

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Dipl.-Ing. Rolf Manig

Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

Karl-Marx-Straße 26
29410 Salzwedel

Tel.: 03901 / 30 58 32

Fax: 03901 / 30 58 33

sv-rolf.manig@t-online.de

Auftraggeber

Amtsgericht Lüneburg

Am Ochsenmarkt 3
21335 Lüneburg

Geschäfts-Nr.: 23 K 6 / 24

unser Zeichen: GNR 037/08/24



GUTACHTEN

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

für das mit einem Wohnhaus mit Anbauten (Geb. 1) und einem
Nebengebäude (Geb. 2) bebaute Grundstück in 21360 Vögelsen, Am Stadtberg 23
eingetragen im Grundbuch von Vögelsen, Blatt 339

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	Vögelsen	3	34/43	Gebäude- u. Freifläche, Am Stadtberg 23	753 m ²

Verkehrswert, unbelastet zum Stichtag 30.09.2024 **rd. 361.000,00 €**

Ausfertigung Nr. 6

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten und acht Anlagen mit 30 Seiten. Das Gutachten wurde in siebenfacher Ausfertigung, davon eine für meine Unterlagen, zuzüglich einer PDF-Version erstellt.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeine Angaben	1
1 Zusammenfassung des Gutachtauftrages	3
2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens	4
3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	5
4 Verkehrswertermittlung	6
4.1 Allgemeine Angaben	6
4.2 Grund- und Bodenbeschreibung	6
4.2.1 Lage	6
4.2.2 Gestalt und Form	7
4.2.3 Erschließung	7
4.3 Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen	9
4.3.1 Wohnhaus mit Anbauten (Geb. 1)	9
4.3.2 Nebengebäude (Geb. 2)	14
4.3.3 Außenanlagen	15
4.4 Vorbemerkungen	16
4.5 Wertermittlung des Grundstücks	18
4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
4.5.2 Bodenwertermittlung	19
4.5.3 Sachwertermittlung	22
4.5.4 Ertragswertermittlung	38
4.5.5 Indirekte Vergleichswertermittlung	50
5 Verkehrswert, unbelastet	53
6 Erklärung des Sachverständigen	54
7 Wertermittlung Wohnungsrecht	55

Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Verkehrskarte und aus dem Ortsplan von Vögelsen mit Kennzeichnung der Ca.-Lage des Grundstücks
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Grundstücks
- Anlage 3: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 4: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 5: Wohnhaus mit Anbauten (Geb. 1) Grundrisse Erd-, Dach- und Kellergeschoss, Schnitte; Nebengebäude (Geb. 2) Grundriss und Schnitt, kein Maßstab
- Anlage 6: Fotoübersichtsplan, Standorte der Außenaufnahmen
- Anlage 7: Fotodokumentation
- Anlage 8: Literaturverzeichnis, Quellen und Rechtsgrundlagen

1 Zusammenfassung des Gutachtauftrages

- 1.1 Gemäß des Auftrages des Amtsgerichts Lüneburg vom 19.08.2024, Eingang 24.08.2024, ist der Verkehrswert des Grundstücks zu schätzen.
Der Verkehrswert, unbelastet, für das im Grundbuch von Vögelsen, Blatt 339, unter der lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks in 21360 Vögelsen, Am Stadtberg 23, wird zum Wertermittlungstichtag 30. September 2024 auf rd. 361.000,00 € geschätzt.
- 1.2 Es sind die Mieter bzw. Pächter festzustellen.
Das Wohnhaus mit Anbauten ist zum Wertermittlungstichtag unbewohnt. Das Grundstück und das Nebengebäude sind ungenutzt. **Miet- und/oder Pachtverhältnisse bestehen somit nicht.**
- 1.3 Es ist ggf. die Verwalterin/der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG-Verwalter) mitzuteilen.
Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um eine Wohnungseigentumsanlage. **Eine WEG Verwalterin/einen WEG-Verwalter gibt es deshalb nicht.**
- 1.4 Es war zu klären, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist bzw. geführt wird.
Auf dem Grundstück wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- 1.5 Es sollte geprüft werden, ob Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden.
Am Ortstermin wurden **auf dem Grundstück und in den zugänglichen Bereichen der Gebäude keine Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.**
- 1.6 Der Sachverständige hatte zu klären, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
Das Grundstück ist mit einem massiven Wohnhaus mit Anbauten (Geb. 1) und einem massiven Nebengebäude (Geb. 2) bebaut. Der bauliche Zustand der Gebäude ist durchschnittlich bis noch befriedigend. Das Dach des Wohnhauses mit Anbauten (Geb. 1) und das Nebengebäude (Geb. 2) sind zimmermannmäßige Holzkonstruktionen bzw. einfache Holzkonstruktionen. **An Holzbauteilen kann Hausschwammbefall nicht ausgeschlossen werden, war augenscheinlich in den zugänglichen Bereichen der Gebäude nicht festzustellen und ist den Grundstückseigentümern auch nicht bekannt.**
- 1.7 Es war zu prüfen, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bezüglich des Grundstücks bestehen.
Vom Landkreis Lüneburg, Fachdienst Bauen, wurde dem Amtsgericht Lüneburg mitgeteilt, **dass zu Gunsten des Grundstücks und zu Lasten des südlichen Nachbarflurstücks 34/44 eine Abstandsflächenbaulast begründet ist (vgl. Pkt. 4.4, S. 17 und Anlage 3).**
Das Grundstück liegt im Innenbereich, **im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 2 „Brockwinkler Feld“ von Vögelsen.** Im Flächennutzungsplan von Vögelsen ist das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, **als Wohnbaufläche (W) dargestellt.**
Anderweitige baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, die die bauliche Nutzung des Grundstücks beeinträchtigen, ausgenommen welche sich nach dem Planungsrecht ergeben, sind nicht bekannt.
- 1.8 Es war zu prüfen, ob für das Gebäude ein Energieausweis/-pass vorliegt.
Die Grundstückseigentümer erklärten, dass ein Energieausweis gemäß Teil 5, Energieausweise, Gebäudeenergiegesetz (GEG) nicht vorliegt. Die Erstellung eines Energieausweises wäre nachzuholen. Aufgrund des Baujahres und des durchschnittlichen bis noch befriedigenden baulichen Zustandes ist davon auszugehen, dass die derzeitige energetische Bilanz nur eingeschränkt heutigen Ansprüchen genügt.
- 1.9 Der Sachverständige hat das Altlastenkataster einzusehen.
Der Landkreis Lüneburg, Fachdienst Umwelt, teilte mit, **dass das Grundstück nicht im Altlastenkataster des Landkreises als altlastenverdächtige Fläche registriert ist (vgl. Anlage 4).**

2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens

- 2.1 Auftrag des Amtsgerichts Lüneburg vom 19. August 2024, Eingang 24. August 2024.
- 2.2 Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Vögelsen, Blatt 339.
- 2.3 Schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte vom Landkreis Lüneburg:
Baulasten (vom Amtsgericht Lüneburg eingeholt)
Altlasten
Denkmalschutz
Naturschutz
Bauakte
Schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte von der Samtgemeinde Bardowick:
planungsrechtlicher Zustand des Bewertungsgrundstücks
Gewerbebeanmeldungen
Schriftliche Auskünfte von den örtlichen Versorgungsunternehmen:
vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebiet des Bewertungsgrundstücks
Anschlussituation des Bewertungsgrundstücks, Versorgungsleitungen, Abwasserentsorgung
Schriftliche/mündliche Auskunft von den Grundstückseigentümern:
Informationen zum Bewertungsgrundstück, zu den Gebäuden und des baulichen Zustands
Nutzungsverhältnisse
- 2.4 Schriftliche Beantragung einer Liegenschaftskarte beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg.
- 2.5 Bodenrichtwertauskunft beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg, Geschäftsstelle für die Landkreise Lüneburg und Harburg sowie Online-Präsentation der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Bodenrichtwerte.
- 2.6 Literaturverzeichnis und Quellen, Rechtsgrundlagen (vgl. Anlage 8).
- 2.7 Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 30. September 2024.
- 2.8 In diesem Wertermittlungsgutachten werden Baugrund und Bausubstanz nicht beurteilt. Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen.
Aussagen über Rechte, Lasten und Beschränkungen, Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Schwamm, Rohrleitungsfraß, Altlasten aller Art), Belastbarkeit, statische Probleme usw. sind daher, soweit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und damit unverbindlich.
- 2.9 Der Zustand des zu bewertenden Objekts ist mir nur vom Ortstermin bekannt. Daher kann ich nur von meinen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung ausgehen. Da eine Vorgabe des Wertermittlungstichtages nicht erfolgte, wird der Tag der Ortsbesichtigung, **30. September 2024**, als Wertermittlungstichtag dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.
Insoweit stützt sich mein Gutachten auf Feststellungen am Ortstermin, den bereits genannten Auskünften der Grundstückseigentümer, der zuständigen Ämter, der vorliegenden Bauakte und auf Erfahrungswerte. Sollten sich diese in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so wäre mein Gutachten in solchen Punkten zu ergänzen bzw. zu korrigieren.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Anbauten (Geb. 1) und einem Nebengebäude (Geb. 2) bebaute Grundstück in 21360 Vögelsen, Am Stadtberg 23

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksfläche	Grundstücksfläche
Vögelsen	3	34/43	753 m ²	753 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 30. September 2024, ermittelt.

4.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Lüneburg Auftrag: 19. August 2024 Eingang: 24. August 2024
Eigentümer:	vier Eigentümer (natürliche Personen) wegen Datenschutz keine Namensnennung
Tag der Ortsbesichtigung:	30. September 2024
Teilnehmer am Ortstermin:	die Grundstückseigentümer der Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	30. September 2024

4.2 Grund- und Bodenbeschreibung

4.2.1 Lage

Ort und Einwohner: (vgl. Anlage 1)	Land/Kreis:	Bundesland Niedersachsen; Landkreis Lüneburg, der Landkreis Lüneburg liegt im Nordosten von Niedersachsen
	Stadt/Ort:	Samtgemeinde Bardowick, Gemeinde Vögelsen, Vögelsen liegt nordwestlich und in der Nähe der Hansestadt Lüneburg (im dichtbesiedelten Umland von Lüneburg) und im Südwesten der Samtgemeinde Bardowick
	Verwaltung/ Gemeinde:	Samtgemeinde Bardowick, sieben Gemeinden bilden die Samtgemeinde Bardowick, Sitz der Samtgemeindeverwaltung ist Bardowick
	Verwaltung/ Stadt:	Hansestadt Lüneburg ist die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises und liegt zentral im Landkreis, Lüneburg ist ein Oberzentrum für den Nordosten Niedersachsens, Lüneburg liegt am südöstlichen Rand der Metropolregion Hamburg
	Landschaft:	überwiegend eben, am nordöstlichen Rand des Heide-/Waldgebietes (Landschaft) <i>Lüneburger Heide</i> , nordwestlich Naturpark <i>Elbhöhen-Wendland</i> , Landschaftsgebiet <i>Göhrde</i> südöstlich, in der <i>Lüneburger Heide</i> gibt es neben Waldflächen auch Flächen der Landwirtschaft (Acker- und Grünland)
	Makrolage:	im Süden von Vögelsen, in einem Ein-/Zweifamilienhausgebiet, im Bebauungsplan Nr. 2 „Brockwinkler Feld“ als Kleinsiedlungsgebiet ausgewiesen

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Mikrolage:	Ostseite der Straße Am Stadtberg, unweit südlich des Grundstücks befindet sich ein Sportplatz
Umgebung:	im alterschlossenen Ein-/Zweifamilienhausgebiet, Vögelsen ist von Landwirtschaftsflächen umgeben, kleinere Waldflächen in der Nähe
Wirtschaft:	Arbeitsmöglichkeiten in Bardowick (Gewerbe, Dienstleister, Handel, Handwerk), in Lüneburg (Industrie, Gewerbe, Dienstleister, Handel und Verwaltung) und in Hamburg (Hamburger Verkehrsverbund, per Bahn gut erreichbar)
Einkauf:	in Vögelsen Lebensmitteldiscounter, sonst in Bardowick und in Lüneburg
Universität:	Leuphana-Universität in Lüneburg
Schulen:	Grundschule in Vögelsen, Oberschule Bardowick, sämtliche Schulen einschließlich Gymnasien und Berufsbildungszentrum in Lüneburg
Kita:	in Vögelsen
Krankenhaus:	in Lüneburg
Einwohner:	Samtgemeinde Bardowick mit 7 Gemeinden ca. 18.000 Einwohner; Gemeinde Vögelsen ca. 2.500 Einwohner
Fläche:	Samtgemeinde Bardowick mit 7 Gemeinden ca. 100 km ² ; Gemeinde Vögelsen ca. 8 km ²
Verkehrslage, Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<p style="vertical-align: top;">Straßen: Kreisstraßen (K) 21 und 32 von Vögelsen nach Lüneburg und nach Bardowick/Bahnhof, Bundesstraße (B) 4, 195, 209 und 216 in Lüneburg, Autobahn (A) 39, Anschlussstelle in Lüneburg, B 4 und B 209 als Umgehungsstraße östlich von Lüneburg zusammengesetzt und autobahnartig ausgebaut mit zahlreichen Auffahrten vom Stadtgebiet Lüneburg und Umland aus zu erreichen, B 4 und B 209 gehen im Norden der Stadt in die Autobahn (A) 39 über</p> <p style="vertical-align: top;">Autobahnen: A 39 in Lüneburg (mit Anschlussstelle) ca. 4 km entfernt</p> <p style="vertical-align: top;">Lüneburg: ca. 4 km (Zentrum) entfernt</p> <p style="vertical-align: top;">Bardowick: ca. 5 km entfernt</p> <p style="vertical-align: top;">Bahn: Bahnhof in Bardowick (ca. 4 km entfernt) Regionalbahn, Bahnhof Lüneburg Fernbahn</p> <p style="vertical-align: top;">Bus: Buslinien nach Lüneburg und Bardowick, Haltestelle in der Nähe</p>
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	offene Bauweise, 1 - bis 1 ½ - geschossige Bebauung, Ein- und Zweifamilienhäuser mit Garagen/Carports
Immissionen:	beim Ortstermin keine, sonst nur durch Anliegerverkehr
topographische Grundstückslage:	eben, nach Osten leicht abfallend

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.2.2 Gestalt und Form

Größe (alle Maße Ca.-Angaben) des Bewertungsgrundstücks (vgl. Anlage 2)

Flurstück	34/43
Straßenfront(en)	19 m
Breite bis	19 m
Tiefe bis	40 m
Grund-/Flurstücksfläche	753 m ²
Grund-/Flurstücksform	rechteckig

4.2.3 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück besteht aus dem Flurstück 34/43 und liegt an der Ostseite der Straße Am Stadtberg. Die Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück, Wohnhaus mit Anbauten (Geb. 1) und Nebengebäude (Geb. 2), entspricht gemäß Bauakte einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,22. Zulässig ist entsprechend des Bebauungsplans Nr. 2 „Brockwinkler Feld“ von Vögelsen eine GRZ von 0,2. Bezüglich der Überschreitung der GRZ um 0,02 ist nachträglich von der Bauaufsichtsbehörde eine Befreiung des Bewertungsgrundstücks von der GRZ-Vorgabe erteilt worden.

Straßenart: öffentlich gewidmete Straße im Gemeindegebiet, Wohngebiets-/Anliegerstraße

Straßenausbau: ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert, einseitig befestigter Gehweg

Höhenlage zur Straße: normal

Anschlüsse an Versorgungsleitungen: Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Telefon- und vermutlich Kabelanschluss

Abwasserbeseitigung: Anschluss an öffentlichen Ab-/Schmutzwasserkanal

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Der Südanbau an das Wohnhaus und ein Garagenanbau sind Grenzbebauungen des südlichen Nachbarflurstücks 34/44. Bezüglich dieser Grenzbebauungen besteht zu Lasten des Nachbarflurstücks eine Abstandsflächenbaulast. Eine Überdachung am Ostanbau ist eine Grenzbebauung der nördlichen Nachbarflurstücks 34/42. Das Nebengebäude auf dem Grundstück und ein Nebengebäude auf dem südlichen Nachbarflurstück 34/44 sind jeweils wechselseitige Grenzbebauungen (vgl. jeweils Anlage 2 und Pkt. 4.4, S. 17).

Weitere nachbarliche Gemeinsamkeiten durch bauliche Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück und auf den Nachbargrundstücken bestehen nicht.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Bei dem Bewertungsgrundstück werden normal tragfähiger Baugrund/Boden sowie gewachsene und ungestörte Bodenverhältnisse angenommen.

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

4.3 Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Baubeschreibung in der Bauakte, die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, der erteilten Auskünfte der am Ortstermin anwesenden Grundstückseigentümer, über Bauausführungen, Bauhistorie und baulicher Zustand. Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen der Grundstückseigentümer während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, da gegenteilige Auskünfte von den anwesenden Personen nicht erteilt wurden. Baumängel und -schäden waren nicht aufzunehmen, da offensichtlich keine erkennbar waren. Es gibt bzw. es sind einige Schäden bekannt.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstücks sowie der Gebäude und baulichen Anlagen wurden bei der Ortsbesichtigung in Augenschein genommen und fotografisch dokumentiert. Die Fotos sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt (vgl. Anlage 7). **Innenaufnahmen im Wohnhaus mit Anbauten (Geb. 1) und im Nebengebäude (Geb. 2) wurden von den Grundstückseigentümern eingeschränkt gestattet.**

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren Böden, Wände und Decken tlw. mit Be-/Verkleidungen versehen. Das Wohnhaus mit Anbauten ist unbewohnt. In den Räumen des Wohnhauses mit Anbauten sind tlw. noch Möbel und Gegenstände vorhanden. Versteckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden.

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Eine Beurteilung zu einer möglichen Schädigung durch holzerstörende Insekten und Pilze gehört zum Fachgebiet Holzschutz und ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Ein Verdacht auf Hausschwamm war in den zugänglichen Bereichen des Wohnhauses mit Anbauten (Geb. 1) und im Nebengebäude (Geb. 2), nicht zugängliche Bereiche und Bauteile bleiben unberücksichtigt, durch die Inaugenscheinnahme beim Ortstermin nicht ersichtlich, können aufgrund der Holzkonstruktion der Dachstühle jedoch nicht ausgeschlossen werden.

4.3.1 Wohnhaus mit Anbauten (Geb. 1)

Das Wohnhaus ist bauhistorisch ein kleines Siedlungshaus mit fast quadratischer Grundfläche. Das giebelständig zur Straße Am Stadtberg errichtete Wohnhaus wurde Ende der 1980ziger Jahre durch zwei Anbauten erheblich erweitert. Das Erscheinungsbild des Wohnhauses mit hohem Satteldach ist typisch für ein Siedlungshaus aus den 1960ziger Jahren. Die beiden wohnbaulichen Anbauten sind eingeschossig und jeweils mit Flachdach versehen. Der östliche Anbau, Ostanbau, ist wie das Wohnhaus vollständig unterkellert. Das Kellergeschoss im Ostanbau ist wohnwirtschaftlich ausgebaut. Straßenseitig ist an das Wohnhaus und an den südlichen Anbau, Südanbau, eine Garage mit Flachdach und großzügiger Überdachung angebaut. Die Überdachung erstreckt sich bis zur Hauseingangstür und ist der Witterungsschutz des Hauseingangs. Die große Überdachung ist quasi ein Carport.

Das Erdgeschoss des Wohnhauses mit Anbauten ist barrierefrei gestaltet. Dazu wurde nachträglich der straßenseitige Hauseingang mit einer Rollstuhlrampe versehen und die Innentüren im Erdgeschoss sind schwellenfrei ausgeführt. Das Kellergeschoss ist über eine Innentreppe vom Erdgeschossflur des Wohnhauses zu erreichen. Im Ostanbau ist ein Aufzug mit zwei Stationen eingebaut, der für einen Rollstuhlfahrer nutzbar ist. Die Stationen befinden sich im Erd- und im Kellergeschoss. Weiterhin besteht ein Außenzugang zum Kellergeschoss des Ostanbaus in der Stirn-/Ostseite. Dort wurde das anstehende Gelände großflächig abgegraben und eine befestigte Terrasse, Terrasse 3, die mit einem Pultdach überdacht ist, angelegt. Diese Terrasse liegt somit unterhalb des anstehenden Geländes. Gemauerte Wangen stützen das anstehende Erdreich ab. Im Winkel östliche Giebelwand Wohnhaus und südliche Außenwand, westlicher Teil des Ostanbaus, ist eine befestigte Terrasse, Terrasse 2, angelegt. Die Terrasse 2 befindet sich auf dem Niveau des Erdgeschosses. Die Überdachung ist lichtdurchlässig. Dem nicht unterkellerten Südanbau ist gartenseitig ebenfalls eine befestigte Terrasse, Terrasse 1, auf Erdgeschossniveau vorgelagert. Auch die Terrasse 1 ist überdacht. Die Überdachung ist lichtdurchlässig. Die Terrassen sind von den angrenzenden Räumen über Fenstertüren erreichbar bzw. begehbar.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Das Dachgeschoss des Wohnhauses ist vom Erdgeschossflur über eine bauzeittypische Geschosstreppe aus Holz zu zugänglich.

Das Kellergeschoss des Ostanbaus ist überwiegend wohnwirtschaftlich ausgebaut. Mit einer lichten Höhe von rd. 2,10 m sind die ausgebauten Räume als Gästezimmer etc. nutzbar. Gemäß § 43 Niedersächsische Bauordnung (NBauO) erfüllen diese Räume nicht die nutzungsbedingten Anforderungen an Aufenthaltsräume, die dem Wohnen dienen. Die Abgrabung vor der östlichen Außenwand hat den Einbau eines größeren Fensters ermöglicht und die Belichtung mit Tageslicht verbessert. Im Bereich der Abgrabung ist, wie bereits beschrieben, eine befestigte Terrasse angelegt.

Das Erscheinungsbild des Wohnhauses mit Anbauten wird durch die Klinkerfassaden und das relativ hohe Satteldach des Wohnhauses und der Flachdächer der Anbauten geprägt.

Gemäß Wohnflächenberechnung in der Bauakte beträgt die Wohnfläche insgesamt rd. 155,50 m². Davon entfallen auf den Gebäudeteil Wohnhaus, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss rd. 79,50 m², auf den Südanbau rd. 19,50 m² und auf den Ostanbau rd. 56,50 m². Die Nutzfläche im Kellergeschoss, Wohnhaus und Anbau 2, beträgt insgesamt rd. 107 m².

Die Berechnungen siehe Punkt 4.5.4 Ertragswertermittlung, Seite 40 - 44.

