

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 14 / 23

unser Zeichen: GNR 015/08/23



GUTACHTEN

keine Innenbesichtigung ermöglicht

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

**für das mit einem Ferien-/Wochenendhaus (Geb. 1) und Carport (Geb. 2)
bebaute Grundstück in 21369 Nahrendorf, OT Neesthal, Zum Butterberg 11**

eingetragen im Grundbuch von Nahrendorf, Blatt 491

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	Kovahl	3	20/18	Gebäude- und Freifläche, Zum Butterberg 11	954 m ²

Verkehrswert zum Stichtag 01. September 2023

rd. 109.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten und acht Anlagen mit 16 Seiten. Das Gutachten wurde in sechsfacher Ausfertigung, davon eine für meine Unterlagen, zuzüglich einer PDF-Version erstellt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

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	8
4.3	Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen	8
4.3.1	Ferien-/Wochenendhaus (Geb. 1)	9
4.3.2	Carport (Geb. 2)	15
4.3.3	Außenanlagen	16
4.4	Vorbemerkungen	17
4.5	Wertermittlung des Grundstücks	19
4.5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19
4.5.2	Bodenwertermittlung	19
4.5.3	Sachwertermittlung	22
4.5.4	Ertragswertermittlung	33
5	Verkehrswert	42
6	Erklärung des Sachverständigen	43

Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Verkehrskarte und aus dem Ortsplan von Neestahl/Kovahl 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: Ferien-/Wochenendhaus (Geb. 1) Grundrisse Erdgeschoss und Teilkeller sowie Schnitt; Carport (Geb. 2) Grundriss, 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 14.07.2023, Eingang 22.07.2023, ist der Verkehrswert des Grundstücks zu schätzen.
Der Verkehrswert für das im Grundbuch von Nahrendorf, Blatt 491, unter der lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks in 21369 Nahrendorf, OT Neesthal, Zum Butterberg 11, **wird zum Wertermittlungsstichtag 01. September 2023 auf rd. 109.000,00 € geschätzt.**
- 1.2 Es sind die Mieter bzw. Pächter festzustellen.
Das Grundstück mit Ferien-/Wochenendhaus wurde von den Grundstückseigentümern saisonal, an Wochenenden und in den Ferien/im Urlaub genutzt. **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.
Eine Innenbesichtigung des Ferien-/Wochenendhauses wurde nicht ermöglicht. Am Ortstermin wurden **auf dem Grundstück keine Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorgefunden. Es wird unterstellt, dass im Gebäude ebenfalls keine Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind.**
- 1.6 Der Sachverständige hatte zu klären, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
Wie bereits erläutert konnte das Ferien-/Wochenendhaus nicht von innen besichtigt werden. Dem äußeren Anschein nach ist der bauliche Zustand des Gebäudes überwiegend gut. Der größere Teil des Ferien-/Wochenendhaus ist eine Holzkonstruktion.
An Holzbauteilen kann Hausschwammbefall nicht ausgeschlossen werden, war von außen augenscheinlich jedoch nicht zu erkennen.
- 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 weder zu Lasten noch zu Gunsten des Grundstücks Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Landkreises Lüneburg vorhanden sind (vgl. Anlage 3).**
Das Bauamt der Samtgemeinde Dahlenburg teilte mit, **dass das Grundstück im Innenbereich, im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 1 Kovahl, 2. Bauabschnitt, liegt.**
Im Flächennutzungsplan von Nahrendorf, Gemeinde Neesthal, ist das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, **als Sonderbaufläche (S) 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 zum Ortstermin mit Einschreiben geladenen Grundstückseigentümer waren zum Ortstermin, Grundstück Zum Butterberg 11, nicht anwesend. **Auskunft, ob ein Energieausweis vorliegt, wurden von ihnen nicht erteilt. Es ist zu unterstellen, dass kein Energieausweis gemäß Teil 5, Energieausweise, Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorliegt.**
- 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 14. Juli 2023, Eingang 22. Juli 2023.
- 2.2 Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Nahrendorf, Blatt 491.
- 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 Dahlenburg:
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:
keine weiteren Informationen zum Grundstück und zu den Gebäuden
- 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 Online-Präsentation der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Grundstücksmarktdaten 2023.
- 2.7 Literaturverzeichnis und Quellen, Rechtsgrundlagen (vgl. Anlage 8).
- 2.8 Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 01. September 2023.
- 2.9 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.
- 2.10 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, **01. September 2023**, als Wertermittlungstichtag dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.
Insoweit stützt sich mein Gutachten auf den Feststellungen am Ortstermin, den bereits genannten Auskünften 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 Ferien-/Wochenendhaus (Geb. 1) und einem Carport (Geb. 2) bebaute Grundstück in 21369 Nahrendorf, OT Neesthal, Zum Butterberg 11

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksfläche	Grundstücksfläche
Kovahl	3	20/18	954 m ²	954 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 01. September 2023, ermittelt.

4.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Lüneburg Auftrag: 14. Juli 2023 Eingang: 22. Juli 2023
Eigentümer:	zwei Eigentümer (natürliche Personen) zu je ½ Anteil wegen Datenschutz keine Namensnennung
Tag der Ortsbesichtigung:	01. September 2023
Teilnehmer am Ortstermin:	nur der Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	01. September 2023

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 Dahlenburg liegt im Südosten des Landkreises Lüneburg, Gemeinde Nahrendorf befindet sich im Südosten der Samtgemeinde Dahlenburg, Ortsteil Neesthal/Kovahl liegt wiederum im Süden der Gemeinde Nahrendorf
	Verwaltung/Gemeinde:	Samtgemeinde Dahlenburg, fünf Gemeinden bilden die Samtgemeinde Dahlenburg, Sitz der Samtgemeindeverwaltung ist der Flecken Dahlenburg; Gemeinde Nahrendorf besteht aus vierzehn Ortsteilen, ein Ortsteil ist die Gemeinde Neesthal/Kovahl
	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:	in der Nähe Flächen der Landwirtschaft (Acker- und Grünland), südlich große Mischwaldfläche (Staatsforst Göhrde) und östlich größere Waldfläche; nordöstlich Naturpark <i>Elbhöhen-Wendland</i>
	Makrolage:	südlich von Neesthal/Kovahl im Wochenendhausgebiet Zum Butterberg, Im stillen Winkel und Im Holze (Bebauungsplan Nr.1 Kovahl, 2. Bauabschnitt der Gemeinde Nahrendorf)
	Mikrolage:	am westlichen Ende und an der Südseite der Straße Zum Butterberg

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Umgebung:	Ferien-/Wochenendhäuser, das kleine Ferien-/Wochenendhausgebiet ist quasi eine Splittersiedlung südlich des Ortsterns von Neesthal/Kovahl und durch eine kleinere Waldfläche vom Ortskern getrennt
Wirtschaft:	Arbeitsmöglichkeiten in Dahlenburg und Bleckede (Gewerbe, Dienstleister, Handel, Handwerk), in Lüneburg (Industrie, Gewerbe, Dienstleister, Handel und Verwaltung) und in Hamburg (Hamburger Verkehrsverbund, per Bahn von Lüneburg gut erreichbar)
Einkauf:	in Dahlenburg, Neu Darchau und Bleckede sowie in Lüneburg
Universität:	Leuphana-Universität in Lüneburg
Schulen:	Grund- und Oberschule sowie Gymnasium in Dahlenburg, Berufsbildungszentrum in Lüneburg
Kita:	in Nahrendorf/Tangsehl und Tosterglope sowie Dahlenburg
Krankenhaus:	in Lüneburg
Einwohner:	Samtgemeinde Dahlenburg mit 5 Gemeinden ca. 6.200 Einwohner; Gemeinde Nahrendorf ca. 1.200 Einwohner, Neesthal/Kovahl nicht bekannt
Fläche:	Samtgemeinde Dahlenburg mit 5 Gemeinden ca. 157 km ² ; Gemeinde Nahrendorf ca. 44 km ² , Kovahl nicht bekannt
Verkehrslage, Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<p>Straßen: von Bundesstraße (B) 216 (ca. 7 km südlich von Neesthal/Kovahl) Kreisstraße nach Neesthal/Kovahl, Landesstraßen (L) 231 und 232 nach Neu Darchau und (L) 222 Bleckede (Elbfähren) in der Nähe, in Lüneburg Bundesstraßen 4 und 209 (als Umgehungsstraße östlich von Lüneburg zusammengelegt und autobahnartig ausgebaut mit zahlreichen Auffahrten vom Stadtgebiet Lüneburg und Umland) zu erreichen, zusammengelegte Bundesstraßen 4 und 209 gehen im Norden von Lüneburg in die Autobahn (A) 39 über</p> <p>Autobahnen: Autobahn (A) 39 in Lüneburg</p> <p>Lüneburg: ca. 38 km entfernt, nordwestlich von Neesthal/Kovahl</p> <p>Dahlenburg: ca. 14 km entfernt, westlich von Neesthal/Kovahl</p> <p>Neu Darchau: ca. 7 km entfernt, nördlich von Neesthal/Kovahl</p> <p>Bleckede: ca. 20 km entfernt, nordwestlich von Neesthal/Kovahl</p> <p>Nahrendorf: ca. 6 km entfernt, westlich von Neesthal/Kovahl</p> <p>Bahn: Bahnhof in Lüneburg</p> <p>Bus: Buslinien nach Lüneburg und Bleckede, Haltestelle in der Nähe</p>
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	offene Bauweise, 1 - geschossige Bebauung, Ferien-/Wochenendhäuser mit Carports, Nordseite der Straße Butterberg und westlich Hof mit artgerechter Nutztiertierhaltung
Immissionen:	beim Ortstermin keine, sonst nur durch Anliegerverkehr
topographische Grundstückslage:	eben

