stichtag 01.01.2025 bezogen. Nach Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und nach den Auswertungen in den Landesgrundstücksmarktdaten zeichnet sich hinsichtlich der weiteren konjunkturellen Entwicklung eine Stagnation der Kaufpreise auf dem Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser ab. Eine weitere zeitliche Anpassung ist daher zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2025 nicht vorzunehmen. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem Sachwertfaktor gerundet wie folgt

$$283.467 \text{ €} \times 0,59 \sim \underline{167.000 \text{ €}}$$

### Sachwert des Wertermittlungsobjektes

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

Zur Berücksichtigung des baulichen Zustands (s. Gebäudebeschreibung) und weiteren mit dem Wertermittlungsobjekt verbundenen Unwägbarkeiten 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. 8.000 €) 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

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

167.000 € – 8.000 € ~ 159.000 €

### **3.6 Vergleichswertermittlung**

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

### **Vorläufiger Vergleichswert**

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

---

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

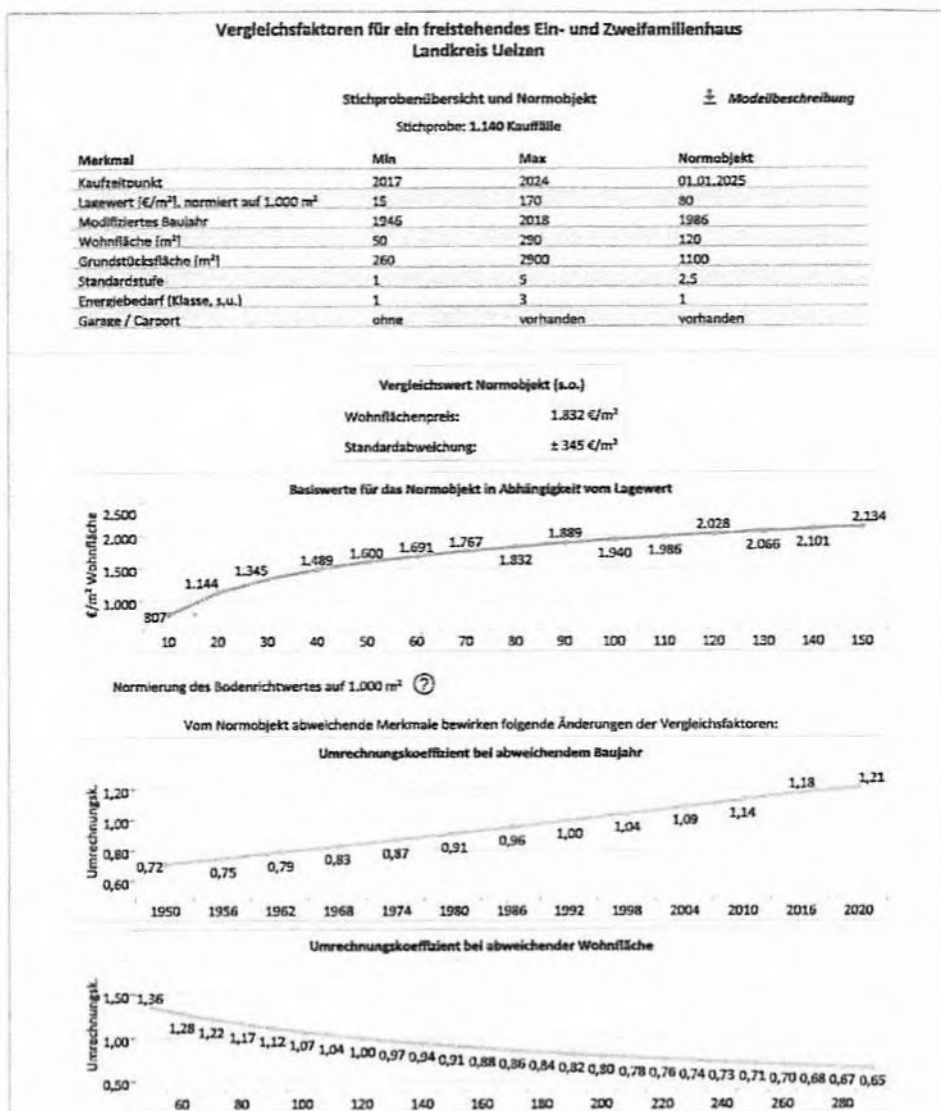
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