Art des Gebäudes: eingeschossiges unterkellertes Wohn-/Siedlungshaus, Dachgeschoss ausgebaut; eingeschossiger, unterkellertes Anbau (Ostanbau); eingeschossiger nicht unterkellertes Anbau (Südanbau); Garagenanbau mit großzügiger Überdachung

Baujahr:

Wohnhaus: gemäß Bauakte und Auskunft der Grundstückseigentümer 1966

Ostanbau: gemäß Bauakte und Auskunft der Grundstückseigentümer 1989

Südanbau: gemäß Bauakte und Auskunft der Grundstückseigentümer 1987

Garagenanbau: gemäß Bauakte und Auskunft der Grundstückseigentümer 1987

Sanierung/
Modernisierung: gemäß Auskunft der Grundstückseigentümer erfolgten folgende Modernisierungen:

(soweit bekannt): ca. 1989 Einbau isolierverglaste Kunststofffenster und Außentüren

ca. 1999 Dach neu gedeckt und gedämmt

ca. 2000 Einbau neue Gasterme mit Warmwasserbereitung

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Betonstreifenfundamente und Stahlbetonbodenplatte

Kellerwände: von außen nach innen
vermutlich tlw. Dämmung, Ziegel und/oder Kalksandstein, Putz

Außenwände: von außen nach innen
Klinkersichtmauerwerk, vermutlich tlw. Kerndämmung, Hintermauerung vermutlich Ziegel und/oder Porenbetonstein, Putz

Innenwände: vermutlich Kalksand-/Porenbetonstein und/oder Ziegel, beidseitig Putz

Geschossdecken:

Kellergeschoss: Massiv-/Stahlbetondecke

Erdgeschoss: Massiv-/Stahlbetondecke

Dachgeschoss: Holzbalkendecke, Dämmung

Treppen:

Kellergeschoss: Innentreppe; Massivtreppe, Stufen mit Holzbelag/-schalung, kein Handlauf

Dachgeschoss: Holztreppe mit Setzstufen, Holzgeländer

Spitzboden: ausklappbare Holztreppe

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Fußböden:	
Kellergeschoss:	Beton-/Estrichböden
Wohnhaus:	Hobby-/Freizeitraum Steinzeugfliesen; Kellerräume Teppichboden und PVC-Belag; Kellerflur Fliesen; Hausanschlussraum Fliesen
Ostanbau:	Hobby-/Freizeitraum Fliesen; Vorraum Fliesen; Maschinenraum Beton
Erdgeschoss:	
Wohnhaus:	Beton-/Estrichböden
	Küche Fliesen und Parkett; Diele Fliesen; Flur Fliesen; Eingangsbereich Fliesen; Gäste-WC Fliesen
Ostanbau:	Wohnraum Parkett; Bad/WC Fliesen; Diele Parkett; Abstellraum Fliesen
südanbau:	Wohnraum Parkett
Garage:	Beton
Dachgeschoss:	
Wohnhaus:	Beton-/Estrichböden
	Wohnräume Parkett; Flur Parkett; Bad/WC Fliesen
Innenansichten:	
Kellergeschoss:	
Wohnhaus:	Hobby-/Freizeitraum Putz mit Anstrich; Kellerräume Putz geweißt; Kellerflur Putz geweißt; Hausanschlussraum Putz geweißt
Ostanbau:	Hobby-/Freizeitraum Strukturputz, Küchenbereich Fliesenspiegel; Vorraum Putz mit Anstrich; Maschinenraum Sichtmauerwerk
Erdgeschoss:	
Wohnhaus:	Küche Fliesensockel, Holzverkleidung und Raufasertapete; Diele Paneele und Raufasertapete; Flur Sichtmauerwerk Klinkerriemchen, auch Raufasertapete; Eingangsbereich Sichtmauerwerk Klinkerriemchen; Gäste-WC Fliesen und Putz mit Anstrich
Ostanbau:	Wohnraum Raufasertapete; Bad/WC Fliesen und Putz mit Anstrich; Diele Raufasertapete; Abstellraum Raufasertapete
Südanbau:	Wohnraum Raufasertapete
Garage:	Sichtmauerwerk
Dachgeschoss:	
Wohnhaus:	Wohnräume Tapete und Holzverkleidung; Flur Holzverkleidung; Bad/WC Fliesen und Raufasertapete
Deckenflächen:	
Kellergeschoss:	
Wohnhaus:	Hobby-/Freizeitraum Strukturputz geweißt; Kellerräume Putz geweißt; Kellerflur Putz geweißt; Hausanschlussraum Putz geweißt
Ostanbau:	Hobby-/Freizeitraum Strukturputz geweißt; Vorraum Putz geweißt; Maschinenraum Putz
Erdgeschoss:	
Wohnhaus:	Küche Holzverkleidung; Diele Styropordeckenplatten; Flur Raufasertapete; Eingangsbereich Raufasertapete; Gäste-WC Putz geweißt
Ostanbau:	Wohnraum Putz geweißt; Bad/WC Putz geweißt; Diele Putz geweißt; Abstellraum Putz geweißt
Südanbau:	Wohnraum Paneele
Garage:	keine Decke eingezogen
Dachgeschoss:	
Wohnhaus:	Wohnräume Tapete und Holzverkleidung; Flur Holzverkleidung; Bad/WC Raufasertapete
Fenster:	
Kellergeschoss:	isolierverglaste Kunststofffenster
Erdgeschoss:	isolierverglaste Kunststofffenster, Kunststoffjalousien
Dachgeschoss:	isolierverglaste Kunststofffenster, Kunststoffjalousien
Türen:	
Eingangstüren:	Kunststoff-/Leichtmetalltüren mit Isolierglasfüllung
Kelleraußentür:	im Ostanbau isoliertverglaste Kunststofffenstertür
Terrassentüren:	isoliertverglaste ein- und zweiflügelige Kunststofffenstertüren
Innentüren:	einfache Holzwerkstofftüren gestrichen und beschichtet, auch im Kellergeschoss
Elektroinstallation:	Ausstattung und Qualität durchschnittlich, bauzeitgemäß, Leitungen unter Putz bzw. verdeckt verlegt (überwiegend auch im Kellergeschoss)

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Sanitärinstallation: Erdgeschoss:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung und Qualität der Objekte Bad/WC; eingebaute (eingeflieste) Wanne, separate barrierefreie Dusche ohne Spritzschutz, Waschbecken, wandhängendes WC (Sanitärobjekte altweiß) Gäste-WC; Handwaschbecken, Stand-WC (Sanitärobjekte beige)
Dachgeschoss:	Bad/WC; eingebaute (eingeflieste) Wanne, Waschbecken, Stand-WC (Sanitärobjekte hellblau)
Küchenausstattung:	Im Kellergeschoss des Ostanbaus ist eine Einbauküche vorhanden. Diese Einbauküche befindet sich gemäß Auskunft eines Grundstücksmiteigentümers in seinem Eigentum. Deshalb wird die Einbauküche in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Heizung:	außentemperaturgesteuerte Gas-Zentralheizung; überwiegend Platten-/Flachheizkörper mit Thermostatventilen, auch Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	zentral (Gasheizung), Unterstützung durch Solarthermieanlage mit Warmwasserspeicher (sechs Solarkollektoren auf der südlichen Dachfläche des Wohnhauses installiert)
besondere (Betriebs) Einrichtungen:	Aufzug mit zwei Stationen (Keller- und Erdgeschoss) im Ostanbau
besondere Bauteile:	Garagenanbau (Massivbau mit Sektionaltor, Funkfernbedienung) mit großer Überdachung; drei befestigte und überdachte Terrassen am Süd- und Ostanbau und Ostseite des Ostanbaus
Außenansicht:	Klinkersichtmauerwerk
Dachkonstruktion:	
Wohnhaus:	zimmermannmäßige Holzkonstruktion
Anbauten:	vermutlich Holzkonstruktionen
Dachform:	
Wohnhaus:	Satteldach, eine Gaube
Anbauten:	Flachdächer
Dacheindeckung:	
Wohnhaus:	Dachsteine anthrazit, Gaube Ansichtsfläche Kunstschieferplatten, Dachentwässerung Titanzink-Dachrinnen und -Fallrohre
Anbauten:	vermutlich Rauspundbretter, Schweißbahn, Dachentwässerung Titanzink-Dachrinnen und -Fallrohre
Kamin:	über Dach kein Schornsteinkopf, Gasheizung Abgasrohr
Raumaufteilung:	
Kellergeschoss:	
Wohnhaus:	Hobby-/Freizeitraum, 2 Kellerräume, Kellerflur, Hausanschlussraum
östlicher Anbau:	Hobby-/Freizeitraum mit Küche, Vorraum, Maschinenraum (Aufzug)
Erdgeschoss:	
Wohnhaus:	Küche, Diele, Flur, Eingangsbereich/Windfang, Gäste-WC
Ostanbau:	Wohnraum, Bad/WC, Diele, Abstellraum
Südanbau:	Wohnraum
Garagenanbau:	Garage
Dachgeschoss:	3 Wohnräume, Bad/WC, Flur
Grundrissgestaltung:	bis auf Dachgeschoss überwiegend unzweckmäßig, gefangene Räume, die nur über Durchgangsräume zu erreichen sind
Belichtung und Besonnung:	überwiegend gut, auch befriedigend, insbesondere in den ausgebauten Räumen im Kellergeschoss
Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	Das Wohnhaus wurde ca. im Jahr 1966 bezugsfertig. Die Anbauten wurden im Zeitraum 1987 bis 1989 errichtet. Es erfolgten ab 1989 partiell Modernisierungen, vergleiche jeweils Seite 10. Gebäude- und Ausstattungsstandard sind überwiegend mittel, in einigen Bereichen auch nur einfach. Der bauliche Zustand ist zum Zeitpunkt des Ortstermins, des Wertermittlungsstichtages, als durchschnittlich bzw. mit noch befriedigend zu bezeichnen. Es sind Abnutzungen/Verschleiß bezüglich des Gebrauchs des Gebäudes und Instandhaltungsstau zu verzeichnen. Das Wertermittlungsobjekt ist gemäß Auskunft der Grundstückseigentümer seit ca. 2 ½ Jahren nicht bewohnt. Am Ortstermin wurden folgende Schäden festgestellt bzw. von den Grundstückseigentümern benannt:

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

- Kellergeschoss Ostanbau partiell Feuchtigkeitsschäden, Salzausblühungen
- Gasheizung defekt
- Dach Garagenanbau mit Überdachung undicht

Es wird darauf hingewiesen, dass die aufgeführten Schäden nicht den Anspruch auf Vollständigkeit haben. Weiterhin besteht allgemeiner Modernisierungsbedarf. Wegen der festgestellten Schäden und des Instandhaltungsstaus ist zusätzlich zur Alterswertminderung ein Wertabschlag zu berücksichtigen. Dieser Ansatz ist erforderlich, da diese Gebäudebesonderheiten aufgrund des Umfangs nicht durch die Alterswertminderung bzw. die zu berücksichtigende Gebäuderestnutzungsdauer abgedeckt sind. Als pauschaler Wertabschlag werden unter Berücksichtigung des Umfangs rd. 10 % der Herstellungskosten des Wohnhauses mit Anbauten angesetzt und bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd berücksichtigt.

Dieser geschätzte Wertabschlag von rd. 10 % der Herstellungskosten des Wohnhauses mit Anbauten entspricht nicht zwangsläufig den zukünftig tatsächlichen Aufwendungen. Es wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Sonst ist die „normale“ Wertminderung des Gebäudes durch die Alterswertminderung im Sachwert und durch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer im Ertragswert berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass anteilige Kosten für übliche Schönheitsreparaturen nicht wertmindernd anzusetzen sind. Diese fallen bei allen Objekten in der Regel vor Einzug an und sind deshalb in den Vergleichskaufpreisen und den daraus abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren und den vorläufigen Verfahrenswerten enthalten.

wirtschaftliche
Wertminderung:

Die Fassaden- und die Dachdämmung des Gebäudes entsprechen dem Stand der Technik zu den Bauzeitpunkten bzw. der Modernisierungen und erfüllen nicht mehr die heutigen Anforderungen an energieeffiziente Wohngebäude. Diese wirtschaftlichen Wertminderungen werden nicht durch Wertabschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Die energetischen Unzulänglichkeiten werden bei der Sachwertermittlung durch die Einordnung der Standardmerkmale in die entsprechende Standardstufe und bei der Ertragswertermittlung durch die erzielbare ortsübliche Nettokaltmiete direkt berücksichtigt.

Hinweis: Ein Energieausweis/-pass liegt nicht vor.

Die Raumanordnung im Erdgeschoss des Wohnhauses mit Anbauten ist wegen der gefangenen Räume und Durchgangszimmer überwiegend unzweckmäßig. In individuellen Wohnhäusern in Einfamilienhausgebieten sind solche Raumanordnungen eher ungewöhnlich. Die überwiegend unzweckmäßige Raumanordnung im Erdgeschoss ist den beiden Anbauten an das Wohnhaus geschuldet. Die Anbauten weisen eine rechteckige Grundfläche auf. Eine andere Raumanordnung ist deshalb quasi nicht möglich.

Sonst sind keine wirtschaftlichen Wertminderungen bekannt.

Allgemeinbeurteilung:

Das Wertermittlungsobjekt wurde ab 1989 partiell, geringfügig, modernisiert. Der Gebäude-/Ausstattungsstandard ist mittel bis einfach. Der bauliche Zustand ist durchschnittlich bis noch befriedigend. Es wurden Schäden und Instandhaltungsstau festgestellt. Weiterhin sind wirtschaftliche Wertminderungen zu verzeichnen.

4.3.2 Nebengebäude (Geb. 2)

Als Grenzbebauung zum südlichen Nachbarflurstück 34/44 ist ein massives Nebengebäude errichtet. Mit dem baugleichen Nebengebäude auf dem Nachbarflurstück bildet das Wertermittlungsobjekt quasi ein Doppelhaus. Das Nebengebäude auf dem Bewertungsgrundstück war bauhistorisch ein kleines Stallgebäude, in dem Nutztiere zur Eigenversorgung gehalten wurden. Diese Nutzung ist seit Jahrzehnten aufgegeben. In dem Gebäude befindet sich ein Raum, der als Abstell-/Geräteraum genutzt wird.

Die Außenwände bestehen aus Ziegelmauerwerk, sind außen als Sichtmauerwerk ausgeführt und innen verputzt und geweißt. Verschlössen ist das Gebäude mit einer Blechtür mit Lichtausschnitt. Zur Belichtung ist ein einfach verglastes Stahlrahmenfenster eingebaut. Die Decke zum Dachgeschoss, das nicht besichtigt werden konnte, ist vermutlich eine Holzbalkendecke. Der Fußboden des Nebengebäudes ist betoniert. Es ist ein Stromanschluss vorhanden. Die Elektroanlage ist einfach.

Das Satteldach ist eine zimmermannmäßige Holzkonstruktion, die mit Dachsteinen, anthrazit, eingedeckt ist. Es ist ein Dachflächenfenster eingebaut. Die Dachentwässerung besteht aus Titanzinkdachrinnen und -fallrohre.

Die Nutzfläche im Nebengebäude beträgt im Erdgeschoss insgesamt rd. 22 m² und wurde auf der Grundlage der Gebäudedarstellung im Auszug aus der Liegenschaftskarte, Gebäudegrundfläche von rd. 24 m² (6 m x 4 m) mal Nutzflächenfaktor 0,90 berechnet. Im Dachgeschoss ist die Nutzfläche aufgrund der Dachschrägen und nicht vorhandenem Drempel wesentlich kleiner.

Art des Gebäudes:	kleines ehemaliges Stallgebäude, nicht unterkellert, Dachgeschoss
Baujahr:	gemäß Bauakte und Auskunft der Grundstückseigentümer wie Wohnhaus 1966
Sanierung/ Modernisierung (soweit bekannt):	Umbau/-nutzung zu einem Nebengebäude
besondere Bauteile:	keine
besondere (Betriebs) Einrichtungen:	keine
Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	Am Wertermittlungsobjekt besteht wie häufig bei solchen überwiegend ungenutzten Gebäuden Instandhaltungsstau. Größere Schäden wurden jedoch nicht festgestellt. Der bauliche Zustand ist insgesamt nur noch befriedigend bzw. durchschnittlich. Der Zeitwert des Wertermittlungsobjekts, das mit einer massiven Einzelgarage vergleichbar ist, wird auf der Grundlage der Normalherstellungskosten solcher Garagen ermittelt. Ein Wertabschlag für Bauschäden, -mängel und Instandhaltungsstau wird nicht angesetzt. Die Abnutzung und der Gebrauch des Nebengebäudes werden durch die „normale“ Alterswertminderung des Gebäudes, die Alterswertminderung (Sachwert) und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Ertragswert) vollständig berücksichtigt.
wirtschaftliche Wertminderung:	Es sind keine wirtschaftlichen Wertminderungen zu berücksichtigen.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Nebengebäudes ist noch befriedigend. Es besteht Instandhaltungsstau. Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht bekannt.

4.3.3 Außenanlagen

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück bzw. dem Grundbesitz festverbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wege- und Freiflächenbefestigungen, einfache Schuppen, Lauben, Überdachungen) und nicht bauliche Anlagen (z.B. Garten- und Grünanlagen).

Das Grundstück besteht aus dem Flurstück 34/43 und liegt an der Ostseite der Straße Am Stadtberg, einer Wohngebietes-/Anliegerstraße (vgl. Anlage 2).

- Versorgungsanlagen Strom, Gas und Wasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Telefon- und vermutlich Kabelanschluss
- Anschluss an öffentlichen Ab-/Schmutzwasserkanal
- an der nördlichen Außenwand des Ostanbaus Überdachung, quasi Carport (Holzkonstruktion mit Pultdach, längs der Grundstücksgrenze blickdichte Holzlamellenelemente aufgestellt, Fußboden/Stellfläche Waschbetonplatten) errichtet
- kleiner Gartengeräteschuppen (Holzkonstruktion, Satteldach, Baumarktqualität) an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet
- Auffahrt zum Grundstück/zur Überdachung Nordseite des Ostanbaus, Zufahrt zur Garage mit Überdachung und Zuwegung zum Wohnhaus mit Betonsteinpflaster und Waschbetonplatten befestigt, Wege im Garten mit Waschbetonplatten befestigt
- Gartenfolienteich ohne Wasser (Folie vermutlich undicht)
- Garten überwiegend Sträucher und Gehölz, verkrautet, auch Wildwuchs
- Vorgarten Holzhackschnitzel zur Bodenabdeckung ausgebreitet, einige niedrige Sträucher, Büsche und Bodendecker
- Abgrabung vor der östlichen Außenwand des Ostanbaus, dort befestigte und überdachte Terrasse angelegt mit Zugangstreppe vom Garten und Stützmauern (Überdachung Holzkonstruktion mit Pultdach, Fußboden Waschbetonplatten, massive Treppe, Stützmauern Klinkersichtmauerwerk)
Hinweis: Die überdachte Terrasse 3 wird als besonderes Bauteil beim Wohnhaus mit Anbauten berücksichtigt
- Einfriedungen straßenseitig keine Einfriedungen, an der Zufahrt zur Überdachung am Ostanbau schmiedeeisernes zweiflügliges Tor, nördliche Grundstücksgrenze blickdichte Holzlamellensichtschutzelemente, sonst Maschendrahtzaun

Allgemeinbeurteilung: Die Außenanlagen sind vernachlässigt und ungepflegt.

4.4 Vorbemerkungen

- Das Bewertungsgrundstück besteht gemäß Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Vögelsen, Blatt 339, aus einem Grundstück, dem Flurstück 34/43

Mit einer Flächengröße von ca. 753 m² weist das Bewertungsgrundstück für das Wohngebiet Brockwinkler Feld eine übliche Größe/Fläche auf.

Die Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks erfolgt auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Lage des Bewertungsgrundstücks, Bodenrichtwertzone, ausgewiesenen Bodenrichtwertes für baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland, Erschließungs-/beitragsfrei). Deshalb, weil die Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität des Bewertungsgrundstücks der von baureifem Land entspricht. Auch die Bebauung und die Erschließung des Bewertungsgrundstücks sind typisch für die Lage in dem Wohngebiet mit individueller Wohnhausbebauung.
- Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohnhaus mit Anbauten (Geb. 1) und einem Nebengebäude (Geb. 2) bebaut. Das Wohnhaus war der Bauart nach ein Siedlungshaus.

Solcherart bebaute und genutzte Grundstücke sind Sachwertobjekte. Für Sachwertobjekte ist als Hauptwertermittlungsverfahren das Sachwertverfahren anzuwenden. Der ermittelte Sachwert ist auf Marktakzeptanz zu prüfen und ggf. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren an den Marktwert für vergleichbare Grundstücke in der Region anzupassen.

Durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen wurden aktuelle Grundstücksmarktdaten, so auch Sachwertfaktoren für Grundstücke mit individueller Wohnbebauung, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, für den Landkreis Lüneburg abgeleitet.

Der Sachwert des Bewertungsgrundstücks wird entsprechend des Modells zur Berechnung der Sachwerte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, wie in den Grundstücksmarktdaten 2024 angegeben, berechnet. Es wird deshalb auf das regionale Marktanpassungssystem bzw. diese Sachwertfaktoren zurückgegriffen.

Es sind auch bundesdurchschnittliche Sachwertfaktoren für individuelle Wohngrundstücke, bebaut mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, abgeleitet worden. Es sind auch die Auswirkungen der Marktgängigkeit bzw. des Veräußerungsrisikos auf den Markt- bzw. den Verkehrswert untersucht bzw. abgeleitet worden. Zur Prüfung der Sachwertschätzung mit dem regionalen Marktanpassungssystem wird auch das bundesdurchschnittliche Marktanpassungssystem angewandt bzw. die Marktgängigkeit berücksichtigt.

Zur Stützung des Ergebnisses der Sachwertschätzung wird zusätzlich das Ertragswertverfahren herangezogen, da solche Objekte auch vermietet werden. Grundlage der Ertragswertermittlung sind die marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück mit Bebauung. Dies ist im § 18 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bzw. § 31 ImmoWertV 2021 geregelt. Die marktüblich erzielbaren Einnahmen sind die marktüblich erzielbaren Mieten. Dies ist die ortsübliche Vergleichsmiete. Das Wohnhaus mit Anbauten steht leer. Das Nebengebäude und das Bewertungsgrundstück sind ungenutzt. Eine tatsächliche Nettokaltmiete fließt somit nicht. Eine ggf. vorhandene Mietdifferenz (marktübliche Nettokaltmiete/tatsächliche Nettokaltmiete) ist bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen daher nicht zu berücksichtigen. Im Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass das Wohnhaus mit Anbauten und das Nebengebäude für ortsübliche Nettokaltmieten bzw. Nettomieten entsprechend der Beschaffenheit und der Baualtersklasse der Gebäude zu vermieten sind.

Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens ist die Kenntnis des Liegenschaftszinssatzes notwendig. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen wurden aktuelle Grundstücksmarktdaten, Liegenschaftszinssätze auch für individuelle Wohngrundstücke, bebaut mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, abgeleitet. Diese Liegenschaftszinssätze werden berücksichtigt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Es sind auch bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, in Abhängigkeit von der relativen Gebäuderestnutzungsdauer (Gebäuderestnutzungsdauer : Gebäudegesamtnutzungsdauer) und Gebäudegesamtnutzungsdauer abgeleitet worden. Diese Liegenschaftszinssätze werden ebenfalls herangezogen.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat marktübliche Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke, auch für Eigennutzobjekte/Wohnimmobilien, wie freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, ermittelt. Es wird auch auf diese Liegenschaftszinssätze zurückgegriffen.

3. Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich Gebäude unterschiedlicher Nutzungsarten. Daraus ergeben sich üblicherweise unterschiedliche wirtschaftliche Restnutzungsdauern.

Gemäß der Wertermittlungsrichtlinie 2006 (WertR2006), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und ImmoWertV 2021 ist in solch einem Fall das Grundstück fiktiv zu teilen, um die Wertermittlung sachgemäß durchführen zu können.

Das Nebengebäude (Geb. 2) wird aufgrund der untergeordneten Bedeutung, unter Berücksichtigung der traditionellen massiven Bauweise sowie des noch befriedigenden baulichen Zustands mit einem Zeitwert in der Sachwertermittlung angesetzt. Im Ertragswertverfahren wird für das Gebäude eine pauschale Nettomiete angesetzt, da für solcherart nutzbare Nebengebäude eine Nettomiete bzw. ein Ertrag erzielbar ist.

Die Restnutzungsdauer des Nebengebäudes wird der des Hauptgebäudes, Wohnhaus mit Anbauten, gleichgesetzt, da mit Untergang des Hauptgebäudes in der Regel untergeordnete Gebäude mit untergehen. Im Bewertungsfall ist dieser Ansatz unbedingt zu wählen, da das Nebengebäude ein Massivbau ist, zusammen mit dem Hauptgebäude, Gebäudeteil Wohnhaus, errichtet wurde und solche Gebäude auf einem individuellen Wohngrundstück wirtschaftlich nutzbar sind.

Das Wohnhaus mit Baujahr ca. 1966 wurde durch Anbauten mit Baujahr ca. 1987 und ca. 1989 erweitert. Unabhängig von den Baujahren wird für das Wohnhaus mit Anbauten eine einheitliche, gewichtete, wirtschaftliche Restnutzungsdauer angesetzt, da Wohnhaus und Anbauten eine wirtschaftliche Einheit bilden. Die Restnutzungsdauer leitet sich aus dem gewichteten Gebäudealter, unter Berücksichtigung der erfolgten partiellen Modernisierungen, die schon länger zurückliegen, sowie der unterstellten Beseitigung von Schäden und des Instandhaltungsstaus, ab (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 28/29).

4. Gemäß vorliegender Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Lüneburg, vom Amtsgericht Lüneburg eingeholt, ist zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks eine Abstandsflächenbaulast begründet. Belastet mit der Abstandsflächenbaulast ist das südliche Nachbarflurstück 34/44 (vgl. Anlage 3).

Vom südlichen Nachbarflurstück 34/44 wird eine Fläche von ca. 24 m² (ca. 3 m Tiefe x ca. 8,00 m Länge) dem Bewertungsgrundstück zur Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet. Daraufhin wurden auf dem begünstigten Bewertungsgrundstück ein Anbau und ein Garagenanbau an das Wohnhaus errichtet. Die Anbauten konnten als Grenzbebauungen des Nachbarflurstücks 34/44 errichtet werden (vgl. Anlage 2).