4.2.2 Gestalt und Form

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

Flurstück	20/18
Straßenfront(en)	23 m
Breite bis	23 m
Tiefe bis	41 m
Grund-/Flurstücksfläche	954 m ²
Grund-/Flurstücksform	rechteckig

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.2.3 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück besteht aus dem Flurstück 20/18 und liegt an der Südseite der Straße Zum Butterberg. Die Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück, Ferien-/Wochenendhaus (Geb. 1) und Carport (Geb. 2), ist typisch für das kleine Wochenendhausgebiet.

Straßenart:	öffentlich gewidmete Straße im Gemeindegebiet, Wohngebiets-/Anliegerstraße
Straßenausbau:	ausgebaut; Fahrbahn Betonsteinpflaster, keine befestigten separaten Gehwege
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 auf dem Auszug aus der Liegenschaftskarte eingezeichnete kleine Schuppen (schematisch Schuppengrundfläche) auf dem südwestlichen Grundstücksbereich, innerhalb der Grenzabstandsfläche des südlichen Nachbarflurstücks 20/24 ist nicht mehr vorhanden (vgl. Anlage 2). Nachbarliche Gemeinsamkeiten, wie Grenzbebauungen, Bauungen innerhalb Grenzabstandsflächen und/oder Überbauten wurden am Ortstermin augenscheinlich nicht festgestellt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Bei dem Bewertungsgrundstück werden normal tragfähiger Baugrund/Boden sowie gewachsene und ungestörte Bodenverhältnisse angenommen. <i>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.</i>

4.3 Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Baubeschreibung in der Bauakte und die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. 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 den Unterlagen in der Bauakte 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 bzw. konnte nicht geprüft werden. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, da gegenteilige Auskünfte von den Grundstückseigentümern nicht erteilt wurden bzw. nicht bekannt sind. Größere Baumängel und -schäden waren nicht aufzunehmen, da offensichtlich von außen nicht erkennbar waren.

Auf der betonierten Eingangsfäche vor der Kelleraußentür, die zusammen mit der Kelleraußentreppe überdacht ist, stand am Ortstermin Wasser, ca. 1 ½ Klinker/Hartbrandziegel hoch.

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 konnten nicht angefertigt werden, da eine Innenbesichtigung des Ferien-/Wochenendhauses nicht ermöglicht wurde.**

Die Beschreibung der Innenausstattung basiert auf den Unterlagen in der eingesehenen Bauakte und der Sicht durch die Fenster des Gebäudes.

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt bzw. konnten nicht durchgeführt werden. 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 durch die Inaugenscheinnahme am Ortstermin von außen nicht ersichtlich, kann aufgrund der Holzkonstruktion der Gebäude jedoch nicht ausgeschlossen werden.

4.3.1 Ferien-/Wochenendhaus (Geb. 1)

Das Bewertungsobjekt ist ein standardisiertes Blockhaus des Typs „Kuusamo“ eines Fertighausherstellers. Solche Holzhäuser sind typisch für die Ferien-/Wochenendhaussiedlung.

Nur der kleine Geräteraum, der im Nordosten des Blockhauses angebaut und Bestandteil des Blockhaustyps „Kuusamo“ ist, ist unterkellert.

Die Wohn-/Nutzfläche des Blockhauses mit Geräteraum war mit rd. 30 m² relativ klein. Durch einen nachträglich errichteten Anbau, südwestlich des Blockhauses, wurde die Wohn-/Nutzfläche erheblich vergrößert. Der Anbau ist dem Erscheinungsbild des Blockhauses angepasst. So ist die Dachfläche des Anbaus in die flach geneigte Dachfläche des Satteldaches mit identischer Dachneigung eingebunden. Die Außenwände des Anbaus sind massiv, als Klinkersichtmauerwerk ausgeführt, und wurden straßenseitig mit Bohlen verkleidet, um der Optik des Blockhauses aufzunehmen. In diesem Bereich ist ein Carport, eine Holzkonstruktion, angebaut. Der Anbau ist vollständig unterkellert. Der Zugang zum Keller besteht über eine massive Außentreppe mit gemauerter Wange, die durch die auskragende Dachfläche des Satteldaches überdacht ist. Weite Dachüberstände schützen die Außenwände generell gegen Witterungseinflüsse.

An der Südostseite des Gebäudes, gartenseitig, ist eine Terrasse angelegt, die durch die Dachüberstände tlw. überdacht ist.

Gemäß Wohn-/Nutzflächenberechnung in der Bauakte beträgt die Wohn-/Nutzfläche im Erdgeschoss des Ferien-/Wochenendhauses insgesamt, ohne Geräteraum, rd. 46 m². Der Geräteraum verfügt über eine Nutzfläche von rd. 4 m². Auf das Blockhaus, den „Altbau“, ohne Geräteraum entfallen rd. 30 m². Die Wohn-/Nutzfläche im Anbau beträgt rd. 16 m² und die Nutzfläche im Keller beträgt rd. 15 m². Die Terrasse weist insgesamt eine Fläche von rd. 28 m² auf.

Die Berechnungen siehe Punkt 4.5.4 Ertragswertermittlung, Seite 35.

Art des Gebäudes: freistehendes Ferien-/Wochenendhaus, eingeschossig, Erdgeschoss (EG), teilunterkellert (TK), Dachraum nicht begeh- und nutzbar

Baujahr: gemäß Bauakte 1974 (Blockhaus) und 1981 (Anbau)

Sanierung/
Modernisierung
(soweit bekannt): Das Gebäude wurde 1981 (Fertigstellung) durch einen Anbau erweitert. Sonst keine Modernisierungen bekannt.

Es werden die Baubeschreibungen des Ferien-/Wochenendhauses und des Anbaus aus der Bauakte, beim Landkreis Lüneburg archiviert, eingefügt. Ergänzende Hinweise sind nachfolgend aufgeführt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Baubeschreibung

(in Stichworten)

Bauvorhaben: [REDACTED] BLOCKHAUS als Wochenendhaus

Bauherr: [REDACTED]

Bauort: Kovahl

Grundstück und Erschließung	
Baugrund- und Grundwasser- verhältnisse	Sandboden
Versorgungs- leitungen (Wasser, Elt, Gas)	Wasser und Elektrisch
Abwasseranlagen	Kleinkläranlage mit Verrieselung
Straßen und Wege	vorhanden
Rohbau	
Fundamente	F.-Platte, mit Keller 2 x 2 m
Außenwände	7 cm gehobelte Blockbohlen aus Holz
Innenwände	" " " "
Decken	Holz
Dach	Satteldach 11 % Neigung, 2 Lagen Dachpappe
Wärmeschutz	
Schallschutz	
Ausbau	
Putzarbeiten	
Außenputz	
Innenputz	
Fußböden	
in Naßräumen	Küche: Spanplatte m. VC, BAD/VC Kacheln
in Wohn- und Schlafräumen	Holzdielen
Treppen	Holz
Fenster	Normalglas u. Schlafzimmer Iso-Glas
Türen	Holz