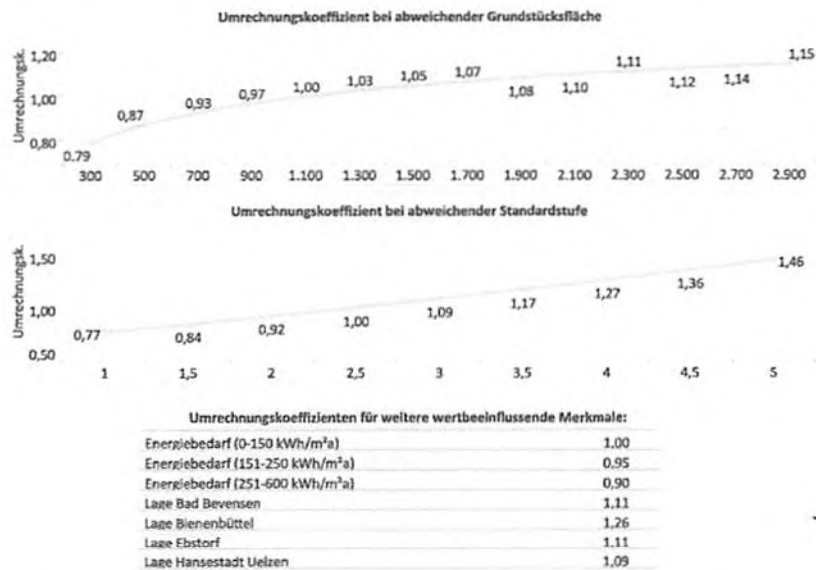
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Der 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.





Quelle: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen / Datenbasis: 01.01.2025 / Tag der Veröffentlichung: 28.02.2025

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

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

Merkmal	Ausprägung	Faktor
Lagewert [€/m²], normiert auf 1.000 m²	30	1.345
Modifiziertes Baujahr	1984	x 0,94
Wohnfläche [m²]	166 m²	x 0,87
Grundstücksfläche [m²]	1.013 m²	x 0,99
Standardstufe	2,6	x 1,02
Energiebedarf	Klasse 2 (d. Koeffiz.)	x 0,95
Garage/ Carport	vorhanden	x 1,00

objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor [€/m²] = 1.055

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

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

Erläuterungen zu den Merkmalen:

Lagewert:

Der Lagewert wird durch den auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m<sup>2</sup> normierten Bodenrichtwert definiert. Der hier vorliegende Bodenrichtwert ist auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m<sup>2</sup> bezogen. Eine Normierung ist daher nicht erforderlich.

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

$$1.055 \text{ €/m}^2 \times 166 \text{ m}^2 = \underline{175.130 \text{ €}}$$

### Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Der zuvor ermittelte vorläufige Vergleichswert bezieht sich gemäß den Angaben des Gutachterausschusses auf den 01.01.2025. Nach Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und nach den Auswertungen in den Landesgrundstücksmarktdaten zeichnet sich hinsichtlich der weiteren konjunkturellen Entwicklung eine Stagnation der Kaufpreise auf dem Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser ab. Eine weitere zeitliche Anpassung ist daher zum Wertermittlungstichtag 21.10.2025 nicht vorzunehmen. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht vor diesem Hintergrund somit dem vorläufigen Vergleichswert und beträgt gerundet

175.000 €

### Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes

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

Zur Berücksichtigung des baulichen Zustands/ Bauschäden (s. Gebäudebeschreibung) und weiteren mit dem Wertermittlungsobjekt verbundenen Unwägbarkeiten wird, weil sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt sind, ein pauschaler Wertabschlag aus marktgerechter überschlägiger Schätzung analog zum Sachwertverfahren von 8.000 € in Ansatz gebracht.