Durch diese Baulast wurde die bauliche Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks erhöht und die gemäß Bebauungsplan Nr. 2 „Brockwinkler Feld“ von Vögelsen zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 erreicht. Solch eine intensivere bauliche Nutzbarkeit eines Grundstücks hat üblicherweise einen Einfluss auf den Bodenwert eines Grundstücks. Da der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone für baureifes Land, in der das Bewertungsgrundstück liegt, nicht auf die GRZ bzw. die Geschossflächenzahl (GFZ) abgestellt ist (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 19), wirkt sich die Bebaubarkeit bzw. die Bebauung des Bewertungsgrundstücks nicht auf den Bodenrichtwert für baureifes Land aus.

Aus diesem Grund ist ein Werteeinfluss durch die Abstandsflächenbaulast nicht gegeben.

5. In der Abteilung II des Grundbuches von Vögelsen, Blatt 339, ist unter der lfd. Nr. 1 ein Wohnungsrecht für eine natürliche Person, einen Grundstücksmiteigentümer, eingetragen.

Im in Kopie vorliegenden Vertrag vom 07.08.1989 ist ein Wohnungsrecht begründet. Das Wohnungsrecht bezieht sich auf das Erdgeschoss im Ostanbau an das Wohnhaus. Im Erdgeschoss des Ostanbaus befinden sich ein kombinierter Wohn-/Schlafraum, ein Vorraum und ein Bad/WC. Diese Räume sind das gesamte Erdgeschoss des Ostanbaus. Der Ostanbau ist vollständig unterkellert. Das Kellergeschoss ist überwiegend wohnwirtschaftlich ausgebaut. Im Vertrag des Wohnungsrechtes ist das Kellergeschoss nicht erwähnt. Da das Kellergeschoss des Ostanbaus mit dem Auf-

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

zug, Station Kellergeschoss, zu erreichen ist, wird unterstellt, dass das Kellergeschoss des Ostanbaus vom Wohnungsberechtigten mitgenutzt werden kann.

Das Wohnungerecht umfasst gemäß Vertrag jedoch das Recht zur Mitbenutzung der gemeinschaftlich genutzten Räume und Anlagen des Wohnhauses, wie Hauseingang/Windfang, Flur und Küche. Diese Räume liegen im Erdgeschoss des Gebäudeteils Wohnhaus.

Im Wohnungsrechtvertrag ist nicht festgelegt, ob das Wohnungsrecht lebenslänglich und unentgeltlich ist. Es ist auch nicht festgelegt, wer und wie die Betriebskosten, z.B. die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom, Wasser, Abwasser, Heizung etc. zu tragen sind. Es wird unterstellt, dass der Wohnungsberechtigte seine Betriebskosten anteilig zu tragen hat, die durch das Wohnungsrecht an den Räumen entstehen.

Der Wert des Wohnungsrechtes wird unter Punkt 7, Seite 55 - 58, des Gutachtens gesondert ermittelt.

6. Sollte sich im Nachhinein erweisen, dass diese Ansätze und Annahmen nicht oder in Teilen nicht zutreffen, so ist mein Gutachten in diesem(n) Punkt(en) zu präzisieren bzw. zu korrigieren.

4.5 Wertermittlung des Grundstücks

Wertermittlung für das mit einem Wohnhaus mit Anbauten (Geb. 1) und einem Nebengebäude (Geb. 2) bebaute Grundstück, Gemarkung Vögelsen, Flur 3, Flurstück 34/43, mit einer Fläche von insgesamt 753 m² (gemäß Flächenangabe im Grundbuch von Vögelsen, Blatt 339), in 21360 Vögelsen, Am Stadtberg 23.

4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt; da solche Objekte auch vermietet werden. Das Ergebnis der Ertragswertermittlung wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswertes, dort zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge, herangezogen.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen und der baulichen Außenanlagen) und dem Wert der sonstigen Anlagen ermittelt.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrages oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Zusätzlich wird auch das Vergleichswertverfahren angewandt, da in den Grundstücksmarktdaten für den Landkreis Lüneburg Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ausgewiesen sind. Es handelt sich hierbei um eine Indirekte Vergleichswertermittlung, da Vergleichsfaktoren und keine Kaufpreise berücksichtigt werden.

4.5.2 Bodenwertermittlung

Allgemeines

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 ImmoWertV) und § 40 ImmoWertV2021.

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte bzw. durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermittelte durchschnittliche Kaufpreise zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) und § 40 ImmoWertV2021.

Standortspezifischer Bodenwert

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Bodens auf der Grundlage von Bodenrichtwerten. Gemäß Online-Präsentation der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAG) in Niedersachsen, Bodenrichtwerte, ist für die Lage des Bewertungsgrundstücks ein Bodenrichtwert für baureifes Land ausgewiesen. **Der Bodenrichtwert für baureifes Land beträgt 200,00 €/m², mit Stand (Bodenrichtwertstichtag) 01.01.2024.**

Der Bodenrichtwert bzw. das Bodenrichtwertgrundstück für die Bodenrichtwertzone in der Lage des Bewertungsgrundstücks ist vom Gutachterausschuss zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 wie folgt definiert:

200 B

WA o I f800

Bodenrichtwert

200 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche

Entwicklungszustand

B baureifes Land

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

keine Angabe Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i.S. des § 127 Baugesetzbuch (BauGB) und Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach §135 a BauGB nicht mehr erhoben werden

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Bauweise

o offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

I ein Vollgeschoss

Angaben zum Grundstück

f800 durchschnittliche Grundstücksfläche 800 m²

Auf weitere Maße der baulichen Nutzung wie Geschossflächenzahl (GFZ) oder Grundflächenzahl (GRZ) ist der Bodenrichtwert nicht abgestellt.

Entsprechend der Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten des Bewertungsgrundstücks ist der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abzuleiten. Auf Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks bzw. Abweichungen bezüglich des Bodenrichtwertes wird im Nachfolgenden eingegangen.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Grundstücksspezifischer Bodenwert

Das Bewertungsgrundstück liegt in der beschriebenen Bodenrichtwertzone und stellt sich wie folgt dar bzw. ist wie folgt zu beschreiben:

Entwicklungszustand:

B baureifes Land

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Bauweise

o offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

I Geschosszahl (ein Vollgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut)

Angaben zum Grund-/Flurstück

f753 Grund-/Flurstücksfläche in Quadratmeter

Der Bodenrichtwert von **200,00 €/m²** für baureifes Land kann aus meiner Sicht grundsätzlich als Ausgangswert zur Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks herangezogen werden, da sich das Bewertungsgrundstück in der Bodenrichtwertzone befindet, insgesamt die Grundstücksentwicklungsstufe baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland) aufweist und vollständig im Innenbereich von Vögelsen liegt.

Das Bewertungsgrundstück ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2 „Brockwinkler Feld“ der Gemeinde Vögelsen, in Verbindung mit der örtlichen Bauvorschrift sowie den §§ 30 und 31 Baugesetzbuch (BauGB), mit einem freistehenden Wohnhaus mit Anbauten (Geb. 1) und einem Nebengebäude (Geb. 2) bebaut.

Die Erschließungssituation des Bewertungsgrundstücks (Versorgungsleitungen und Ab-/Schmutzwasserleitung sowie Erreichbarkeit von der öffentlichen Verkehrsfläche) ist üblich und entspricht der von anderen bebauten Grundstücken in der Lage bzw. in der Straße Am Stadtberg.

Somit sind die Nutzung und die Erschließung des Bewertungsgrundstücks mit anderen in der Bodenrichtwertzone liegenden Grundstücken vergleichbar. Der ausgewiesene Bodenrichtwert von 200,00 €/m² für baureifes Land kann deshalb grundsätzlich zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert von 200,00 €/m² für baureifes Land ist auf ein Richtwertgrundstück, durchschnittliche Grundstücksgröße/-fläche, von 800 m² abgestellt. Das Bewertungsgrundstück ist im Grundbuch von Vögelsen, Blatt 339, Bestandsverzeichnis, mit einer Fläche von 753 m² angegeben. Bei einer Abweichung der Grundstücksfläche von der durchschnittlichen Grundstücksfläche ist der Bodenrichtwert mit Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten an die tatsächliche Grundstücksfläche anzupassen. Zur Flächenanpassung sind in der Online-Präsentation für Bodenwerte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen eine Grundstücksflächen-Umrechnungsdatei (Umrechnungskoeffizienten) angegeben, die zu berücksichtigen sind:

Grundstücksfläche 753 m ² (Bewertungsgrundstück)	1,04
Grundstücksfläche 800 m ² (Richtwertgrundstück)	1,03

Der flächenangepasste Bodenrichtwert ist wie folgt zu ermitteln:

$$\text{Bodenrichtwert} \times \frac{\text{Koeffizient (Bewertungsgrundstück)}}{\text{Koeffizient (Richtwertgrundstück)}} = \text{angepasster Bodenwert}$$

$$200,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,04}{1,03} = 201,94 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } \mathbf{202,00 \text{ €/m}^2}$$

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Eine konjunkturelle Anpassung (Marktanpassung) des flächenangepassten Bodenrichtwerts wird als nicht erforderlich eingeschätzt, da der Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks zu den Bodenrichtwertstichtagen 01.01.2023 und 01.01.2024 unverändert mit 200,00 €/m² geblieben ist. In der Vergangenheit war ein steter Anstieg des Bodenrichtwertes zu verzeichnen gewesen, von 120,00 €/m² (Bodenrichtwertstichtag 31.12.2015) zu 190,00 €/m² (Bodenrichtwertstichtag 01.01.2022), ein Anstieg um rd. 58 %. Der Anstieg hat sich verlangsamt bzw. der Bodenrichtwert für baureifes Land stagniert. Es wird eingeschätzt, dass diese Tendenz sich verfestigt. Ein konjunktureller Zuschlag zum Bodenrichtwert wird deshalb nicht angesetzt.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, keine zusätzliche konjunkturelle Anpassung bzw. Marktanpassung des flächenangepassten Bodenrichtwertes aus den genannten Gründen, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag **30. September 2024** wie folgt geschätzt:

Bewertungsgrundstück, Flurstück 34/43	ca. 753 m ²	
baureifes Land	ca. 753 m ² x 202,00 €/m ²	= 152.106,00 €
Grundstücksfläche	ca. 753 m ²	Bodenwert 152.106,00 €

Anmerkung: Eventuelle nachträgliche, beitragspflichtige Erschließungsabgaben und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz sind nicht berücksichtigt.

Derzeit vorhandene und/oder nachträgliche, beitragspflichtige Erschließungsabgaben sowie Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind nicht berücksichtigt. Persönlicher Schuldner der Erschließungsbeiträge, Umlageausgleichsleistungen etc. ist und bleibt auch nach einer Veräußerung grundsätzlich die Person, an den sich der Beitragsbescheid richtete (i.d.R. der Eigentümer zu diesem Zeitpunkt). Bei Bestehen einer „öffentlichen Last“ haftet jedoch zusätzlich das Grundstück/Grundbesitz auch ohne diesbezügliche Sicherung im Grundbuch. Der jeweilige Eigentümer hat erforderlichenfalls auch die Zwangsvollstreckung zu dulden, obwohl er, weil er erst nach Entstehen der Beitragsschuld erworben hat, nicht persönlicher Schuldner ist. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition sich zu diesen Angaben, von der jeweils zuständigen Stelle, schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Der ermittelte Bodenwert von **152.106,00 €** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

4.5.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Wertermittlung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 bis 23 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bzw. in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV2021 gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) bzw. § 40 ImmoWertV2021 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit) Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (=Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die "Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) bzw. § 39 ImmoWertV2021 führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) und § 36 ImmoWertV2021, in der Literatur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt.

BAUNESENKOSTEN

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Die Baunebenkosten sind in den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) bereits enthalten und sind deshalb nicht zusätzlich zum Ansatz zu bringen.

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine Modellgröße. Die Anlage 3 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) sowie Anlage 1 ImmoWertV2021 enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 28).

RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Bereits **erfolgte Modernisierungen bzw. unterstellte Modernisierungen** erhöhen die Restnutzungsdauer (Verjüngung des Gebäudes). Die Ansätze können der Berechnung der Restnutzungsdauer (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 28/29) entnommen werden.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig**WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER**

Die Restnutzungsdauer (RND) wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden bzw. die Modernisierung unterstellt wird, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in der Anlage 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) sowie Anlage 2 ImmoWertV2021 beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem gegebenenfalls durchgeführte bzw. unterstellte Modernisierungen berücksichtigt werden. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Eine unterlassene Instandhaltung wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 28/29).

TECHNISCHE WERTMINDERUNG

Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswerts wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden.

a) Wegen Alters

Die Alterswertminderung wird nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Lebensdauer ermittelt. Das gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

b) Wegen Baumängel und Bauschäden

Sind in der Gebäudebeschreibung Wertminderungen wegen Bauschäden und -mängel und/oder Instandhaltungsstau angesetzt worden, so geschieht das, um eine Angleichung des Wertes im altersgemäßen Normalzustand, unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz, zu erreichen. Dieser geschätzte Aufwand entspricht in der Regel dann nicht den zukünftig tatsächlich notwendigen Aufwendungen.

Das Wohnhaus mit Anbauten wurde geringfügig modernisiert.

Das Wohnhaus mit Anbauten und das Nebengebäude befinden sich altersbedingt, gewichtet ca. 47 Jahre alt, überwiegend in einem durchschnittlichen bis noch ordentlichen baulichen Zustand. Es bestehen einige Schäden und Instandhaltungsstau.

SACHWERTFAKTOR (MARKTANPASSUNG)

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 14 Absatz 2 Nummer 1 ImmoWertV) sowie §§ 21 und 39 ImmoWertV2021. In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, wirtschaftliche Wertminderungen, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, nachträglich errichtete besondere Bau-/Gebäudeteile aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen oder andere Lasten und Verpflichtungen etc.) werden nach § 8 Absatz 2 ImmoWertV sowie § 8 Absatz 3 ImmoWertV2021 in geeigneter Weise durch einen Ab- bzw. Zuschlag berücksichtigt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ermittlung der Gebäudewerte

1. Wohnhaus mit Anbauten (Geb. 1)

- * Bruttogrundfläche, Wohnhaus mit Anbauten insgesamt rd. 375,00 m²
Gebäudeteil Wohnhaus (KG, EG, DG)
(8,61 m x 7,49 m) x 3 rd. 194,00 m²
- Gebäudeteil Südanbau (EG) rd. 25,00 m²
(4,20 m x 5,97 m)
- Gebäudeteil Ostanbau (KG, EG) rd. 156,00 m²
(12,24 m x 6,38 m)

Die Bruttogrundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse berechnet. Diese Berechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

* Normalherstellungskosten (NHK), „Kostenkennwert“ im Basisjahr 2010 (incl. Baunebenkosten, BNK)

- * Nutzungsgruppe 1 – 3
Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenendhäuser, Reihemittelhäuser
Gebäudetyp 1.01 freistehende Einfamilienhäuser, Keller-, Erd- und Dachgeschoss ausgebaut rd. 786,00 €/m²
NHK (Gebäudetyp 1.01) bei gewogener Standardstufe rd. 2,50
- Gebäudetyp 2.03 Doppel- und Reihenendhäuser, Keller- und Erdgeschoss, Flachdach, flach geneigtes Dach rd. 796,00 €/m²
NHK (Gebäudetyp 2.03) bei gewogener Standardstufe rd. 2,50
- Gebäudetyp 2.23 Doppel- und Reihenendhäuser, Erdgeschoss, nicht unterkellert, Flachdach, flach geneigtes Dach rd. 1.042,00 €/m²
NHK (Gebäudetyp 2.23) bei gewogener Standardstufe rd. 2,50

Hinweis: Es werden o.g. Gebäudearten bzw. Gebäudetypen als Grundlage der Sachwertermittlung herangezogen, da das Gebäude grundsätzlich mit solchen Gebäuden vergleichbar ist.

Die Normalherstellungskosten betragen für die Gebäudetypen 1.01, 2.03, 2.23:

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihemittelhäuser²

	Keller-, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach						
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.01	655	725	835	1 005	1 260	1.02	545	605	695	840	1 050	1.03	705	785	900	1 085	1 360
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1 180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	665	735	845	1 020	1 275
Reihemittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1 105	3.02	480	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1 195

	Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut					Flachdach oder flach geneigtes Dach						
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser ³	1.21	790	875	1 005	1 215	1 515	1.22	585	650	745	900	1 125	1.23	920	1 025	1 180	1 420	1 775
Doppel- und Reihenendhäuser	2.21	740	825	945	1 140	1 425	2.22	550	610	700	845	1 055	2.23	865	965	1 105	1 335	1 670
Reihemittelhäuser	3.21	695	770	885	1 065	1 335	3.22	515	570	655	790	990	3.23	810	900	1 035	1 250	1 580

² einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %
³ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser 1,05

Normalherstellungskosten, Kostenkennwerte, in €/m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer.
Die Einordnung der zutreffenden Normalherstellungskosten und der Standardstufen sind in den vorgenannten Tabellen rot markiert.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Gebäudestandard nach Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Die Zuordnung in die zutreffende Standardstufe ist gelb markiert.

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglättstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1990)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leckziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Estrichputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestufte Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigteile; Natursteinfassade; Elemente aus Kupfer-/Eisenschicht; mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Deck	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Eisement-/Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glaserte Tondachziegel, Flachdachausbildung über als Dachterrasse (Konstruktion in Brettschicht); schwere Massendach; besondere Dachformen, z. B. Mansarddach, Walmdach; Aufspandämmung, überdachschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung, z. B. aus Schiefer oder Kupfer; Dachbegrenzung, befahrbarer Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	16
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holzlässe	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995); Rolläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendige Rahmen, Rolläden (elektr.); höherwertige Türanlagen, z. B. mit Seitenteil, besonders Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen; Spiegelfensterung (Scheib- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -decken	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzlärmenwände mit Gipskarton, Gipsfellen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Gipskarton gefüllte Stützkonstruktionen; schwere Türen, Holzalugarn	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneele), Massivholztüren, Schiebetüren, Glasüren, strukturierte Türabläufe	gestufte Wandabläufe (z. B. Probierrohren, abgehängte oder geschwungene Wandpaneele; Verkleidungen (Edelholz, Metall), Akustikputz; Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Deckenelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Hohlblockdecken ohne Füllung, Spachtelputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschalldämmung	Hohlblockdecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzdecken mit Trittschalldämmung; z. B. schwimmende Estrich; geräuschdämmende Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit größerer Spannweite; Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassettentreppe); gewandte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl; Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert; Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linielen, Teppich, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linielen, Teppich, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigerkell, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertige Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelhölzbohlen auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär- einrichtungen	einfaches Bad mit Stand WC, Installation auf Putz; Ofenabstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne; Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, zum Teil gefliest	1 – 2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, Bidet; Urinal, Gäste-WC; bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten oberflächenstrukturiert; Einzel- und Röhrenklempner	8
Heizung	Einzelofen, Schwerkraftheizung	Frei- oder Zentralheizung, einfache Warmuffheizung, einfache Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder-temperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solar Kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fernabschalterschalter (z. Schalter), Leuchten teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Kippverteilungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernabschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	8

Die Beschreibung des Gebäudestandards entspricht dem beim Ortstermin vorgefundenen Standard, ist beispielhaft und dient der Orientierung. Erfolgte Modernisierungen (vgl. Punkterastertabelle Modernisierungselemente S. 28/29) sind in der Zuordnung der Standardstufen berücksichtigt. Weitere Modernisierungen sind nicht unterstellt. Die Beschreibung kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. **Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.** Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. In Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ermittlung und Berechnung (gewogener) Kostenkennwert

Es wird die objektbezogene Beschreibung der Gebäudestandards herangezogen. Das zu bewertende Objekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingeordnet, wobei Interpolationen zulässig sind. Pro Merkmal muss die Summe 1 ergeben. Kostenkennwert für den Gebäudetyp 1.01.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	€
Außenwände	0,4	0,6				23	160,31 €/m ² /BGF
Dächer			1			15	125,25 €/m ² /BGF
Außentüren und Fenster		0,7	0,3			11	83,38 €/m ² /BGF
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	85,80 €/m ² /BGF
Deckenkonstruktion und Treppen		0,4	0,6			11	87,01 €/m ² /BGF
Fußböden		0,5	0,5			5	39,00 €/m ² /BGF
Sanitäreinrichtungen		0,3	0,4	0,3		9	76,77 €/m ² /BGF
Heizung			0,8	0,2		9	78,21 €/m ² /BGF
Sonstige technische Ausstattungen			1			6	50,10 €/m ² /BGF
Kostenwerte in €/m² BGF	655	725	835	1.005	1.260		785,83 €/m²/BGF
gewogener Kostenwert						~	786,00 €/m²/BGF

Kostenkennwert für den Gebäudetyp 2.03.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	€
Außenwände	0,4	0,6				23	162,61 €/m ² /BGF
Dächer			1			15	126,75 €/m ² /BGF
Außentüren und Fenster		0,7	0,3			11	84,48 €/m ² /BGF
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	86,90 €/m ² /BGF
Deckenkonstruktion und Treppen		0,4	0,6			11	88,11 €/m ² /BGF
Fußböden		0,5	0,5			5	39,50 €/m ² /BGF
Sanitäreinrichtungen		0,3	0,4	0,3		9	77,81 €/m ² /BGF
Heizung			0,8	0,2		9	79,20 €/m ² /BGF
Sonstige technische Ausstattungen			1			6	50,70 €/m ² /BGF
Kostenwerte in €/m² BGF	665	735	845	1.020	1.275		796,06 €/m²/BGF
gewogener Kostenwert						~	796,00 €/m²/BGF

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Kostenkennwert für den Gebäudetyp 2.23.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	€
Außenwände	0,4	0,6				23	212,75 €/m ² /BGF
Dächer			1			15	165,75 €/m ² /BGF
Außentüren und Fenster	0,7	0,3				11	110,77 €/m ² /BGF
Innenwände und -türen	0,5	0,5				11	113,85 €/m ² /BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	0,4	0,6				11	115,39 €/m ² /BGF
Fußböden	0,5	0,5				5	51,75 €/m ² /BGF
Sanitäreinrichtungen	0,3	0,4	0,3			9	101,88 €/m ² /BGF
Heizung			0,8	0,2		9	103,59 €/m ² /BGF
Sonstige technische Ausstattungen			1			6	66,30 €/m ² /BGF
Kostenwerte in €/m² BGF	865	965	1.105	1.335	1.670		1.042,03 €/m²/BGF
gewogener Kostenwert						~	1.042,00 €/m²/BGF

Ermittlung und Berechnung (gewogene) Standardstufe

Es wird die objektbezogene Beschreibung der Gebäudestandards herangezogen. Das zu bewertende Objekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingeordnet, wobei Interpolationen zulässig sind. Pro Merkmal muss die Summe 1 ergeben. Standardstufe für die Gebäudetypen 1.01, 2.03 und 2.23.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	%
Außenwände	0,4	0,6				23	0,368
Dächer			1			15	0,450
Außentüren und Fenster	0,7	0,3				11	0,253
Innenwände und -türen	0,5	0,5				11	0,275
Deckenkonstruktion und Treppen	0,4	0,6				11	0,286
Fußböden	0,5	0,5				5	0,125
Sanitäreinrichtungen	0,3	0,4	0,3			9	0,270
Heizung			0,8	0,2		9	0,288
Sonstige technische Ausstattungen			1			6	0,180
gewogene Standardstufe						~	2,50

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Gesamtnutzungsdauer

Die üblichen Gesamtnutzungsdauern für Ein-, Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften u. Reihenhäuser betragen entsprechend der Standardstufen:

Standardstufe 1	60 Jahre
Standardstufe 2	65 Jahre
Standardstufe 3	70 Jahre
Standardstufe 4	75 Jahre
Standardstufe 5	80 Jahre

Bei einer gewogenen Standardstufe 2,50 des Bewertungsobjekts beträgt die gewogene Gesamtnutzungsdauer 67,50 Jahre, rd. 68 Jahre. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Lüneburg hat für individuelle Wohngebäude eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren festgesetzt. Die Sachwertermittlung wird nach dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Landkreis Lüneburg mit Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre durchgeführt. Es ist deshalb eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren anzusetzen.

Bestimmung der Restnutzungsdauer

Zur Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer eines Gebäudes, das im Rahmen der Instandhaltung modernisiert wurde, ist in der Sachwertrichtlinie (SW-RL), Anlage 4, ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgeführt. Das Bewertungsobjekt wurde partiell modernisiert. Die erfolgten Modernisierungen sind wegen der vergangenen Zeit nur z.T. wieder verbraucht. Die modernisierten Bauelemente genügen überwiegend noch zeitgemäßen Ansprüchen. Bei zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen sind nach der „Methode-Abele-Esslingen“ die maximalen Tabellenpunkte, unter Berücksichtigung der maximalen wirtschaftlichen Lebens- bzw. Nutzungsdauer der modernisierten Bauelemente bzw. Gebäudeteile zu reduzieren.

