

**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

Auftraggeber

[sv-rolf.manig@t-online.de](mailto:sv-rolf.manig@t-online.de)

**Amtsgericht Lüneburg**  
Am Ochsenmarkt 3  
21335 Lüneburg

**Geschäfts-Nr.:** 23 K 35 / 23  
**unser Zeichen:** GNR 004/02/24



# GUTACHTEN

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

**für das mit einem Wohnhaus mit Anbau (Geb. 1) und einer Doppelgarage (Geb. 2)  
bebaute Grundstück in 21379 Scharnebeck, Meisterstraße 20**

eingetragen im Grundbuch von Scharnebeck, Blatt 670

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3	Scharnebeck	11	45/2	Gebäude- u. Freifläche, Landwirtschaftsfläche Meisterstraße 20	5.317 m <sup>2</sup>

**Verkehrswert** zum Stichtag 26. April 2024

**rd. 425.000,00 €**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten und acht Anlagen mit 20 Seiten. Das Gutachten wurde in neunfacher 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	Wohnhaus mit Anbau (Geb. 1)	9
4.3.2	Doppelgarage (Geb. 2)	13
4.3.3	Außenanlagen	14
4.4	Vorbemerkungen	15
4.5	Wertermittlung des Grundstücks	18
4.5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
4.5.2	Bodenwertermittlung	18
4.5.3	Sachwertermittlung	24
4.5.4	Ertragswertermittlung	37
4.5.5	Indirekte Vergleichswertermittlung	46
5	Verkehrswert	49

#### **Anlagen**

- Anlage 1: Auszug aus der Verkehrskarte und aus dem Ortsplan von Scharnebeck mit Kennzeichnung der Ca.-Lage des Grundstücks
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Grundstücks
- Anlage 3: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 4: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 5: Wohnhaus mit Anbau/Erweiterungsbau (Geb. 1) Grundriss Erdgeschoss, Grundrisssskizze Dachgeschoss sowie Schnitt; Doppelgarage (Geb. 2) Grundriss und Schnitt, kein Maßstab
- Anlage 6: Fotoübersichtsplan, Standorte der Außenaufnahmen
- Anlage 7: Fotodokumentation
- Anlage 8: Literaturverzeichnis, Quellen und Rechtsgrundlagen

## 1 Zusammenfassung des Gutachtauftrages

- 1.1 Gemäß des Auftrages des Amtsgerichts Lüneburg vom 07.02.2024, Eingang 15.02.2024, ist der Verkehrswert des Grundstücks zu schätzen.  
**Der Verkehrswert** für das im Grundbuch von Scharnebeck, Blatt 670, unter der lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks in 21379 Scharnebeck, Meisterstraße 20, **wird zum Wertermittlungstichtag 26. April 2024 auf rd. 425.000,00 € geschätzt.**
- 1.2 Es sind die Mieter bzw. Pächter festzustellen.  
Im Wohnhaus wohnt der Grundstücksmiteigentümer, der auch die Doppelgarage und das Grundstück nutzt. **Miet- und/oder Pachtverhältnisse bestehen somit nicht.**
- 1.3 Es ist ggf. die Verwalterin/der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG-Verwalter) mitzuteilen.  
Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich nicht um eine Wohnungseigentumsanlage. **Eine WEG-Verwalterin/einen WEG-Verwalter gibt es deshalb nicht.**
- 1.4 Es ist zu klären, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist bzw. geführt wird.  
**Auf dem Grundstück wird kein Gewerbebetrieb geführt.**
- 1.5 Es ist zu prüfen, ob Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden.  
**In den zugänglichen Bereichen der Gebäude und auf dem Grundstück wurden keine Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.**
- 1.6 Der Sachverständige hat zu klären, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.  
Das Grundstück ist mit einem massiven Wohnhaus mit Anbau (Geb. 1) und einer Doppelgarage (Geb. 2) bebaut. Der Anbau am Wohnhaus ist noch ein Rohbau. Der bauliche Zustand der Gebäude ist befriedigend. Das Dach des Wohnhauses mit Anbau (Geb. 1) ist eine zimmermannsmäßige Holzkonstruktion.  
**An Holzkonstruktionen bzw. -bauteilen kann Hausschwammbefall nicht ausgeschlossen werden. In den zugänglichen Bereichen der Gebäude wurde kein Hausschwammbefall festgestellt und ist dem im Wohnhaus wohnenden Grundstücksmiteigentümer auch nicht bekannt.**
- 1.7 Es ist zu prüfen, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bezüglich des Grundstücks bestehen.  
Vom Landkreis Lüneburg, Fachdienst Bauen, wurde dem Amtsgericht Lüneburg mitgeteilt, **dass bezüglich des Grundstücks keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Landkreises Lüneburg vorhanden sind (vgl. Anlage 3).**  
Das Grundstück liegt gemäß Auskunft des Bauamtes der Samtgemeinde Scharnebeck im Außenbereich von Scharnebeck. Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Scharnebeck ist das Gebiet in dem das Grundstück liegt, eine Splittersiedlung, **als Wohnbaufläche (W) und als Fläche der Landwirtschaft 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 ist zu prüfen, ob für das Gebäude ein Energieausweis/-pass vorliegt.  
**Ein Energieausweis gemäß Teil 5, Energieausweise, Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt gemäß Auskunft des Grundstücksmiteigentümers nicht vor.**
- 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 07. Februar 2024, Eingang 15. Februar 2024.
- 2.2 Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Scharnebeck, Blatt 670, vom 08. Februar 2024.
- 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 Scharnebeck:  
 planungsrechtlicher Zustand des Wertermittlungsgrundstücks  
 Gewerbebeanmeldungen  
 Schriftliche Auskünfte von den örtlichen Versorgungsunternehmen:  
 vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebiet des Wertermittlungsgrundstücks  
 Anschlussituation des Wertermittlungsgrundstücks, Versorgungsleitungen, Abwasserentsorgung  
 Schriftliche und mündliche (telefonische) Auskunft von den Grundstückseigentümern:  
 Informationen zum Wertermittlungsgrundstück  
 zu den Gebäuden und zum baulichen Zustand  
 zu den erfolgten Modernisierungen
- 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 2024.
- 2.7 Literaturverzeichnis und Quellen, Rechtsgrundlagen (vgl. Anlage 8).
- 2.8 Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 26. April 2024.
- 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, **26. April 2024**, als Wertermittlungstichtag dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.  
 Insoweit stützt sich mein Gutachten auf Feststellungen am Ortstermin, den Auskünften der Grundstückseigentümer, 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