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

$$175.000 \text{ €} - 8.000 \text{ €} \sim \underline{167.000 \text{ €}}$$

---

**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

### 3.7 Verkehrswert

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

Es handelt sich hier um ein Wohngrundstück mit einem individuell gestalteten Gebäudebestand. Die Lage der Ortschaft Groß Süstedt in der Gemeinde Gerdau ist innerhalb des Landkreises Uelzen hinsichtlich ihrer Zentralität als mittelmäßig einzustufen. Die allgemeine Wohnlage bezogen auf den Ort ist als gut anzusehen. Der Grundstückszuschnitt und die Grundstücksgröße führen aufgrund ihrer dreieckigen Geometrie und der Bebauung in Teilbereichen zu beengenden Verhältnissen. Der bauliche Zustand weist nach den hauptsächlich im Jahr 2011 bezüglich des Wohnhauses durchgeführten Teilmodernisierungen insbesondere auch an den Nebengebäuden altersbedingte Abnutzungen und Schäden auf. Dieser Umstand dürfte sich hinsichtlich der Marktgängigkeit des Objektes als eher ungünstig erweisen. Nach den Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse in ihren Grundstücksmarktdaten und Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg deutet sich regional nach einem starken Ansteigen der Kaufpreise in den letzten Jahren und fallenden Kaufpreisen seit dem Jahr 2022 nunmehr auf dem Teilmarkt der gebrauchten Eigenheime eine Stagnation der Kaufpreise an.

Die angewandten Wertermittlungsergebnisse mit einem Sachwert von 159.000 € und einem Vergleichswert von 167.000 € liegen nahe beieinander und führen beide zum Verkehrswert.

Ich habe bei meiner Bewertung alle wertbeeinflussenden Umstände insbesondere die Marktsituation gewürdigt und ermittle den Verkehrswert (Marktwert) auf der Grundlage der zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren aus dem Sachwert und dem Vergleichswert durch Mittelbildung und Rundung zum Wertermittlungsstichtag 21.10.2025 zu