Weitere Modernisierungen werden nicht unterstellt.

Modernisierungselemente; typische Fälle	Punkte max.	Punkte tats.
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	2,00
Modernisierung der Fenster u. Außentüren	2	0,75
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,00
Wärmedämmung der Außenwände/Restaurierung der Fassade ^{a)}	4	1,00
Modernisierung von Bädern/WC's	2	0,50
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2	0,25
wesentliche Änderung/Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Gesamtpunktzahl		5,50
Modernisierungsgrad kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung		

^{a)} Diese Anforderung ist teilweise bauhistorisch gegeben.

Bei einer Gebäudegesamtnutzungsdauer von rd. 70 Jahren, einem geschätzten gewichteten Gebäudealter von 47 Jahren¹⁾ (gewichtete Gebäudegesamtnutzungsdauer), und kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, unter Berücksichtigung der vergangenen Zeit seit dem Beginn der Modernisierungsmaßnahmen, ist in der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) eine modifizierte (wirtschaftliche) Gebäuderestnutzungsdauer von 29 Jahren angegeben. Es wird für das Wohnhaus mit Anbauten eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren geschätzt.

¹⁾ Das Wohnhaus mit drei Geschossebenen (KG, EG und DG) wurde an der Südseite durch einen eingeschossigen Anbau (EG) erweitert. An der Ostseite wurde ein zweigeschossiger Anbau (KG und EG) errichtet. Das Baujahr des Wohnhauses ist ca. 1966, das Baujahr des Südanbaus ist ca. 1987 und das Baujahr des Ostanbaus ca. 1989. Unter Berücksichtigung der anteiligen Bruttogrundfläche (BGF) der drei Gebäudeteile wird das gewichtete Gebäudealter (GA) wie folgt berechnet:

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Gebäudeteil I (GA ₁):	Baujahr ca. 1966, Alter 58 Jahre (2024 – 1966)
(Wohnhaus)	(Anteil Bruttogrundfläche (BGF ₁) am Gebäude ca. 194 m ²)
Gebäudeteil II (GA ₂):	Baujahr ca. 1987, Alter 37 Jahre (2024 – 1987)
(Südanbau)	(Anteil Bruttogrundfläche (BGF ₂) am Gebäude ca. 25 m ²)
Gebäudeteil III (GA ₃):	Baujahr ca. 1989, Alter 35 Jahre (2024 – 1989)
(Ostanbau)	(Anteil Bruttogrundfläche (BGF ₃) am Gebäude ca. 156 m ²)

$$\emptyset GA = \frac{GA_1 \times BGF_1 + GA_2 \times BGF_2 + GA_3 \times BGF_3}{BGF_1 + BGF_2 + BGF_3}$$

$$\emptyset GA = \frac{58 \text{ Jahre} \times 194 \text{ m}^2 + 37 \text{ Jahre} \times 25 \text{ m}^2 + 35 \text{ Jahre} \times 156 \text{ m}^2}{194 \text{ m}^2 + 25 \text{ m}^2 + 156 \text{ m}^2}$$

$$\emptyset GA = \frac{17.637 \text{ Jahre} \times \text{m}^2}{375 \text{ m}^2} = 47,03 \text{ Jahre} \quad \text{rd. } 47 \text{ Jahre}$$

Das gewichtete Gebäudealter beträgt rd. 47 Jahre.

Das Wohnhaus wurde ca. 1987 und ca. 1989 durch zwei Anbauten erweitert. Das Baujahr des Wohnhauses ist ca. 1966. Unter Berücksichtigung der anteiligen Bruttogrundfläche (BGF) der drei Gebäudeteile wird das gewichtete Baujahr (BJ) wie folgt berechnet:

Gebäudeteil I (BJ ₁):	Baujahr ca. 1966 (Anteil Bruttogrundfläche (BGF ₁) am Gebäude ca. 194 m ²)
Gebäudeteil II (BJ ₂):	Baujahr ca. 1987 (Anteil Bruttogrundfläche (BGF ₂) am Gebäude ca. 25 m ²)
Gebäudeteil III (BJ ₃):	Baujahr ca. 1989 (Anteil Bruttogrundfläche (BGF ₂) am Gebäude ca. 156 m ²)

$$\emptyset BJ = \frac{BJ_1 \times BGF_1 + BJ_2 \times BGF_2 + BJ_3 \times BGF_3}{BGF_1 + BGF_2 + BGF_3}$$

$$\emptyset BJ = \frac{1966 \times 194 \text{ m}^2 + 1987 \times 25 \text{ m}^2 + 1989 \times 156 \text{ m}^2}{194 \text{ m}^2 + 25 \text{ m}^2 + 156 \text{ m}^2}$$

$$\emptyset BJ = \frac{471.208 \times \text{m}^2}{375 \text{ m}^2} = 1976,97 \quad \text{rd. } 1977$$

Das gewichtete Baujahr des Gebäudes ist rd. 1977.

Bestimmung des fiktiven, wertrelevanten Baujahres

Aus der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer lässt sich das fiktive/wertrelevante Baujahr des Gebäudes errechnen.

Stichtag/Monat September 2024	2024
gewichtetes Baujahr	- 1977
gewichtetes Alter	47 Jahre

Stichtag/Jahr	2024
Restnutzungsdauer	+ 30 Jahre
wirtschaftlich nutzbar	2054
Gesamtnutzungsdauer	- 70 Jahre
fiktives Baujahr	1984

Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
gewichtetes Alter	- 47 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer	23 Jahre

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

1. Wohnhaus mit Anbauten (Geb. 1), differenzierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF), KG, EG, DG ausgebaut		194,00 m ²
Baupreisindex (BPI) III. Quartal 2024 (2010 = 100)		184,0
Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten, BNK)		
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	~	786,00 €/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag (786,00 €/m ² x 184,0/100)	~	1.446,00 €/m ² BGF
Bruttogrundfläche (BGF), EG, Flachdach		25,00 m ²
Baupreisindex (BPI) III. Quartal 2024 (2010 = 100)		184,0
Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten, BNK)		
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	~	796,00 €/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag (796,00 €/m ² x 184,0/100)	~	1.465,00 €/m ² BGF
Bruttogrundfläche (BGF), KG, EG, Flachdach		156,00 m ²
Baupreisindex (BPI) III. Quartal 2024 (2010 = 100)		184,0
Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten, BNK)		
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	~	1.042,00 €/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag (1.042,00 €/m ² x 184,0/100)	~	1.917,00 €/m ² BGF
<hr/>		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)		
Wohnhaus, KG, EG, DG ausgebaut	=	280.524,00 €
Südanbau, EG, Flachdach	=	36.625,00 €
Ostanbau, KG, EG, Flachdach	=	299.052,00 €
Wohnhaus mit Anbauten insgesamt (BGF x NHK am Wertermittlungsstichtag)	=	616.201,00 €
Herstellungskosten nicht in den NHK erfasster Bauteile (einschl. BNK)	+	0,00 €
<hr/>		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)	=	616.201,00 €
Alterswertminderung		
Modell		linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre
fiktives, durchschnittliches Alter		40 Jahre
prozentuale Alterswertminderung (100 % : 70) x 40 (616.201,00 € - 352.097,25 €)	x	57,14 %
<hr/>		
alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen Wohnhaus mit Anbauten zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen	=	264.103,75 €
¹⁾ Aufzug mit zwei Stationen (Zeitwert rd. 20 % der geschätzten Anschaffungskosten von 35.000,00 €)	+	7.000,00 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Übertrag

alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen Wohnhaus mit Anbauten zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen	=	264.103,75 €
1) Aufzug mit zwei Stationen (Zeitwert rd. 20 % der geschätzten Anschaffungskosten von 35.000,00 €)	+	7.000,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile		
überdachte Terrasse 1	+	4.200,00 €
überdachte Terrasse 2	+	2.300,00 €
überdachte Terrasse 3	+	8.200,00 €
<u>Garagenanbau mit großer Überdachung</u>	<u>+</u>	<u>11.700,00 €</u>
Zeitwert Wohnhaus mit Anbauten	=	297.503,75 €

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnhauses mit Anbauten beträgt insgesamt ~ 375 m² (194 m² + 25 m² + 156 m²)

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) beruht auf den bemaßten Grundrissen des Wohnhauses mit Anbauten. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277/87) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Baupreisindex

Baupreisindex für Wohngebäude von 165,7 (Basis 2015 = 100) *bezogen auf das III. Quartal 2024

* Statistisches Bundesamt (Destatis), Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer)

Die Normalherstellungskosten (NHK) sind auf das Basisjahr 2010 abgestellt. Der neue Index, Basisjahr 2015, ist auf das alte Basisjahr 2010 umzubasieren. Die Umbasierung wird mit dem Proportionalitätsfaktor 1,111 vorgenommen.

Baupreisindex 2015 und Basisjahr 2010 = $111,1 : 100 = 1,111$ (Proportionalitätsfaktor)

Baupreisindex Basisjahr 2015, III. Quartal 2024 umbasiert = $165,7 \times 1,111 = 184,092$ rd. 184,0

Die auf den Wertermittlungstichtag 30. September 2024 umgerechneten Normalherstellungskosten für den Gebäudeteil Wohnhaus betragen somit:

$(786,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 184,0) / 100 = 1.446,24 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$ **rd. 1.446,00 €/m²/BGF**

Die auf den Wertermittlungstichtag 30. September 2024 umgerechneten Normalherstellungskosten für den Gebäudeteil Südanbau betragen somit:

$(796,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 184,0) / 100 = 1.464,64 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$ **rd. 1.465,00 €/m²/BGF**

Die auf den Wertermittlungstichtag 30. September 2024 umgerechneten Normalherstellungskosten für den Gebäudeteil Ostanbau betragen somit:

$(1.042,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 184,0) / 100 = 1.917,28 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$ **rd. 1.917,00 €/m²/BGF**

1) Zeitwert Aufzug mit zwei Stationen

Die Kosten des Aufzuges einschließlich Einbau sind nicht bekannt. Für Aufzüge in Einfamilienhäusern, sogenannte Home-Lifts mit zwei Stationen, fallen Kosten von ca. 25.000,00 € bis ca. 35.000,00 € an. Es werden Investitionskosten von ca. 35.000,00 € berücksichtigt. Die Lebensdauer von Aufzügen beträgt ca. 20 bis 30 Jahre. Der Abschreibungszeitraum für stationäre Aufzüge beträgt ca. 15 Jahre. Gemäß der Bauakte wurde der Aufzug im Jahr 1990 eingebaut. Der Aufzug ist somit abgeschrieben. Nach der Abschreibung besitzen stationäre technische Anlagen einen Restzeitwert, wenn die Anlage funktionsfähig ist und die Abnutzung und die Gebrauchsspuren das übliche Maß nicht überschreiten. Für den Aufzug wird ein Zeitwert von rd. 20 % der geschätzten Investitionskosten angesetzt.

geschätzte Investitionskosten		35.000,00 €
Wertabschlag rd. 80 %		<u>- 28.000,00 €</u>
Rest-/Zeitwert rd. 20 %		7.000,00 €

Der Zeitwert des Aufzuges mit zwei Stationen wird mit rd. 7.000,00 € angesetzt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

2) Zeitwert überdachte Terrassen

Terrassen mit Überdachungen sind besonders zu veranschlagende Bauteile. Es befinden sich drei überdachte Terrassen am Wohnhaus mit Anbauten.

Terrasse 1: Am Südanbau und angrenzend an das Wohnhaus ist die Terrasse 1 angelegt. Diese Terrasse ist mit Waschbetonplatten befestigt. Die Überdachung ist eine einfache Holzkonstruktion, die mit lichtdurchlässigen Wellplatten eingedeckt ist.

Die Normalherstellungskosten von Terrassen, die mit Waschbetonplatten befestigt sind, betragen ca. 195,00 €/m², Preisstand 2010. Die Normalherstellungskosten sind mit dem Baupreisindex von 184,0 auf den Wertermittlungsstichtag 30. September 2024 umzurechnen.

$$195,00 \text{ €/m}^2 \times 184,0 / 100 = 358,80 \text{ €/m}^2 \quad \sim 360,00 \text{ €/m}^2$$

Die Terrassenfläche beträgt ~ 19 m² (ca. 4,50 m x ca. 4,30 m)

Terrasse 2: An der Südseite des Ostanbaus und angrenzend an das Wohnhaus ist die Terrasse 2 angelegt. Auch diese Terrasse ist mit Waschbetonplatten befestigt. Die Überdachung ist eine einfache Holzkonstruktion, die mit lichtdurchlässigen Stegplatten eingedeckt ist.

Die Normalherstellungskosten betragen wie bei der Terrasse 1 ca. 195,00 €/m² und sind auf den Wertermittlungsstichtag 30. September 2024 umzurechnen.

$$195,00 \text{ €/m}^2 \times 184,0 / 100 = 358,80 \text{ €/m}^2 \quad \sim 360,00 \text{ €/m}^2$$

Die Terrassenfläche beträgt ~ 10 m² (ca. 2,90 m x ca. 3,50 m)

Terrasse 3: An der Stirnseite, der Ostseite des Ostanbaus ist die Terrasse 3 angelegt. Der Aufwand zur Anlage der Terrasse 3 war wesentlich größer als bei den Terrassen 1 und 2, da die befestigte Fläche der Terrasse 3 sich auf Höhe des Kellerfußbodens befindet. Auch diese Terrasse 3 ist mit Waschbetonplatten befestigt. Die Überdachung ist eine schwere Holzkonstruktion, die mit gespundeten Brettern eingedeckt und mit Dachpappe versehen ist. Die Terrassenfläche ist vom Kellergeschoss, dem großen Mehrzweckraum, zugänglich und vom Garten über eine massive Treppe mit acht Stufen zu erreichen. Die Terrasse ist mit Stützmauern und die Treppe mit einer Wange aus Klinker (Sichtmauerwerk) eingefasst bzw. begrenzt. An der Nordseite der Stützmauer sind als Sichtschutz Holzlamellenelemente montiert. Die Abgrabung bis auf Kellerfußbodenniveau, die Stützmauern und die massive Treppe bedingen einen erheblichen Zuschlag. Unter diesen Gegebenheiten bzw. Gestaltungselementen werden Normalherstellungskosten von rd. 350,00 €/m² als sachgemäß eingeschätzt. Die geschätzten Normalherstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag 30. September 2024 umzurechnen.

$$350,00 \text{ €/m}^2 \times 184,0 / 100 = 644,00 \text{ €/m}^2 \quad \sim 645,00 \text{ €/m}^2$$

Die Terrassenfläche beträgt ~ 22 m² (ca. 3,55 m x ca. 6,35 m)

Die umgerechneten Normalherstellungskosten mit den Terrassenflächen multipliziert, ergibt Herstellungskosten von:

$$\text{Terrasse 1: } 360,00 \text{ €/m}^2 \times 19 \text{ m}^2 = 6.840,00 \text{ €}$$

$$\text{Terrasse 2: } 360,00 \text{ €/m}^2 \times 10 \text{ m}^2 = 3.600,00 \text{ €}$$

$$\text{Terrasse 3: } 645,00 \text{ €/m}^2 \times 22 \text{ m}^2 = 14.190,00 \text{ €}$$

Die Herstellungskosten der Terrassen sind wie die Herstellungskosten des Wohnhauses mit Anbauten um 57,14 % wegen Alters zu mindern. Es ist die gleiche prozentuale Alterswertminderung von 57,14 % anzusetzen, da die Terrassen Teil des Gebäudes sind und das Schicksal des Wohnhauses mit Anbauten, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, teilen.

$$\text{Terrasse 1: } 6.840,00 \text{ €} - 57,14 \% = 2.931,62 \text{ €} \quad \sim \mathbf{2.900,00 \text{ €}}$$

Der alterswertgeminderte Zeitwert der Terrasse 1 beträgt ~ 2.900,00 €.

$$\text{Terrasse 2: } 3.600,00 \text{ €} - 57,14 \% = 1.542,96 \text{ €} \quad \sim \mathbf{1.500,00 \text{ €}}$$

Der alterswertgeminderte Zeitwert der Terrasse 2 beträgt ~ 1.500,00 €.

$$\text{Terrasse 3: } 14.190,00 \text{ €} - 57,14 \% = 6.081,83 \text{ €} \quad \sim \mathbf{6.100,00 \text{ €}}$$

Der alterswertgeminderte Zeitwert der Terrasse 3 beträgt ~ 6.100,00 €.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die Terrassen sind überdacht. Die überdachten Terrassenflächen sind ca. 19 m², ca. 10 m² und ca. 22 m² groß. Die Überdachungen sind Holzkonstruktionen, die mit lichtdurchlässigen Wellplatten bzw. lichtdurchlässigen Stegplatten sowie mit gespundeten Brettern und bituminöser Schweißbahn eingedeckt sind. Für leichte Holzkonstruktionen, die mit Well-, Stegplatten oder Dachpappe auf Schalung eingedeckt sind, betragen die Normalherstellungskosten 85,00 €/m² bis 120,00 €/m². Es werden für die Überdachungen Normalherstellungskosten von rd. 85,00 €/m² (Terrasse 1), von rd. 95,00 €/m² (Terrasse 2) und von rd. 120,00 €/m² (Terrasse 3) angesetzt. Die Normalherstellungskosten sind mit dem Baupreisindex anzupassen.

$$(85,00 \text{ €/m}^2 \times 184,0) / 100 = 156,40 \text{ €/m}^2 \quad \sim 156,00 \text{ €/m}^2$$

$$(95,00 \text{ €/m}^2 \times 184,0) / 100 = 174,80 \text{ €/m}^2 \quad \sim 175,00 \text{ €/m}^2$$

$$(120,00 \text{ €/m}^2 \times 184,0) / 100 = 220,80 \text{ €/m}^2 \quad \sim 221,00 \text{ €/m}^2$$

Die Herstellungskosten der Überdachungen betragen:

$$19 \text{ m}^2 \times 156,00 \text{ €/m}^2 = 2.964,00 \text{ €} \quad \sim 3.000,00 \text{ €}$$

$$10 \text{ m}^2 \times 175,00 \text{ €/m}^2 = 1.750,00 \text{ €} \quad \sim 1.800,00 \text{ €}$$

$$22 \text{ m}^2 \times 221,00 \text{ €/m}^2 = 4.862,00 \text{ €} \quad \sim 4.900,00 \text{ €}$$

Für die Überdachungen ist die Alterswertminderung von 57,14 % anzusetzen. Der alterswertgeminderte Zeitwert der Überdachungen beträgt:

$$3.000,00 \text{ €} - 57,14 \% = 1.285,80 \text{ €} \quad \sim 1.300,00 \text{ €}$$

$$1.800,00 \text{ €} - 57,14 \% = 771,48 \text{ €} \quad \sim 800,00 \text{ €}$$

$$4.900,00 \text{ €} - 57,14 \% = 2.100,14 \text{ €} \quad \sim 2.100,00 \text{ €}$$

Der alterswertgeminderte Zeitwert der überdachten Terrassen beträgt:

Zeitwert Terrasse 1	2.900,00 €	
Zeitwert Überdachung	+ 1.300,00 €	
Zeitwert überdachte Terrasse 1		4.200,00 €
Zeitwert Terrasse 2	1.500,00 €	
Zeitwert Überdachung	+ 800,00 €	
Zeitwert überdachte Terrasse 2		2.300,00 €
Zeitwert Terrasse 3	6.100,00 €	
Zeitwert Überdachung	+ 2.100,00 €	
Zeitwert überdachte Terrasse 3		8.200,00 €

Der alterswertgeminderte Zeitwert der überdachten Terrasse 1 wird mit ~ 4.200,00 € angesetzt und bei den besonderen Bauteilen des Wohnhauses mit Anbauten berücksichtigt.

Der alterswertgeminderte Zeitwert der überdachten Terrasse 2 wird mit ~ 2.300,00 € angesetzt und bei den besonderen Bauteilen des Wohnhauses mit Anbauten berücksichtigt.

Der alterswertgeminderte Zeitwert der überdachten Terrasse 3 wird mit ~ 8.200,00 € angesetzt und bei den besonderen Bauteilen des Wohnhauses mit Anbauten berücksichtigt.

3) Zeitwert Garagenanbau mit großer Überdachung

Straßenseitig, westlich des Wohnhauses und des Südanbaus (Geb. 1) ist eine massive Garage mit großer Überdachung angebaut, deren Bauausführung mit der des Wohnhauses und des Südanbaus vergleichbar ist (Außenwände Klinkersichtmauerwerk). Der Gebäudestandard des Garagenanbaus liegt zwischen den Standards 4 (massive Garagen) und 5 (individuelle Garagen in Massivbauweise), Normalherstellungskosten nach Sachwertrichtlinie von 485,00 €/m² Bruttogrundfläche (BGF) und von 780,00 €/m² BGF. Die gewogenen Normalherstellungskosten bzw. der gewogene Kostenkennwert für den Garagenanbau wird auf rd. 500,00 €/m² BGF geschätzt.

Die Bruttogrundfläche des Garagenanbaus beträgt rd. 24,00 m²
(4,00 m x 6,00 m)

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die Gesamtnutzungsdauer des Garagenanbaus wird der des Wohnhauses mit Anbauten gleichgesetzt, da Wohnhaus mit Anbauten und Garagenanbau eine wirtschaftliche Einheit bilden, die Gebäude bis auf das Wohnhaus quasi zur gleichen Zeit errichtet wurden und die Bauausführungen vergleichbar sind. Ein Nebengebäude, hier Garagenanbau, weist die gleiche wirtschaftliche Restnutzungsdauer wie das Hauptgebäude, hier Wohnhaus mit Anbauten, auf, da üblicherweise die Nebengebäude mit dem Hauptgebäude untergehen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt deshalb rd. 70 Jahre und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer rd. 30 Jahre.

Der gewogene Kostenkennwert ist mit dem aktuellen Baupreisindex von 1,840 (III. Quartal 2024, Basis 2010 = 100) auf den Baupreis je Quadratmeter Bruttogrundfläche umzurechnen.

$$500,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,840 = \text{rd. } 920,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$$

$$\text{die Herstellungskosten des Garagenanbaus betragen } 22.080,00 \text{ €}$$

$$(24,00 \text{ m}^2 \times 920,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF})$$

Für den Garagenanbau ist die Alterswertminderung von 57,14 % anzusetzen. Der alterswertgeminderte Zeitwert des Garagenanbaus beträgt:

$$22.080,00 \text{ €} - 57,14 \% = 9.463,49 \text{ €} \quad \sim \mathbf{9.500,00 \text{ €}}$$

Das Flachdach des Garagenanbaus ist durch eine große Überdachung erweitert. Die Überdachung weist eine Fläche von ca. 23 m² (4,00 m x 5,75 m) auf.

Die Überdachung ist eine Holzkonstruktion, die mit gespundeten Brettern und bituminöser Schweißbahn eingedeckt ist. Für Holzkonstruktionen, die mit Dachpappe auf Schalung eingedeckt sind, betragen die Normalherstellungskosten 85,00 €/m² bis 120,00 €/m². Für die Überdachung werden Normalherstellungskosten von rd. 120,00 €/m² angesetzt. Die Normalherstellungskosten sind mit dem Baupreisindex anzupassen.

$$(120,00 \text{ €/m}^2 \times 184,0) / 100 = 220,80 \text{ €/m}^2 \quad \sim 221,00 \text{ €/m}^2$$

Die Herstellungskosten der Überdachung beträgt:

$$23 \text{ m}^2 \times 221,00 \text{ €/m}^2 = 5.083,00 \text{ €} \quad \sim 5.100,00 \text{ €}$$

Für die Überdachung ist die Alterswertminderung von 57,14 % anzusetzen. Der alterswertgeminderte Zeitwert der Überdachung beträgt:

$$5.100,00 \text{ €} - 57,14 \% = 2.185,86 \text{ €} \quad \sim \mathbf{2.200,00 \text{ €}}$$

Der alterswertgeminderte Zeitwert des Garagenanbaus mit Überdachung wird mit ~ 11.700,00 € (9.500,00 € + 2.200,00 €) angesetzt und bei den besonderen Bauteilen des Wohnhauses mit Anbauten berücksichtigt.