### 3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Gutachten liegt ein unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Scharnebeck, Blatt 670, vor. In Abteilung II des Grundbuchs bestehen bezüglich des Grundstücks folgende Eintragungen:
lfd. Nr. 1:	„Dem preußischen Domänenfiskus steht das Abbaurecht und das Recht der Gewinnung der unter der Grundfläche befindlichen Bodenschätze (als Öl, Salz, Kali usw.) zu; eingetragen auf die Eintragungsbewilligung vom 7. Januar 1922 am 21. Januar 1922; mit dem belasteten Grundstück von Band 22 Blatt 666 zur Mithaft übertragen am 30. Mai 1923 und umgeschrieben am 14. Oktober 1970.“
lfd. Nr. 9:	„Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (23 K 35/23). Einge­tragen am 04.12.2023.“
Anmerkung:	Dinglich gesicherte Schuldverhältnisse (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden etc.), die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. In Verfahren zur Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist davon auszugehen, dass eventuell noch valutierende Schulden bei der Aufteilung des Erlöses (Preis) sachgerecht berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Im Wohnhaus mit Anbau wohnt der Grundstücksmiteigentümer, der auch die Doppelgarage und das Grundstück nutzt. <b>Miet- und/oder Pachtverhältnisse gibt es nicht.</b> <b>Nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen und Verdacht auf Hausschwamm wurden nicht festgestellt bzw. sind nicht bekannt.</b>
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des Landkreises Lüneburg an das Amtsgericht Lüneburg <b>sind bezüglich des Grundstücks keine Baulasten begründet (vgl. Anlage 3).</b>
Eintragungen im Altlastenkataster:	Gemäß Auskunft des Landkreises Lüneburg, Fachdienst Umwelt, <b>ist das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche bzw. Altlast im Altlastenkataster des Landkreises Lüneburg erfasst (vgl. Anlage 4).</b>
Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren:	Gemäß Auskunft des Bauamtes der Samtgemeinde Scharnebeck <b>ist das Grundstück in kein Bodenordnungs- und/oder Sanierungsverfahren einbezogen.</b>
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des Landkreises Lüneburg, Fachdienst Bauen, <b>liegt das Grundstück nicht in einem Denkmalsbereich. Die Bebauung auf dem Grundstück ist kein Baudenkmal.</b> Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege teilte mit, <b>dass Bodendenkmale nicht bekannt sind.</b>
Darstellung im Flächennutzungsplan:	<b>Im Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Scharnebeck ist das Gebiet in dem das Grundstück liegt als Wohnbaufläche (W) und Fläche der Landwirtschaft dargestellt.</b>
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Auskunft des Bauamtes der Samtgemeinde Scharnebeck <b>liegt das Grundstück im Außenbereich und nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.</b>
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	<b>baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland) im Außenbereich und Fläche der Landwirtschaft (besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft)</b>
In der vom Landkreis Lüneburg auf meine Anforderung hin zur Verfügung gestellten Bauakte des Grundstücks <b>sind der Bauschein Nummer 164 vom 08.03.1946 Ausbau des Dachgeschosses; der Bauschein Nummer 1227/62 vom 08.11.1962 Neubau Veranda und Wintergarten; die Baugenehmigung Zeichen 601.1 – 98.0 – 1715/78 vom 06.09.1978 Neubau von zwei Garagen; die Baugenehmigung Zeichen 60-93904672/001 vom 12.10.1993 Erweiterung eines Wohnhauses enthalten. Es wird unterstellt, dass sämtliche baulichen Anlagen auf dem Grundstück den Vorgaben/Auflagen der Bauscheine bzw. Baugenehmigungen entsprechen sowie formell und materiell legal sind.</b>	