**163.000,- €**

**in Worten: einhundertdreißigtausend Euro**

Suderburg, den 12.12.2025



Friedhelm Birr

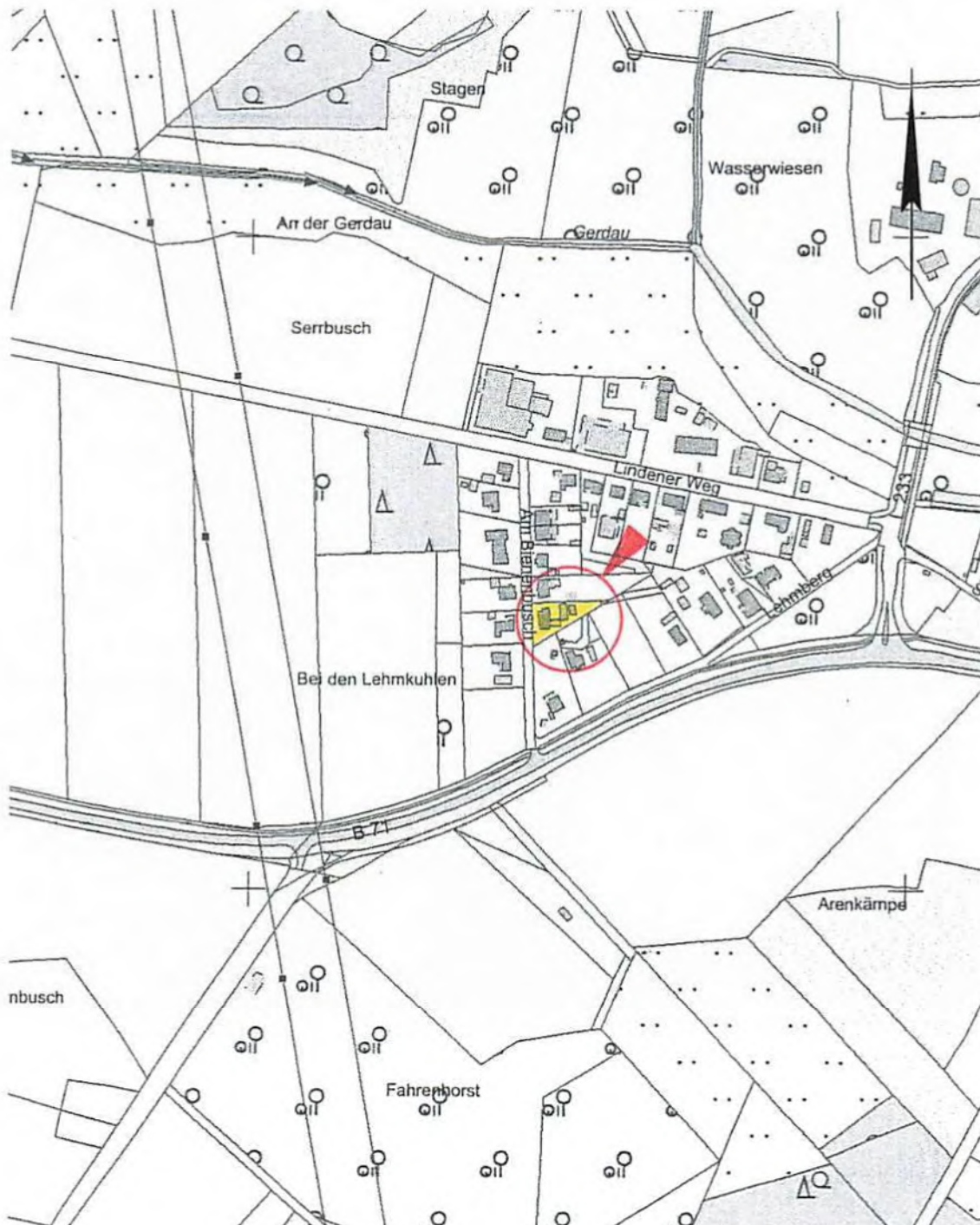


#### **4. Verwendete Literatur**

- 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. 151. Ausgabe, Kulmbach 2025.
- Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen: Grundstücksmarktdaten 2025 (<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.
- Seitz, W. (Hrsg.): GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2025, GuG-Sachverständigenkalender, Bötzingen 2024.
- Kleiber, W. (Hrsg.): Marktwernermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9., neu bearbeitete Auflage, Köln 2022.
- Meinen / Pauen (Hrsg.): Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung, Aktuelle Spezialthemen aus der Immobilienbewertung, 1. Auflage, Köln 2016.
- Sommer / Kröll (Hrsg.): Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2017
- Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage, Essen 2018.

## 5. Anlagen

### 5.1 Übersichtskarte



© 2025 LGLN  
Landesamt für Geoinformation  
und Landesvermessung Niedersachsen

Übersichtskarte  
Maßstab ~ 1:5000

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

**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**



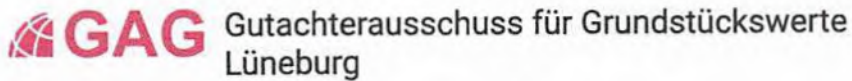
© 2025  **LGLN**  
 Landesamt für Geoinformation  
 und Landesvermessung Niedersachsen

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

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

**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**  
 von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg  
 öffentlich 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 18.11.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Am Bienenbusch 7, 29581 Gerdau - Groß Süstedt  
Gemarkung: 2555 (Groß Süstedt), Flur: 1, Flurstück: 44/15