2. Nebengebäude (Geb. 2), pauschalierte Sachwertermittlung

Südöstlich des Wohnhauses mit Anbauten (Geb. 1) ist als Grenzbebauung des südlichen Nachbarflurstücks 34/44 ein massives Nebengebäude errichtet, dessen Bauausführung mit der des Wohnhauses mit Anbauten vergleichbar ist (Außenwände Klinkersichtmauerwerk). Das Nebengebäude wurde als kleines Stall- bzw. Wirtschaftsgebäude errichtet. Nutztiere, wie Geflügel, werden seit langem nicht mehr gehalten. Das Bewertungsobjekt wurde zu einem Nebengebäude mit Abstell-/Mehrzweckraum umgenutzt. Die Maße und die Bauart sind mit einer konventionellen Garage vergleichbar. Deshalb wird der Zeitwert auf der Grundlage der Normalherstellungskosten von Garagen ermittelt.

Der Gebäudestandard des Nebengebäudes liegt zwischen den Standards 4 (massive Garagen) und 5 (individuelle Garagen in Massivbauweise), Normalherstellungskosten 485,00 €/m² Bruttogrundfläche (BGF) und 780,00 €/m² BGF. Der gewogene Kostenkennwert für das Nebengebäude wird auf rd. 500,00 €/m² BGF geschätzt.

Die Bruttogrundfläche (nur Erdgeschoss) des Nebengebäudes beträgt rd. 23,00 m² (ca. 3,75 m x ca. 6,00 m)

Die Gesamtnutzungsdauer des Nebengebäudes wird der des Wohnhauses mit Anbauten gleichgesetzt, da Wohnhaus mit Anbauten und Nebengebäude eine wirtschaftliche Einheit bilden, die Gebäude, Wohnhaus und Nebengebäude, zur gleichen Zeit errichtet wurden und die Bauausführungen vergleichbar sind. Ein Nebengebäude weist die gleiche wirtschaftliche Restnutzungsdauer wie das Hauptgebäude, hier Wohnhaus, auf, da üblicherweise die Nebengebäude mit dem Hauptgebäude untergehen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt rd. 70 Jahre und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer rd. 30 Jahre.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Der gewogene Kostenkennwert ist mit dem aktuellen Baupreisindex von 1,840 (III. Quartal 2024, Basis 2010 = 100) auf den Baupreis je Quadratmeter Bruttogrundfläche umzurechnen.

500,00 €/m ² BGF x 1,840 =	rd. 920,00 €/m ² BGF
die Herstellungskosten des Nebengebäudes betragen (23,00 m ² x 920,00 €/m ² BGF)	21.160,00 €
die lineare Alterswertminderung beträgt wie beim Wohnhaus mit Anbauten 57,14 %	- 12.090,82 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Nebengebäude	9.069,18 € rd. 9.100,00 €

Sachwert

Zeitwert Wohnhaus mit Anbauten ¹⁾ (Geb. 1)	297.503,75 €
Zeitwert Nebengebäude ²⁾ (Geb. 2)	+ 9.100,00 €
Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen ³⁾)	+ 12.300,00 €
zuzüglich Bodenwert insgesamt ⁴⁾ (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 21)	+ 152.106,00 €
vorläufiger Sachwert Grundstück	= 471.009,75 €
Marktanpassung/Sachwertfaktor ⁵⁾	x 0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert Grundstück (vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor)	= 423.908,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau Wohnhaus mit Anbauten, einschließlich Garagenanbau und überdachte Terrassen (Geb. 1)	- 64.000,00 €
rd. 642.601,00 € x 10 % = 64.260,10 €; rd. 64.000,00 €	
Nebengebäude (Geb. 2)	- 0,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen Wohnhaus mit Anbauten (Geb. 1)	- 0,00 €
Nebengebäude (Geb. 2)	- 0,00 €
marktangepasster Sachwert Grundstück	= 359.908,78 €
	~ 360.000,00 €

1) Gebäudezeitwert

Für das Wohnhaus mit Anbauten wird der berechnete Zeitwert angesetzt.

2) Gebäudezeitwert

Für das Nebengebäude wird der berechnete Zeitwert angesetzt.

3) Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen)

Im Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg werden übliche Außenanlagen mit einem pauschalen prozentualen Wertansatz von 2,00 % bis 5,00 % des Sachwerts (Zeitwerts) der baulichen Anlagen (Gebäude) zuzüglich pauschaler Hausanschlussgebühren berücksichtigt. Unter Berücksichtigung des Umfangs, der Qualität und des Zustands der Außenanlagen wird für die Außenanlagen ein Zeitwert, prozentualer Wert von den Gebäudewerten, von rd. 4,00 % angesetzt.

Der Zeitwert der Außenanlagen beträgt bei einem Sachwert (Zeitwert) der Gebäude von 306.603,75 €:

306.603,75 € x 4,00 % = 12.264,15 € rd. 12.300,00 €

4) Bodenwert

Es ist der Bodenwert des Grundstücks mit der Entwicklungsstufe baureifes Land, angesetzt (vgl. Bodenwertermittlung Seite 19 – 21).

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

5) Marktanpassung (Sachwertfaktor)

Der Sachwertfaktor, Marktanpassungsfaktor, dient zur Anpassung des vorläufigen Sachwertes an den Grundstücksmarkt, da das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis, vorläufiger Sachwert, meist nicht dem für solche Objekte gezahlten Marktpreis entspricht. Deshalb wird der vorläufige Sachwert mittels Sachwertfaktoren an den Markt angepasst.

Von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen wurden für den Landkreis Lüneburg Sachwertfaktoren für Grundstücke mit individueller Wohnbebauung, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, abgeleitet. Diese Sachwertfaktoren werden herangezogen.

Die Sachwertfaktoren können auch deshalb angewandt werden, da die Berechnung des vorläufigen Sachwerts dem Modell zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte des Gutachterausschusses entspricht. Das Modell zur Berechnung des vorläufigen Sachwerts basiert auf der Gebäude-Bruttogrundfläche, den Normalherstellungskosten/Kostenkennwert 2010 (NHK 2010) incl. Baunebenkosten (BNK), dem Baupreisindex (Deutschland insgesamt 2010 = 100), der Gebäude-Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre, der Restnutzungsdauer als Unterschiedsbetrag zwischen Gebäude-Gesamtnutzungsdauer und Gebäudealter ggf. unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen, der linearen Alterswertminderung, dem pauschalierten Ansatz für Außenanlagen von 2,00 % bis 5,00 % der Sachwerte der Gebäude und dem Bodenwert (Bodenrichtwert mal Grundstücksfläche).

Der Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wird im Landkreis Lüneburg entscheidend vom berechneten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung der Entfernung vom Zentrum (Marktplatz) von Lüneburg, der Lage (Region) im Landkreis, der Gebäudeart, dem Lagewert (Bodenrichtwert), der Gebäude-Restnutzungsdauer, der Gebäude-Standardstufe, der Wohnfläche und der Grundstücksfläche, beeinflusst. Der regionale Sachwertfaktor für Ein-, Zweifamilienhausgrundstücke ermittelt sich im Wertermittlungsfall wie folgt:

Sachwertfaktor

Entfernung zum Zentrum Lüneburgs (Marktplatz) (rd. 471.000,00 € vorläufiger Sachwert ca. 4 km vom Zentrum Lüneburgs entfernt)		1,01	
Lage im Landkreis, Region (Landkreis, nicht in Lüneburg, Adendorf und Nebenzentren)	x	1,00	
Gebäudeart (Einfamilienhaus)	x	1,00	
Lagewert, Bodenrichtwertzone (200,00 €/m ² unangepasst)	x	0,98	
Restnutzungsdauer (30 Jahre)	x	0,96	
Gebäude-Standardstufe (gewogene Standardstufe 2,50)	x	1,00	
Wohnfläche (Wohnhaus m. Anbauten, rd. 155,50 m ²)	x	1,04	
Grundstücksfläche (ca. 753 m ²)	x	0,96	
Energiebedarf (151 – 250 kWh/m ² a, geschätzt)	x	0,95	
Sachwertfaktor		0,901	rd. 0,90

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Vogels führt bezüglich der Problematik der Marktanpassung in „Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht“ aus: „... die Höhe dieser Abschläge ist von der Marktgängigkeit bzw. vom Veräußerungsrisiko abhängig.“ Folgende Zahlen mögen als Anhalt dienen:

Verkäuflichkeit	Abschlag in %
gut	0
befriedigend	0 - 10
eingeschränkt	10 - 20
schwierig	30 - 40
schlecht	50 - 60

Im Landkreis Lüneburg, besonders in der Hansestadt Lüneburg und im näheren Umfeld von Lüneburg, wie Vögelsen, besteht eine Nachfrage nach individuellen Wohnhäusern, wie Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Veräußerungsrisiko für solche Objekte in der Lage ist als gering bzw. die Veräußerlichkeit als gut bis befriedigend einzuschätzen. Die Marktgängigkeit ist ebenfalls mit gut bis befriedigend zu beurteilen. Der relativ hohe vorläufige Sachwert begrenzt allerdings die Zahl möglicher Kaufinteressenten erheblich. Deshalb kann der Marktabschlag bis zu 20 % betragen.

Gewichtet wird der Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt auf der Grundlage des regionalen Sachwertfaktors, unter Berücksichtigung der Veräußerlichkeit und der Marktgängigkeit, auf rd. 0,90 geschätzt.

4.5.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Wertermittlung

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Über das Ertragswertverfahren werden also in erster Linie Immobilien bewertet, die einen Ertrag erwirtschaften. Das sind zum Beispiel Mietwohngrundstücke (Mehrfamilienhäuser), Geschäftsgrundstücke (Büro- und Geschäftshäuser, Einkaufszentren), Spezialimmobilien (Parkhäuser, Hotels, Logistikflächen) oder gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhaus, das auch geschäftlich genutzte Nutzflächen hat). Die Ertragswertermittlung analysiert die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie. Bei der Ertragswertermittlung wird der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei soll der Bodenwert grundsätzlich im Vergleichswertverfahren so ermittelt werden, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 bis 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie §§ 31 bis 34 ImmoWertV2021 beschrieben.

Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

REINERTRAG UND ROHERTRAG

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den marktüblichen Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete, ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Die auf die Mieter umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Nettokaltmiete).

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2. Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29. Satz 1 und 2 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)) sowie § 32 und Anlage 3 ImmoWertV2021.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig**ERTRAGSWERT**

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV) sowie § 33 ImmoWertV2021. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes ist Aufgabe der Gutachterausschüsse.

Der Liegenschaftszinssatz wird i.d.R. auf der Grundlage der verfügbaren Angaben/Liegenschaftszinssätze des örtlichen Gutachterausschusses, ggf. des Oberen Gutachterausschusses geschätzt.

Liegen keine örtlichen Liegenschaftszinssätze vor, so sind unter Hinzuziehung des in Band 2, Sprengnetter Immobilienbewertung, Arbeitsmaterialien und erforderliche Daten, Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart (Grundstücksnutzung), Gesamtnutzungsdauer und relativer Restnutzungsdauer des Gebäudes sind, zu schätzen.

Auch die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlichten marktüblichen Liegenschaftszinssätze für individuelle Wohngrundstücke bzw. Eigennutzobjekte/Wohnimmobilien, wie Wohngrundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, werden zur Schätzung des Liegenschaftszinssatzes herangezogen.

Eigene Erfahrungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze sind einfließen zu lassen.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen haben für den Landkreis Lüneburg Liegenschaftszinssätze für den Grundstücksteilmarkt individuelle Wohngrundstücke, bebaut mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, in den Grundstücksmarktdaten veröffentlicht.

**GESAMTNUTZUNGSDAUER,
RESTNUTZUNGSDAUER,
WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER,
BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE**

Siehe Ausführungen in der Sachwertermittlung (S. 22/23).

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Wohn-/Nutzflächen

Die Berechnung der Wohn-/Nutzfläche des Wohnhauses mit Anbauten (Geb. 1), Erd- und Dachgeschoss, wird aus der vorliegenden Bauakte übernommen.

Erdgeschoss; Wohnhaus und Südanbau

3.) Wohnflächenberechnung nach DIN 283

Erdgeschoß: (vorhanden)

<u>Wohnen:</u>	5,64 x 3,54	=	19,96 m ² =====
<u>Küche:</u>	4,97 x 4,20	=	20,87 m ²
././ Schornst.	2,80 x 0,25	=	- 0,70 m ² -----
			20,17 m ² =====
<u>Arbeiten:</u>	2,76 x 2,57 ⁵	=	7,11 m ² =====
<u>WC:</u>	1,63 ⁵ x 1,13 ⁵	=	1,86 m ² =====
<u>WF.:</u>	1,75 x 1,30	=	2,27 m ² =====
<u>Dusche:</u>	4,20 x 2,88 ⁵	=	12,12 m ² =====
<u>Flur:</u>	3,88 ⁵ x 1,50	=	5,83 m ²
././ Treppe:	1,00 x 0,30	=	- 0,30 m ²
	1,00 x 0,10	=	- 0,10 m ² -----
			5,43 m ² =====
<u>Terrasse:</u>	4,00 x 4,00 x 0,5	=	8,00 m ² =====
(zur 1/2)			
Vorh. Wohnfläche E.G.		=	76,92 m ² =====

Die mit „vorhandener Wohnfläche“ bezeichnete Wohnfläche im Erdgeschoss umfasst die Flächen im Wohnhaus und im Südanbau. Die Fläche Wohnen mit 19,96 m² befindet sich im Südanbau. Die hälftige Terrassenfläche von 8,00 m² wird bei der Wohnfläche nicht berücksichtigt. Somit ist eine Fläche von insgesamt 68,92 m² (76,92 m² - 8,00 m²) anzusetzen.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Erdgeschoss; Ostanbau

Zugang Erdgeschoß:

Wohnen +

$$\begin{array}{rcl} \text{Schlafen:} & 5,62 \times 4,13^5 & = 23,24 \text{ m}^2 \\ & 3,37^5 \times 2,49^5 & = 8,42 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\hline 31,66 \text{ m}^2$$

=====

$$\text{Bad:} \quad 3,13^5 \times 3,01 \quad = 9,44 \text{ m}^2$$

=====

$$\text{Diele:} \quad 3,76 \times 3,49^5 \quad = 13,14 \text{ m}^2$$

=====

$$\text{Abst.:} \quad 2,01 \times 2,01 \quad = 4,04 \text{ m}^2$$

$$\text{Zugang Wohnfläche E.G.} \quad = 58,28 \text{ m}^2$$

=====

$$\text{Wohnfläche E.G. gesamt} \quad = 135,20 \text{ m}^2$$

=====

Der „Zugang“ bzw. die Vergrößerung der Wohnfläche im Erdgeschoss durch den Ostanbau beträgt 58,28 m². Die Wohnfläche Erdgeschoss insgesamt, Wohnhaus, Südanbau und Ostanbau, ohne hälftige Terrassenfläche von 8,00 m², beträgt 127,20 m² (mit hälftiger Terrassenfläche 135,20 m²).

Dachgeschoss; Wohnhaus

Dachgeschoß: (vorhanden)

Dachneigung = 45°

$$l_1 \text{ bei } H = 1,00 = 0,75 \text{ m}$$

$$l_2 \text{ bei } H = 2,00 = 1,75 \text{ m}$$

$$\text{Eltern:} \quad 4,20 \times 2,88^5 \quad = 12,12 \text{ m}^2$$

$$\text{./. unter 1 m } 2,88^5 \times 0,75 \quad = - 2,16 \text{ m}^2$$

$$\text{./. unter 2 m } 2,88^5 \times 1,00/2 \quad = - 1,44 \text{ m}^2$$

$$\hline 8,52 \text{ m}^2$$

=====

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

<u>Bad:</u>	$2,55 \times 1,63^5$	= 4,17 m ²
	$\cdot/. \text{ unter } 1 \text{ m } 1,63^5 \times 0,75$	= - 1,23 m ²
	$\cdot/. \text{ unter } 2 \text{ m } 1,63^5 \times 1,00/2$	= - 0,82 m ²
		2,12 m ²
		=====
<u>Flur:</u>	$3,88 \times 1,50$	= 5,83 m ²
	$\cdot/. \text{ unter } 2 \text{ m } 3,88 \times 0,75/2$	= - 1,46 m ²
		4,37 m ²
		=====
<u>KInd 1:</u>	$2,76 \times 2,57^5$	= 7,11 m ²
	$\cdot/. \text{ unter } 1 \text{ m } 2,76 \times 0,75$	= - 2,07 m ²
	$\cdot/. \text{ unter } 2 \text{ m } 2,76 \times 1,00/2$	= - 1,38 m ²
		3,66 m ²
		=====
<u>KInd 2:</u>	$4,97 \times 4,20$	= 20,87 m ²
	$\cdot/. \text{ Schornst. } 0,50 \times 0,25$	= - 0,13 m ²
	$0,90 \times 0,25$	= - 0,23 m ²
	$\cdot/. \text{ unter } 1 \text{ m } 4,97 \times 0,75$	= - 3,73 m ²
	$\cdot/. \text{ unter } 2 \text{ m } 4,97 \times 1,00/2$	= - 2,49 m ²
		14,29 m ²
		=====
	Wohnfläche Dachgeschoß	= 32,96 m ²
		=====

Die Wohnflächen sind mit den Rohbaumaßen berechnet. Für den Wandputz wurde bzw. ist ein Abzug von 3 % (Faktor 0,97) anzusetzen.

Wohnfläche E.G. + D.G. vor Anbau:	$109,88 \times 0,97 = 106,58 \text{ m}^2$
Zugang Wohnfläche:	$58,28 \times 0,97 = 56,53 \text{ m}^2$
	= 163,11 m ²
	=====
Wohnfläche E.G. + D.G. nach dem Anbau	= 163,11 m ²
	=====

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die Wohnfläche Erd- und Dachgeschoss, ohne hälftige Terrassenfläche von 8,00 m², vor Errichtung des Ostanbaus beträgt 101,88 m² (109,88 m² - 8,00 m²). Unter Berücksichtigung des Putzfaktors von 0,97 beträgt die Wohnfläche:

$$101,88 \text{ m}^2 \times 0,97 = 98,82 \text{ m}^2$$

Die Wohnfläche Erdgeschoss des Ostanbaus beträgt unter Berücksichtigung des Putzfaktors 0,97:

$$58,28 \text{ m}^2 \times 0,97 = 56,53 \text{ m}^2$$

Die Wohnfläche Erd- und Dachgeschoss in den drei Gebäudeteilen, ohne hälftige Terrassenfläche von 8,00 m², beträgt insgesamt:

Wohnfläche Erd- und Dachgeschoss Wohnhaus und Südanbau	101,88 m ²	
Wohnfläche Erdgeschoss Ostanbau	+ 56,53 m ²	
insgesamt	155,35 m ²	rd. 155,50 m²

Nachfolgend die Nutzflächenberechnung Garagenanbau und Kellergeschoss aus der Bauakte zur Information.

4.) Nutzflächenberechnung nach DIN 283

Erdgeschoß:

<u>Zugang Garage:</u>	6,01 x 3,76	= 22,60 m ²
		=====

Keller:

<u>Hausanschl.R.:</u>	2,57 ⁵ x 1,63 ⁵	= 4,21 m ²
		=====

Heizung +

<u>Öllager:</u>	4,20 x 2,88 ⁵	= 12,12 m ²
		=====

<u>Keller 1:</u>	4,94 x 4,20	= 20,75 m ²
------------------	-------------	------------------------

•/. Schornst.	2,80 x 0,25	= -0,70 m ²
		20,05 m ²
		=====

<u>Keller 2:</u>	2,76 x 2,57 ⁵	= 7,10 m ²
		=====

<u>Treppenhaus:</u>	3,88 ⁵ x 1,45	= 5,63 m ²
		=====

<u>Nutzfläche Keller</u>		= 49,11 m ²
		=====

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

<u>Zugang Keller:</u>		
<u>Maschinenraum:</u>	$1,88^5 \times 1,88^5$	= $3,55 \text{ m}^2$
Vorraum:	$3,76 \times 3,49^5$	= $13,14 \text{ m}^2$
<u>Therapie- +</u>		
<u>Hobbyraum:</u>	$5,62 \times 4,13^5$	= $23,24 \text{ m}^2$
	$3,37^5 \times 2,49^5$	= $8,42 \text{ m}^2$
		31,66 m ²
<u>Keller 3:</u>	$3,13^5 \times 3,01$	= $9,44 \text{ m}^2$
Zugang Nutzfläche Keller		= $57,79 \text{ m}^2$
Nutzfläche E.G. u. Keller vor dem Anbau		= $49,11 \text{ m}^2$
Zugang Nutzfläche Garage + Keller		= $80,39 \text{ m}^2$
Nutzfläche gesamt E.G. u. Keller nach Anbau		129,50 m ²

Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Das Wohnhaus mit Anbauten (Geb. 1) ist nicht bewohnt. Das Nebengebäude (Geb. 2) und das Grundstück sind ungenutzt. Eine tatsächliche Nettokaltmiete und/oder eine Nettomiete fließen somit nicht.

Die marktüblich erzielbare Miete ist nach § 17 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bzw. § 31 ImmoWertV2021 der Mietzins, der in der Region des Wertermittlungsobjektes für solch eine Mietsache zu erzielen ist. Die marktüblich erzielbare Miete hängt bei Wohnungen vom Wohnwert und vom Alter des Gebäudes, in dem die Wohnung liegt, ab. Der Wohnwert wird durch die Wohnlage, die Gebäudesubstanz und den Ausstattungsstandard der Wohnung/des Gebäudes maßgeblich bestimmt. Diese marktüblich erzielbare Miete bezieht sich auf die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer unter der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert ist.

Für die Hansestadt Lüneburg und für den Landkreis Lüneburg existiert kein Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen haben für den Landkreis Lüneburg eine Mietenübersicht, Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche, aufgeführt. Die Mietenübersicht ist gegliedert nach Regionen des Landkreises, der Wohnfläche und der Beschaffenheit der Wohnung entsprechend Baualtersklasse.

Das Wohnhaus mit Anbauten (Geb. 1) bzw. die Wohnung liegt in der Region *Umgebung Hansestadt Lüneburg* und weist die Beschaffenheit der Baualtersklasse 1950 bis 1977 auf, gewichtetes Baujahr des Wohnhauses mit Anbauten 1977. Das fiktive, wertrelevante Baujahr wurde zu rd. 1984 abgeleitet (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 28/29).

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Das Wohnhaus mit Anbauten verfügt über eine Wohn-/Nutzfläche, ohne überdachte Terrassen, von rd. 155,50 m². Für Wohnungen mit einer Wohnfläche > 100 m², der Baualtersklasse 1950 bis 1977, in der Umgebung der Hansestadt Lüneburg ist eine mittlere Miete von 6,50 €/m² angegeben. Der Mittelwert ist mit einer Spanne von ± 20 % zu interpretieren. Für solche Wohnungen der Baualtersklasse 1978 bis 1990 und Lage ist eine mittlere Miete von 6,90 €/m² angegeben

Für Wohnungen in individuellen Wohnhäusern bzw. für individuelle Wohnhäuser werden in der Regel Nettokaltmieten erzielt, die über, tlw. erheblich, über dem Mittelwert für vergleichbar ausgestattete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegen. Es wird für das Wohnhaus mit Anbauten eine Nettokaltmiete von 8,50 €/m² Wohnfläche als marktüblich erzielbar eingeschätzt, weil

die Wohnfläche von rd. 155,50 m² für ein Wohnhaus mit Anbauten, quasi Einfamilienhaus, eine große Fläche ist,

das Wohnhaus mit Anbauten einen baujahrestypischen mittleren Wohnwert aufweist und die Wohnung in einem freistehenden Gebäude, quasi Einfamilienhaus, liegt.

Für die überdachten Terrassen sind Nettomieten erzielbar. Unter Berücksichtigung des Nutzwertes werden für die Terrasse 1 eine pauschale Nettomiete von 15,00 €/Monat, für die Terrasse 2 eine pauschale Nettomiete von 5,00 €/Monat und für die Terrasse 3 eine pauschale Nettomiete von 25,00 €/Monat als marktüblich eingeschätzt.

Für die angebaute Garage ist eine Miete erzielbar. Entsprechend der vorhandenen Nutzfläche und bestehenden Nutzungsmöglichkeiten wird eine Nettomiete von 40,00 €/Monat als marktüblich erzielbar eingeschätzt.

Für das Nebengebäude, ehemaliges kleines Stallgebäude, umgenutzt zu einem Nebengebäude mit Geräteraum ist eine Miete erzielbar. Entsprechend der vorhandenen Nutzfläche und bestehenden Nutzungsmöglichkeiten im Gebäude wird eine Nettomiete von 20,00 €/Monat für das Nebengebäude als marktüblich erzielbar eingeschätzt.