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

<p>Ausstattung</p> <p>Küchen</p> <p>Bäder</p> <p>Duschräume</p> <p>Aborte</p> <p>Heizung</p> <p>Warmwasser- versorgung</p> <p>Installationen (Wasser, Elt, Gas)</p> <p>Maler- und Tapezierarbeiten und dgl.</p>	<p>1</p> <p>---</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>Eltr. Konvektoren, o. Eltr. Radiatoren:</p> <p>12 kW Durchlauferhitzer</p> <p>Wasser und Eltr.</p>
<p>Besondere Einrichtungen</p> <p>Personen- und Kohlenaufzüge</p> <p>Müllschlucker</p> <p>Gemeinschafts- antennen</p> <p>Blitzschutzanlagen</p> <p>Einbaumöbel</p> <p>Gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume und dgl.</p>	<p>----</p> <p>----</p> <p>----</p> <p>----</p> <p>----</p> <p>----</p> <p>----</p>
<p>Außenanlagen</p> <p>Einfriedigungen</p> <p>Gartenanlagen Wege, Einstell- plätze für Kraft- fahrzeuge</p> <p>Spielplätze</p> <p>Hausanschlüsse</p> <p>Kleinkläranlagen</p> <p>Unterbringung der Mülltonnen</p> <p>Wäschepfähle</p> <p>Teppichklopf- stangen und dgl.</p>	<p>vorne Jägerzaun</p> <p>1 PKW Stellplatz auf dem Grundstück</p> <p>----</p> <p>Wasser und Elektrisch</p> <p>1 Schreiber Mehrkammer -</p> <p>----</p> <p>----</p> <p>----</p>

Anlage zum Bauschein
Nr. - 604 / 73



Bauaufsichtlich geprüft

- 9. April 1973

Landkreis Lüneburg
Der Oberkreisdirektor
im Auftrage

Hamburg, den **21.12.1972**

(Ort)

(Datum)

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Anbau an das Wochenendhaus in Kowahl, Kreis Lüneburg

Baubeschreibung und rechnerische Ermittlungen

Das Blockhaus in Holzbauweise mit waagerechter Holzteilung ist vorhanden.

Der Anbau wird aus energietechnischen Gründen aus Gasbetonsteinen hergestellt, im Sockel verputzt und im übrigen Bereich mit waagerechter Holzschalung in Blockbohlenbreite verkleidet.

Das Dach wird in der Neigung des Hauptdaches weitergeführt. Dadurch ergibt sich im Anbau eine tiefergelegte Fußbodenhöhe, um eine mittlere Raumböhe von 2,30 m ausführen zu können.

Der Anbau enthält auch einen Carport und einen Keller, dessen Außentreppe aus Gründen einer harmonischen Gebäudeansicht an der Südwestseite mit überdacht wird. Für alternative Beheizungsmöglichkeiten werden zwei Schornsteinzüge eingebaut.

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:

Blockhaus: Holzbauweise
Anbau: Massivbau

Fundamente:

Blockhaus: Betonfundamentplatte
Anbau: Streifenfundamente und vermutlich Stahlbetongründungsplatte

Kellerwände:

Blockhaus: vermutlich Kalksandsteine (unter dem Geräteraum)
Anbau: vermutlich Gasbetonsteine

Außenwände:

Blockhaus: gehobelte Holzblockbohlen
Anbau: von außen nach innen
Sichtmauerwerk Klinker, auch waagerechte Holzschalung in Blockbohlenbreite, vermutlich Dämmung, Hintermauerung Gasbetonsteine, Putz

Innenwände:

Blockhaus: gehobelte Holzblockbohlen
Anbau: Gasbetonsteine, beidseitig Putz

Geschossdecken:

Erdgeschoss: vermutlich Holzbalkendecken
Teilkeller: vermutlich Stahlbetondecken

Treppen:

Hauseingänge: Betonstufen mit Waschbetonplatten belegt
Teilkeller: überdachte Außentreppe (Beton) mit 11 Stufen, gemauerte Wange (Klinker) Holzhandlauf, Holzbrüstungsgeländer
Blockhaus; Einstiegs Luke im Geräteraum, vermutlich offene Holzstiege

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Fußböden:	
Erdgeschoss:	Wohnräume vermutlich Holzdielen; Küche vermutlich Vinylboden; Bäder/WC's vermutlich Fliesen; Geräteraum vermutlich Betonboden
Teilkeller:	Kellerräume vermutlich Beton-/Estrichböden
Innenansichten:	
Erdgeschoss:	Wohnräume nicht bekannt; Küche nicht bekannt; Bäder/WC's nicht bekannt; Geräteraum nicht bekannt
Teilkeller:	Kellerräume nicht bekannt
Deckenflächen:	
Erdgeschoss:	Wohnräume vermutlich Holzverkleidungen; Küche vermutlich Holzverkleidung; Bäder/WC's vermutlich Holzverkleidung; Geräteraum nicht bekannt
Teilkeller:	Kellerräume nicht bekannt
Fenster:	isolierverglaste Holzfenster, tlw. Holzklappläden, ein isoliertverglastes Holzpanoramafenster
Türen:	
Eingangs-/ Terrassentüren:	isolierverglaste Holzfenstertüren
Geräteraumtür:	Holztür
Kelleraußentür:	feuerhemmende Blechtür
Innentüren:	nicht bekannt, vermutlich Landhaustüren
Elektroinstallation:	nicht bekannt; SAT-Schüssel
Sanitärinstallation:	nicht bekannt
Küchenausstattung:	durch das Küchenfenster erkennbar; kleine Einbauküche/Küchenzeile
Heizung:	Ferien-/Wochenendhaus besitzt einen Gashausanschluss; im Teilkeller des Anbaus vermutlich Gastherme, durch Fenster zu erkennen Platten-/Flachheizkörper mit Thermostatventil
Warmwasserbereitung:	nicht bekannt, vermutlich mit/über Gastherme
besondere (Betriebs) Einrichtungen:	keine bekannt
besondere Bauteile:	unterkellertes Geräteraum, Anbau am Blockhaus ca. 4 m ² (2 m x 2 m) befestigte Terrasse ca. 28 m ² ((2,65 m x 6,05 m) + (3,50 m x 3,35 m)) überdachte Kelleraußentreppe mit 11 Stufen
Außenansicht:	
Blockhaus:	Holzblockbohlen waagrecht montiert, Sockel Klinkersichtmauerwerk
Anbau:	Klinkersichtmauerwerk und waagerechte Holzschalung in Blockbohlenbreite
Dachkonstruktion:	vermutlich zimmermannmäßige Holzkonstruktion
Dachform:	flach geneigtes Satteldach mit weiten Dachtraufenüberständen, keine Dachaufbauten
Dacheindeckung:	vermutlich Rauspundbretter mit Schweißbahn/Dachpappe versehen, Dachentwässerung Titanzinkdachrinnen und -fallrohre
Kamin:	ein gemauerter Schornstein mit zwei Zügen, über Dach Klinkersichtmauerwerk, Abgasrohr eingezogen
Raumaufteilung:	
Blockhaus:	(gemäß Grundrisse) 2 Wohnräume, Küche, Bad/WC, Geräteraum
Anbau:	Wohnraum, Bad/WC

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Grundrissgestaltung:	gemäß Grundrisse aus der Bauakte für ein Ferien-/Wochenendhaus zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	insgesamt gut
Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	<p>Das Blockhaus wurde 1974 und der Anbau 1981 errichtet. Vermutlich erfolgten keine Modernisierungen. Das Bewertungsobjekt konnte, wie bereits mehrfach aufgeführt, nicht von innen besichtigt werden. Eine umfassende Außenbesichtigung war jedoch möglich, da das Grundstück betreten werden konnte.</p> <p>Der bauliche Zustand des in Holzbauweise errichteten Blockhauses und des in massiver Bauweise errichteten Anbaus ist augenscheinlich überwiegend gut. Der Ausstattungs- bzw. Gebäudestandard ist vermutlich mittel und entspricht dem in der Zeitperiode der Errichtung der Gebäudeteile üblichen Bauweise für solche Gebäude.</p> <p>Auf der betonierten Fläche vor der Kelleraußentür, die wie die Kelleraußentreppe überdacht ist, steht Wasser. Ob auch auf dem Fußboden des Kellers Wasser steht, ist nicht bekannt. Sonst wurden keine größeren Schäden und kein größerer Instandhaltungsstau festgestellt.</p> <p>Ein Wertabschlag für Bauschäden, -mängel und Instandhaltungsstau ist nicht anzusetzen. Die Abnutzung und der Gebrauch des Gebäudes werden durch die „normale“ Alterswertminderung des Gebäudes, die Alterswertminderung (Sachwert) und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Ertragswert) vollständig berücksichtigt.</p> <p>Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Gebäudes wird unter Berücksichtigung des äußeren Erscheinungsbildes in den angewandten Wertermittlungsverfahren ein pauschaler Sicherabschlag für eventuell vorhandene Schäden und Instandhaltungsstau im Gebäudeinneren vorgenommen (vgl. Sach- und Ertragswertermittlung, Punkt 4.5.3, Seite 32, Punkt 4.5.4, Seite 41).</p> <p>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.</p>
wirtschaftliche Wertminderungen:	Es sind keine wirtschaftlichen Wertminderungen bekannt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist überwiegend gut. Größere Bauschäden und -mängel sowie nennenswerter Instandhaltungsstau wurden am Ortstermin nicht festgestellt. Es steht Wasser auf der betonierten Fläche vor der Kelleraußentür. Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht bekannt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.3.2 Carport (Geb. 2)

Der Carport ist an der westlichen Außenwand des Ferien-/Wochenendhauses (Geb. 1), dem Gebäudeteil Anbau, angebaut und ist direkt von der Straße Zum Butterberg befahrbar.

