



Gutachten

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

Aktenzeichen, Gericht: **7 K 45/24, Amtsgericht Uelzen**

Gutachtennummer: **WB 04/25**

Datum des Gutachtens: **17.10.2025**

Wertermittlungstichtag: **30.09.2025**

Qualitätsstichtag: **30.09.2025**

Objekt: **Wohngrundstück mit Wohnhaus und Garage**

Objektanschrift: Fischteichsfeld 24, 29559 Wrestedt

Gemarkung: Wrestedt

Flur, Flurstück: Flur 1, Flurstück 34/191

Fläche: 894 m²

Grundbuch, Blatt: Grundbuch von Wrestedt Blatt 682 BV lfd. Nr. 3

Ansicht:



Verkehrswert: **278.000,- €**

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	6
2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts	6
2.1 Lagemerkmale	6
2.1.1 Makrolage	6
2.1.2 Mikrolage	7
2.2 Grund und Boden	7
2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften	8
2.3.1 Tatsächliche Nutzung	8
2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten	8
2.3.3 Entwicklungsstufe	8
2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	9
2.3.5 Baulasten	9
2.3.6 Rechte und Belastungen im Grundbuch	9
2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges	9
2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen	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	17
3.5 Sachwertermittlung	18
3.6 Vergleichswertermittlung	25
3.7 Verkehrswert	29
4. Verwendete Literatur	31
5. Anlagen	32

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

5.1 Übersichtskarte	32
5.2 Liegenschaftskarte	33
5.3 Bodenrichtwertkarte	34
5.4 Bebauungsplan	35
5.5 Darstellung von Rechten/ Belastungen.....	36
5.6 Bauzeichnungen/ Skizzen.....	37
5.7 Brutto-Grundfläche.....	40
5.8 Wohnfläche.....	40
letzte Seite.....	40

Dieses Gutachten enthält 40 Seiten und wurde auftragsgemäß für das Gericht in vierfacher Ausfertigung sowie digital als signierte 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.: 7 K 45/24

Auftragsdatum: Beschluss vom 17.02.2025, eingegangen am 19.02.2025

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.
- 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: Wohngrundstück mit Wohnhaus und Garage

Objektanschrift: Fischteichsfeld 24, 29559 Wrestedt

Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Wrestedt Blatt 682 BV lfd. Nr. 3

Katasterbezeichnung: Gemarkung Wrestedt, Flur 1, Flurstück 34/191

Flächengröße: 894 m²

1.3 Objektbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt konnte ich gemeinsam mit meiner Mitarbeiterin am 30.09.2025 hauptsächlich nur von der Straßenseite her in Augenschein nehmen, weil der Zutritt nicht ermöglicht wurde. Zudem wurde ein Blick entlang der östlichen Gebäudeseite in den Garten gestattet.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich daher dieses Gutachten überwiegend ohne die genaue Kenntnis der Bausubstanz, der Ausstattung sowie der Beschaffenheit der baulichen Anlagen und des Grundstücks erstatten muss. Es wird in der Bewertung eine der Gebäudeart eigentümerseitig beschriebene Ausstattung und ein den beschriebenen Modernisierungsmaßnahmen entsprechender Unterhaltungszustand ohne Bau-schäden unterstellt. Sollten hier Abweichungen bestehen, können diese zu einem geringeren oder höheren Verkehrswert führen.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

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

1.4 Wertermittlungstichtag

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Als Grundlage für dieses Gutachten gelten die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu diesem Zeitpunkt. Der Wertermittlungstichtag ist der 30.09.2025, 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 30.09.2025, der Tag der Objektbesichtigung.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

- Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 (Katasteramt Uelzen, 09.09.2025)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasteramt Uelzen, 09.09.2025)
- Grundbuchausdruck v. 19.02.2025 (vom Auftraggeber bereitgestellt, 07.10.2025 überprüft)
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand (Samtgemeinde Aue, 17.09.2025)
- Auskunft zu Ver- /Entsorgungsanlagen (Online-Planauskunft der Celle-Uelzen Netz GmbH, 22.09.2025)
- Auskunft zum beitrags- u. abgabenrechtlichen Zustand (Samtgemeinde Aue, 17.09.2025)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster (Landkreis Uelzen, 15.09.2025)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Landkreis Uelzen, 23.09.2025)
- Bauakteneinsicht (Landkreis Uelzen, 15.09.2025)
- Auskunft aus den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Internetauskunft, 02.10.2025)
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen, Internetauskunft 22.09.2025)

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts

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

2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Niedersachsen
Landkreis:	Uelzen
Samtgemeinde, Gemeinde:	Aue, Wrestedt
Entfernungen:	Landeshauptstadt Hannover ca. 95 km, Hamburg ca. 110 km, Kreisstadt Uelzen ca. 8 km
Überregionale Anbindungen:	- Bundesautobahn A39 (Wolfsburg-Braunschweig) ca. 60 km, A39 (Lüneburg-Hamburg) ca. 60 km, A2 (Magdeburg-Hannover) ca. 70 km und A7 (Hamburg-Hannover) ca. 60 km - Bundesstraßen B4/191 (Gifhorn-Uelzen) ca. 5 km - Bahnhof Uelzen ca. ca. 10 km - Flughafen Hannover ca. 90 km

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 Samtgemeinde Aue hat nach den Veröffentlichungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen rd. 12.880 Einwohner bei einer Fläche von 281,71 km². Die Bevölkerungsdichte beträgt somit 46 Einwohner/km². 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 5,1 %.

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. 6 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 in der Ortschaft Wrestedt und trägt die Lagebezeichnung: Fischteichsfeld 24.

Der Bereich des Wertermittlungsobjekts dient vorrangig dem Wohnen. Die nähere Umgebung ist hauptsächlich mit individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhäusern nebst entsprechenden Nebengebäuden bebaut. Östlich grenzt ein Mischgebiet an.

Die Region um Wrestedt ist landwirtschaftlich geprägt. In der Samtgemeinde befinden sich Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten, Schulen und praktische Ärzte. Weiterführende Schulen, Großarbeitsstätten, Fachärzte, Freizeiteinrichtungen und solche für kulturelle Zwecke sowie Versorgungsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus sind im Kreisgebiet mit der Kreisstadt Uelzen ausreichend vorhanden. Wrestedt ist durch Busverbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Hauptstrecke Hamburg-Uelzen-Hannover der Deutschen Bahn AG ist über den Bahnhof Uelzen erreichbar. Eine regionale Anbindung (Nahverkehrsstrecken Uelzen-Salzwedel-Stendal sowie Uelzen-Braunschweig) ist auch über den Bahnhof Wrestedt-Stederdorf gegeben.

2.2 Grund und Boden

Das zu Wohnzwecken genutzte Grundstück ist von nahezu rechteckiger Geometrie und augenscheinlich nur leicht geneigt. Die Flächengröße beträgt gemäß dem Bestandsverzeichnis im Grundbuch 894 m². Das Grundstück grenzt an seiner nördlichen Seite auf einer Länge von ca. 19 m an die Straße „Fischteichsfeld“.

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 einer Auskunft des Landkreises Uelzen -Umweltamt- sind für das Wertermittlungsobjekt keine Altlasten verzeichnet. Unabhängig davon können sich gemäß Aussage des Umweltamtes auf dem Grundstück jedoch unbekannte Altlasten befinden. Es wurde vom Umweltamt darauf hingewiesen, dass sich nach Aktenlage auf dem zu bewertenden Grundstück (Anm.: nach der Bauakte nördlich vor dem Wohnhaus) ein stillgelegter unterirdischer 5.000 l fassender Heizöltank (Baujahr 1978) befindet. Weitere diesbezügliche Aussagen und solche zu den Baugrundverhältnissen sind nur durch entsprechende Gutachten von Spezialfachverständigen möglich.

Das zu bewertende Grundstück ist durch eine öffentliche Straße erschlossen. Anschlüsse an die öffentliche Stromversorgung, Wasserversorgung, Gasversorgung und Abwasserentsorgung sind gemäß einer Planauskunft der Celle-Uelzen Netz GmbH vorhanden.