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete	
		monatlich €/m ²	jährlich €
Wohnhaus mit Anbauten (Geb. 1)	rd. 155,50	8,50	1.321,75
überdachte Terrasse 1			15,00
überdachte Terrasse 2			5,00
überdachte Terrasse 3			25,00
Garagenanbau			40,00
Nebengebäude (Geb. 2)			20,00
<hr/>			
Wohnfläche, Nettokaltmiete	rd. 155,50 m ²		1.426,75 €
			17.121,00 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ertragswert

Rohertrag (jährliche markt-/ortsüblich erzielbare Nettokaltmiete)	=	17.121,00 €
Bewirtschaftungskosten nur Anteil des Vermieters (Verwaltungs-, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis für eine Wohnung und eine Garage gemäß Ertragswertrichtlinie)	-	3.107,41 € 197,28 €
<hr/>		
jährlicher Reinertrag	=	13.816,31 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,60 % von 152.106,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert) Bodenwert, der den Erträgen zuzuordnen ist, Grundstück (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 21)	-	2.433,70 €
<hr/>		
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.382,61 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 1,60\%$ (Liegenschaftszinssatz) und $n = 30$ Jahre Restnutzungsdauer (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 28/29)	x	23,962
<hr/>		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	272.750,10 €
Bodenwert Grundstück (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 21)	+	152.106,00 €
<hr/>		
vorläufiger Ertragswert Grundstück	=	424.856,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau Wohnhaus mit Anbauten einschließlich Garagenanbau und überdachte Terrassen (Geb. 1)	-	64.000,00 €
rd. $642.601,00\text{ €} \times 10\% = 64.260,10\text{ €}$; rd. 64.000,00 €		
Nebengebäude (Geb. 2)	-	0,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen Wohnhaus mit Anbauten (Geb. 1)	-	0,00 €
Nebengebäude (Geb. 2)	-	0,00 €
<hr/>		
Ertragswert Grundstück	=	360.856,10 €
	~	361.000,00 €

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind die nicht umlagefähigen Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis die der Eigentümer/Vermieter zu tragen hat. Die auf Mieter umlagefähigen Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen.

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfungen des Jahresabschlusses oder der Geschäftsführung des Eigentümers. Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Schönheitsreparaturen werden u.U. von den Mietern oder sonstigen Nutzern getragen. Kosten für Dach und Fach werden jedoch im Allgemeinen beim Vermieter verbleiben.

Das Mietausfallwagnis deckt das „unternehmerische“ Risiko ab, welches entsteht, wenn Mietbereiche frei werden und nicht sofort wieder zu vermieten sind. In diesem Fall bildet sich eine Ertragslücke, die mit dem Mietausfallwagnis aufgefüllt werden soll. Auch hier richten sich die Ansätze nach der Marktlage, dem Zustand und der Art des Grund-

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

stücks sowie der darauf aufstehenden Baulichkeiten. Gemäß § 26 Abs. 2 II. Berechnungsverordnung und Anlage 1 Modellwerte für Bewirtschaftungskosten der Ertragswertrichtlinie können bei Wohngrundstücken 2 % des Rohertrages, für die Wohnung/das Wohngebäude, auch für eine Garage und hilfsweise für ein Nebengebäude, in Ansatz gebracht werden.

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2015 €/jährlich

Verwaltungskosten Wohnung

280,00 €/jährlich

Instandhaltungskosten je m² Wohnfläche

11,00 €/m²/jährlich

Mietausfallwagnis, 2 % der Nettokaltmiete

1 Wohnung; 16.401,00 €

Bewirtschaftungskosten Wohnung

Die Werte Verwaltungs- und Instandhaltungskosten gelten für das Jahr 2015. Gemäß Zweite Berechnungsverordnung (II.BV) ist eine Wertfortschreibung vorzunehmen. Die Wertfortschreibung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2015 (die Angaben in der II. BV beziehen sich auf das Jahr 2002) gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat.

Für das Jahr 2015 ist die Verwaltungskostenpauschale auf 280,00 € für eine Wohnung bzw. ein Ein- oder Zweifamilienhaus festgesetzt.

Für das Jahr 2024 ist die Verwaltungskostenpauschale gemäß § 26 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 351,00 € für eine Wohnung bzw. ein freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus festgesetzt.

jährliche Verwaltungskostenpauschale je Wohnung im Jahr 2015 280,00 €

jährliche Verwaltungskostenpauschale je Wohnung im Jahr 2024 351,00 €

Für das Jahr 2015 ist die Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche auf 11,00 €/m² festgesetzt.

Für das Jahr 2024 ist die Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche gemäß § 28 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 13,80 €/m² festgesetzt.

jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2015 11,00 €/m²

jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2024 13,80 €/m²

Das Mietausfallwagnis ist unverändert mit 2 % der Jahresnettokaltmiete anzusetzen.

Die wertfortgeschriebene Verwaltungskostenpauschale, die wertfortgeschriebene Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche und das Mietausfallwagnis für das Jahr 2024, für den Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag 30. September 2024 anwendbar, betragen unter Berücksichtigung eines Zuschlags für die überdachten Terrassen:

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2024 €/jährlich

Verwaltungskosten Wohnung

rd. 351,00 €/jährlich/Wohnung 351,00 €

Instandhaltungskosten je m² Wohn-/
Nutzfläche 13,80 €/m²

155,50 m² Wohn-/Nutzfläche 2.145,90 €

Mietausfallwagnis; 2 % der Nettokaltmiete

1 Wohnung 16.401,00 € 328,02 €

Bewirtschaftungskosten 2.824,92 €

Zuschlag 10 % für drei überdachte Terrassen + 282,49 €

Bewirtschaftungskosten insgesamt 3.107,41 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Für die Garage werden die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten für Garagen angesetzt. Für Garagen betragen die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten 37,00 € und mit 83,00 € und beziehen sich auf das Jahr 2015.

Bewirtschaftungskosten Garage 2015 €/jährlich

<hr/>	
Verwaltungskosten Garage	
37,00 €/jährlich	
Instandhaltungskosten Garage	
83,00 €/jährlich	
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettomiete Garage und Nebengebäude	
720,00 €	
<hr/>	

Bewirtschaftungskosten Garage

Für das Jahr 2024 ist die Verwaltungskostenpauschale gemäß § 26 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 46,00 € für eine Garage, einen Stellplatz, festgesetzt.

jährliche Verwaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2015	37,00 €
jährliche Verwaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2024	46,00 €

Für das Jahr 2024 ist die Instandhaltungskostenpauschale je Garage bzw. Stellplatz gemäß § 28 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 104,00 €/Jahr festgesetzt.

jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2015	83,00 €
jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2024	104,00 €

Das Mietausfallwagnis ist unverändert mit 2 % der Jahresnettomiete anzusetzen.

Die wertfortgeschriebene Verwaltungskostenpauschale, die wertfortgeschriebene Instandhaltungskostenpauschale und das Mietausfallwagnis für das Jahr 2024, sind für den Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag 30. September 2024 anwendbar. Die wertfortgeschriebene Verwaltungskostenpauschale beträgt:

Bewirtschaftungskosten Garage 2024 €/jährlich

<hr/>	
Verwaltungskosten Garage	
46,00 €/jährlich	46,00 €
Instandhaltungskosten Garage	
104,00 €/jährlich	104,00 €
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettomiete Garage und Nebengebäude	
720,00 €	14,40 €
<hr/>	

Bewirtschaftungskosten	164,40 €
Zuschlag 20 % für Nebengebäude	+ 32,88 €
Bewirtschaftungskosten insgesamt	197,28 €

Liegenschaftszinssatz

Von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen wurden für den Landkreis Lüneburg, für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Das Bewertungsobjekt ist mit einem Wohnhaus mit Anbauten bebaut.

Zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden ein durchschnittliches Baujahr 1981 (Wertebereich 1948 bis 2016), ein durchschnittlicher Lagewert von 180,00 €/m² (Wertebere-

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

reich 55,00 €/m² bis 470,00 €/m²), eine durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche von 140 m² (Wertebereich 50 m² bis 250 m²) und eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,85 €/m² (Wertebereich von 3,50 €/m² bis 12,20 €/m²) berücksichtigt. Für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Landkreis Lüneburg wurde auf der Grundlage der Kaufpreisanalyse ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,20 % ermittelt. Das gewichtete Baujahr 1977 (siehe Pkt. 4.5.3, S. 29) liegt unterhalb des durchschnittlichen Baujahrs 1981. Das Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone von 200,00 €/m² (unangepasst) und oberhalb des durchschnittlichen Lagewertes von 180,00 €/m². Die Wohnfläche von insgesamt rd. 155,50 m² ist größer als die durchschnittliche Wohnfläche von 140 m². Die als marktüblich eingeschätzte Nettokaltmiete von 8,50 €/m² liegt oberhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,85 €/m².

Abweichende Merkmale, Baujahr, Lage (Bodenrichtwert), Wohnfläche und Nettokaltmiete wirken auf den Liegenschaftszinssatz wie folgt:

Bodenrichtwert höher	Liegenschaftszinssatz fällt
Wohnfläche größer	Liegenschaftszinssatz steigt
Baujahr älter	Liegenschaftszinssatz steigt
Nettokaltmiete höher	Liegenschaftszinssatz steigt

Die Abweichung vom Durchschnittswert des Merkmals Bodenrichtwert führt zur Verringerung des Liegenschaftszinssatzes für das Wertermittlungsobjekt. Die Abweichungen Wohnfläche, Baujahr und Nettokaltmiete führen zu einem Anstieg des Liegenschaftszinssatzes für das Wertermittlungsobjekt.

Es wird eingeschätzt, dass der Liegenschaftszinssatz für das Wertermittlungsobjekt von den abweichenden Merkmalen, Wohnfläche, Baujahr und Nettokaltmiete erheblich beeinflusst ist. Diese Merkmale bewirken einen signifikant höheren Liegenschaftszinssatz des Wertermittlungsobjekts als den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für solche Objekte von 1,20 %.

Es sind auch bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Grundstücke, die mit einem Einfamilienhaus bebaut sind, in Abhängigkeit von der relativen Restnutzungsdauer des Gebäudes (Restnutzungsdauer : Gesamtnutzungsdauer) und der Gesamtnutzungsdauer, abgeleitet worden. Aus dem Gesamtsystem der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenzsystem ist für die Grundstücke mit den nachfolgend aufgeführten Kriterien folgender Liegenschaftszinssatz angegeben:

Einfamilienhaus, unvermietet, durchschnittliche Wohnfläche 130 m ² Gesamtnutzungsdauer 60 – 80 Jahre relative Restnutzungsdauer rd. 43 % (RND 30 Jahre : GND 70 Jahre)	1,95 %
--	--------

Zur Information Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhäuser mit ca. 180 m² Wohnfläche.

Zweifamilienhaus, unvermietet, durchschnittliche Wohnfläche 180 m ² Gesamtnutzungsdauer 60 – 80 Jahre relative Restnutzungsdauer rd. 43 % (RND 30 Jahre : GND 70 Jahre)	2,70 %
---	--------

Vom Immobilienverband Deutschland (IVD) wurden mit Stand Januar 2024 (aktuell) u.a. Liegenschaftszinssätze für individuelle Wohngrundstücke veröffentlicht, die nachfolgend dargestellt sind:

Villa, großes Einfamilienhaus	1,00 - 3,50 %
freistehendes Einfamilienhaus	1,50 – 4,00 %
Doppelhaushälfte, Reihenhäuser	1,50 - 4,50 %
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhaus	1,50 - 4,50 %

Auf der Grundlage des regionalen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes, der bezüglich des Wertermittlungsobjekts anzupassen ist, unter Berücksichtigung des Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und in Anlehnung an die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für Wohngrundstücke, schätze ich den gewichteten Liegenschaftszinssatz für diesen Wertermittlungsfall, Grundstück mit Einfamilienhaus bebaut, auf rd. 1,60 %.

4.5.5 Indirekte Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Wertermittlung

Neben dem Sach- und dem Ertragswertverfahren ist nach § 15 in Verbindung mit § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie §§ 24 bis 26 ImmoWertV2021 das Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts bebauter Grundstücke zulässig.

Vergleichswerte spiegeln die Marktsituation realistisch wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Aus einer ausreichenden Anzahl von Verkaufsfällen wird der Vergleichswert ermittelt. Dies ist die sogenannte Direkte Vergleichswertermittlung. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens besteht die Schwierigkeit darin, dass Unterschiede der Vergleichsobjekte (Lage, Größe, Art, Ausstattung, Schäden etc.) berücksichtigt werden müssen, damit eine Vergleichbarkeit gegeben ist. Zusammengefasst bedeutet das, die Vergleichspreise von Grundstücken müssen hinsichtlich der Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbar sein. Liegen nicht ausreichend regionale Vergleichspreise vor, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Regionen herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse oder Abweichungen von Grundstücksmerkmalen können durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Bei bebauten Grundstücken können zur Ermittlung des Vergleichswerts auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Solche Faktoren sind die marktüblich erzielbaren Erträge (Ertragsfaktoren) oder sonstige geeignete Bezugseinheiten, insbesondere Flächen- und Raumeinheiten der baulichen Anlagen (Gebäudefaktoren). Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheiten bzw. Korrekturfaktoren. Dies ist die sogenannte Indirekte Vergleichswertermittlung.

Die Indirekte Vergleichswertermittlung fußt auf Vergleichsfaktoren. Der Vergleich erfolgt mit erzielten Kaufpreisen aus den letzten Jahren, die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ausgewertet werden. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte geben durchschnittliche Kaufpreise, sogenannte Vergleichsfaktoren, für unterschiedliche Lagen, Haustypen (freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser etc.), Baujahre, Wohnfläche, Ausstattung, Grundstücksgröße und ggf. weiterer Kriterien heraus. Diese Durchschnittspreise bilden dann die Vergleichswerte, anhand derer der indirekte Vergleichswert berechnet wird.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Indirekter Vergleichswert

Vergleichsfaktor für Ein-/Zweifamilienhäuser im Landkreis Lüneburg ¹⁾ (bei Lagewert/Bodenrichtwert 200,00 €/m ² unangepasst und Entfernung zum Marktplatz Lüneburg rd. 4 km)	= 3.290,00 €/m ²
Umrechnungskoeffizient bei abweichendem Baujahr ²⁾ (gewichtetes Baujahr 1977)	x 0,980
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Wohnfläche (155,50 m ² Wohn-/Nutzfläche)	x 0,950
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grundstücksfläche (753 m ² Grundstücksfläche)	x 0,950
Umrechnungskoeffizient für Ausstattung (Standardstufe) (2,50)	x 1,000
Umrechnungskoeffizient für Einfamilienhaus	x 1,000
Umrechnungskoeffizient für die Lageregion (Lage im Landkreis)	x 1,000
Umrechnungskoeffizient für Energiebedarf (151 – 250 kWh/m ² a, geschätzt)	x 0,940
Vergleichsfaktor Wertermittlungsobjekt	= 2.735,25 €/m ² rd. 2.735,00 €/m ²
vorläufiger Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts Wohn-/Nutzfläche x Vergleichsfaktor (155,50 m ² x 2.735,00 €/m ²)	= 425.292,50 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau Wohnhaus mit Anbauten einschließlich Garagenanbau und überdachte Terrassen (Geb. 1) rd. 642.601,00 € x 10 % = 64.260,10 €; rd. 64.000,00 €	- 64.000,00 €
Nebengebäude (Geb. 2)	- 0,00 €
wirtschaftliche Wertminderung Einfamilienhaus (Geb. 1)	- 0,00 €
Garage, umgenutzt (Geb. 2)	- 0,00 €
Indirekter Vergleichswert Grundstück	= 361.292,50 € <u>~ 361.000,00 €</u>

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

1) Vergleichsfaktor

Von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen wurden auch für den Landkreis Lüneburg Vergleichsfaktoren für Grundstücke mit individueller Wohnbebauung, Ein- und Zweifamilienhäuser, abgeleitet und in den Grundstücksmarktinformationen 2024 aufgeführt.

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit Anbauten, quasi Einfamilienhaus, und einem Nebengebäude bebaut. Deshalb können die Vergleichsfaktoren für individuelle Wohngrundstücke, bebaut mit Ein- und Zweifamilienhäusern, angewandt werden.

Der Vergleichsfaktor in €/m² Wohnfläche hängt vom Lagewert, Bodenrichtwertzone ab. Dieser Vergleichsfaktor, quasi Basiswert, ist mit den folgenden Umrechnungskoeffizient an die Grundstücksmerkmale einschließlich Entfernung zum Marktplatz von Lüneburg anzupassen:

Lagewert, Bodenrichtwert
Entfernung zum Marktplatz von Lüneburg
Baujahr bzw. wertrelevantes Baujahr
Wohnfläche
Grundstücksfläche
Gebäudeart
Gebäudeausstattung, -standardstufe
Lage in der Region, im Landkreis
Energiebedarf

Das sogenannte Normobjekt ist wie folgt definiert:

Kaufzeitpunkt 01.01.2024	Min Jahr 2016, Max Jahr 2023
Lagewert, Bodenrichtwert	Diagramm, Grundstücksmarktdaten
Baujahr, wertrelevantes Baujahr 1985	Min 1946, Max 2020
Wohnfläche, 140 m ²	Min 50 m ² , Max. 350 m ²
Grundstücksfläche, 1.000 m ²	Min 275 m ² , Max 2.500 m ²
Gebäudeart, Einfamilienhaus	Min Einfamilienhaus, Max Zweifamilienhaus
Standardstufe, 2,50	Min 1, Max 5
Bauweise, Massivhaus (kein Flachdach)	Min Fertighaus, Max Massivhaus
Entfernung zum Marktplatz Lüneburg	Min 0,90 km, Max 48,00 km
Energiebedarf, Klasse 1	Min Klasse 1, Max Klasse 3

Der Vergleichsfaktor bzw. Basiswert für das Wertermittlungsobjekt mit Lage in der Bodenrichtwertzone 200,00 €/m² (unangepasst) und Entfernung zum Marktplatz von Lüneburg (rd. 4 km) beträgt rd. 3.290,00 €/m².

Entsprechend der Grundstücksmerkmale sind die beschriebenen Umrechnungskoeffizienten, die ebenfalls in den Grundstücksmarktinformationen veröffentlicht sind, anzuwenden.

5 Verkehrswert, unbelastet

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am marktangepassten Sachwert orientieren, da solche Grundstücke, die mit einem Wohnhaus mit Anbauten (Geb. 1) und einem Nebengebäude (Geb. 2) bebaut sind, überwiegend der individuellen Wohnnutzung dienen.

Der marktangepasste Sachwert wurde mit rd. 360.000,00 €, der Ertragswert mit rd. 361.000,00 € und der Indirekte Vergleichswert mit rd. 361.000,00 € ermittelt. Ertragswert und Indirekter Vergleichswert stützen den marktangepassten Sachwert hinreichend. Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks wird sich am marktangepassten Sachwert orientieren, da solche Objekte üblicherweise der individuellen Wohnnutzung dienen. Da marktangepasster Sachwert, Ertragswert und indirekter Vergleichswert abweichen, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der drei Wertermittlungsverfahren, unter Würdigung (d.h. Wichtung) deren Aussagefähigkeit, abzuleiten. Die Aussagefähigkeit (Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den, für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der, mit dem jeweiligen Verfahren, erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Das Bewertungsgrundstück ist ein Sachwertobjekt. Deshalb wird dem marktangepassten Sachwert das Gewicht 1,00 (a), dem Ertragswert das Gewicht 0,50 (b) und dem Indirekten Vergleichswert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in ausreichender Qualität (Normalherstellungskosten und regionaler Sachwertfaktor) zur Verfügung. Für das Ertragswertverfahren standen die erforderlichen Daten in noch ausreichender Qualität (regionstypische Durchschnittsmieten, regionaler und überregionaler Liegenschaftszins) zur Verfügung. Für das Indirekte Vergleichswertverfahren standen die erforderlichen Daten in ausreichender Qualität (Vergleichsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,80 (d), dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (e) und dem Indirekten Vergleichswertverfahren das Gewicht 0,80 (f) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (a) x 0,80 (d) = 0,80,
das Ertragswertverfahren das Gewicht	0,50 (b) x 0,60 (e) = 0,30 und
das indirekte Vergleichswertverfahren das Gewicht	1,00 (c) x 0,80 (f) = 0,80

Das gewogene Mittel aus den Verfahrensergebnissen beträgt dann:

$$(360.000,00 \text{ €} \times 0,80) + (361.000,00 \text{ €} \times 0,30) + (361.000,00 \text{ €} \times 0,80)$$

$$\text{-----} = 360.578,95 \text{ €} \quad \text{rd. } \mathbf{361.000,00 \text{ €}}$$

$$0,80 + 0,30 + 0,80$$

Der Verkehrswert, unbelastet, für das mit einem Wohnhaus mit Anbauten (Geb. 1) und mit einem Nebengebäude (Geb. 2) bebaute Grundstück in

21360 Vögelsen, Am Stadtberg 23

Gemarkung Vögelsen, Flur 3, Flurstück 34/43

wird zum Wertermittlungsstichtag 30. September 2024 auf

361.000,00 €

in Worten: dreihunderteinundsechzigtausend Euro geschätzt.

6 Erklärung des Sachverständigen

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keiner vollen Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Er haftet für die Angaben in dieser Wertermittlung nur gegenüber dem Auftraggeber und nicht gegenüber Dritter.

Die Wertermittlung stellt kein bautechnisches Gutachten dar und berücksichtigt keine augenscheinlich nicht erkennbaren Baumängel und Bauschäden.

Dipl. Ing. Rolf Manig
Sachverständiger

Salzwedel, 30. Januar 2025

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

7 Wertermittlung Wohnungsrecht

Gemäß vorliegendem notariellem Vertrag für ein Wohnungsrecht vom 07 August 1989 ist von den Grundstückseigentümern einer männlichen Person ein Wohnungsrecht eingeräumt. Es wird unterstellt, dass das Wohnungsrecht lebenslänglich und unentgeltlich eingeräumt ist. Das Wohnungerecht bezieht sich gemäß Vertrag auf sämtliche Räume im Erdgeschoss des Ostanbaus an das Wohnhaus. Es ist das Mitbenutzungsrecht des Eingangsbereiches/Windfangs, des Flures und der Küche im Erdgeschoss des Gebäudeteils Wohnhaus festgeschrieben. Bezüglich eines Mitbenutzungsrechtes am Kellergeschoss, insbesondere des Kellergeschosses im Ostanbau, ist im Wohnungsrechtvertrag keine Vereinbarung getroffen. Der Aufzug im Ostanbau hat die zwei Haltestellen Erd- und Kellergeschoss. Im Kellergeschoss ist der große Raum im Bereich der östlichen Stirnseite bzw. Giebelwand ausgebaut und wurde als Therapieraum genutzt. Es wird unterstellt, dass sich das Mitbenutzungsrecht auch auf das Kellergeschoss im Ostanbau bezieht. Hierfür wird ein Zuschlag von rd. 5 % des jährlichen Rohwerts des Rechts R berücksichtigt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Auszug aus dem Vertrag des Wohnungsrechts. Es ist nicht ausgeführt, dass die Räume im Kellergeschoss des Ostanbaus, dort befindet sich eine Station des Aufzugs, vom Wohnungsberechtigten mitgenutzt werden können.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bezüglich eines Mitbenutzungsrechtes am Garten des Grundstücks (sogenannter „freier Umgang im Garten“) und des Nebengebäudes ist nichts vereinbart. Es wird unterstellt, dass solche Mitbenutzungsrechte nicht bestehen.

Im Vertrag ist nicht ausgeführt, ob und welche Kosten der Wohnungsberechtigte trägt, die durch die Nutzung der Räume anfallen bzw. entstehen. Es wird unterstellt, dass der Wohnungsberechtigte lediglich die anteiligen Betriebskosten für das Erdgeschoss im Ostanbau und für die mitgenutzten Räume im Erdgeschoss des Gebäudeteils Wohnhaus, wie Heizung, Strom, Wasser, Abwasser, Müllabfuhr und Kehrgebühren (Schornsteinfeger) zu tragen hat. Es wird unterstellt, dass die weiteren grundstücksbezogenen und wiederkehrenden Betriebs-/Nebenkosten der Wohnungsberechtigte nicht zu tragen hat.