Der Carport ist bis auf die Rückseite, das ist ein Teil der Außenwand des Ferien-/Wochenendhauses, offen. Die nördliche Seite des Carports ist mit Holzlattenelementen, nicht blickdicht, versehen. Die Holzkonstruktion des Carports lagert auf Kanthölzern/Stielen. Das Pultdach des Objektes ist vermutlich mit Rauspund-/Profilbrettern eingedeckt und als Witterungsschutz mit Dachpappe versehen. Die Stellfläche im Carport ist betoniert und die straßenseitige Zufahrt auf dem Grundstück ist mit Betonsteinpflaster befestigt.

Die Nettonutzfläche im Carport beträgt rd. 17,00 m² (5,00 m x 3,40 m) und wurde anhand des vorliegenden Grundrisses berechnet.

Art des Gebäudes: Carport

Baujahr: gemäß Bauakte 1981

Sanierung/
Modernisierung
(soweit bekannt): augenscheinlich keine

besondere Bauteile: keine

besondere (Betriebs)
Einrichtungen: keine

Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich: Der bauliche Zustand des zusammen mit dem Anbau im Jahr 1981 errichteten Carports ist gut bis befriedigend. Größere Bauschäden, -mängel und nennenswerter Instandhaltungsstau wurden nicht festgestellt. Ein Wertabschlag für Bauschäden, -mängel und Instandhaltungsstau ist nicht anzusetzen. Die Abnutzung und der Gebrauch des Carports wird durch die „normale“ Alterswertminderung des Gebäudes, die Alterswertminderung (Sachwert) und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Ertragswert) vollständig berücksichtigt.

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut bis befriedigend. Größere Bauschäden und -mängel sowie nennenswerter Instandhaltungsstau wurden nicht festgestellt. Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht bekannt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig**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), bauliche Anlagen wie einfache Garten-/Gerätehäuser, Schuppen und nichtbauliche Anlagen (z.B. Garten- und Grünanlagen).

Das Bewertungsgrundstück besteht aus dem Flurstück 20/18, liegt am Ende der Südseite der Straße Zum Butterberg, einer Wohngebiets-/Anliegerstraße in der Ferien-/Wochenendhaussiedlung (vgl. Anlage 2).

- Versorgungsanlagen Strom, Gas und Wasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Telefon- und vermutlich Kabelanschluss
- Anschluss an öffentlichen Ab-/Schmutzwasserkanal
- Zufahrt auf dem Bewertungsgrundstück zum Carport (Geb. 2) und Zuwegung zur Kelleraußentreppe sowie Hauseingang mit Betonsteinpflaster und/oder Waschbetonplatten befestigt
- Garten/Freiflächen Rasenflächen, an den Rändern der Rasenflächen, an den Grundstücksgrenzen Büsche, Sträucher, Gehölze, auch Koniferen
- Böschung der Terrasse an der Rück-/Gartenseite des Ferien-/Wochenendhauses Sträucher und Stauden
- Vorgarten Rasenfläche, Koniferen und Gehölze in Gruppen zusammengefasst
- Einfriedungen straßenseitige und nördliche Grundstücksgrenze keine Einfriedungen, südliche und westliche Grundstücksgrenze einfache, niedrige Maschendrahtzäune und Büsche/Sträucher

Allgemeinbeurteilung: Die Außenanlagen sind ungepflegt.

4.4 Vorbemerkungen

1. Das Bewertungsgrundstück besteht gemäß Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Nahrendorf, Blatt 491, aus einem Grundstück, dem Flurstück 20/18.
Mit einer Flächengröße von ca. 954 m² weist das Bewertungsgrundstück für das Sondergebiet bzw. Ferien-/Wochenendhausgebiet 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 Ferien-/Wochenendhausgebiet.
2. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Ferien-/Wochenendhaus (Geb. 1) und einem Carport (Geb. 2) bebaut.
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. Für Ferien-/Wochenendhäuser jedoch nicht. Die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, die nach den Konstruktionsarten Massivbau und Fertighäuser unterschieden sind, können hilfsweise angewandt werden. Das Bewertungsobjekt kann überwiegend den Fertighäusern zugeordnet werden.
Der Sachwert des Bewertungsgrundstücks wird entsprechend des Modells zur Berechnung der Sachwerte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, wie in den Grundstücksmarktdaten 2023 angegeben, berechnet. Es wird deshalb auf das regionale Marktanpassungssystem und hilfsweise auf 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 hilfsweise 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 Ferien-/Wochenendhaus wird zeitweise bzw. saisonal von den Grundstückseigentümern genutzt. Eine tatsächliche Nettokaltmiete fließt somit nicht. Eine ggf. vorhandene Mietdifferenz (marktübliche Nettokaltmiete/tatsächliche Nettokaltmiete) ist bei den besonderen objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen daher nicht zu berücksichtigen. Im Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass das Ferien-/Wochenendhaus (Geb. 1) und der Carport (Geb. 2) für ortsübliche Nettokaltmieten bzw. Nettomieten entsprechend der Beschaffenheit und der Baualterklasse 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 hilfsweise 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 hilfsweise 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 hilfsweise 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.
Der Carport (Geb. 2) wird aufgrund der untergeordneten Bedeutung, unter Berücksichtigung der Bauweise, der carporttypischen Bauweise Holzkonstruktion, sowie des guten bis befriedigenden baulichen Zustands mit einem pauschalen Zeitwert in der Sachwertermittlung angesetzt. Im Ertragswertverfahren wird für den Carport eine pauschale Nettomiete angesetzt, da für Carports eine Nettomiete bzw. ein Ertrag erzielbar ist.
Die Restnutzungsdauer des Carports wird der des Hauptgebäudes, Ferien-/Wochenendhaus gleichgesetzt, da mit Untergang des Hauptgebäudes in der Regel untergeordnete Gebäude mit untergehen. Im Bewertungsfall ist dieser Ansatz unbedingt zu wählen, da der Carport eine Holzkonstruktion, wie der überwiegende Teil des Hauptgebäudes ist, zusammen mit dem Hauptgebäude errichtet wurde und solche Gebäude auf einem Wochenend-/Feriengrundstück bzw. einem individuellen Wohngrundstück wirtschaftlich nutzbar sind.
Die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses erfolgt im Punkt 4.5.3, Seite 28.
4. 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.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.5 Wertermittlung des Grundstücks

Wertermittlung für das mit einem Ferien-/Wochenendhaus (Geb. 1) und einem Carport (Geb. 2) bebaute Grundstück, Gemarkung Kovahl, Flur 3, Flurstück 20/18, mit einer Fläche von insgesamt 954 m² (gemäß Flächenangabe im Grundbuch von Nahrendorf, Blatt 491), in 21369 Nahrendorf, OT Neesstahl/Kovahl, Zum Butterberg 11.

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.

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 52,00 €/m², mit Stand (Bodenrichtwertstichtag) 01.01.2023.**

Der Bodenrichtwert bzw. das Bodenrichtwertgrundstück für die Bodenrichtwertzone in der Lage des Bewertungsgrundstücks ist vom Gutachterausschuss zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2023 wie folgt definiert:

52 B

W I f1.200

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bodenrichtwert

52 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

W Wohnbaufläche

Bauweise (z.B. offene Bauweise)

keine Angabe

Maß der baulichen Nutzung

I ein Vollgeschoss

Angaben zum Grundstück

f1.200 durchschnittliche Grundstücksfläche 1.200 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.

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-/kostenerstattungsbetragsfrei

Art der baulichen Nutzung

W Wohnbaufläche

Bauweise

o offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

I Geschosszahl (ein Vollgeschoss)

Angaben zum Grund-/Flurstück

f954 Grund-/Flurstücksfläche in Quadratmeter

Der Bodenrichtwert von **52,00 €/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 Nahrendorf, OT Neesthal/Kovahl, liegt.