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 4 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Anbau (Geb. 1) und einer Doppelgarage (Geb. 2) bebaute Grundstück in 21379 Scharnebeck, Meisterstraße 20

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksfläche	Grundstücksfläche
Scharnebeck	11	45/2	5.317 m <sup>2</sup>	5.317 m <sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag 26. April 2024, ermittelt.

#### 4.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Lüneburg Auftrag: 07. Februar 2024 Eingang: 15. Februar 2024
Eigentümer:	drei Eigentümer (natürliche Personen) wegen Datenschutz keine Namensnennung
Tag der Ortsbesichtigung:	26. April 2024
Teilnehmer am Ortstermin:	die Grundstückseigentümer der Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	26. April 2024

#### 4.2 Grund- und Bodenbeschreibung

##### 4.2.1 Lage

Ort und Einwohner: (vgl. Anlage 1)	Land/Kreis:	Bundesland Niedersachsen; Landkreis Lüneburg, der Landkreis Lüneburg liegt im Nordosten von Niedersachsen
	Stadt/Ort:	Samtgemeinde Scharnebeck bestehend aus 8 Gemeinden, Scharnebeck liegt im Nordosten des Landkreises Lüneburg
	Verwaltung/ Gemeinde:	Verwaltungssitz der Samtgemeinde Scharnebeck ist der Ort Scharnebeck
	Landschaft:	Kulturlandschaft Flächen der Land- und Forstwirtschaft, Naturschutzpark <i>Lüneburger Heide</i> südwestlich, Naturschutzpark <i>Elbhöhen-Wendland</i> östlich von Scharnebeck, Elbe mit Auenlandschaft in der Nähe (nordöstlich)
	Makrolage:	unmittelbar nordöstlich von Scharnebeck, bereits im Außenbereich, in einer Splittersiedlung mit individueller Wohnhausbebauung
	Mikrolage:	Splittersiedlung liegt an der Südseite der Meisterstraße, Nordseite der Meisterstraße und südöstlich der Splittersiedlung Flächen der Landwirtschaft, nordöstlich der Splittersiedlung Fläche der Forstwirtschaft
	Umgebung:	Splittersiedlung mit individueller Wohnhausbebauung, Splittersiedlung von Flächen der Land- und Forstwirtschaft umgeben; Scharnebeck ist von Flächen der Landwirtschaft und im Südwesten von Flächen der Forstwirtschaft umgeben

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Wirtschaft:	Arbeitsmöglichkeiten in Scharnebeck, Bleckede (Gewerbe, Handel, Dienstleister, Handwerk), in Lüneburg (Industrie, Gewerbe, Dienstleister, Handel und Verwaltung) und im weiter entfernten Hamburg
Einkauf:	in Scharnebeck, großer Einkauf in Lüneburg
Universität:	Leuphana-Universität in Lüneburg
Schulen:	Schulzentrum mit Haupt- und Realschule sowie Gymnasium in Scharnebeck, Berufsbildungszentrum in Lüneburg
Kita:	in Scharnebeck
Krankenhaus:	in Lüneburg
Einwohner:	Samtgemeinde Scharnebeck ca. 15.800 Einwohner, Gemeinde Scharnebeck mit Ortschaften Nutzfelde und Lentenau ca. 3.500 Einwohner
Fläche:	Samtgemeinde Scharnebeck ca. 136 km <sup>2</sup> ; Gemeinde Scharnebeck mit Ortschaften Nutzfelde und Lentenau ca. 27 km <sup>2</sup>
Verkehrslage, Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<p><b>Straßen:</b> Bundesstraße (B) 4 (Lüneburg – Uelzen), B 209 (Lüneburg – Lauenburg (Elbe)) und B 216 (Lüneburg - Dannenberg (Elbe)) in Lüneburg; Kreisstraßen (K) 2, 30, 39, 48 und 53 in Scharnebeck</p> <p><b>Autobahnen:</b> Autobahn (A) 39 in Lüneburg ca. 4 km entfernt</p> <p><b>Lüneburg:</b> ca. 6 km entfernt, südwestlich von Scharnebeck gelegen</p> <p><b>Adendorf:</b> ca. 7 km entfernt, südwestlich von Scharnebeck gelegen</p> <p><b>Bardowick:</b> ca. 10 km entfernt, westlich von Scharnebeck gelegen</p> <p><b>Bleckede:</b> ca. 19 km entfernt, östlich von Scharnebeck gelegen</p> <p><b>Lauenburg:</b> ca. 17 km entfernt, nördlich von Scharnebeck gelegen</p> <p><b>Bahn:</b> Bahnhof in Lüneburg, Regional- und Fernbahn</p> <p><b>Bus:</b> in Scharnebeck Linienbus nach Lüneburg, weitere Buslinien nach Dahlenburg und Bleckede, Bushaltestelle weiter entfernt</p> <p><b>Schifffahrt:</b> Elbe-Seitenkanal tangiert Scharnebeck westlich, Schiffebewerk Scharnebeck, Schiffsanleger am Ober- und Unterwasser</p>
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	in der Splittersiedlung offene Bauweise, 1 - bis 1 ½ - geschossige Bebauung, Ein- und Zweifamilienhäuser mit Garagen/Carports
Immissionen:	beim Ortstermin keine festgestellt, sonst nur Anliegerverkehr
topographische Grundstückslage:	eben