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 ein Nebengebäude als Garage. Ein in der Liegenschaftskarte dargestellter Gebäudeteil an der Südseite des Wohnhauses ist augenscheinlich nicht mehr vorhanden. Gemäß eigentümerseitiger Angabe soll es sich dabei um einen Wintergarten gehandelt haben. Bauunterlagen konnten diesbezüglich bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises Uelzen nicht vorgelegt werden. Die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück ist als zweckmäßig anzusehen. Die Freiflächen sind als Garten-/ Grünflächen angelegt und befinden sich in einem überwiegend naturbegrüntem Zustand. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ist auch ein Garten-/Gerätehaus von untergeordneter Bedeutung erkennbar. In Teilbereichen ist das zu bewertende Grundstück befestigt/ gepflastert, plattiert.

2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Gartenstraße-Nordstraße" der Gemeinde Wrestedt (s. Anlagen, Abs. 5.4).

Der Bauungsplan weist für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks ein allgemeines Wohngebiet in offener zweigeschossiger Bauweise als Höchstmaß aus. Als maximale Ausnutzungsziffern sind die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,7 angegeben. Es bestehen Baugrenzen. Weiterführende Auskünfte zum Bebauungsplan, insbesondere auch zu weiteren textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erteilt die Samtgemeinde Aue.

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

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

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“.

2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

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

2.3.5 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis des Landkreises Uelzen sind auf dem zu bewertenden Grundstück unter den Nachweisnummern 603 und 604 die unter Abs. 5.5 dargestellten Baulasten eingetragen. Das Grundstück des Wertermittlungsobjektes (Flurstück 34/191) ist durch Verschmelzung und Vereinigung der Vorgängerflurstücke 34/154 und 34/157 hervorgegangen. Als Grundlage für gemeinsame grenzübergreifende Bebauung waren derzeit diese sogenannten „Vereinigungsbaulasten“ erforderlich. Ein evtl. durch das Vorhandensein dieser Baulasten bedingter Einfluss auf den Verkehrswert des hier zu bewertenden Grundstücks ist im Rahmen der Genauigkeit dieser Wertermittlung als vernachlässigbar gering zu beurteilen.

2.3.6 Rechte und Belastungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuches von Wrestedt Blatt 682 (Wertermittlungsobjekt) ist folgende Eintragung vorhanden:

2) Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkungen:

Ein evtl. durch diese Eintragungen 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.

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

2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen

Das zu bewertende Grundstück ist vorrangig mit einem **Wohnhaus** bebaut. Weitere bauliche Anlagen von untergeordneter Bedeutung werden mit den Außenanlagen pauschal in Ansatz gebracht.

Der Zutritt wurde nicht gestattet!

Die Gebäudebeschreibung bezieht sich insofern auf vorherrschende Ausstattungen und Ausführungen, die unter Verwendung der behördlichen Bauakten und eigentümerseitigen Beschreibungen nach dem äußeren Eindruck 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. Gemäß eigentümerseitiger Angabe ist das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. In der behördlichen Bauakte aus dem Jahr 1978/79 hieß es dazu, dass der Ausbau des Dachgeschosses zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen sollte, daher ist in den vorgelegten behördlichen Bauzeichnungen (s. Anlagen, Abs. 5.6) lediglich eine mögliche Raumaufteilung „gestrichelt“ dargestellt, die dem aktuell vorhandenen Dachgeschossgrundriss gemäß Angabe jedoch nicht entspricht. Insbesondere sollen sich dort aktuell zu dem bereits dargestellten Flur, nunmehr zwei Kinderzimmer, unter Einbeziehung der ursprünglichen Balkonfläche, ein Duschbad und ein weiteres Zimmer befinden. Im Erdgeschoss wurde an der Nordseite eine weitere Außentür eingebaut und gemäß eigentümerseitiger Angabe die Wand zwischen Küche und Wohnzimmer entfernt. Die Gebäudemasse und Flächenangaben wurden im Rahmen der für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit der behördlichen Bauakte des Landkreises Uelzen entnommen bzw. auf der Grundlage der darin befindlichen Bauzeichnungen ermittelt.

<u>Gebäudeart:</u>	Wohnhaus
<u>Baujahr:</u>	1978/79 Neubau eines Wohnhauses
<u>Größe:</u>	<u>Brutto-Grundfläche:</u> rd. 258 m ² (s. Anlagen, Abs. 5.7) <u>Wohnfläche:</u> rd. 170 m ² (s. Anlagen, Abs. 5.8)
<u>Wände:</u>	Massivwände mit Strukturputz, Giebeldreiecke mit Holzbekleidung; innen gefliest/ bekleidet, Nassbereiche auch gefliest
<u>Decken:</u>	Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss; im Dachgeschoss Holzbalkenkonstruktion des Daches
<u>Treppen:</u>	Stahlbetontreppe mit Plattenbelag
<u>Dach:</u>	Satteldach mit Tondachziegeln
<u>Fenster/ -türen:</u>	Kunststoffrahmen mit Isolier-/ 3-fachverglasung, auch Außenrollläden

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

- Türen: außen: Kunststoff mit Isolier-/ 3-fachverglasung, auch Außenrollläden;
innen: Holz-/ Furnierholztüren bzw. beschichtet mit Futter und Bekleidung
- Fußböden: Estrich mit Plattenbelag, Parkett und Korkbelag
- Elektrische Installation: der Nutzung entsprechend
- Sanitäre Installation: - Bad im Erdgeschoss mit Wanne, WC u. Waschbecken
- Bad im Dachgeschoss mit Dusche, WC u. Waschbecken
- weitere der Nutzung entsprechende Ver- u. Entsorgungsanschlüsse
- Beheizung: Warmwasserzentralheizung (als Fußbodenheizung im Wohnzimmer, in der Küche und im Bad), gasbefeuert, Bauj. 2021
- Baulicher Zustand: Umfangreiche Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen seit 2020/21 (gem. eigentümerseitiger Angabe unter Verwendung ökologischer Baustoffe und baubiologischer Begleitung); z.T. Restarbeiten (Details überwiegend unbekannt, da kein Zutritt!)

Energetische Eigenschaften:

Verbesserungen bezüglich der energetischen Eigenschaften wurden augenscheinlich und gemäß eigentümerseitiger Angabe an der baulichen Anlage seit 2020/21 insbesondere durch die Erneuerung des Daches und der dortigen Wandbereiche inklusive Verbesserung der Wärmedämmung sowie durch den Einbau neuer Fenster und Außentüren vorgenommen. Des Weiteren wurde demnach die Heizkesselanlage 2021 erneuert.

- Barrierefreiheit: Das Gebäude ist, soweit feststellbar, bedingt durch Treppen und Stufen 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

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

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. 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 der Bauakte des Landkreises Uelzen im Jahr 1978/79 errichtete Gebäude hat zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2025 ein Alter von 46 Jahren.

Die in der ImmoWertV Anlage 2 Nr. I.1 dargestellte Tabelle zur Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente bzw. die Tabelle, welche die Gutachterausschüsse in Niedersachsen nach ihren Modellbeschreibungen gem. Nds. Erlass vom 16.01.2024 verwenden, kommen nicht zur Anwendung, weil der tatsächliche Zustand aufgrund des nicht ermöglichten 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. Aufgrund des nicht ermöglichten Zutritts muss nach eigentümerseitigen Beschreibungen und dem äußeren Anschein davon ausgegangen werden, dass der Zustand aufgrund durchgeführter Modernisierungen zu dem Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ mit einer Annahme von 14 Modernisierungspunkten führt.