Das Bewertungsgrundstück ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans 2. Bauabschnitt „Wochenendhausgebiet“ der Gemeinde Nahrendorf und den §§ 30 und 31 Baugesetzbuch (BauGB), mit einem freistehenden Ferien-/Wochenendhaus (Geb. 1) und einem Carport (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 Zum Butterberg.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Somit sind die Nutzung und die Erschließung des Bewertungsgrundstücks mit anderen in der Bodenrichtwertzone liegenden Grundstücken vergleichbar. Der ausgewiesene Bodenrichtwert von 52,00 €/m² für baureifes Land kann deshalb grundsätzlich zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert von 52,00 €/m² für baureifes Land ist auf ein Richtwertgrundstück, durchschnittliche Grundstücksgröße/-fläche, von 1.200 m² abgestellt. Das Bewertungsgrundstück ist im Grundbuch von Nahrendorf, Blatt 491, Bestandsverzeichnis, mit einer Fläche von 954 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 954 m ² (Bewertungsgrundstück)	1,005
Grundstücksfläche 1.200 m ² (Richtwertgrundstück)	0,980

Der flächenangepasste Bodenrichtwert ist wie folgt zu ermitteln:

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

$$52,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,005}{0,980} = 53,33 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } \mathbf{53,00 \text{ €/m}^2}$$

Eine konjunkturelle Anpassung (Marktanpassung) des flächenangepassten Bodenrichtwerts ist erforderlich, da der Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks in den letzten Jahren, Bodenrichtwertstichtag 31.12.2018 zu Bodenrichtwertstichtag 01.01.2023 von 38,00 €/m² auf 52,00 €/m² gestiegen (Steigerung rd. 27,00 %) ist. Aufgrund der Nachfrage nach individuellen Wohngrundstücken in der Gemeinde Nahrendorf bzw. nach Ferien-/Wochenendgrundstücken ist mit einem weiteren signifikanten Anstieg des Bodenrichtwertes zu rechnen. Ein konjunktureller Zuschlag von rd. 5 % wird als marktgerecht eingeschätzt.

flächenangepasster Bodenrichtwert, rd.	53,00 €/m ²	
konjunkturelle Anpassung rd. 5 %	+ 2,65 €/m ²	
flächen- und konjunkturell angepasster Bodenrichtwert	55,65 €/m ²	rd. 56,00 €/m²

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, zusätzliche konjunkturelle Anpassung bzw. Marktanpassung des flächenangepassten Bodenrichtwertes aus den genannten Gründen, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag **01. September 2023** wie folgt geschätzt:

Bewertungsgrundstück, Flurstück 20/18	ca. 954 m ²	
baureifes Land	ca. 954 m ² x 56,00 €/m ²	= 53.424,00 €
Grundstücksfläche	ca. 954 m ²	Bodenwert 53.424,00 €

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 **53.424,00 €** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

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.

BAUNEKENKOSTEN

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert 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) 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).

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 Ferien-/Wochenendhaus (Geb. 1) konnte nur von außen besichtigt werden. Das Bewertungsobjekt befindet sich dem äußeren Anschein nach in einem ordentlichen bis guten baulichen Zustand. Auf der Eingangsfläche vor der Kelleraußentür stand Wasser. Sonst wurden keine größeren Bauschäden und -mängel und/oder nennenswerter Instandhaltungsstau festgestellt. Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Gebäudes wird in den angewandten Wertermittlungsverfahren ein Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene bzw. erhöhte Bauschäden/-mängel und Instandhaltungsstau im Gebäudeinneren angesetzt.

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. Ferien-/Wochenendhaus (Geb. 1)

- * Bruttogrundfläche, ohne Geräteraum rd. 78,00 m²
- Blockhaus „Altbau“ (6,00 m x 5,40 m) (EG) rd. 32,00 m²
- Anbau (6,84 m x 3,36 m) + (6,84 m x 3,36 m) (EG, TK) rd. 46,00 m²

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, Reihenmittelhäuser
Gebäudetyp 1.03 freistehende Einfamilienhäuser, Erdgeschoss, unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach rd. 809,00 €/m²
NHK (Gebäudetyp 1.03) bei gewogener Standardstufe rd. 2,10
Gebäudetyp 1.23 freistehende Einfamilienhäuser, Erdgeschoss, nicht unterkellert, Flachdach oder flach geneigtes Dach rd. 800,00 €/m²
NHK (Gebäudetyp 1.23) bei gewogener Standardstufe rd. 1,75

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 1.03 und 1.23:

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser²

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				
Reihenmittelhäuser	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				
Reihenmittelhäuser	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 ist in 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; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	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 Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradiäufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbanstrich, 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, raumhoch gefliest	1 – 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. 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 Flächendekors)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Die Beschreibung des Gebäudestandards entspricht überwiegend dem beim Ortstermin vorgefundenen Standard bzw. dem unterstellten Standard (keine Innenbesichtigung ermöglicht), ist beispielhaft und dient der Orientierung. Es wird unterstellt, dass keine wertrelevanten Modernisierungen erfolgten. 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 1.03.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	€
Außenwände		0,6		0,4		23	208,15 €/m ² /BGF
Dach	0,8		0,2			15	111,60 €/m ² /BGF
Fenster und Außentüren		1				11	86,35 €/m ² /BGF
Innenwände und -türen		1				11	86,35 €/m ² /BGF
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11	86,35 €/m ² /BGF
Fußböden		0,5	0,5			5	42,13 €/m ² /BGF
Sanitäreinrichtungen		1				9	70,65 €/m ² /BGF
Heizung		1				9	70,65 €/m ² /BGF
Sonstige technische Ausstattungen		1				6	47,10 €/m ² /BGF
Kostenwerte in €/m² BGF	705	785	900	1.085	1.360		809,33 €/m²/BGF
gewogener Kostenwert						~	809,00 €/m²/BGF

Kostenkennwert für den Gebäudetyp 1.23.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	€
Außenwände	0,7	0,3				23	218,85 €/m ² /BGF
Dach	0,8		0,2			15	145,80 €/m ² /BGF
Fenster und Außentüren		1				11	112,75 €/m ² /BGF
Innenwände und -türen		1				11	112,75 €/m ² /BGF
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11	112,75 €/m ² /BGF
Fußböden		1				5	51,25 €/m ² /BGF
Sanitäreinrichtungen		1				9	92,25 €/m ² /BGF
Heizung		1				9	92,25 €/m ² /BGF
Sonstige technische Ausstattungen		1				6	61,50 €/m ² /BGF
Kostenwerte in €/m² BGF	920	1.025	1.180	1.420	1.775		
gewogener Kostenwert						~	1.000,15 €/m²/BGF

Das Bewertungsobjekt ist eine Holzkonstruktion. Für Gebäude solcher Bauweise ist ein Korrekturfaktor zu berücksichtigen. In Anlehnung an Empfehlungen in der einschlägigen Fachliteratur wird ein Korrekturfaktor von rd. 0,80 angesetzt.

$$1.000,15 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 0,80 = 800,12 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$$

angepasster gewogener Kostenwert							800,12 €/m ² /BGF
angepasster gewogener Kostenwert						~	800,00 €/m²/BGF

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

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 den Gebäudetyp 1.03.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	%
Außenwände		0,6		0,4		23	0,644
Dach	0,8		0,2			15	0,210
Fenster und Außentüren		1				11	0,220
Innenwände und -türen		1				11	0,220
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11	0,220
Fußböden		0,5	0,5			5	0,125
Sanitäreinrichtungen		1				9	0,180
Heizung		1				9	0,180
Sonstige technische Ausstattungen		1				6	0,120
							2,119
gewogene Standardstufe						~	2,10

Standardstufe für den Gebäudetyp 1.23.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	%
Außenwände	0,7	0,3				23	0,299
Dach	0,8		0,2			15	0,210
Fenster und Außentüren		1				11	0,220
Innenwände und -türen		1				11	0,220
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11	0,220
Fußböden		1				5	0,100
Sanitäreinrichtungen		1				9	0,180
Heizung		1				9	0,180
Sonstige technische Ausstattungen		1				6	0,120
							1,749
gewogene Standardstufe						~	1,75

Die gewichtete Standardstufe des Gebäudes mit den beiden Gebäudeteilen beträgt:
 Blockhaus „Altbau“ gewogene Standardstufe 1,75 und Bruttogrundfläche 32,00 m²
 Anbau gewogene Standardstufe 2,10 und Bruttogrundfläche 46,00 m²

$$\varnothing \text{ Standardstufe} = \frac{1,75 \times 32 \text{ m}^2 + 2,10 \times 46 \text{ m}^2}{32 \text{ m}^2 + 46 \text{ m}^2} = 1,956 \text{ rd. } 1,95$$

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 gewichteten Standardstufe von rd. 1,95 des Bewertungsobjekts beträgt die gewogene Gesamtnutzungsdauer 64,75 Jahre, rd. 65 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.