### 4.2.2 Gestalt und Form

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

Flurstück	35/13
Straßenfront(en)	44 m
Breite bis	44 m
Tiefe bis	150 m
Grund-/Flurstücksfläche	5.317 m <sup>2</sup>
Grund-/Flurstücksform	regelmäßiges Vieleck

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 4.2.3 Erschließung

Das Wertermittlungsgrundstück besteht aus dem Flurstück 45/2, liegt im Außenbereich, in einer Splittersiedlung und an der Südseite der Meisterstraße. Die Meisterstraße führt nordöstlich in die Feldmark. Östlich grenzt das Wertermittlungsgrundstück, wie viele Grundstücke in der Splittersiedlung, an einen Wirtschaftsweg. Die Bebauung auf dem Wertermittlungsgrundstück mit Wohnhaus mit Anbau (Geb. 1) und Doppelgarage (Geb. 2) ist typisch für die Splittersiedlung.

Straßenart:	öffentlich gewidmete Straße im Gemeindegebiet, führt nordöstlich in die Feldmark
Straßenausbau:	ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert, keine befestigten separaten Gehwege, Straßenbäume
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Telefon- und vermutlich Kabelanschluss/Internet
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an öffentlichen Ab-/Schmutzwasserkanal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Doppelgarage (Geb. 2) ist eine Grenzbebauung des nordöstlichen Nachbarflurstücks 44/3. Weitere nachbarliche Gemeinsamkeiten durch bauliche Anlagen auf dem Wertermittlungsgrundstück und auf den Nachbargrundstücken bestehen nicht (vgl. Anlage 2).
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Bei dem Wertermittlungsgrundstück 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 Baubeschreibungen 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 der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr bzw. gegebenenfalls im Jahr der Modernisierung, den Feststellungen beim Ortstermin, den Angaben in der Bauakte und auf Erfahrungswerte gestützte Annahmen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, da gegenteiliges nicht bekannt ist.

Der bauliche Zustand der Gebäude ist befriedigend. Der Anbau am Wohnhaus (Geb. 1) befindet sich noch im Rohbauzustand, da der Ausbau seit Jahren eingestellt ist. Größere Schäden, bis auf undichtes Dach der Veranda, wurden am Ortstermin nicht festgestellt und sind dem im Wohnhaus mit Anbau wohnenden Grundstücksmiteigentümer auch nicht bekannt.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstücks sowie der Gebäude und baulichen Anlagen wurden bei der Ortsbesichtigung in Augenschein genommen und fotografisch dokumentiert. Die Fotos, ohne Innenaufnahmen (nicht gestattet), sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt (vgl. Anlage 7).

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Eine Beurteilung zu einer möglichen Schädigung durch holzerstörende Insekten und Pilze gehört zum Fachgebiet Holzschutz und ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Der bauliche Zustand der Gebäude ist augenscheinlich insgesamt befriedigend. Hausschwammbefall ist deshalb nicht zu vermuten, kann aufgrund der Holzkonstruktionen der Dachstühle und von Wintergarten und Veranda (Dach undicht) jedoch nicht ausgeschlossen werden.