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

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

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:	46 Jahre
Gesamtnutzungsdauer (gem. Modellvorgabe des Gutachterausschusses):	70 Jahre
überwiegend modernisiert	14 Punkte
Restnutzungsdauer (gem. Anlage 2 ImmoWertV):	45 Jahre
modifiziertes Baujahr:	2000

Der Modernisierungsgrad der baulichen Anlage entspricht dem Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“. Dieses Ergebnis führt mit einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren zu einer Restnutzungsdauer von 45 Jahren. Als das modifizierte Baujahr ergibt sich aus dem Jahr des Wertermittlungstichtages (2025) abzüglich der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) zuzüglich der Restnutzungsdauer (45 Jahre) das Jahr 2000.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Grundstücksbefestigungen/ Pflasterungen, Plattierungen; Begrünungen
- Garage (Baujahr 1978/79), massiv mit Flachdach (kein Zutritt) sowie augenscheinlich Garten-/ Gerätehaus von untergeordneter Bedeutung
- Einfriedung/ z.T. Eisengitterzaun

2.5 Zusammenfassung und Beurteilung

Es handelt sich hier um ein Wohngrundstück mit einem individuell gestaltetem Gebäudebestand. Die Lage der Ortschaft Wrestedt als Verwaltungssitz der Samtgemeinde Aue ist bezogen auf den Landkreis Uelzen als durchschnittlich 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, wird sich in den nächsten Jahren die Verkehrsanbindung voraussichtlich weiter verbessern. Die allgemeine Wohnlage bezogen auf den Ort, die Grundstücksgröße und der Grundstückszuschnitt sind als gut anzusehen. Der bauliche Zustand, der nach eigentümerseitigen Angaben und dem äußeren Anschein umfangreiche Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen jüngerer Datums aufweist, dürfte sich hinsichtlich der Marktgängigkeit des Objektes als günstig erweisen. Nach den Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse in ihren Grundstücksmarktdaten und Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg deutete 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) Kostenkennwert der NHK 2010 (gem. Anlage 4 ImmoWertV) x ggf. angepasst aufgrund baulicher Besonderheiten (gem. § 36 (2) ImmoWertV) x Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes (2015 = 100; gem. § 36 (2) ImmoWertV) x Alterswertminderungsfaktor (gem. § 38 ImmoWertV) x Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre x Restnutzungsdauer: aus Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 2 der ImmoWertV RND/GND
Bodenwert	=	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche
Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen	=	pauschaler Wertansatz u. a. für Hausanschlüsse, Plattierungen, Einfriedung, Gartenanlage, einfache Nebengebäude üblich sind 2 % bis 5 % des Sachwertes der baulichen Anlagen zuzgl. pauschaler Hausanschlussgebühren
vorläufiger Sachwert	=	Sachwert der baulichen Anlagen + Bodenwert + Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

Die Modellbeschreibung zur Modellbildung bei der Ermittlung der Vergleichsfaktoren für 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), <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 54,- €/m² 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: | 800 m ² |

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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

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

Wie unter Abs. 3.3 mit der Beschreibung des Modells zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte zur Ermittlung der Sachwertfaktoren dargestellt, verwendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg dabei den Bodenrichtwert ohne eine weitere Anpassung durch Umrechnungskoeffizienten. Eine Anpassung ist daher auch bei der Ermittlung dieses Bodenwertes, der in die Marktanpassung mittels des Sachwertfaktors einbezogen wird, nicht vorzunehmen. Der im Sachwertverfahren in die Marktanpassung einzubeziehende objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert entspricht unter Wahrung der Modellkonformität somit dem Bodenrichtwert mit 54,- €/m². Der Bodenwert ergibt sich wie folgt:

$$\text{Gebäude- und Freifläche} \quad 894 \text{ m}^2 \times 54,00 \text{ €/m}^2 = \underline{48.276 \text{ €}}$$

3.5 Sachwertermittlung

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

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

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

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche wurde modellkonform (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 I. 2. der ImmoWertV) berechnet (s. Anlagen, Abs. 5.7).

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 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. 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 258 m² insgesamt der Gebäudeart 1.21 (Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut) zuzuordnen.

Wegen des nicht gestatteten Zutritts ist eine Qualifizierung der baulichen Anlage auf der Grundlage der dazu ausgewiesenen Kostenkennwerte und der zugehörigen Standardstufen (s. auch Anlage 4 III der ImmoWertV) hinsichtlich ihrer Standardmerkmale in den gewichteten Kostengruppen nicht möglich. Es wird entsprechend den eigentümerseitigen Beschreibungen und nach dem äußeren Eindruck von einem Gebäudestandard mit der Standardstufe 3,5 ausgegangen.

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

1.110 €/m² BGF, Standardstufe 3,5

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der ImmoWertV sind gemäß der Modellbeschreibung des Gutachterausschusses bei der Berechnung der Brutto-Grundfläche nicht erfasste werthaltige Bauteile (z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauszustandes (z.B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen. Nach den örtlichen Gegebenheiten ist ein derartiger Zuschlag hier nicht anzubringen.

Baupreisindex

Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand des Jahres 2010. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses kommt der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes (2021=100), vierteljährliche Veröffentlichung zur Anwendung.

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

Wertermittlungstichtag (30.09.2025) = 133,6

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.

Der Alterswertminderungsfaktor errechnet sich für das Gebäude somit zu

$$45 \text{ Jahre} / 70 \text{ Jahre} = 0,64$$

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

Gebäude/ Gebäudeteil			
Gebäudeart			Wohnhaus
	Brutto-Grundfläche (BGF)	[m²]	258
x	Kostenkennwert der NHK 2010	[€/m²]	1.110
+	ggf. Berücksichtigung baulicher Besonderheiten / von den NHK nicht erfasste einzelne werthaltige Bauteile	[€]	0
x	Baupreisindex (Stichtag)		133,6
/	Baupreisindex (2010)		70,8
=	durchschnittliche Herstellungskosten		540.401
x	Regionalfaktor		1,0
x	Alterswertminderungsfaktor		0,64
=	Vorl. Sachwert der baulichen Anlage	[€]	345.856

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	48.276 €
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen)	345.856 €
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	<u>15.000 €</u>
=	Vorläufiger Sachwert	<u><u>409.132 €</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.

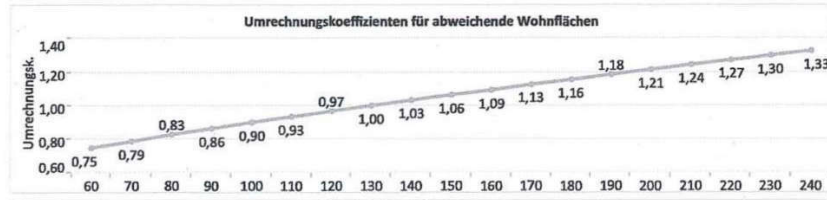
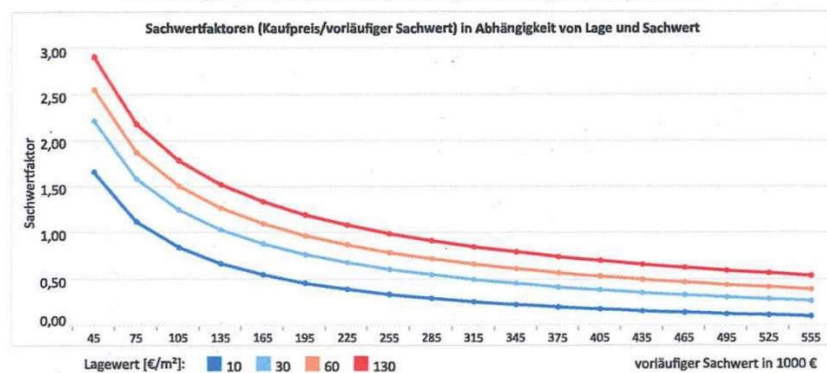
Der Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet, indem den normierten gezahlten Kaufpreisen die für diese Grundstücke berechneten vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt werden. Der Sachwertfaktor kann je nach räumlichem und 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			
Berechnung des Sachwertfaktors			
Wertermittlungstichtag:	01.01.2025		
Vorläufiger Sachwert [€]:	409.132		
Lagewert [€/m²]:	52		
Restnutzungsdauer [Jahre]:	45		
Standardstufe:	3,5		
Wohnfläche [m²]:	170		
Grundstücksfläche [m²]:	894		
Holzgebäude (dauerhaft):	Nein		
Carport (Anzahl):	kein		
Erbbaurecht:	ohne Erbbaurecht		
Sachwertfaktor: 0,68 Standardabweichung: ± 0,27			
Spezielle Lage im Landkreis ②			
Hansestadt Uelzen:	Nein		
Bad Bevensen (Ort):	Nein		
Blensenbüttel (Ort):	Nein		
Ebstorf (Ort):	Nein		
* nur maximal eine Auswahl			
Stichprobenübersicht			
Stichprobe: 1.013 Kauffälle			
Merkmal	Min.	Max.	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	05.01.2017	15.11.2024	17.03.2021
Vorläufiger Sachwert [€]	36439	530139	173060
Bodenrichtwert [€/m²]	10	120	42
Restnutzungsdauer	11	67	25
Standardstufe	1	4,2	2,3
Wohnfläche [m²]	50	256	133
Grundstücksfläche [m²]	259	2500	952
Unterkellerung [%]	0	100	100
Modi. Baujahr	1961	2018	1976
Modellbeschreibung			