200 m

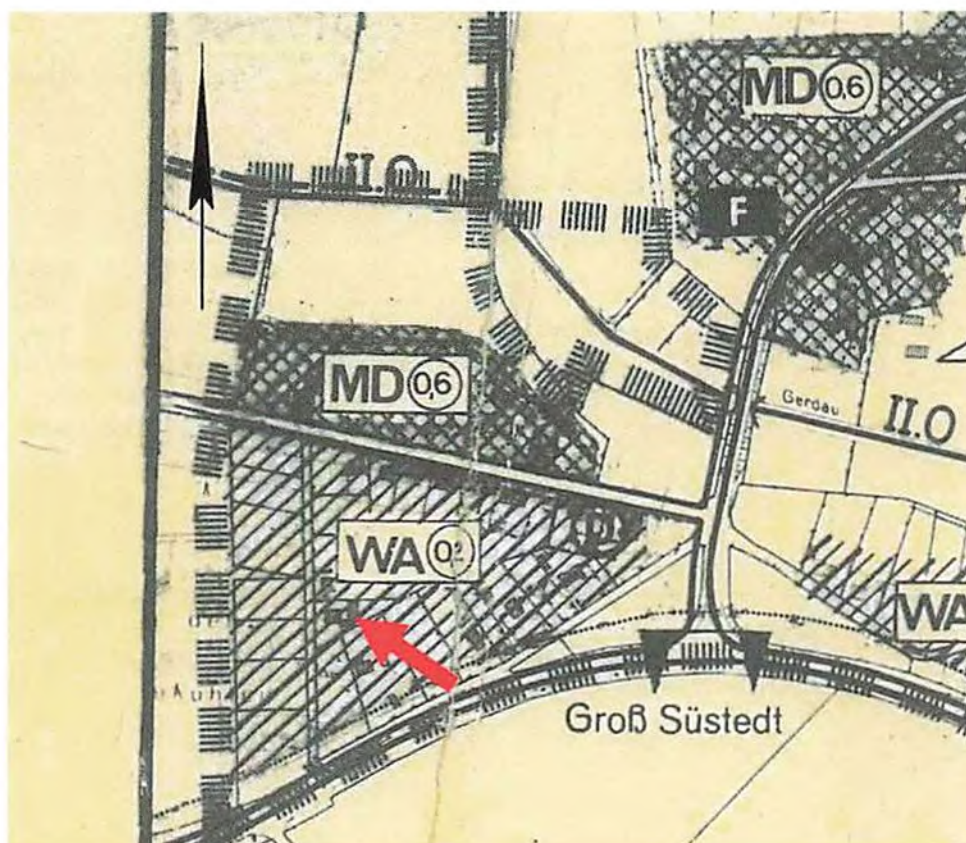
© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Quelle: © Oberer Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte Niedersachsen 2025,  
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