#### 4.3.1 Wohnhaus mit Anbau (Geb. 1)

Das Wohnhaus ist traufenständig zur Meisterstraße errichtet. Durch einen straßenseitigen Wintergarten- und Verandanbau wurde die Wohn-/Nutzfläche im Erdgeschoss vergrößert. Der tlw. Ausbau des Dachgeschosses im Jahr 1946 vergrößerte ebenfalls die Wohn-/Nutzfläche im Gebäude. Zur Schaffung einer Einliegerwohnung wurde im Bereich der nordöstlichen Giebelwand ein größerer Anbau mit Erd- und Dachgeschoss errichtet. Im nordöstlichen Teil des Wohnhauses wurde ein kleinerer Abschnitt im Bereich der dortigen Giebelwand durch die Errichtung von Erd- und Dachgeschosstrennwänden dem Anbau zugeordnet. Da der Ausbau des Anbaus seit Jahren eingestellt ist, befindet sich der Anbau im Rohbauzustand. Durch den Anbau weist das Wertermittlungsobjekt eine winkelförmige Grundfläche auf. Im Winkel des Gebäudes ist eine befestigte Terrasse bzw. ein befestigter Freisitz angelegt.

Das Wohnhaus ist ein Massivbau und weist die für die Region häufig anzutreffende Klinkerfassade auf. Der An- bzw. Erweiterungsbau verfügt ebenfalls über eine Klinkerfassade und ist dem Erscheinungsbild des Wohnhauses angepasst. Der Hauseingang befindet sich im straßenseitigen Verandaanbau. Nebeneingänge bzw. -ausgänge sind in den Rückseiten des Wohnhauses und des Anbaus vorhanden. Der Eingang zum Erweiterungsbau befindet sich in der nordwestlichen Giebelwand bzw. im Gebäudeversprung. Das Wertermittlungsobjekt verfügt über einen kleinen Kriechkeller, der unter dem Bad/WC liegt und von der Waschküche/dem Heizungsraum zugänglich ist. Da die Kellerdecke annähernd auf Höhe des anstehenden Geländes liegt, ist ein Gebäudesockel quasi nicht vorhanden. Die Hauseingänge sind jeweils über zwei Eingangsstufen zu erreichen.

Wohnhaus und Anbau verfügen über Satteldächer ohne Dachaufbauten. Das Satteldach des Anbaus ist in die Dachfläche des Wohnhaussatteldachs, traufen- und firstgleich, eingebunden.

Die Wohn-/Nutzfläche im Wohnhaus beträgt insgesamt rd. 139 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf das Erdgeschoss mit Wintergarten und Veranda rd. 102 m<sup>2</sup> und auf das ausgebaute Dachgeschoss rd. 37 m<sup>2</sup>. Die Berechnungen siehe Punkt 4.5.4 Ertragswertermittlung, Seite 39.

Im An-/Erweiterungsbau einschließlich eines Teils im Wohnhaus (nordöstlicher Giebelwandbereich) beträgt bzw. wird die Wohn-/Nutzfläche insgesamt rd. 105 m<sup>2</sup> betragen, im Erdgeschoss rd. 60 m<sup>2</sup> und im Dachgeschoss rd. 45 m<sup>2</sup>. Die Berechnung basiert auf der Grund- bzw. Bruttogrundfläche multipliziert mit Wohn-/Nutzflächenfaktor 0,80 (Erdgeschoss) und 0,60 (Dachgeschoss). Die Berechnung siehe Punkt 4.5.3, Seite 36.

Art des Gebäudes:	eingeschossiges Wohn-/Einfamilienhaus, Kriechkeller, Dachgeschoss ausgebaut, eingeschossiger Erweiterungsbau, nicht unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut (Rohbauzustand)
Baujahr:	gemäß Auskunft des Grundstücksmiteigentümers ca. 1912, Wintergarten- und Verandaanbau ca. 1963, Erweiterungsbau ca. 1994
Sanierung/	ca. 1992 Einbau Gaszentralheizungsanlage mit Warmwasserbereitung
Modernisierung	ab 1970ziger Jahre sukzessive Leitungen der Elektroanlage erneuert
(soweit bekannt):	ca. 1978 neue zweifachverglaste Holzfenster eingebaut ca. 1994 Anbau/Erweiterungsbau errichtet (Rohbauzustand)

Die Baubeschreibung erfolgt zum Teil auf der Grundlage der Baubeschreibungen aus der Bauakte, die beim Landkreis Lüneburg archiviert ist, mit ergänzenden Hinweisen.

#### Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Feld-/Bruchsteine und Betonstreifenfundamente
Kellerwände:	Hartbrandziegel
Außenwände:	von außen nach innen Sichtmauerwerk Klinker, vermutlich Luftspalt, Hintermauerung Ziegel und/oder Gasbetonstein, Putz
Innenwände:	vermutlich Ziegel und/oder Gasbetonstein, beidseitig Putz
Geschossdecken:	
Kriechkeller:	Betondecke
Erdgeschoss:	Holzbalkendecke mit Einschub
Dachgeschoss:	Holzbalkendecke mit Einschub
Anbau:	Betondecke

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Treppen:	
Kriechkeller:	offene Holztreppe
Dachgeschoss:	Holztreppe mit Setzstufen, Holzgeländer
Spitzboden:	nicht bekannt
Anbau:	Betontreppe (Rohbau)
Fußböden:	Dielung und Estrichböden, unterschiedliche Oberbeläge
Kriechkeller:	Betonfußboden
Erdgeschoss:	Wohnräume Teppichboden; Wintergarten Teppichboden; Veranda Mosaikfliesen; Küche Fliesen; Bad/WC Mosaikfliesen; Toilette Fliesen; Speisekammer Fliesen; Flur PVC-Belag; Waschküche/Heizungsraum Terrazzoplatten
Dachgeschoss:	Wohnräume Dielung; Flur Dielung
Innenansichten:	
Kriechkeller:	Ziegel, tlw. Putz
Erdgeschoss:	Wohnräume Tapete; Wintergarten Tapete; Veranda Tapete; Küche Fliesensockel und Tapete; Bad/WC Fliesen ca. 1,80 m hoch, Raufasertapete; Toilette Fliesen ca. 160 m hoch, Raufasertapete; Speisekammer Putz geweißt; Flur Tapete; Waschküche/Heizungsraum Putz, Anstrich, auch Fliesen
Dachgeschoss:	Wohnräume Tapete und Raufasertapete; Flur Raufasertapete
Deckenflächen:	
Kriechkeller:	Sichtbeton
Erdgeschoss:	Wohnräume Putz/Anstrich, Raufasertapete, auch Holztäfelung; Wintergarten Raufasertapete; Veranda Putz geweißt; Küche Raufasertapete; Bad/WC Putz geweißt; Toilette Putz geweißt; Speisekammer Putz geweißt; Flur Paneele; Waschküche/Heizungsraum Putz geweißt
Dachgeschoss:	Wohnräume Putz geweißt und Raufasertapete; Flur Raufasertapete geweißt
Fenster:	
Kriechkeller:	keine Fenster
Erdgeschoss:	zweifach verglaste und isolierverglaste Holzfenster
Dachgeschoss:	zweifach verglaste Holzfenster, zweifach verglaste Dachflächenfenster
Anbau:	isolierverglaste Holzfenster
Türen:	
Eingangstür:	Massivholztür
Nebeneingangstür:	einfach verglaste Holztür
Innentüren:	einfache Holzwerkstofftüren
Anbau:	Eingangstüren; isolierverglaste Holztür und isolierverglaste Fenstertür, noch keine Innentüren
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, tlw. nicht zeitgemäß; Leitungen unter Putz bzw. verdeckt verlegt, SAT-Schüssel
Anbau:	zum Teil bereits Leitungen verlegt
Sanitärinstallation:	
Erdgeschoss:	Bad/WC; einfache veraltete Ausstattung, eingebaute (eingeflieste) Wanne, Waschbecken, Stand-WC Toilette; Handwaschbecken, wandhängendes WC
Küchenausstattung:	keine Einbauküche vorhanden
Heizung:	Gaskessel vermutlich außentemperaturgesteuert, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung:	über Gaszentralheizungsanlage, Warmwasserspeicher
besondere (Betriebs) Einrichtungen:	keine bekannt
besondere Bauteile:	Wintergarten und Veranda (keine separaten Zeitwerte, da in der Bruttogrundfläche des Wohnhauses berücksichtigt); Anbau/Erweiterungsbau (Rohbauzustand, bereits Dachstuhl eingedeckt, Fenster und Außentüren eingebaut, Elektroleitungen überwiegend verlegt) wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt
Außenansicht:	Klinkersichtmauerwerk
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßige Holzkonstruktionen

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Dachform:	Satteldach, ohne Dachaufbauten
Anbau:	Satteldach, ohne Dachaufbauten, in das Satteldach des Wohnhauses first- und traufenniveaugleich eingebunden
Dacheindeckung:	engobierte Dachziegel rot, Dachentwässerung Kupfer-Dachrinnen und -Fallrohre
Kamin:	zwei gemauerte Schornsteine über Dach Klinkersichtmauerwerk, ein Abgasrohr (Gaskessel) eingezogen
Raumaufteilung:	
Erdgeschoss:	2 Wohnräume, Wintergarten, Veranda, Küche, Bad/WC, Toilette, Speisekammer, Flur, Waschküche/Heizungsraum
Dachgeschoss:	3 Wohnräume, Flur
Anbau:	Raumaufteilung noch nicht final
Grundrissgestaltung:	
Erdgeschoss:	zum Teil unzweckmäßig (gefangene Räume nur über Durchgangszimmer erreichbar)
Dachgeschoss:	zweckmäßig
Anbau:	zweckmäßige Raumaufteilung geplant
Belichtung und Besonnung:	insgesamt befriedigend

Baubeschreibung Wintergarten-/Verandaanbau aus der Bauakte

Anbau einer Veranda und eines Wintergartens.