Gemäß der neuen ImmoWertV 21 ist für individuelle Wohngebäude eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren festgesetzt. Den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ist eine Übergangsfrist zur Berücksichtigung dieser Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren in ihren Grundstücksmarktdaten bis 2025 gewährt. Die Sachwertfaktoren für individuelle Wohngebäude des Landkreises Lüneburg sind noch auf eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren abgestellt. Es wird deshalb eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angesetzt.

Bestimmung der Restnutzungsdauer

Das Ferien-/Wochenendhaus ist nicht modernisiert worden. In solch einem Fall ist es sachgemäß, dass die rechnerische Restnutzungsdauer der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer gleichgesetzt wird.

Das gewichtete Baujahr des Gebäudes, bestehend aus zwei Gebäudeteilen beträgt:

Blockhaus „Altbau“	Baujahr 1974 und Bruttogrundfläche 32,00 m ²
Anbau	Baujahr 1981 und Bruttogrundfläche 46,00 m ²

$$\varnothing \text{ Baujahr} = \frac{1974 \times 32 \text{ m}^2 + 1981 \times 46 \text{ m}^2}{32 \text{ m}^2 + 46 \text{ m}^2} = 1978$$

Bei nicht modernisierten Wohngebäuden, die zudem keine wesentlichen Bauschäden, -mängel und keinen größeren Instandhaltungsstau aufweisen, ist es sachgemäß, dass die rechnerische Restnutzungsdauer der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer gleichgesetzt wird.

Wertermittlungsstichtag/-jahr	2023
gewichtetes Baujahr	- 1978

Gebäudealter	45 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Gebäudealter	- 45 Jahre

rechnerische Restnutzungsdauer (wirtschaftliche Restnutzungsdauer)	25 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird deshalb auf rd. 25 Jahre geschätzt.

Bestimmung des fiktiven, wertrelevanten Baujahres

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

Wertermittlungsstichtag/-jahr	2023
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	+ <u>25 Jahre</u>
wirtschaftlich nutzbar bis	2048
Gesamtnutzungsdauer	- <u>70 Jahre</u>
fiktives, wertrelevantes Baujahr	1978
gleich gewichtetes Baujahr	

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

1. Ferien-/Wochenendhaus (Geb. 1), differenzierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Ferienhaus
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF), Ferienhaus insgesamt		78,00 m ²
Bruttogrundfläche (BGF), EG, flach geneigtes Dach, TK		46,00 m ²
Baupreisindex (BPI) III. Quartal 2023 (2010 = 100)		178,4
Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten, BNK)		
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	~	809,00 €/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag (809,00 €/m ² x 178,4 / 100)	~	1.443,00 €/m ² BGF
Bruttogrundfläche (BGF), EG, flach geneigtes Dach		32,00 m ²
Baupreisindex (BPI) III. Quartal 2023 (2010 = 100)		178,4
Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten, BNK)		
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	~	800,00 €/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag (800,00 €/m ² x 178,4 / 100)	~	1.427,00 €/m ² BGF
<hr/>		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)		
Ferienhaus, EG, flach geneigtes Dach, TK; 46 m ²	=	66.378,00 €
Ferienhaus, EG, flach geneigtes Dach; 32 m ²	=	45.664,00 €
Ferienhaus insgesamt	=	112.042,00 €
(BGF x NHK am Wertermittlungsstichtag)		
Herstellungskosten nicht in den NHK erfasster Bauteile (einschl. BNK)	+	0,00 €
<hr/>		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)	=	112.042,00 €
Alterswertminderung		
Modell		linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre
fiktives, durchschnittliches Alter		45 Jahre
prozentuale Alterswertminderung (100 % : 70) x 45	x	64,29 %
(112.042,00 € - 72.031,80 €)		
<hr/>		
alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen Ferienhaus	=	40.010,20 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen		
Einbauküche	+	100,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile		
Geräteraum (Nutzfläche rd. 4 m ²)	+	3.500,00 €
Kelleraußentreppe, überdacht (11 Stufen)	+	4.000,00 €
befestigte Terrasse/befestigter Freisitz (Fläche rd. 28 m ²)	+	3.000,00 €
<hr/>		
Zeitwert Ferien-/Wochenendhaus	=	50.610,20 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die Bruttogrundfläche (BGF) des Ferien-/Wochenendhauses beträgt insgesamt ~ 78 m² (46 m² + 32 m²)

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) beruht auf den bemaßten Grundrissen des Gebäudes. 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 160,6 (Basis 2015 = 100) *bezogen auf III. Quartal 2023

* 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 2023 umbasiert = 160,6 x 1,111 = 178,43 rd. 178,4

Die auf den Wertermittlungsstichtag 01.09.2023 umgerechneten Normalherstellungskosten betragen somit:

$$(809,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 178,4) / 100 = 1.443,26 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \quad \text{rd. } \mathbf{1.443,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF}}$$

$$(800,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 178,4) / 100 = 1.427,20 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \quad \text{rd. } \mathbf{1.427,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF}}$$

2. Carport (Geb. 2), pauschalierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Carport
Zeitwert Carport (einschl. BNK)	=	2.000,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen (einschl. BNK)		
keine	+	0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile (einschl. BNK)		
keine	+	0,00 €
<hr/>		
Zeitwert Carport	=	2.000,00 €

Hinweis: Der bauliche Zustand des Carports ist überwiegend gut. Die Bauweise, Holzkonstruktion, ist typisch für einen Carport. Auf die einfache Bauweise, unter Berücksichtigung des baulichen Zustands, ist der Zeitwert abgestellt. Die Nutzfläche des Carports beträgt rd. 17 m².

Sachwert

Zeitwert Ferien-/Wochenendhaus ¹⁾ (Geb. 1)		50.610,20 €
Zeitwert Carport ²⁾ (Geb. 2)	+	2.000,00 €
Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen ³⁾)	+	2.400,00 €
<hr/>		
zuzüglich Bodenwert insgesamt ⁴⁾ (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 21)	+	53.424,00 €
<hr/>		
vorläufiger Sachwert Grundstück	=	108.434,20 €
Marktanpassung/Sachwertfaktor ⁵⁾	x	1,09
<hr/>		
marktangepasster vorläufiger Sachwert Grundstück (vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor)	=	118.193,28 €
<hr/>		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau		
Ferien-/Wochenendhaus (Geb. 1)	-	0,00 €
Carport (Geb. 2)	-	0,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen		
Ferien-/Wochenendhaus (Geb. 1)	-	0,00 €
Carport (Geb. 2)	-	0,00 €
<hr/>		
marktangepasster Sachwert Grundstück	=	118.193,28 €

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, besteht eine hohe Nachfrage nach individuellen Wohngrundstücken, bebaut mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Im Landkreis, weiter von der Hansestadt Lüneburg entfernt, nimmt die Nachfrage nach solchen Grundstücken ab. Im Landkreis Lüneburg ist die Nachfrage nach Wochenendgrundstücken geringer als nach individuellen Wohngrundstücken. Obwohl das Grundstück weit von der Hansestadt Lüneburg entfernt ist, am östlichen Rand des Landkreises Lüneburg gelegen, ist das Veräußerungsrisiko für solche Objekte als gering bzw. die Verkäuflichkeit und die Marktgängigkeit mit gut einzuschätzen. Der relativ geringe vorläufige Sachwert stützt diese Markteinschätzung. Ein Marktabschlag ist deshalb nicht zu berücksichtigen, sondern ein Marktzuschlag.

Gewichtet wird der Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt auf der Grundlage des regionalen Sachwertfaktors, unter Berücksichtigung der Verkäuflichkeit und der Marktgängigkeit, auf rd. 1,09 geschätzt.

Übertrag

marktangepasster Sachwert Grundstück	=	118.193,28 €
--------------------------------------	---	--------------

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Außenbesichtigung war möglich. Dem äußeren Anschein nach bestehen am Gebäude keine größeren Schäden und kein größerer Instandhaltungsstau. Auf der überdachten betonierten Fläche vor der Kelleraußentür, am Ende der Kelleraußentreppe, steht Wasser. Für die nicht ermöglichte Innenbesichtigung des Gebäudes wird ein Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene bzw. erhöhte Bauschäden/-mängel und Instandhaltungsstau im Inneren des Gebäudes vorgenommen. Üblicherweise werden als Sicherheitsabschlag 5,00 % bis 10,00 % des ermittelten Wertes (hier marktangepasster Sachwert) berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag ist in allen angewandten Wertermittlungsverfahren (zwei Verfahren) und in gleicher Wertigkeit (Prozentsatz) anzusetzen, um plausible Ergebnisse zu erhalten. Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes und des beschriebenen stehenden Wassers vor der Kelleraußentür, setze ich im Bewertungsfall einen höheren Abschlag von rd. 7,00 % an.

marktangepasster Sachwert Grundstück	=	118.193,28 €
--------------------------------------	---	--------------

Abschlag von rd. 7,00 %, da eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich war	-	8.273,53 €
-----------------------------------------------------------------------------------	---	------------

marktangepasster Sachwert Grundstück insgesamt	=	109.919,75 €
	~	110.000,00 €

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 hilfsweise 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, veröffentlicht. Dieser Liegenschaftszinssatz wird als Basiszinssatz für das Grundstück berücksichtigt.