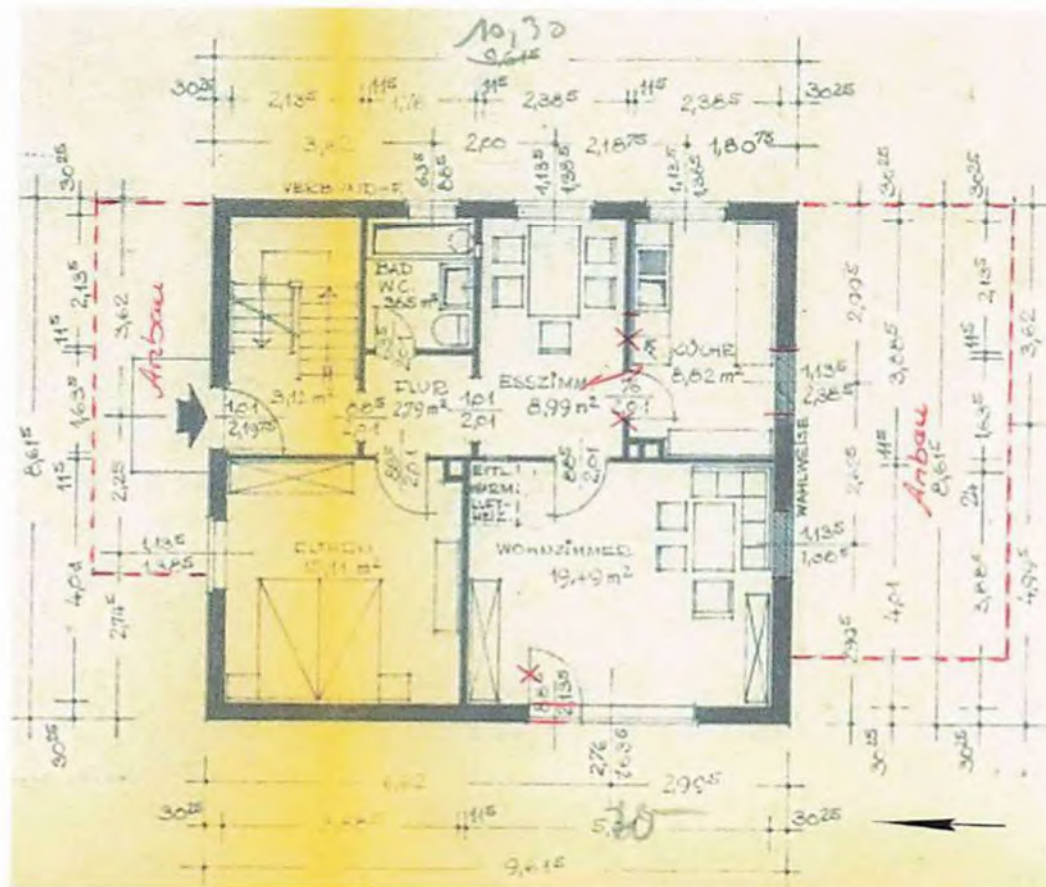
**5.4 Flächennutzungsplan**



**Auszug aus dem Flächennutzungsplan**  
Quelle: Landkreis Uelzen

**5.5 Bauzeichnungen/ Skizzen**

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

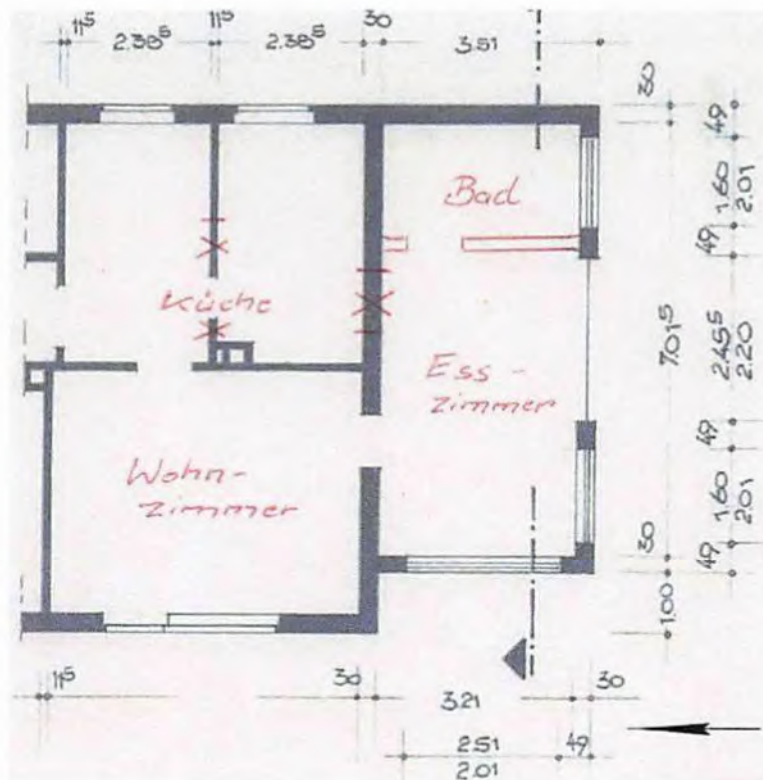


**Wohnhaus, Grundriss-Skizze Erdgeschoss**

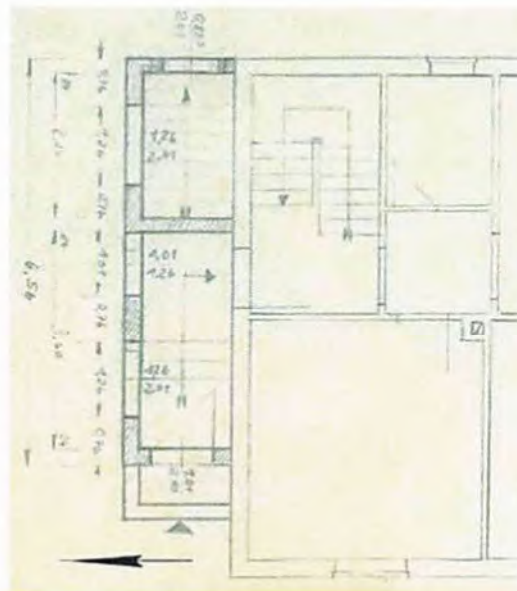
**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