Tag 7. Oktober 1962

### Baubeschreibung I

Vor dem Eingang des Wohnhauses soll eine Veranda als Wind- und Regenschutz errichtet werden weil die Haustür bislang zu sehr den Witterungseinflüssen ausgesetzt war und des öfteren erneuert werden mußte.

Im gleichen Zuge mit der Veranda soll in der Verlängerung ein Wintergarten errichtet werden weil das Haus kämlich sehr beschränkt ist und durch diesen Wintergarten das Wohnzimmer vergrößert wird.

Fundamente und Sockel werden aus Beton gestampft. Die Umfassungswände bis Fensterbrüstungshöhe sollen massiv mit Luftschicht in Ziegelrohnbau ausgeführt werden. Auf diesem Brüstungsmauerwerk wird Fachwerk errichtet und die ganzen Flächen in Fenster aufgeteilt.

Aus Gründen der Kostenersparnis wird die Decke der Veranda und des Wintergartens nur 2,32 m hoch angelegt sodaß das neue Dach unter das Gesims des vorh. Wohnhauses faßt und an dem Dach des Wohnhauses nichts verändert werden braucht. Die Abdeckung des gepl. Anbaues erfolgt mit roter teerfreier Pappe.

Die Decken werden mit Rigipsplatten hergestellt. Als Wärmeschutz wird zwischen der Balkenlage eine Glaswollefüllung eingebracht.

Als Fußboden ist für die Veranda Plattenbelag und für den Wintergarten Unterbeton mit schwimmenden Estfich und Kuststoffbelag vorgesehen.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:

Das sukzessive partiell, im Rahmen der Instandhaltung, modernisierte Gebäude befindet sich insgesamt in einem befriedigenden baulichen Zustand. Die Modernisierungen führten nicht zu einem signifikant höherwertigen Ausstattungs- bzw. Gebäudestandard. Der Ausstattungsstandard des Wertermittlungsobjekts ist überwiegend einfach, in einigen Bereichen mittel und eingeschränkt zeitgemäß.

Aufgrund der vergangenen Zeit seit Beginn der Modernisierungen, ab 1970ziger Jahre, sind die Modernisierungseffekte zum Teil schon wieder aufgebraucht und führten nicht zu einem signifikant höheren Ausstattungsstandard.

Die Instandhaltung des Wohnhauses ist insgesamt befriedigend. Größere Schäden und/oder Baumängel wurden am Ortstermin nicht festgestellt und sind dem Grundstücksmiteigentümer auch nicht bekannt. Die Dacheindeckung der Veranda war längere Zeit undicht und führte zu einem Wasserschaden an der Decke. Die Dacheindeckung ist inzwischen abgedichtet.

Der bauliche Zustand des Wohnhauses ist durch die Alterswertminderung bzw. die zu berücksichtigende Gebäuderestnutzungsdauer abgedeckt. Ein zusätzlicher Wertabschlag wegen Bauschäden/-mängel und größeren Instandhaltungsstau ist deshalb nicht anzusetzen.

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.

Der Anbau/Erweiterungsbau befindet sich im Rohbauzustand. Mit dem Ausbau wurde begonnen, Fenster und Außentüren sind eingebaut, Dacheindeckung vorhanden, Elektroleitungen zum Teil verlegt. Der Ausbau ist seit vielen Jahren eingestellt. Der Zeitwert des Anbaus wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in den Wertermittlungsverfahren angesetzt.

wirtschaftliche Wertminderung:

Das Wohnhaus ist nicht wärmegeklämt. Der Wärmeschutz der Außenwände und der Dacheindeckung entspricht dem Stand der Technik bzw. den gesetzlichen Vorgaben zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes/der Gebäudeteile bzw. zum Zeitpunkt der Modernisierungen und erfüllt somit nicht bzw. nur bedingt die heutigen Anforderungen an energieeffiziente Wohngebäude.

Da für das Wohnhaus überwiegend ein einfacherer Gebäudestandard, eine relativ hohe Alterswertminderung (Sachwert) und eine relativ geringe wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Ertragswert) angesetzt werden, ist eine wirtschaftliche Wertminderung nicht zusätzlich anzusetzen.

Die Raumanordnung ist überwiegend unzweckmäßig, gefangene Räume und Durchgangszimmer. Da für das Wohnhaus überwiegend ein einfacherer Gebäude- und Ausstattungsstandard berücksichtigt wird, ist bezüglich der Raumanordnung keine wirtschaftliche Wertminderung anzusetzen.