Das unentgeltliche Wohnungsrecht, einschließlich der Befreiung der verbrauchsabhängigen bzw. anfallenden Betriebskosten, bezieht sich wie bereits dargelegt auf das gesamte Erdgeschoss des Ostanbaus und der Mitbenutzung von Räumen im Erdgeschoss des Gebäudeteils Wohnhaus. Die Wohn-/Nutzfläche des Erdgeschosses im Ostanbau beträgt gemäß Wohn-/Nutzflächenberechnung der Bauakte

Ostanbau, Erdgeschoss	Wohnraum	31,66 m ²	
	Bad/WC	9,44 m ²	
	Diele	13,14 m ²	
	Abstellraum	<u>4,04 m²</u>	
	insgesamt	58,28 m ²	x 0,97 = 56,53 m ²

Die Wohn-/Nutzfläche des in Rede stehenden Teils des Erdgeschosses im Wohnhaus beträgt gemäß Wohn-/Nutzflächenberechnung in der Bauakte

Wohnhaus, Erdgeschoss	Küche	20,17 m ²	
	Eingangsbereich/Windfang	2,27 m ²	
	Flur	<u>5,43 m²</u>	
	insgesamt	27,87 m ²	x 0,97 = 27,03 m ²

An dieser Wohn-/Nutzfläche im Wohnhaus, Erdgeschoss, besteht ein Mitbenutzungsrecht. Bezüglich des Mitbenutzungsrechtes wird die hälftige fiktive Fläche berücksichtigt.

$$27,03 \text{ m}^2 \times \frac{1}{2} = 13,52 \text{ m}^2$$

Die für das Wohnungsrecht zu berücksichtigende Fläche beträgt insgesamt:

Wohnfläche Ostanbau, Erdgeschoss	56,53 m ²	
Wohnfläche Wohnhaus, Erdgeschoss, anteilig	<u>+ 13,52 m²</u>	
Wohnfläche insgesamt	70,05 m ²	rd. 70,00 m ²

Wohnungsrechte sind unvererblich und unveräußerlich. Daher gibt es für solche Rechte keinen Markt. Es kann deshalb nur fiktiv ein Markt unterstellt werden.

Der Wert des Wohnungsrechtes (Mietwert) wird als Leibrente für die berechtigte Person ermittelt. Leibrenten sind Renten, bei denen die Laufzeit an das Leben des/der Berechtigten gebunden ist. Um diese Leibrente auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen, ist der sogenannte Barwert der (Leib)Rente zu bilden. Der Barwert ist der auf den Wertermittlungstichtag bezogene Wert der in Zukunft zu leistenden Rentenzahlungen unter Berücksichtigung der Zinsen und Zinseszinsen. Das bedeutet, die Rente wird auf den Stichtag (zu Beginn der Laufzeit) abgezinst. Der Wert des Rechtes hat sich üblicherweise am Mietwert der Wohnung bzw. der Räume zu orientieren.

Der Wohnungsberechtigte, Geburtsdatum 04.01.1965, ist zum Wertermittlungstichtag 59 Jahre alt. Gemäß der aktuellen abgekürzten Sterbetafel 2021/2023 für Deutschland beträgt die durchschnittliche Lebenserwartung einer 59 Jahre alten männlichen Person rd. 21 Jahre.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Der Wohnungsberechtigte ist behindert und auf einen Rollstuhl angewiesen. Die Lebenserwartung für Pflegebedürftige ist gemäß Statistik geringer als für nicht pflegebedürftige Personen. In der Sterbetafel für Pflegebedürftige auf der Grundlage der japanischen Stichprobe ist für Männer mit Alter von 59 Jahren eine durchschnittliche Lebenserwartung von rd. 8 Jahren angegeben. Bei dem Wohnungsberechtigten handelt es sich nicht um eine „typische“ pflegebedürftige Person. Die Lebenserwartung ist deshalb wesentlich länger. Es wird eine Lebenserwartung von rd. 17 Jahren angesetzt.

In der Wertermittlung wurde für das Wohnhaus mit Anbauten eine gewichtete Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren geschätzt. Somit ist die Gebäuderestnutzungsdauer länger als die statistische Lebenserwartung des Wohnungsberechtigten. In solch einem üblichen Fall ist die Rente eine normale Leibrente, die an das Leben des Wohnungsberechtigten gebunden ist.

Die Wertminderung des Grundstücks entspricht nicht nur der entgangenen Nettokaltmiete, sondern erhöht die Risiken hinsichtlich zukünftiger höherer Ertragsminderungen, Unmöglichkeit der Kündigung und/oder eines Währungsverfalls. Bezüglich dieser Risiken ist der Mietwert, der Rohwert, des Wohnungsrechts um einen Zuschlag zu erhöhen. Nach *Bauer/Sprengnetter* beträgt dieser Zuschlag für Gebiete mit mittlerem bis niedrigem Mietniveau 10 %.

Es wird unterstellt, dass der Wohnungsberechtigte die anteiligen Bewirtschaftungskosten selbst trägt. Es wird unterstellt, dass der Wohnungsberechtigte auch die Betriebskosten und Verbrauchskosten der Medien für das Erdgeschoss des Ostanbaus und anteilig Erdgeschoss Wohnhaus trägt. Diese Regelungen bedingen keinen Zuschlag zum Rohwert des Rechts.

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete	
		monatlich €/m ²	jährlich €
Ostanbau, EG und Wohnhaus, EG anteilig	rd. 70,00	8,50	595,00
-----			7.140,00
jährlicher Rohwert des Rechts R (marktübliche Nettokaltmiete, Rohertrag)			7.140,00 €
Zuschlag für das Recht, 5 v. H. des Rohwerts (unterstellt Mitbenutzung des Kellergeschosses im nordöstlichen Anbau)			+ 357,00 €
Zuschlag für das Recht, 10 v. H. des Rohwerts (nur Erdgeschoss) (kein Kündigungs- und Mieterhöhungsrisiko)			+ 714,00 €
-----			8.211,00 €
jährlicher reiner Wert des Rechtes R			8.211,00 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Der Barwert der Leibrente berechnet sich nach der Formel:

$$B_{xn} = R \times (a_x + k)$$

B_{xn} = Barwert männlicher Berechtigter

R = jährlicher Mietwert der ausschließlich genutzten und mitgenutzten Räume im Wohnhaus mit Anbauten mit Zuschlag nach *Bauer/Sprengnetter*

a_x = vorschüssiger Leibrentenbarwertfaktor für einen Berechtigten im Alter $x = 59$ Jahren und einem Kapitalisierungszinssatz q von 2,5 % = 16,597

k = Korrekturglied bei vorschüssiger Zahlungsweise (12 Zahlungen pro Jahr, also monatlich) und einem Kapitalisierungszinssatz q von 2,5 % = 0,00

q = Kapitalisierungszinssatz = p

p = angemessener Zinssatz

Der angemessene Zinssatz, mit dem die eingesparten (zukünftigen) Mietzahlungen zu kapitalisieren sind, ergibt sich aus dem Erbbauzinssatz für Einfamilienhausgrundstücke e abzüglich der Mietdynamik d .

Erbbauzinssatz für Einfamilienhausgrundstücke 2,0 bis 4,5 %

Mietdynamik rd. 1,5 %

Bei einem durchschnittlichen Erbbauzinssatz für Einfamilienhausgrundstücke e , angesetzt von rd. 4,0 % und einer Mietdynamik d von rd. 1,5 % ergibt sich ein angemessener Zinssatz p zu:

$$p = e - d = 4,0 \% - 1,5 \% = 2,5 \%; \quad q = p = 2,5 \%$$

$$B_{xn} = R \times (a_x + k)$$

$$B_{xn} = 8.211,00 \text{ €} \times (16,597 + 0,00)$$

$$B_{xn} = 8.211,00 \text{ €} \times 16,597$$

$$B_{xn} = 136.277,97 \text{ €} \quad \underline{\text{rd. 136.000,00 €}}$$

Der Barwert des Wohnungsrechts **beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30. September 2024 rd. 136.000,00 €**. In diesem Barwert ist das Recht auf Mitbenutzung von Räumen im Gebäudeteil Wohnhaus, Erdgeschoss, wie im -Wohnungsrechtvertrag festgesetzt, enthalten.

Hinweis: Der belastete Verkehrswert des Grundstücks, war nicht zu schätzen, ist in der Regel geringer als die Differenz aus unbelastetem Verkehrswert minus Summe der Werte des Rechtes, hier Wohnungsrecht. Die Ursache hierfür ist die verbleibende Unsicherheit, ob die berechnete Person tatsächlich so lange lebt bzw. länger lebt, wie der aus der Statistik abgeleitete Rentenbarwertfaktor dies vorgibt.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Die Wertschätzung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Für Amtsgerichte/Aufträge in Zwangsversteigerungsverfahren gilt: Die Amtsgerichte sind ausdrücklich befugt, das Gutachten oder Abschriften davon an Dritte (z.B. Gläubiger, Schuldner, Interessenten etc.) weiter zu geben. Den Amtsgerichten ist es dabei auch gestattet das Gutachten ganz oder in Auszügen während der Dauer des Verfahrens, selbst oder durch Dritte, in sämtlichen Medien – insbesondere im Internet – zu veröffentlichen und zum Download und/oder Ausdruck bereit zu stellen.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

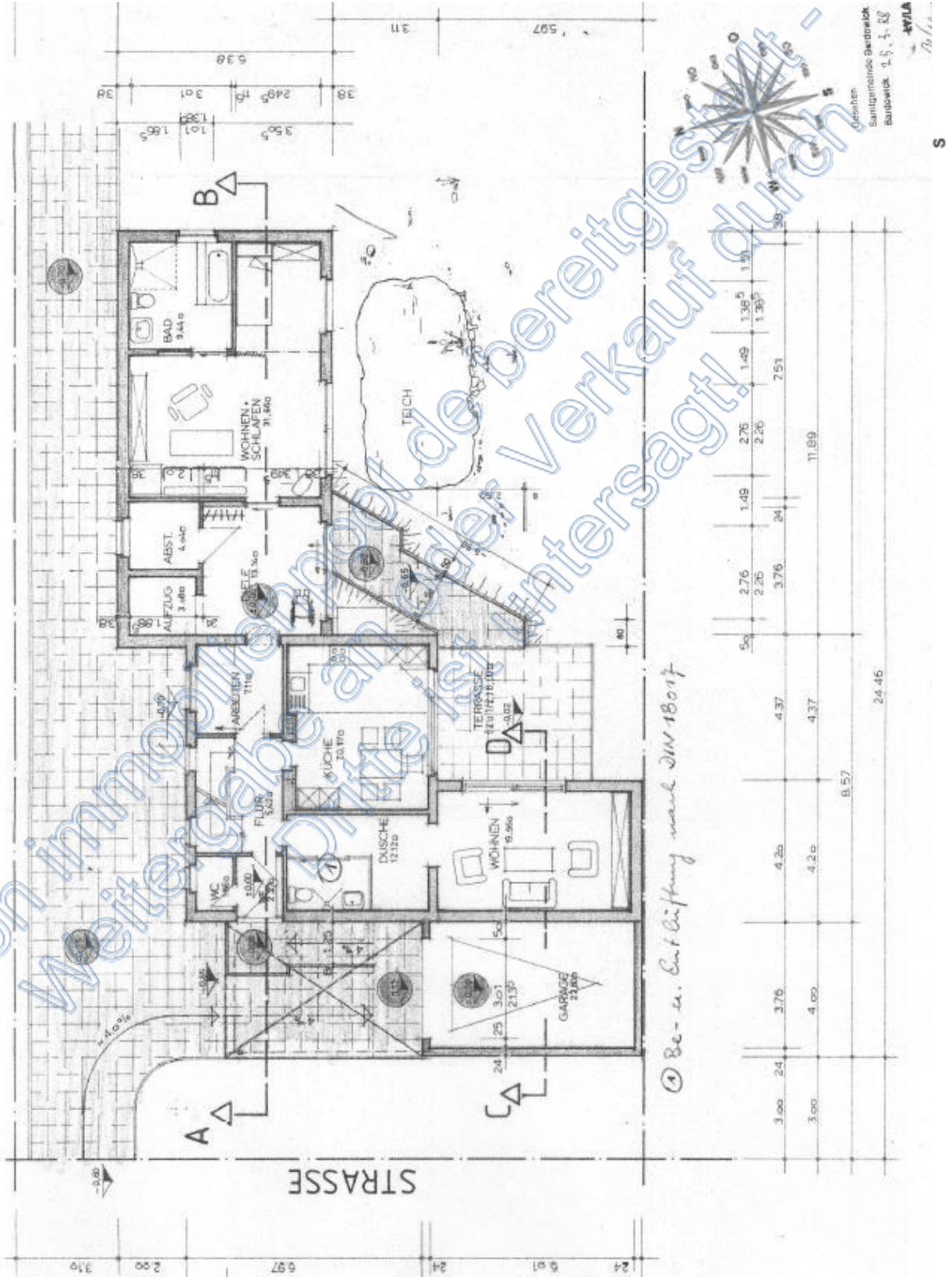
Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

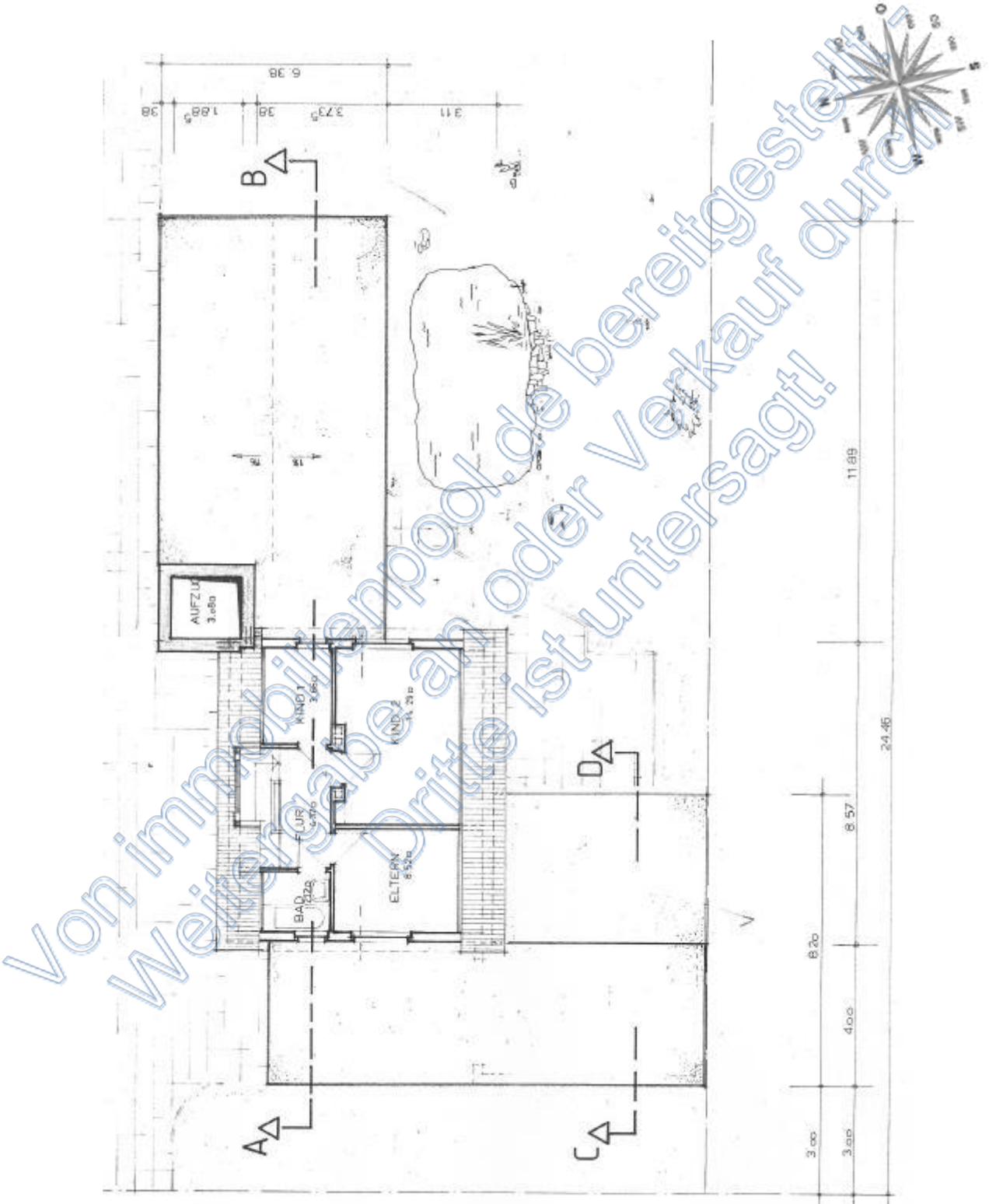
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die in der Wertschätzung enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadt-/Ortsplan, Lageplan, Luftbild, Liegenschaftskarte u. ä., falls vorhanden) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus der Wertschätzung separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls die Wertschätzung im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf die Wertschätzung bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

Anlage 5

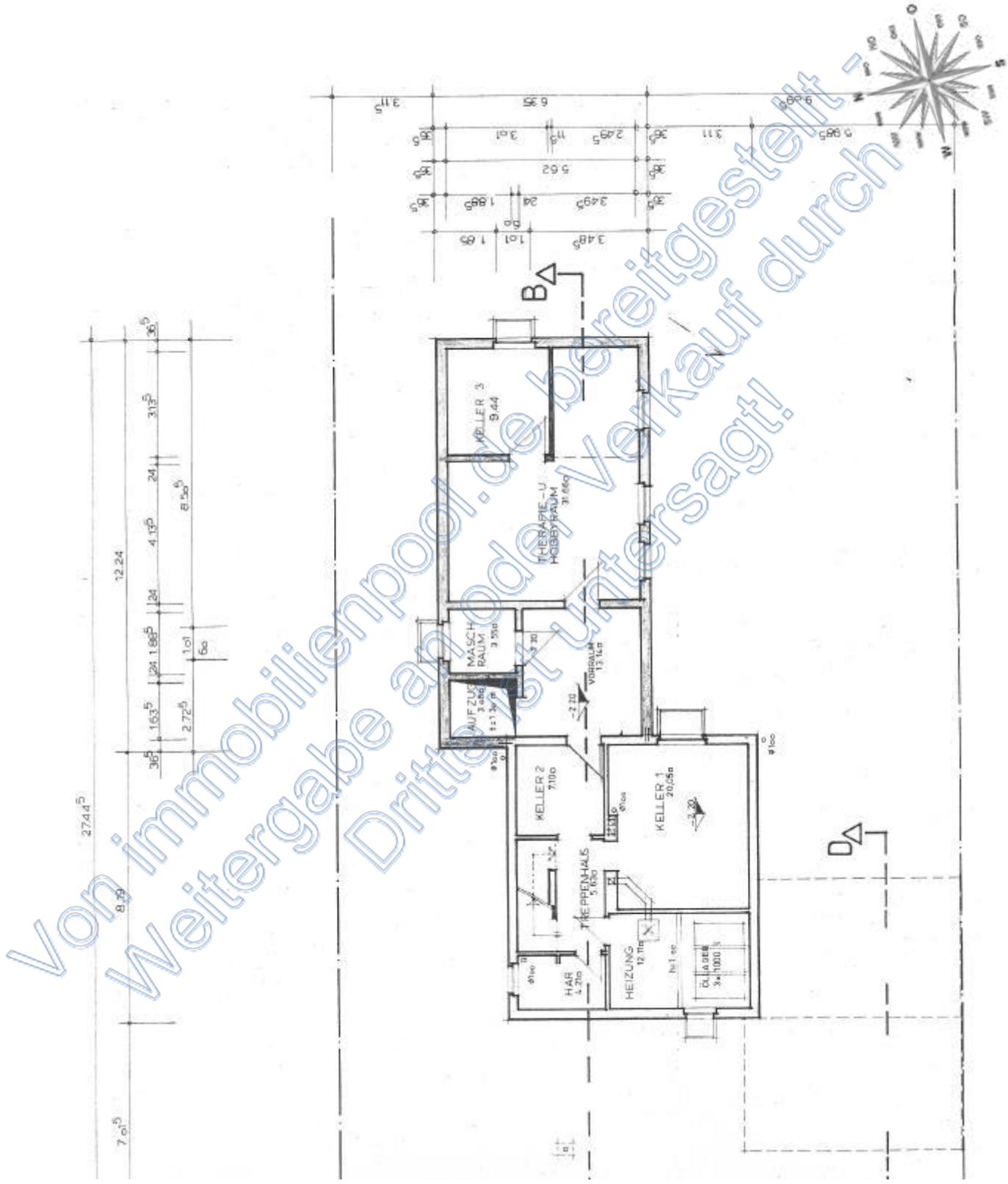
Wohnhaus mit Anbauten Grundriss Erdgeschoss aus der Bauakte, kein Maßstab



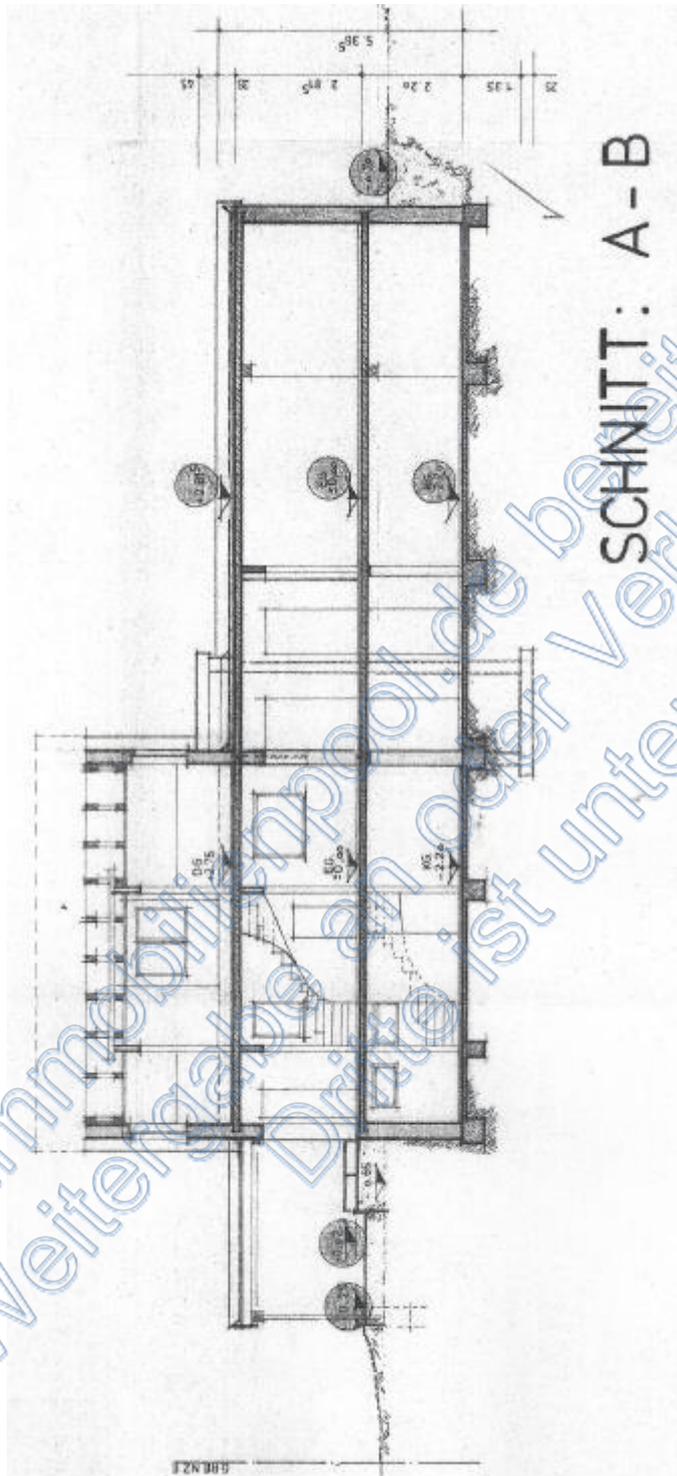
**Wohnhaus mit Anbauten Grundriss Dachgeschoss
aus der Bauakte, kein Maßstab**