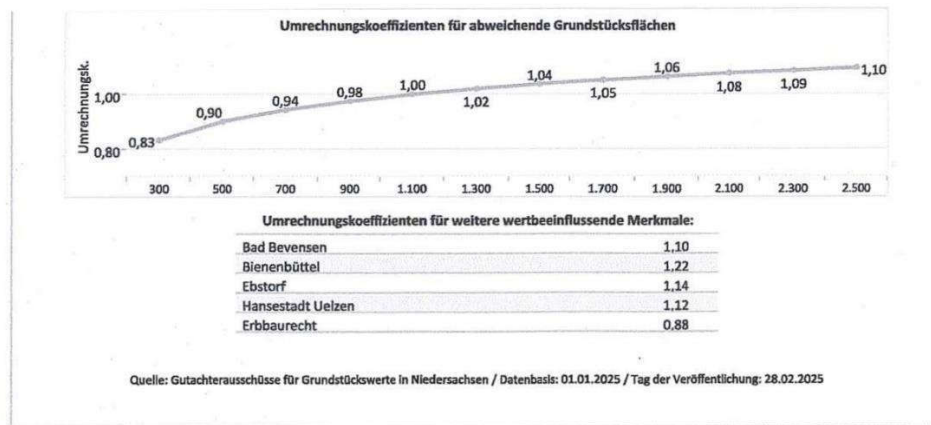
Die Diagramme beziehen sich auf ein **Normobjekt**.
Vom Normobjekt abweichende Merkmale bewirken folgende Änderungen der Sachwertfaktoren.



Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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



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

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

Der Lagewert wird durch den auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m² normierten Bodenrichtwert definiert. Die Normierung des Bodenrichtwerts (BRW) erfolgt mittels Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen bei unterschiedlichen Grundstücksflächen (veröffentlicht durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg in den Grundstücksmarkdaten 2025), somit:

$$54,- \text{ €/m}^2 \text{ (BRW)} \times 1,00 \text{ (Normobjekt, 1.000 m}^2\text{)} / 1,03 \text{ (Richtwertgrundstück, 800 m}^2\text{)} \sim \underline{52,- \text{ €/m}^2}$$

Der zuvor ermittelte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor von 0,68 ist nach 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 30.09.2025 nicht vorzunehmen. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem Sachwertfaktor gerundet wie folgt

$$409.132 \text{ €} \times 0,68 \sim \underline{278.000 \text{ €}}$$

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

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

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 hauptsächlich nur aus eigentümerseitigen Beschreibungen bekannt. Es wird ein den beschriebenen Modernisierungsmaßnahmen entsprechender Unterhaltungszustand ohne Bauschäden unterstellt. Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung diesbezüglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale können somit nicht angebracht werden.

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

278.000 €

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

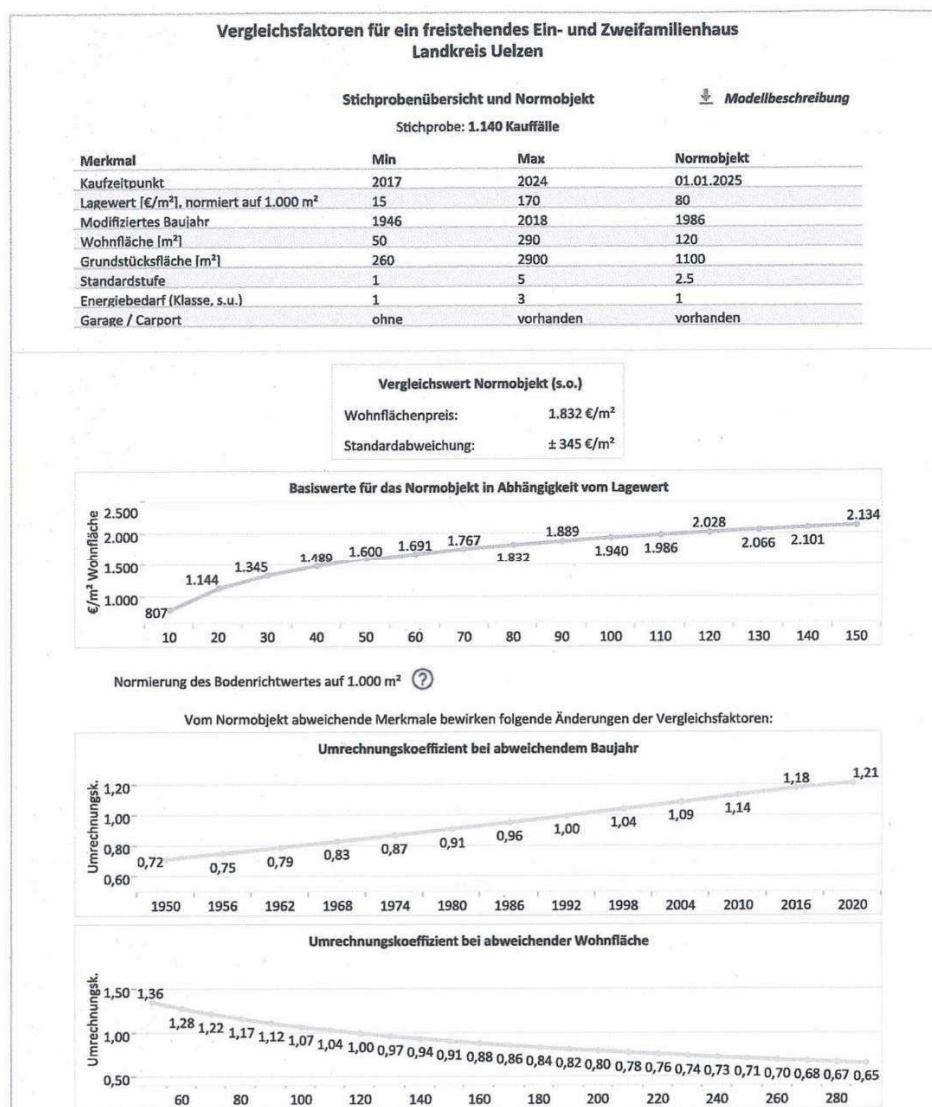
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

werden vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet. Als Bezugsgröße der Vergleichsfaktoren wurde die Wohnfläche gewählt.

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

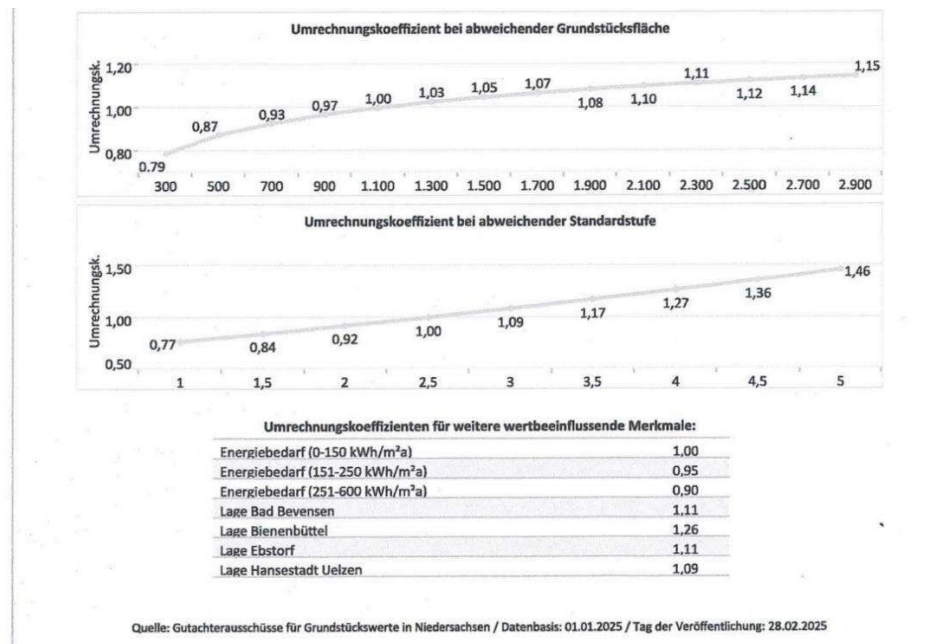
Der Vergleichsfaktor beinhaltet den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen im Vergleichsfaktor. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind aktuell Anpassungen vorzunehmen.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



Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

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



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

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

Merkmal	Ausprägung	Faktor
Lagewert [€/m²], normiert auf 1.000 m²	52	1.618
Modifiziertes Baujahr	2000	x 1,06
Wohnfläche [m²]	170 m²	x 0,86
Grundstücksfläche [m²]	894 m²	x 0,97
Standardstufe	3,5	x 1,17
Energiebedarf	Klasse 1-2 (d. Koeffiz.)	x 0,98
Garage/ Carport	Garage vorhanden	x 1,00

$$\text{objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor [€/m²]} = \underline{\underline{1.640}}$$

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 m² normierten Bodenrichtwert definiert. Die Normierung des Bodenrichtwerts (BRW) erfolgt mittels Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauflächen bei unterschiedlichen Grundstücksflächen (veröffentlicht durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg in den Grundstücksmarkdaten 2025), somit:

$$54,- \text{ €/m}^2 \text{ (BRW)} \times 1,00 \text{ (Normobjekt, 1.000 m}^2\text{)} / 1,03 \text{ (Richtwertgrundstück, 800 m}^2\text{)} \sim \underline{52,- \text{ €/m}^2}$$

Energiebedarf:

Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt. Entsprechend den eigentümerseitigen Angaben zum Modernisierungszustand wird die Klasse 1-2 der Koeffizienten gemäß der Skala zur Ermittlung des Vergleichsfaktors mit dem Wert 0,98 unterstellt.

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

$$1.640 \text{ €/m}^2 \times 170 \text{ m}^2 = \underline{278.800 \text{ €}}$$

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 Landesgrundstücksmarkdaten 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 30.09.2025 nicht vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der allgemeinen Marktsituation ermittle ich den vorläufigen Vergleichswert als marktangepassten vorläufigen Vergleichswert gerundet zu

$$\underline{279.000 \text{ €}}$$

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.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Wegen des nicht ermöglichten Zutritts sind die Bausubstanz, die Ausstattung sowie die Beschaffenheit der baulichen Anlagen und des Grundstücks hauptsächlich nur aus eigentümerseitigen Beschreibungen bekannt. Es wird ein den beschriebenen Modernisierungsmaßnahmen entsprechender Unterhaltungszustand ohne Bauschäden unterstellt. Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung diesbezüglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale können somit nicht angebracht werden.

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

279.000 €

3.7 Verkehrswert

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

Es handelt sich hier um ein Wohngrundstück mit einem individuell gestaltetem Gebäudebestand. Die Lage der Ortschaft Wrestedt als Verwaltungssitz der Samtgemeinde Aue ist bezogen auf den Landkreis Uelzen als durchschnittlich 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, wird sich in den nächsten Jahren die Verkehrsanbindung voraussichtlich weiter verbessern. Die allgemeine Wohnlage bezogen auf den Ort, die Grundstücksgröße und der Grundstückszuschnitt sind als gut anzusehen.

Der bauliche Zustand, der nach eigentümerseitigen Angaben und dem äußeren Anschein umfangreiche Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen jüngeren Datums aufweist, dürfte sich hinsichtlich der Marktgängigkeit des Objektes als günstig erweisen. Nach den Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse in ihren Grundstücksmarktdaten und Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg deutete 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 278.000 € und einem Vergleichswert von 279.000 € liegen nahe beieinander und führen beide zum Verkehrswert.

Es bestehen Unwägbarkeiten wegen des nicht ermöglichten 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!

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 aus dem Sachwert und dem Vergleichswert zum Wertermittlungstichtag 30.09.2025 zu