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

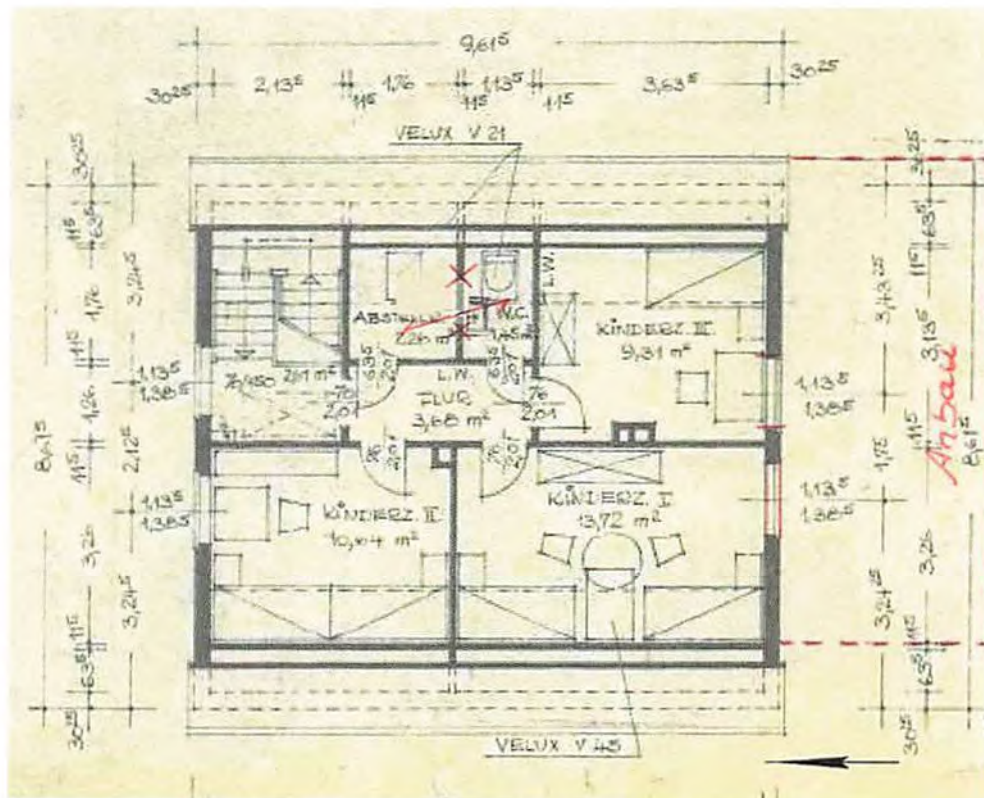
Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500



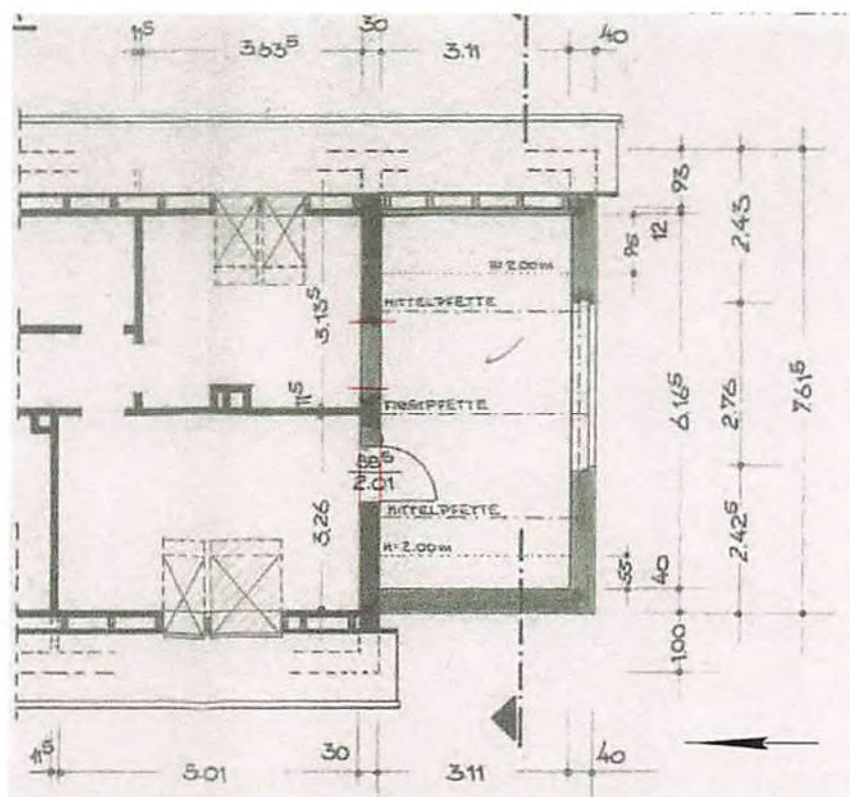
**Wohnhaus, Grundriss-Skizze Erdgeschoss, Anbau (Südseite)**