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

Siehe Ausführungen in der Sachwertermittlung (Pkt. 4.5.3, S. 22/23).

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Wohn-/Nutzflächen

Die Berechnung der Wohn-/Nutzfläche des Ferien-/Wochenendhauses (Geb. 1), nur Erdgeschoss, wird aus der vorliegenden Bauakte übernommen.

Blockhaus „Altgebäude“

Az. _____

Betr.: Baumaßnahme: Neubau - Umbau - Anbau Bauvorhaben: Wochenendhaus
 Bauherr: _____ Bauort: Kovahl

Wohnflächenberechnung

nach Teil IV der II. Berechnungsverordnung v. 14. XII. 1970

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl ¹⁾	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenzimmer ²⁾ qm	Gewerblich bzw. Wirtsch.-R. ³⁾ qm
1	1.42 x 2.0	-	-	-	2.84	
2	1.41 x 2.0	-	-	2.84	-	
3	2.89 x 2.0	-	5.8	-	-	
4	5.86 x 3.19	1	18.7	-	-	
5	2.0 x 2.0	-	-	-	4.0	
		1	24.5	2.84	6.84	
			zusammen: 34.18 qm			

Hinweis: Laufende Nummer 5 ist der Geräteraum mit einer Nutzfläche von 4,00 m².

Anbau

Anbau

2,82 x 4,13 m	=	11,65 m ²	
2,82 x 1,80 m	=	5,07 m ²	
		16,72 m ²	
./. 3 % für Putz	=	0,50 m ²	16,22 m ²

Wohn-/Nutzfläche Ferien-/Wochenendhaus (Geb. 1) insgesamt, ohne Geräteraum
 (30,18 m² + 16,22 m²) 46,40 m² **rd. 46 m²**

Nutzfläche Geräteraum
 (2,00 m x 2,00 m) 4,00 m² **rd. 4 m²**

Nutzfläche Teilkeller
 (6,12 m x 2,58 m x 0,97) 15,32 m² **rd. 15 m²**
 (Putzfaktor 0,97)

Nutzfläche Carport (Geb. 2)
 Stellfläche (3,40 m x 5,00 m) 17,00 m² **rd. 17 m²**

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Das Ferien-/Wochenendhaus, der Carport und das Grundstück werden von den Grundstückseigentümern saisonal genutzt. Tatsächliche Nettokaltmieten bzw. Nettomieten fließen somit nicht.

Die marktüblich erzielbare Miete ist nach § 17 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bzw. § 31 ImmoWertV2021 der Mietzins, der in der Region des Bewertungsobjektes 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 Ferien-/Wochenendhaus bzw. die Wohnung liegt gemäß Bezeichnung in den Grundstücksmarktdaten Niedersachsen, Landkreis Lüneburg in der Region *übriger Landkreis Lüneburg, ohne Bereich Amt Neuhaus* und weist, unterstellt, die Beschaffenheit der Baualtersklasse 1978 bis 1990 auf, gemittelt Baujahr des Gebäudes 1978.

Das Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche insgesamt von rd. 46 m², ohne Geräteraum. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 40 bis 60 m², der Baualtersklasse 1978 bis 1990, in der Region *übriger Landkreis Lüneburg* ist eine mittlere Miete von 7,10 €/m² angegeben. Der Mittelwert ist mit einer Spanne von ± 20 % zu interpretieren.

Für Wohnungen in individuellen Wohnhäusern bzw. für individuelle Wohnhäuser werden in der Regel Nettokaltmieten erzielt, die über dem Mittelwert für vergleichbar ausgestattete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegen. Es wird für die Wohnung bzw. für das Wohnhaus eine Nettokaltmiete als marktüblich erzielbar eingeschätzt, die rd. 12 % oberhalb des Mittelwerts von rd. 7,10 €/m² liegt, somit von rd. 8,00 €/m², weil

die Wohnfläche von insgesamt rd. 46 m² für ein individuelles Wohnhaus relativ klein ist,

die Wohnung/das Wohnhaus unterstellt einen baujahrestypischen guten Wohnwert aufweist und

die Wohnung in einem freistehenden individuellen Wohnhaus liegt bzw. ein individuelles Wohnhaus ist.

Für den Geräteraum ist eine Nettokaltmiete erzielbar. Unter Berücksichtigung der Nutzungsmöglichkeiten wird eine Nettokaltmiete von 15,00 €/Monat als marktüblich eingeschätzt.

Für den Carport ist eine Miete erzielbar. Entsprechend der vorhandenen Nutzflächen und bestehenden Nutzungsmöglichkeiten im Gebäude wird eine Nettomiete von 15,00 €/Monat für den Carport als marktüblich erzielbar eingeschätzt.

* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete		
		monatlich €/m ²	€	jährlich €
Ferienhaus (Geb. 1)	rd. 46	8,00	368,00	4.416,00
Geräteraum	rd. 4		15,00	180,00
Carport (Geb. 2)	rd. 17		15,00	180,00
Wohn-/Nutzfläche, ohne Carport,	rd. 50 m ²		398,00	4.776,00

Die Wohn-/Nutzfläche des Ferien-/Wochenendhauses wurde aus der vorliegenden Bauakte übernommen. Die Wohn-/Nutzflächen sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ertragswert

Rohertrag (jährliche markt-/ortsüblich erzielbare Nettokaltmiete)	=	4.776,00 €
Bewirtschaftungskosten nur Anteil des Vermieters	-	1.285,92 €
(Verwaltungs-, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis für eine Wohnung und einen Carport gemäß Ertragswertrichtlinie)	-	150,60 €
<hr/>		
jährlicher Reinertrag	=	3.339,48 €
Reinertragsanteil des Bodens	-	534,24 €
1,00 % von 53.424,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert)		
Bodenwert, der den Erträgen zuzuordnen ist, Grundstück (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 21)		
<hr/>		
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	2.805,24 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	x	22,023
bei p = 1,00 % (Liegenschaftszinssatz)		
und n = 25 Jahre Restnutzungsdauer (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 28)		
<hr/>		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	61.779,80 €
Bodenwert Grundstück (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 21)	+	53.424,00 €
<hr/>		
vorläufiger Ertragswert Grundstück	=	115.203,80 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau		
Ferien-/Wochenendhaus (Geb. 1)	-	0,00 €
Carport (Geb. 2)	-	0,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen		
Ferien-/Wochenendhaus (Geb. 1)	-	0,00 €
Carport (Geb. 2)	-	0,00 €
<hr/>		
Ertragswert Grundstück	=	115.203,80 €

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 Grundstücks 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 Stellplätze bzw. Garagen/Carports, in Ansatz gebracht werden.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2015 €/jährlich

Verwaltungskosten Wohnung	280,00 €/jährlich
Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche	11,00 €/m ² /jährlich
Mietausfallwagnis, 2 % der Nettokaltmiete Ferienhaus mit Geräteraum;	4.596,00 €

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 2023 ist die Verwaltungskostenpauschale gemäß § 26 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 344,00 € für eine Wohnung bzw. ein Ein- oder Zweifamilienhaus festgesetzt.

jährliche Verwaltungskostenpauschale je Wohnung im Jahr 2015	280,00 €
jährliche Verwaltungskostenpauschale je Wohnung im Jahr 2023	344,00 €

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

Für das Jahr 2023 sind die Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche gemäß § 28 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 17,00 €/m², für Gebäude Bezugsfertigkeit > 32 Jahre, festgesetzt. Das Bewertungsobjekt wurde vor rd. 45 Jahren bezugsfertig.

jährliche Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2015	11,00 €/m ²
jährliche Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2023 (Bezugsfertigkeit > 32 Jahre)	17,00 €/m ²

Das Mietausfallwagnis ist unverändert mit 2 % der Jahresnettokaltmiete anzusetzen.