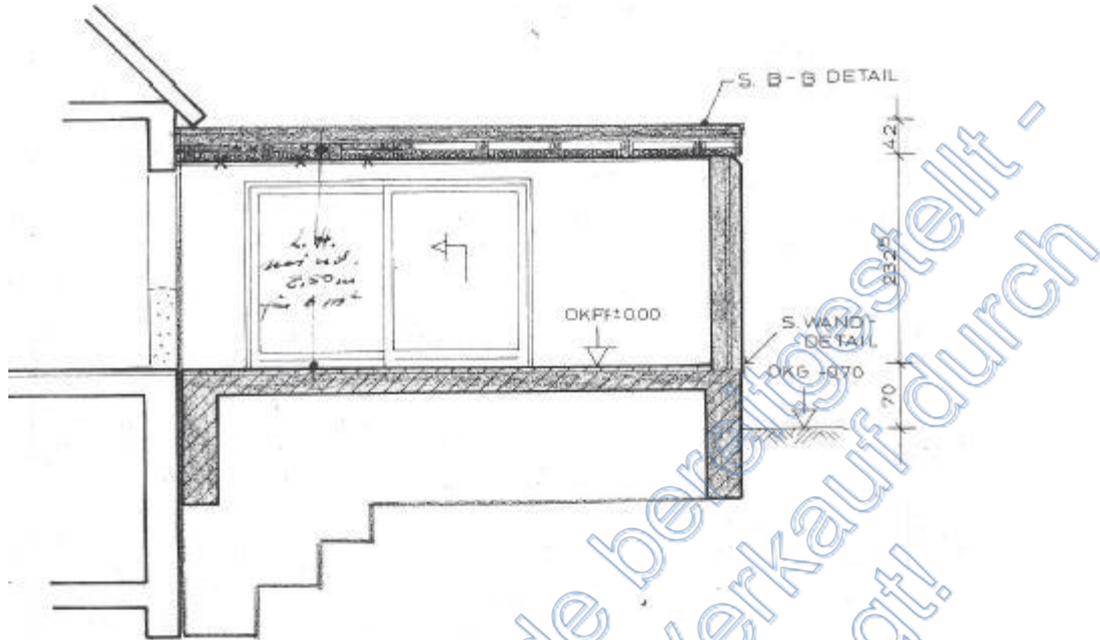
**Wohnhaus mit Anbauten Grundriss Kellergeschoss
aus der Bauakte, kein Maßstab**



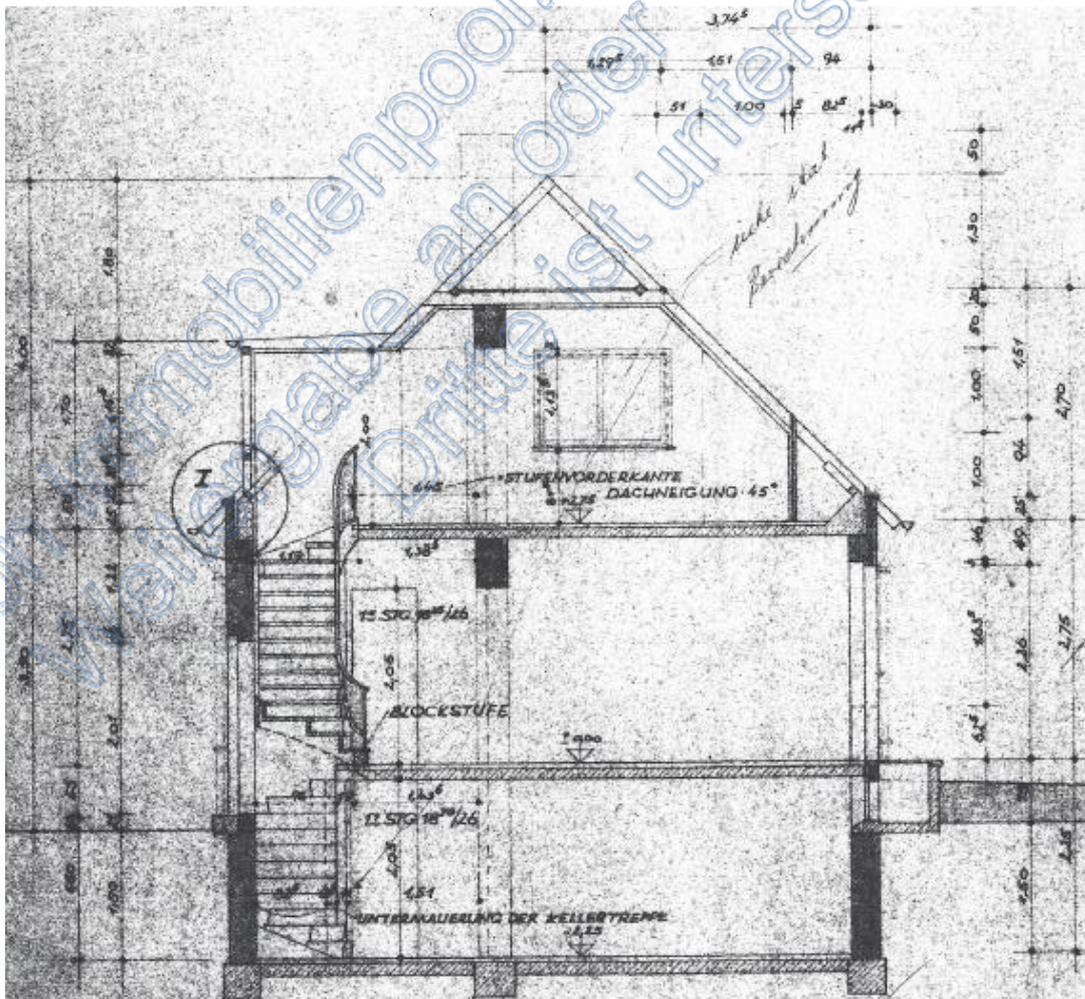
Wohnhaus mit Ostanbau Schnitt aus der Bauakte, kein Maßstab



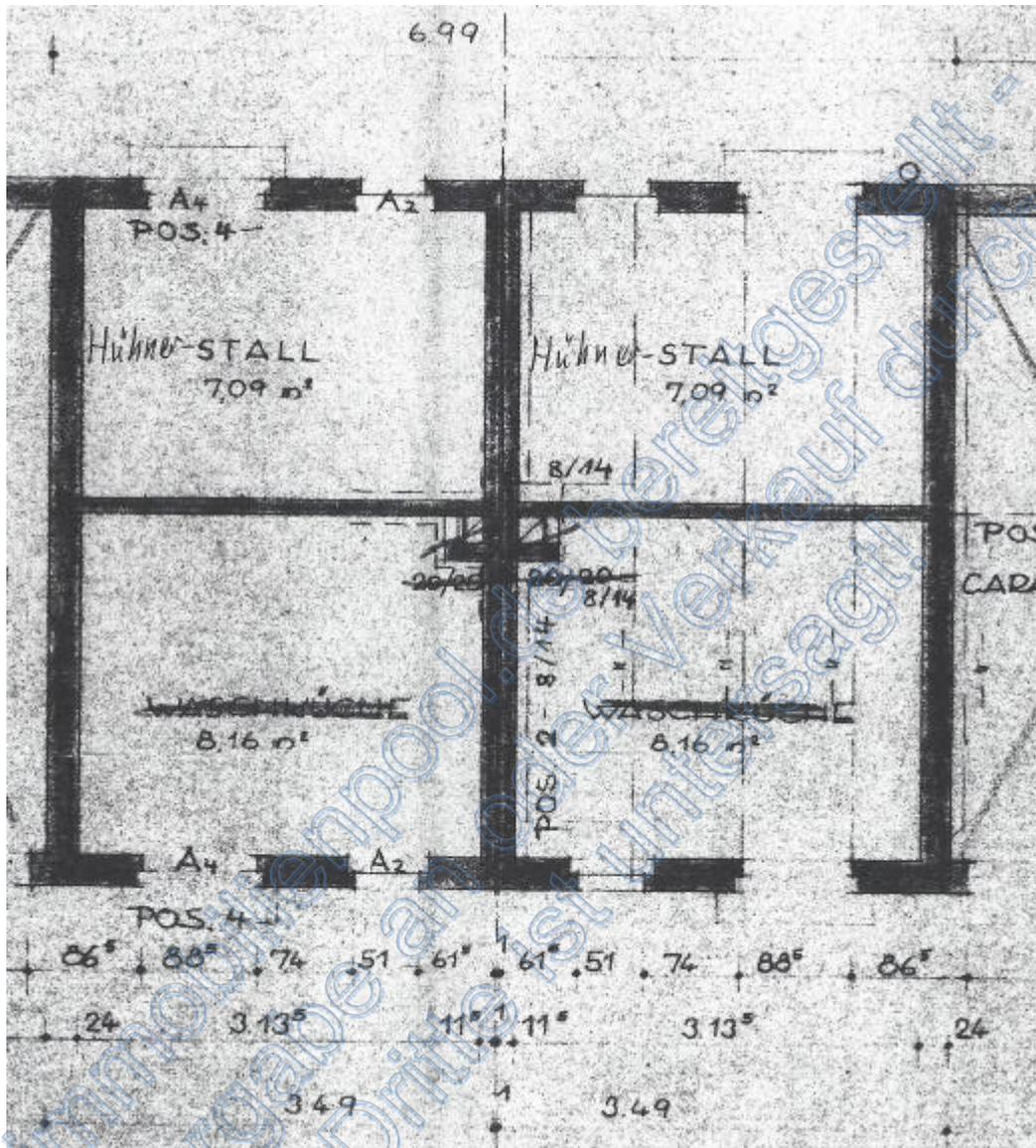
Südanbau Schnitt aus der Bauakte, kein Maßstab



Wohnhaus Schnitt aus der Bauakte, kein Maßstab

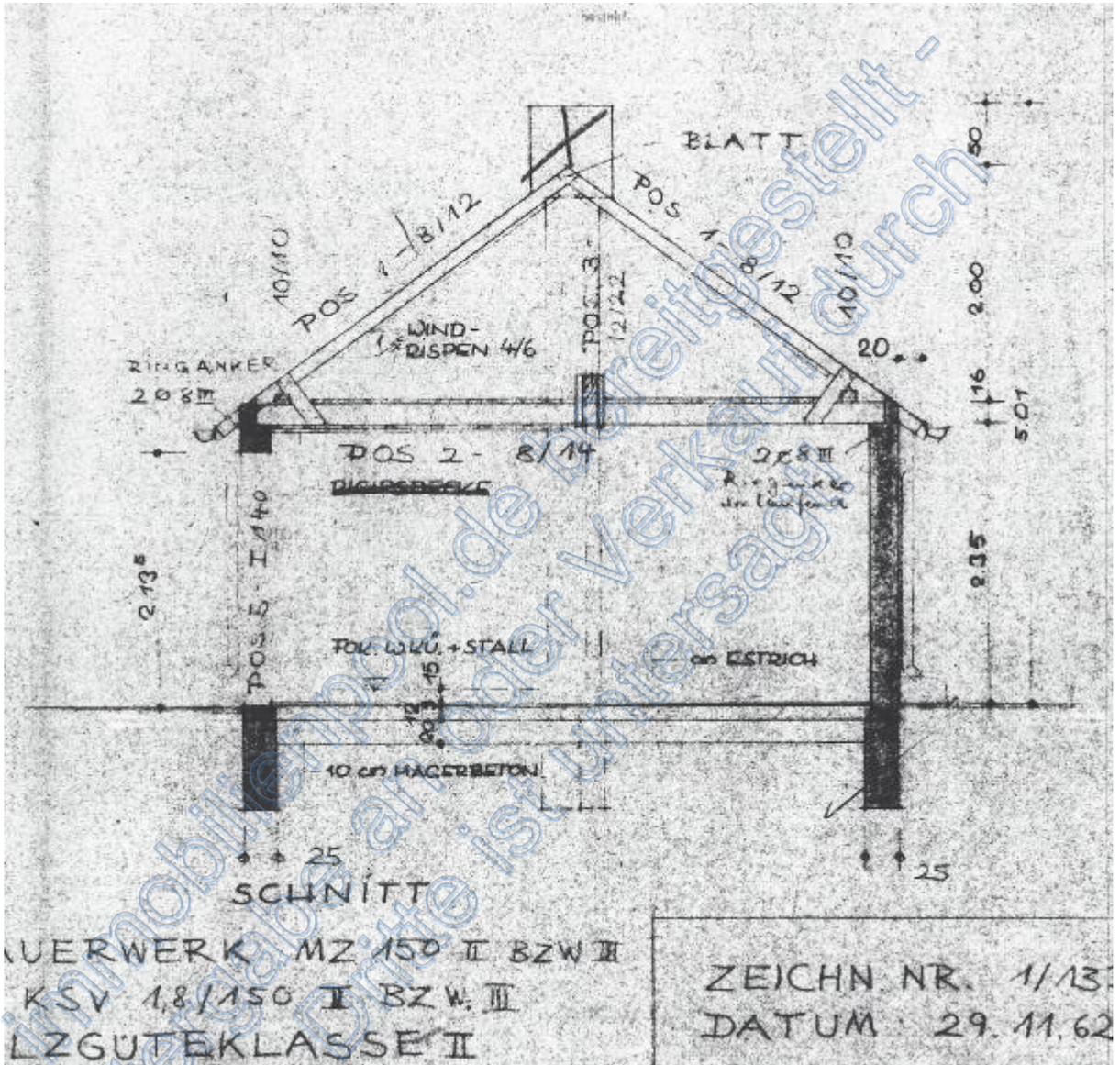


**Nebengebäude Grundriss Erdgeschoss
aus der Bauakte, kein Maßstab**



Hinweis: Im Erdgeschoss des Nebengebäudes befindet sich ein Raum.

Nebengebäude Schnitt aus der Bauakte, kein Maßstab



Anlage 7

Fotodokumentation
Außenansichten



Foto 1, Blick von der Straße Am Stadtberg zum Grundstück mit Wohnhaus und Garagenanbau mit Überdachung (Gebäudeteile Geb. 1), Südwestansicht



Foto 2, Straße Am Stadtberg, Blick nach Norden, rechts im Bild Grundstück mit Wohnhaus und Garagenanbau mit Überdachung (Gebäudeteile Geb. 1), Südansicht

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 3, Straße Am Stadtberg, Blick nach Süden, links im Bild Grundstück (Pfeil), Nordansicht



Foto 4, Eingang (Pfeil) zum Wohnhaus mit Anbauten (Geb. 1) und Überdachung am Garagenanbau, Westansicht

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 5, Wohnhaus mit Nebeneingang, dahinter Ostanbau und Überdachung, Westansicht



Foto 6, Blick vom Garten zum Wohnhaus mit Anbauten (Geb. 1), im Vordergrund Foliengartenteich (Pfeil), Ostansicht



Foto 7, Abgrabung vor dem unterkellerten Ostanbau, dort ist eine überdachte Terrasse angelegt, Ostansicht



Foto 8, überdachte Terrasse mit Stützmauer und Zugangstreppe vom Garten in Abgrabung, Nordansicht

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 9, überdachte Terrasse mit Stützmauer in Abgrabung, Pfeil weist zur Terrassentür im Kellergeschoss, Südwestansicht



Foto 10, massives Nebengebäude (Geb. 2), Ostansicht

Innenansichten, Wohnhaus mit Anbauten (Geb. 1)



Foto 11, Erdgeschoss (EG), Wohnhaus Flur, Blick zum Windfang und zur Haustür



Foto 12, EG, Wohnhaus, Küche, kleines Foto Blick zur überdachten Terrasse 1



Foto 13, EG, Südanbau, Wohnraum

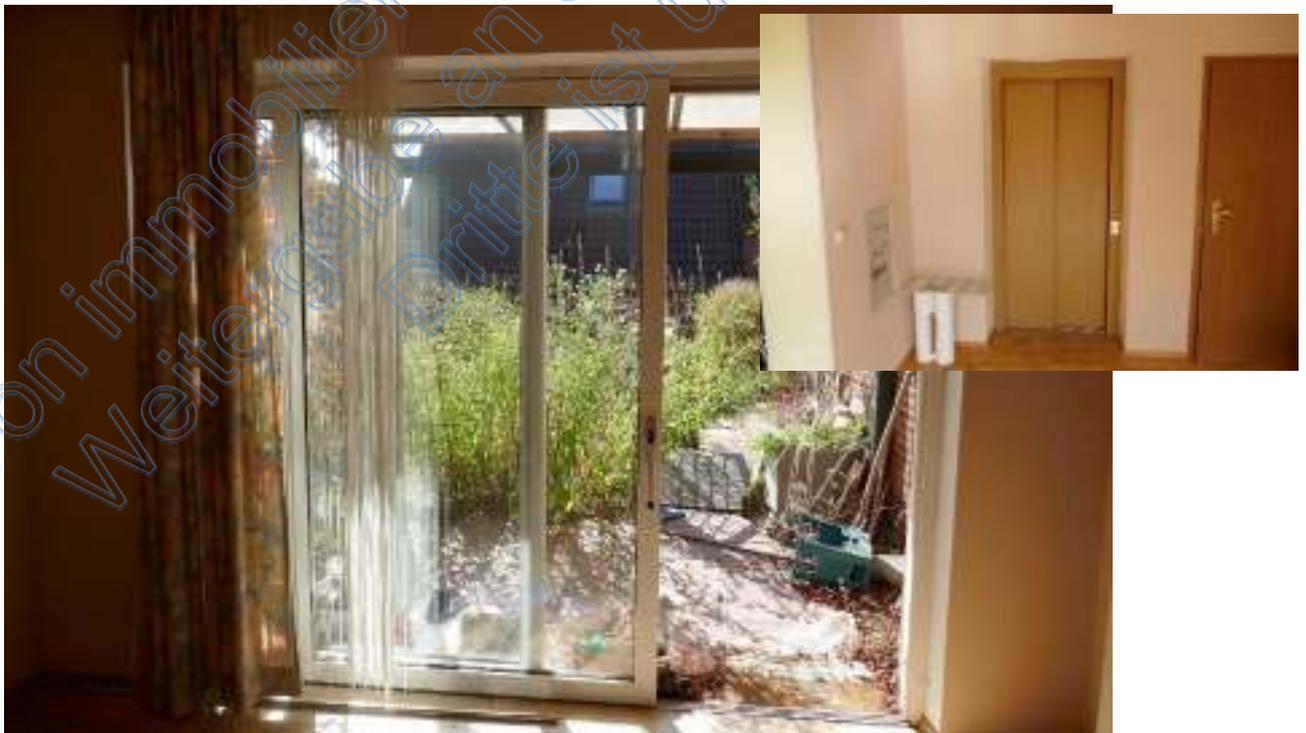


Foto 14, EG, Ostanbau, Diele, Blick zur kleinen überdachten Terrasse 2, kleines Foto Erdgeschoss-Station des Aufzugs in der Diele



Foto 15, EG, Ostanbau, Wohnraum, im Hintergrund Diele



Foto 16, EG, Ostanbau, großzügiges behindertengerechtes Bad/WC mit barrierefreier Dusche



Foto 17, EG, straßenseitiger Garagenanbau



Foto 18, EG, Wohnhaus, Treppe zum Dachgeschoss

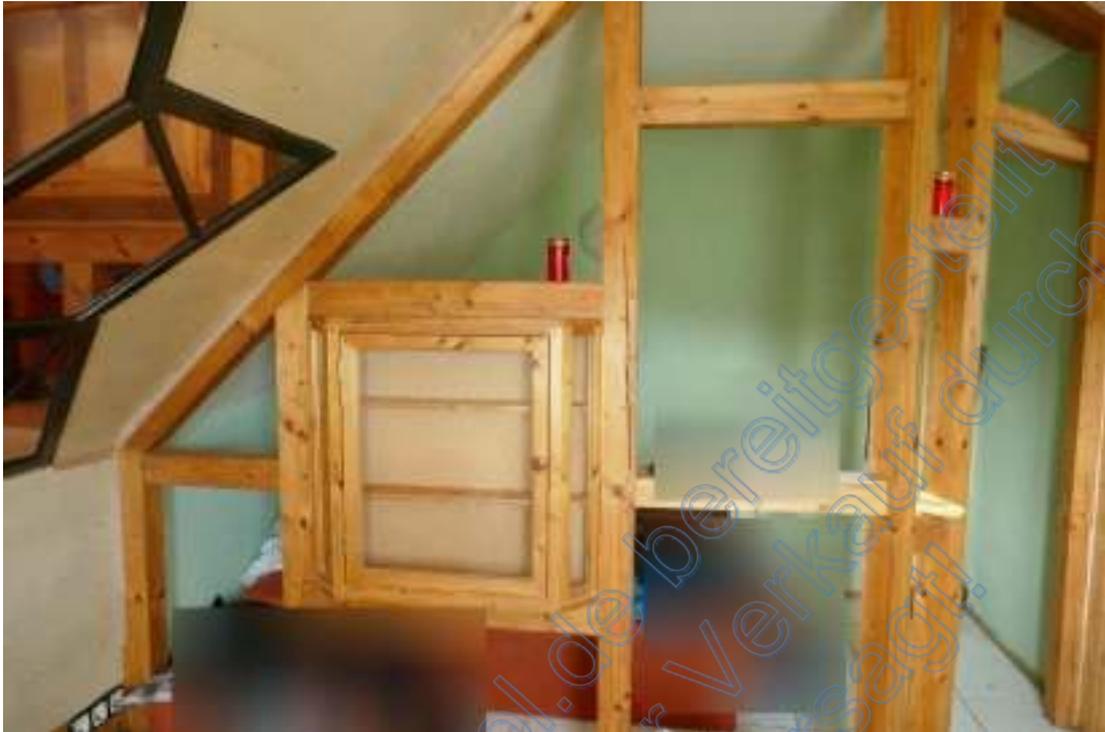


Foto 19, Dachgeschoss (DG), Wohnhaus, beispielhaft ein Wohnraum



Foto 20, DG, Wohnhaus, Bad/WC mit eingebauter/eingefliester Wanne

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 21, Spitzboden (SB), Wohnhaus, kleines Foto ausklappbare Leiter



Foto 22, Kellergeschoss (KG), Wohnhaus, beispielhaft ein Kellerraum, kleines Foto Kellertreppe



Foto 23, KG, Ostanbau, ausgebauter Kellerraum

Foto 24, KG, Ostanbau, Einbauküche (im Fremdeigentum) im ausgebauten Kellerraum, Fenster weist zur überdachten Terrasse in der Abgrabung

Innenansicht, Nebengebäude (Geb. 2)



Foto 25, Abstellraum im Erdgeschoss

Von immobilienpool.de bereitgestellt.
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 8

Literaturverzeichnis, Quellen

Hans Otto Sprengnetter: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung
Sprengnetter Immobilienbewertung, Ergänzung, Sinzig 2024

Hans Otto Sprengnetter u. a.: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung
Sprengnetter Immobilienbewertung, Ergänzung, Sinzig 2024

Holzner, Renner: Der „Ross-Brachmann“ Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher
Anlagen; Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005

Kleiber, Simon, Weyers, Gustav: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung
von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB; Bundesanzeiger
Verlagsgesellschaft mbH, 4. Auflage, 2002, Kleiber-Online 2018

Sommer, Goetz und Jürgen Piehler: Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis.
Haufe Verlag, 2011

Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/21 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung,
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen, 2020

Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2020/21 – Neubau Ein- und Zweifamilienhäuser,
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen, 2020

Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Luchterhandverlag, 3. Auflage, 2006

Simon, Reinhold, Simon: Wertermittlung von Grundstücken
Luchterhandverlag, 5. Auflage, 2006

Hasselmann, Weiß: Normgerechtes Bauen
Rudolf Müller Verlagsgesellschaft, 19. Auflage, 2005

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Landkreis Lüneburg, Grundstücksmarktdaten 2024

Vogels: Grundstücks- Gebäudebewertung – marktgerecht
Bauverlag Berlin/Wiesbaden, 5. Auflage, 1996

Informationen aus dem Internet: www.wikipedia.org, www.bardowick.de, www.voegelsen.de, www.marktplatz-lueneburg.de, www.landkreis-lueneburg.de, www.lkjl.de, www.immowelt.de, www.immonet.de, www.nestoria.de, www.s-immobilien.de, www.strassenkatalog.de, www.geodatenzentrum.de

Sprengnetter/Kierig u. a.: Sprengnetter-Bibliothek, Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adressensammlung zur
Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024

Weitere Angaben ggf. direkt im Gutachtentext.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien 2006 - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (WertR 2006) in der Fassung vom 01. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 01. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 05. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie - VW- RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28.08.2013 (BGBl. I S. 3458)

EnEV GEG:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18.11.2013 (BGBl. I S. 3951); Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinien – Richtlinie zur wohnwertunabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ((I), Kapitel 2.12.4) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

DIN 277:

DIN-Norm zur Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau (Ausgabe 2005-02)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 20. November 2015 (BGBl. I S. 2010) geändert worden ist

II.BV:

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), die durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

NBauO:

Niedersächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012, S. 42)

NKAG:

Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2007 (Nds. GVBl. 3/2007, S. 41), zuletzt geändert durch Artikel Art. 2 des Gesetzes vom 17. September 2012 (Nds. GVBl. 14/2015, S. 186)

Weitere Angaben ggf. direkt im Gutachtentext.