**Wohnhaus, Grundriss-Skizze Erdgeschoss, Anbau (Nordseite)**



**Wohnhaus, Grundriss-Skizze Dachgeschoss**



**Wohnhaus, Grundriss-Skizze Dachgeschoss (Anbau)**

**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 der  
ImmoWertV)

**A. Wohnhaus**

<u>Kellergeschoss:</u>	10,25	x	8,78	=	90,00	
	7,66	x	3,54	=	27,12	
	1,70	x	1,90	=	3,23	
					<u>120,35</u>	120,35
<u>Erdgeschoss:</u>	10,25	x	8,78	=	90,00	
	7,66	x	3,54	=	27,12	
	6,21	x	1,89	=	11,74	
					<u>128,86</u>	128,86
<u>Dachgeschoss:</u>	10,25	x	8,78	=	90,00	
	7,66	x	3,54	=	27,12	
						<u>117,12</u>
						<u>366,33</u>
						<u>~ 366 m<sup>2</sup></u>

**B. Nebengebäude**

	12,15	x	5,70	=	69,26	
	6,69	x	5,28	=	35,32	
					<u>104,58</u>	<u>~ 105 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 WohnflächeWohnflächenberechnung

(nach behördlichen Bauzeichnungen und örtlichen Kontrollmaßen, im Rahmen der für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit; in Anlehnung a.d. Wohnflächenverordnung)

<u>Erdgeschoss</u>					
Windfang:	1,67	x	1,59	=	2,66
Treppenflur:	2,11	x	1,47	=	3,10
	2,11	x	1,10	=	2,32
					<u>5,42</u>
Flur:	1,64	x	1,76	=	2,89
Bad:	2,14	x	1,76	=	3,77
Küche:	5,50	x	3,77	=	20,74
	-1,20	x	0,12	=	-0,14
					<u>20,60</u>
Esszimmer:	4,92	x	3,21	=	15,79
Bad:	3,21	x	1,85	=	5,94
Wohnzimmer:	5,60	x	4,11	=	23,02
Eltern:	4,12	x	3,88	=	15,99
					<u>96,08</u>
					96,08
<u>Dachgeschoss</u>					
Treppenflur:	2,09	x	1,45	=	3,03
Flur:	3,51	x	1,25	=	4,39
Bad:	3,54	x	1,19	=	4,21
Kind III:	3,63	x	2,54	=	9,22
	-0,91	x	0,24	=	-0,22
					<u>9,00</u>
Zimmer:	5,50	x	3,09	=	17,00
Kind I:	5,61	x	2,80	=	15,71
Kind II:	3,86	x	2,81	=	10,85
					<u>64,19</u>
					64,19
					<u>160,27</u>
					<u>~ 160 m<sup>2</sup></u>

Nach den Beschreibungen seiner Modelle zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse verwendet der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg Wohnflächenangaben aus Kaufverträgen, Fragebögen, Exposés oder Berechnungen nach der Wohnflächenverordnung, die auf Plausibilität geprüft werden. Nach meiner Überprüfung durch Kontrollmaße und Vergleichsberechnungen lege ich die vorstehende Flächenberechnung meiner Wertermittlung zugrunde und setze die wertrelevante Wohnfläche (hier: Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser) unter Würdigung der bisher nicht berücksichtigten Terrassenfläche gemäß Wohnflächen zu 1/4 durch einen Zuschlag von rd. 6 m<sup>2</sup> mit **166 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: Wohnhaus und Nebengebäude (Garagen), Nordwestansicht  
aufgenommen am 21.10.2025**



**Foto 2: Wohnhaus, Nordostansicht  
aufgenommen am 21.10.2025**



**Foto 3: Wohnhaus, Südwestansicht  
aufgenommen am 21.10.2025**

---

**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



**Foto 4: Nebengebäude (Garagen), Westansicht  
aufgenommen am 21.10.2025**



**Foto 5: Nebengebäude (Wirtschafts- u. Öltankraum), Nordansicht  
aufgenommen am 21.10.2025**



**Foto 6: Nebengebäude (Wirtschafts- u. Öltankraum), Südansicht  
aufgenommen am 21.10.2025**



**Foto 7: Gartenhaus, Südostansicht  
aufgenommen am 21.10.2025**