Die wertfortgeschriebene Verwaltungskostenpauschale, die wertfortgeschriebenen Instandhaltungskosten je Quadratmeter Wohnfläche und das Mietausfallwagnis für das Jahr 2023, für den Wertermittlungs- bzw. Qualitätsstichtag 01. September 2023 anwendbar, betragen:

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2023	€/jährlich
Verwaltungskosten 1 Wohnung rd. 344,00 €/jährlich	344,00 €
Instandhaltungskosten je m ² Wohn-/Nutzfläche 17,00 €/m ² 50 m ² Wohnfläche	850,00 €
Mietausfallwagnis, 2 % von der Nettokaltmiete 4.596,00 €	91,92 €
Bewirtschaftungskosten Ferienhaus	1.285,92 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

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

Bewirtschaftungskosten Garage 2015 €/jährlich

Verwaltungskosten Garage
37,00 €/jährlich
Instandhaltungskosten je Garage
83,00 €/jährlich
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettomiete
Carport 180,00 €

Bewirtschaftungskosten Garage

Für das Jahr 2023 ist die Verwaltungskostenpauschale gemäß § 26 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 45,00 € für eine Garage, einen Stellplatz, festgesetzt.

jährliche Verwaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2015	37,00 €
jährliche Verwaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2023	45,00 €

Für das Jahr 2023 ist die Instandhaltungskostenpauschale je Garage bzw. Stellplatz gemäß § 28 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 102,00 €/Jahr festgesetzt.

jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2015	83,00 €
jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2023	102,00 €

Das Mietausfallwagnis ist unverändert mit 2 % der Jahresnettomiete anzusetzen.

Die wertfortgeschriebene Verwaltungskostenpauschale, die wertfortgeschriebene Instandhaltungskostenpauschale und das Mietausfallwagnis für das Jahr 2023, sind für den Wertermittlungstichtag bzw. Qualitätstichtag 01. September 2023 anwendbar, betragen:

Bewirtschaftungskosten Garage 2023 €/jährlich

Verwaltungskosten Carport 45,00 €/jährlich; 1 Stellplatz	45,00 €
Instandhaltungskosten je Stellplatz 102,00 €/jährlich; 1 Stellplatz	102,00 €
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettomiete 1 Stellplatz 180,00 €	3,60 €

Bewirtschaftungskosten Carport 150,60 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Liegenschaftszinssatz

Von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen wurden für den Landkreis Lüneburg, für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Das Bewertungsobjekt ist mit einem Ferien-/Wochenendhaus, quasi kleines Einfamilienhaus, bebaut.

Zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden ein durchschnittliches Baujahr 1983 (Wertebereich 1948 bis 2016), ein durchschnittlicher Lagewert von 185,00 €/m² (Wertebereich 40,00 €/m² bis 515,00 €/m²), eine durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche von 138 m² (Wertebereich 50 m² bis 234 m²) und eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,83 €/m² (Wertebereich von 2,65 €/m² bis 15,00 €/m²) berücksichtigt. Für den Landkreis Lüneburg wurde vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Lüneburg ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 0,80 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke auf der Grundlage der Kaufpreisanalyse ermittelt.

Das fiktive/wertrelevante Baujahr 1978 (siehe Pkt. 4.5.3, S. 28) liegt unterhalb des durchschnittlichen Baujahres 1983. Das Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone von 52,00 €/m² (unangepasst) und unterhalb des durchschnittlichen Lagewertes von 185,00 €/m². Die Wohnfläche von insgesamt rd. 46 m², ohne Geräteraum, ist wesentlich kleiner als die durchschnittliche Wohnfläche von 138 m². Die als marktüblich eingeschätzte Nettokaltmiete von 8,00 €/m² liegt oberhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,83 €/m².

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

Bodenrichtwert niedriger	Liegenschaftszinssatz steigt
Wohnfläche kleiner	Liegenschaftszinssatz fällt
Baujahr (wertrelevant) älter	Liegenschaftszinssatz steigt
Nettokaltmiete höher	Liegenschaftszinssatz steigt

Die Abweichungen von den Durchschnittswerten der Merkmale Bodenrichtwert, Baujahr und Nettokaltmiete führen zu einem erheblichen Anstieg des Liegenschaftszinssatzes für das Bewertungsobjekt. Die Abweichung Wohnfläche führt zu einer erheblichen Verringerung des Liegenschaftszinssatzes für das Bewertungsobjekt.

Es wird eingeschätzt, dass der Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt von den abweichenden Merkmalen Bodenrichtwert, Baujahr und Nettokaltmiete, aber auch vom abweichenden Merkmal Wohnfläche erheblich beeinflusst ist. Diese Merkmale bewirken insgesamt einen signifikant höheren Liegenschaftszinssatz des Bewertungsobjekts als den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für solche Objekte von 0,80 %.

Es sind auch bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Grundstücke bebaut mit Ferien-/Wochenendhäusern, 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:

Ferien-/Wochenendhaus, unvermietet,	
Gesamtnutzungsdauer 60 – 80 Jahre	1,20 %
relative Restnutzungsdauer rd. 36 % (RND 25 Jahre : GND 70 Jahre)	

Vom Immobilienverband Deutschland (IVD) wurden mit Stand Januar 2023 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 Bewertungsobjekts 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 Bewertungsfall, Grundstück mit Ferien-/Wochenendhaus, Wohn-/Nutzfläche rd. 46 m², mit Geräteraum, bebaut, auf rd. 1,00 %.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Übertrag

Ertragswert Grundstück	= 115.203,80 €
------------------------	----------------

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden. Im Sachwertverfahren wurde deshalb ein zusätzlicher relativ hoher Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene bzw. erhöhte Bauschäden/-mängel und Instandhaltungsstau im Inneren des Gebäudes von rd. 7,00 % berücksichtigt. Dieser Wertabschlag ist in allen angewandten Wertermittlungsverfahren in gleicher Weise/Höhe anzubringen. Daher wird der Ertragswert ebenfalls um rd. 7,00 % gemindert.

Ertragswert Grundstück	= 115.203,80 €
------------------------	----------------

Abschlag von rd. 7,00 %, da eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich war	- 8.064,27 €
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------

Ertragswert Grundstück insgesamt	= 107.139,53 €
	~ 107.000,00 €

5 Verkehrswert

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 freistehenden Ferien-/Wochenendhaus, quasi Einfamilienhaus, bebaut sind, überwiegend der individuellen Wohnnutzung bzw. der Erholung dienen.

Der marktangepasste Sachwert wurde unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags für nicht ermöglichte Innenbesichtigung des Gebäudes mit rd. 110.000,00 € und der Ertragswert wurde unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags für nicht ermöglichte Innenbesichtigung des Gebäudes mit rd. 107.000,00 € ermittelt. Der Ertragswert stützt den marktangepassten Sachwert hinreichend. Der Verkehrswert des Grundstücks wird sich am marktangepassten Sachwert orientieren, da solche Objekte üblicherweise der individuellen Wohnnutzung bzw. zur Erholung dienen. Da marktangepasster Sachwert und Ertragswert abweichen, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der zwei 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 Grundstück ist ein Sachwertobjekt. Deshalb wird dem marktangepassten Sachwert das Gewicht 1,00 (a) und dem Ertragswert das Gewicht 0,50 (b) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in noch ausreichender Qualität (Normalherstellungskosten und regionaler Sachwertfaktor für Grundstücke mit individueller Wohnhausbebauung) zur Verfügung. Für das Ertragswertverfahren standen die erforderlichen Daten in noch ausreichender Qualität (regionstypische Durchschnittsmieten für Wohnungen und regionaler Liegenschaftszins) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,80 (c) und dem Ertragswertverfahren ebenfalls das Gewicht 0,80 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (a) x 0,80 (c) = 0,80 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	0,50 (b) x 0,80 (d) = 0,40

Das gewogene Mittel aus den Verfahrensergebnissen beträgt dann:

(110.000,00 € x 0,80) + (107.000,00 € x 0,40)	=	109.000,00 €	rd. 109.000,00 €

0,80 + 0,40			

Der Verkehrswert für das mit einem Ferien-/Wochenendhaus und einem Carport
bebaute Grundstück in

21369 Nahrendorf, OT Neesthal, Zum Butterberg 11

Gemarkung Kovahl, Flur 3, Flurstück 20/18

wird zum Wertermittlungsstichtag 01. September 2023 auf

109.000,00 €

in Worten: einhundertneuntausend Euro geschätzt.

Bei einer Wohn-/Nutzfläche, Ferien-/Wochenendhaus von insgesamt rd. 50 m² (mit Geräteraum) errechnet sich aus dem geschätzten Verkehrswert von rd. 109.000,00 € ein Preis je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche von rd. 2.180,00 €/m².

6 Erklärung des Sachverständigen

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge 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, 28. Oktober 2023

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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