278.000,- €

in Worten: zweihundertachtundsiebzigtausend Euro

Suderburg, den 17.10.2025



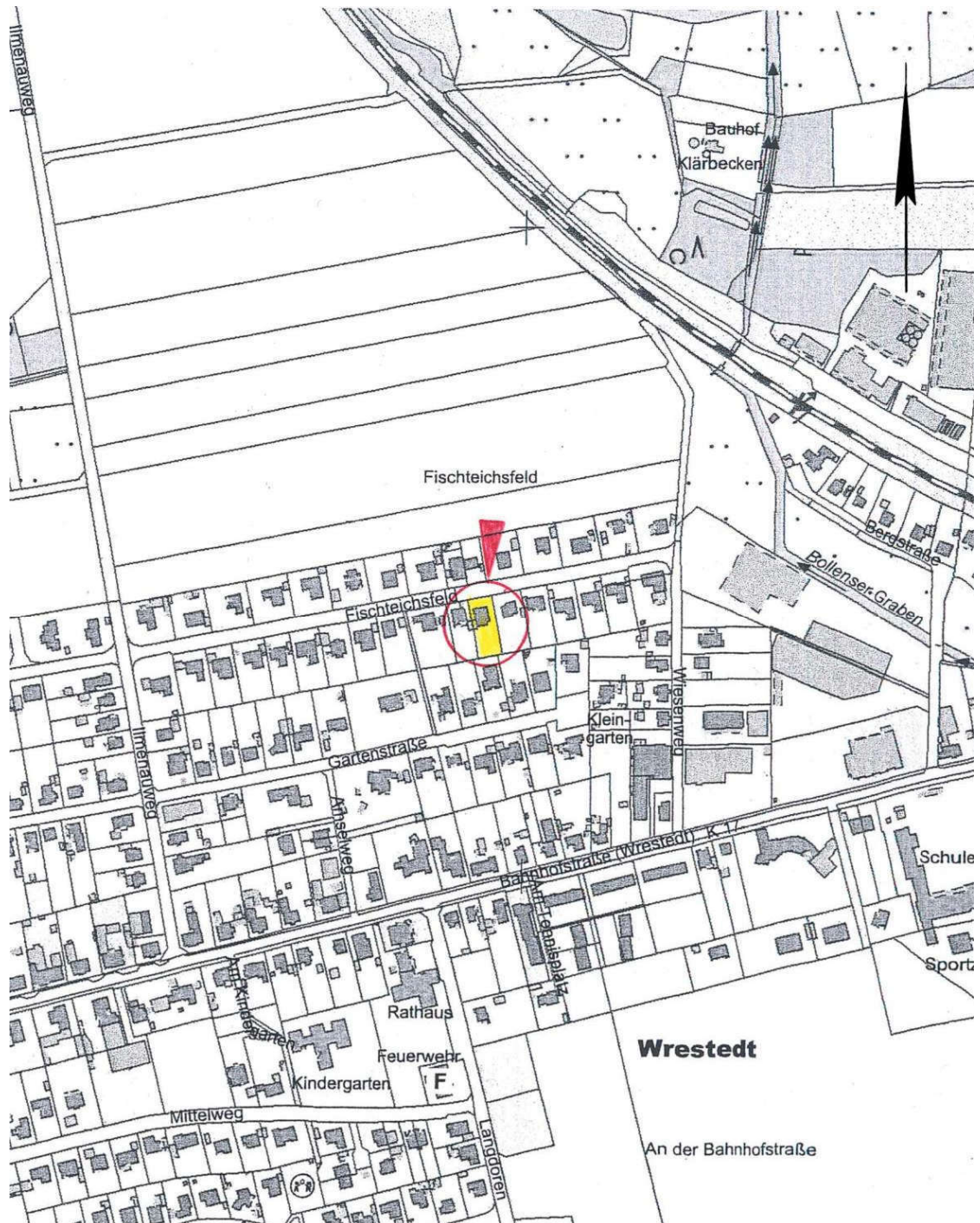
Friedhelm Birr

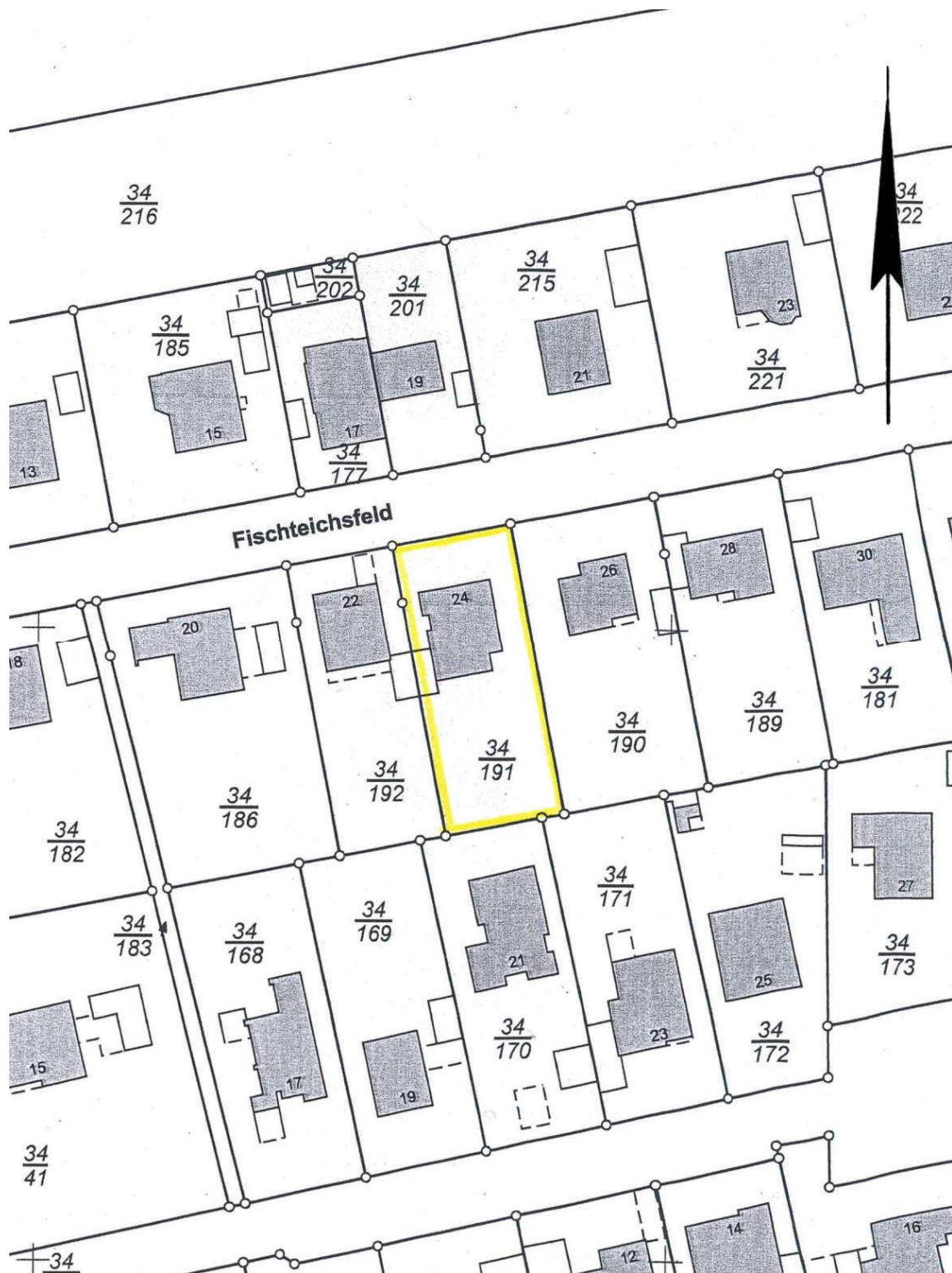
4. Verwendete Literatur

- 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.): Marktwערtermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9., neu bearbeitete Auflage, Köln 2022.
- Meinen / Pauen (Hrsg.): Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung, Aktuelle Spezialthemen aus der Immobilienbewertung, 1. Auflage, Köln 2016.
- Sommer / Kröll (Hrsg.): Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2017
- Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage, Essen 2018.

5. Anlagen

5.1 Übersichtskarte



5.2 Liegenschaftskarte

5.3 Bodenrichtwertkarte



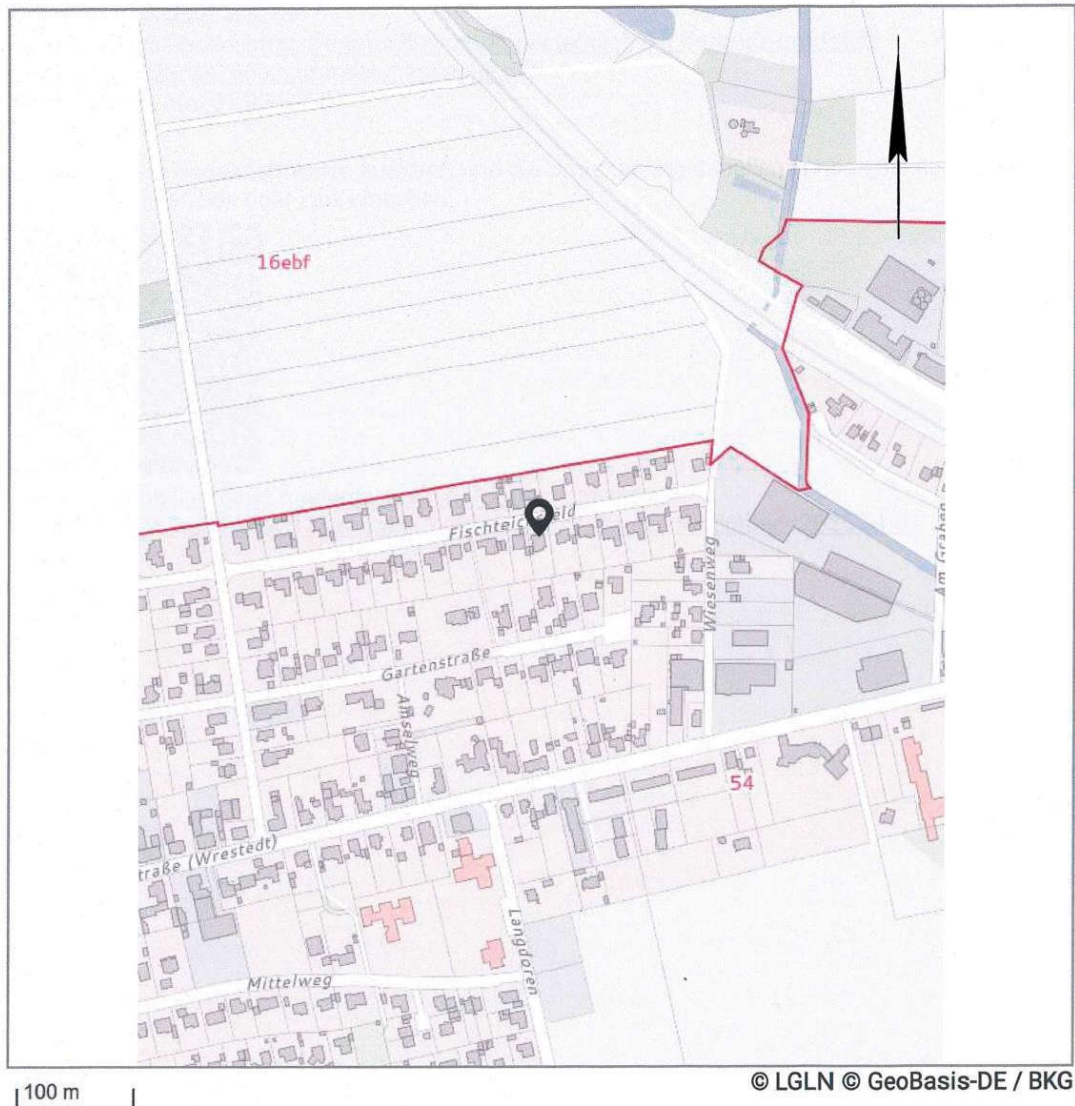
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Lüneburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 22.09.2025)

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

Adresse: Fischteichsfeld 24, 29559 Wrestedt
Gemarkung: 2577 (Wrestedt), Flur: 1, Flurstück: 34/191



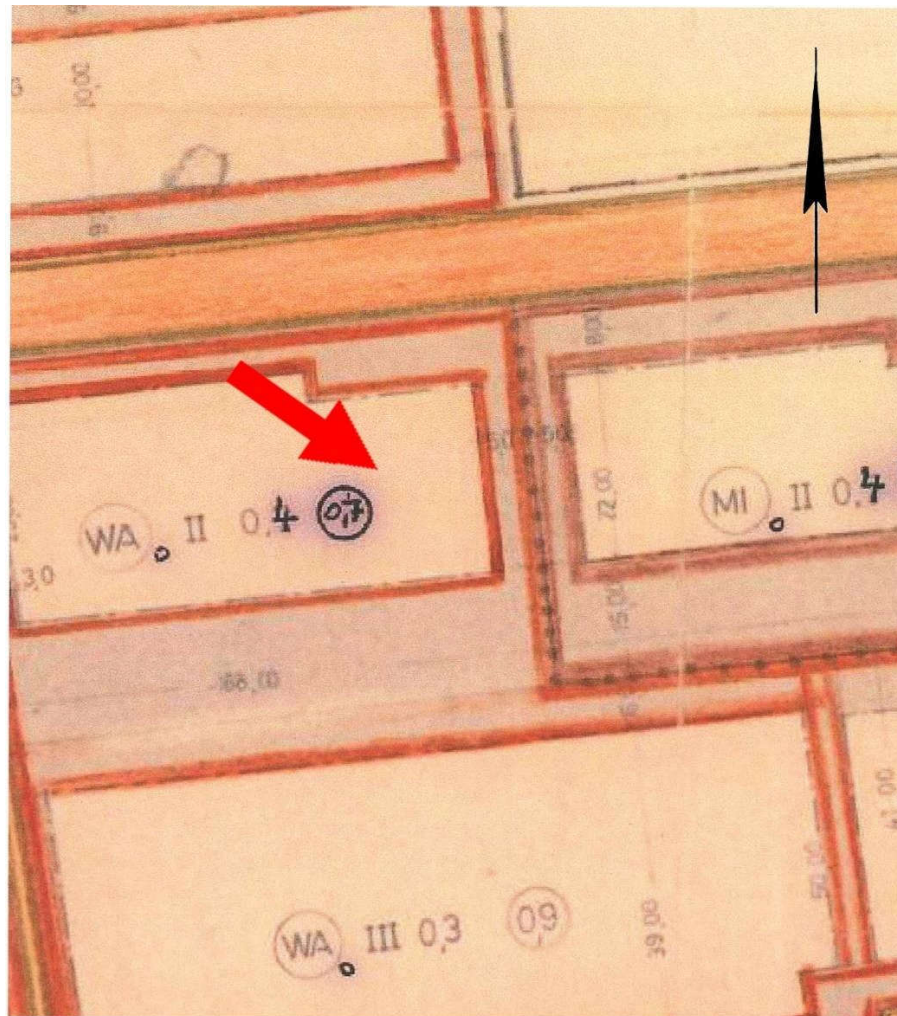
Quelle: © Oberer Gutachterausschuss für
Grundstückswerte Niedersachsen 2025,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by2-0),
<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

5.4 Bebauungsplan



**Auszug aus dem Bebauungsplan
„Gartenstraße-Nordstraße“**

Quelle: Samtgemeinde Aue

5.5 Darstellung von Rechten/ Belastungen**Baulast Nr. 603**

Landkreis Uelzen
HBA 620/8/22.2.1978

Baulastenverzeichnis von Wrestedt
Gemeindeteil Wrestedt
Grundstück Fischteichsfeld
Baulastenblatt: Nr.: 1 Seite: 1
Katasterbezeichnung:
Gemarkung: Wrestedt
Flur: 1 Flurst.: 34/154

Lfd. Nr. dieses Blattes 1 von Seiten

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Wrestedt, Fischteichsfeld, Flur 1, Flurstück 34/154, erklärt, daß alle baulichen Anlagen auf dem Grundstück und dem Grundstück Wrestedt, Fischteichsfeld, Flur 1, Flurstück 34/157, gem. § 4 Abs. 1 NBauO das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 22.2.1978 Uelzen, den 22.2.1978

Eintragungsverfügung:
.. Gem. beiliegender Verpflichtungserklärung ist diese Baulast in Spalte 2 des Baulastenverzeichnisses einzutragen
2. Nachweisung Nr. 603
3. Gebühr 100,-- DM anfordern
4. Gebührenliste Nr. 44
5. Baulastenblätter absenden
6. Z.d.A. 22.2.1978
Uelzen, den

Baulast Nr. 604

Landkreis Uelzen
HBA 620/8/22.2.1978

Baulastenverzeichnis von Wrestedt
Gemeindeteil Wrestedt
Grundstück Fischteichsfeld
Baulastenblatt: Nr.: 1 Seite: 1
Katasterbezeichnung:
Gemarkung: Wrestedt
Flur: 1 Flurst.: 34/157

Lfd. Nr. dieses Blattes 1 von Seiten

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Wrestedt, Fischteichsfeld, Flur 1, Flurstück 34/157, erklärt, daß alle baulichen Anlagen auf dem Grundstück und dem Grundstück Fischteichsfeld, Flur 1, Flurstück 34/154, gem. § 4 Abs. 1 NBauO das öffentliche Baurecht so einhalten, als wären die Grundstücke ein Grundstück.	Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom 22.2.1978 Uelzen, den 22.2.1978

Eintragungsverfügung:
.. Gem. beiliegender Verpflichtungserklärung ist diese Baulast in Spalte 2 des Baulastenverzeichnisses einzutragen
2. Nachweisung Nr. 604
3. Gebühr 100,-- DM anfordern
4. Gebührenliste Nr. 45
5. Baulastenblätter absenden
6. Z.d.A. 22.2.1978
Uelzen, den

(Quelle: Landkreis Uelzen,
Baulastenverzeichnis)

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

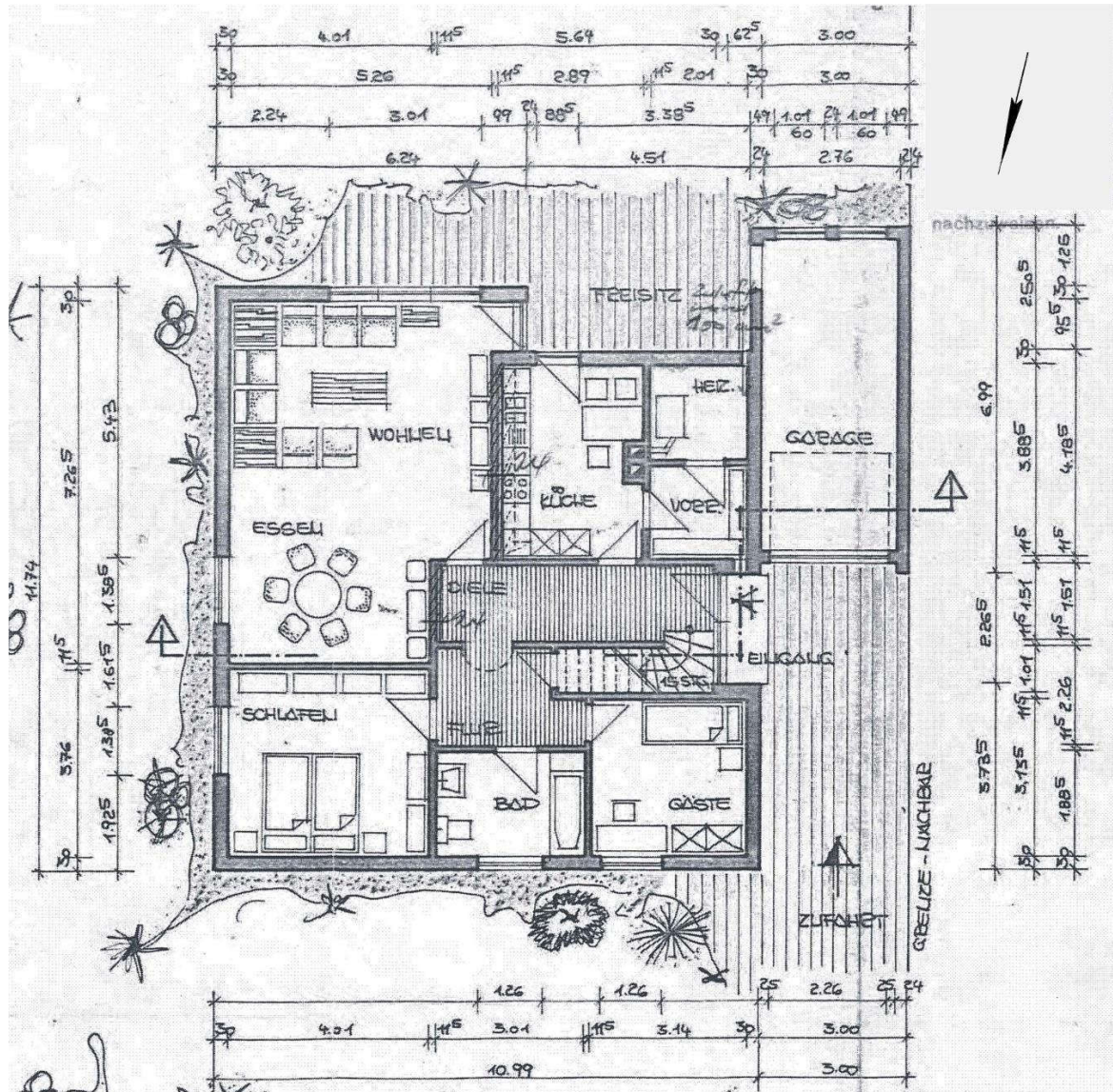
von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

5.6 Bauzeichnungen/ Skizzen

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

Der Zutritt wurde nicht gestattet!



Grundriss-Skizze Erdgeschoss

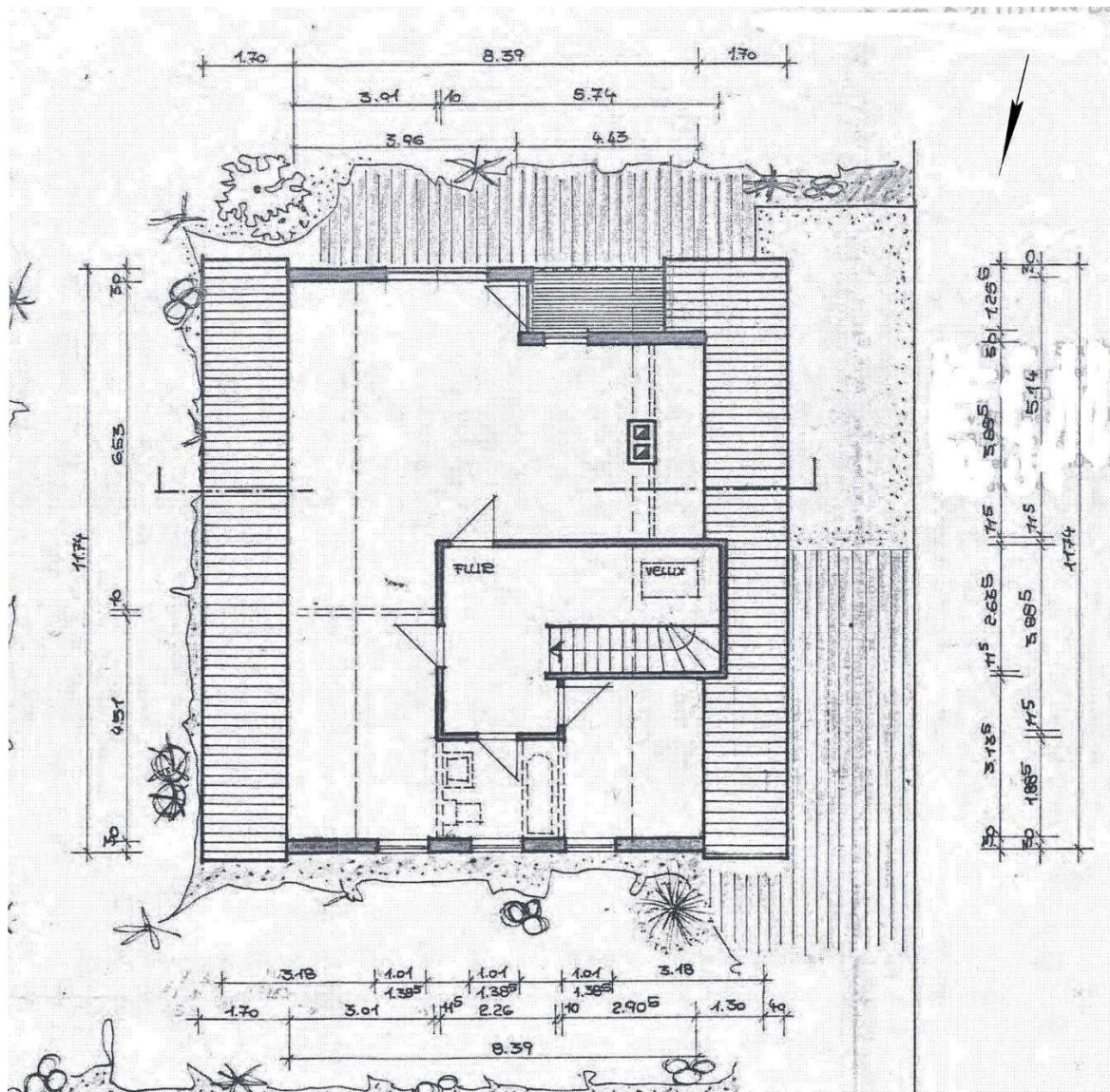
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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



Grundriss-Skizze Dachgeschoss

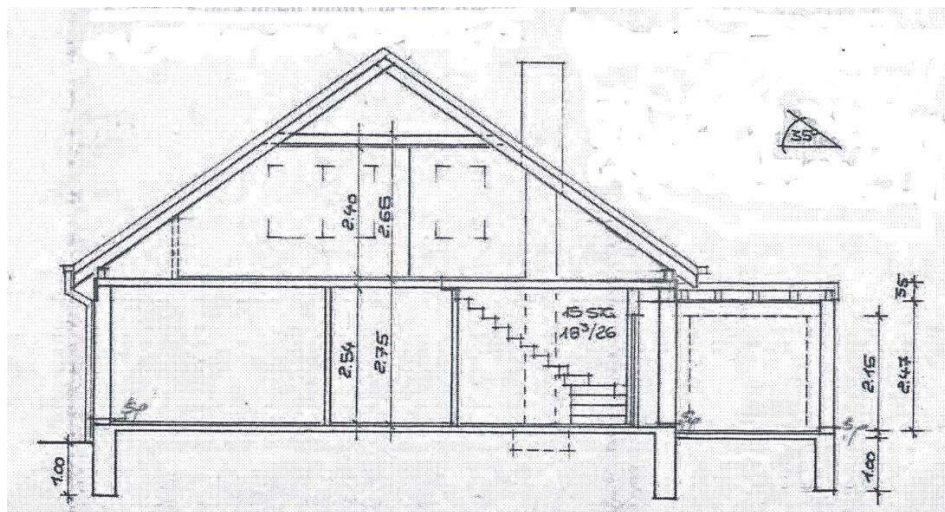
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

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



Schnitt-Skizze

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

5.7 Brutto-Grundfläche

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

<u>Erdgeschoss:</u>	11,74	x	10,99	=	129,02
<u>Dachgeschoss:</u>	11,74	x	10,99	=	129,02
					<u>258,04</u>
					<u>~ 258 m²</u>

5.8 Wohnfläche

(aus der behördlichen Bauakte übernommen)

1. WOHLIEL	5.26 x 5.14	=	27.04
2. ESSEL	2.10 x 4.01	=	8.42
3. KOCHEL	2.89 x 3.88 ⁵	=	11.23
4. SCHLAFEL	4.01 x 3.76	=	15.08
5. BAD	3.01 x 1.88 ⁵	=	5.67
6. FLUR	2.26 x 3.01 - 1.11 ⁵ x 0.80	=	5.91
7. DIELE	6.26 ⁵ x 1.51	=	9.46
8. GAST	3.14 x 3.13 ⁵	=	9.84
9. VORBAUSP.	2.01 x 1.88 ⁵	=	3.79
10. HEIZ.	2.01 x 1.88 ⁵	=	3.79
			<u>100.25 qm</u>
	1/3% PUTZ		<u>3.01 qm</u>
			<u>97.22 qm</u>
11. FREISITZ	4.51 x 1.50 x 0.25		<u>1.69 qm</u>
	INSGESAMT		<u>98.91 qm</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 Vergleichsberechnungen lege ich die vorstehende Flächenberechnung meiner Wertermittlung zugrunde und setze die wertrelevante Wohnfläche (hier: Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser) unter Würdigung der nach der vorliegenden Dachgeschosszeichnung der behördlichen Bauakte und eigentümerseitigen Angaben überschlägig ermittelten weiteren Wohnflächen im Dachgeschoss, der größeren Terrassenfläche und abzüglich des Heizungsraumes, der nach der Wohnflächenverordnung nicht anrechenbar ist, mit rd. **170 m²** an.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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