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude wurde ab den 1970ziger Jahren partiell modernisiert. Der bauliche Zustand und die Instandhaltung sind befriedigend. Größere Schäden sind nicht zu verzeichnen. Eine wirtschaftliche Wertminderung bezüglich der Energiebilanz des Wohngebäudes und der Raumanordnung ist nicht anzusetzen.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 4.3.2 Doppelgarage (Geb. 2)

Die Doppelgarage ist ca. 4 m nordöstlich des Wohnhauses bzw. des Anbaus am Wohnhaus (Geb. 1) als Grenzbebauung des nordöstlichen Nachbarflurstücks 44/3 errichtet. Die Zufahrt zu den beiden Garagenstellplätzen befinden sich in der nordwestlichen Außenwand und sind mit Stahlkipptoren verschlossen. Eines der Tore ist elektrisch mit Funkfernbedienung angetrieben.

Die Nettonutzfläche der Doppelgarage beträgt insgesamt rd. 44 m<sup>2</sup>, ermittelt aus der Grundfläche mit Nutzflächenfaktor 0,90 ((6,99 m x 6,99 m) x 0,9).

Nachfolgend ist die Baubeschreibung aus der Bauakte eingefügt.

#### Baubeschreibung

f.d.Bau von 2 Garagen f.Herrn [REDACTED], Scharnebeck  
Meisterstr. 20

Die beiden Garagen werden als eigener Baukörper an Nordost - Grenze d.Grundstückes als Grenzbebauung errichtet. Die Zufahrt erfolgt v.d.Meisterstraße aus. Die Regenwasser werden durch Abflußrohre zu einer auf d.Grundstück zu bauenden Sickergrube geführt.

Fundamente :	Beton Bn 150
Sohlenplatte	
Zementestrich	
Mauerwerk	KSL 2 DF rote Vormauerziegel DF
Dach	Stahlbeton
Dachdeckung	Dachpappe, Rollkies
Tore	Stahlkipptore
Regenwasser	Anschluß einer zu bauenden Sickergrube
E.-Leitungen	Anschluß an d.im Wohnhaus vorhandenen Leitungen.

Bauakte Nr. 12/1978

Art des Gebäudes/ der Gebäude:	Doppelgarage
Baujahr:	gemäß Bauakte 1978, nutzbar ca. 1979
Sanierung/ Modernisierung (soweit bekannt):	keine
besondere Bauteile:	keine
besondere (Betriebs) Einrichtungen:	keine

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

<p>Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:</p>	<p>Der bauliche Zustand, der im Jahr 1979 fertiggestellten Doppelgarage ist befriedigend. Größere Schäden und nennenswerter Instandhaltungsstau waren nicht zu erkennen und sind dem Grundstücksmiteigentümer auch nicht bekannt.</p> <p>Ein Wertabschlag für Bauschäden, -mängel und Instandhaltungsstau ist nicht anzusetzen. Die Abnutzung und der Gebrauch der Doppelgarage wird durch die „normale“ Alterswertminderung des Gebäudes, die Alterswertminderung (Sachwert) und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Ertragswert) vollständig berücksichtigt. Es sind keine wirtschaftlichen Wertminderungen bekannt.</p>
<p>wirtschaftliche Wertminderungen:</p>	
<p>Allgemeinbeurteilung:</p>	<p>Die Doppelgarage befindet sich in einem befriedigenden baulichen Zustand. Größere Bauschäden und Instandhaltungsstau wurden nicht festgestellt. Wirtschaftliche Wertminderungen sind nicht bekannt.</p>

### 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) und nicht bauliche Anlagen (z.B. Garten- und Grünanlagen).

Das Wertermittlungsgrundstück besteht aus dem Flurstück 45/2 und liegt an der Südseite der Meisterstraße, einer Anliegerstraße, die in die Feldmark führt (vgl. Anlage 2).

- Versorgungsanlagen Strom, Gas und Wasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Telefon- und vermutlich Kabelanschluss
- Anschluss an öffentlichen Ab-/Schmutzwasserkanal
- Brunnen mit ca. 6 m tiefen Standrohr, Elektropumpe (lange nicht genutzt)
- Gartengeräteschuppen/Garage (Betonelemente-Konstruktion, Flachdach Stahlträger mit Wellplatten eingedeckt, Blechschwingtor, Stromanschluss) im Bereich der nordöstlichen Grundstücksgrenze, ca. 45 m von der Meisterstraße entfernt
- Grundstückszufahrt und Zufahrt zur Doppelgarage (Geb. 2) nicht befestigt, Zuwegung Wohnhaus befestigt
- im Winkel des Wohnhauses mit Anbau (Geb. 1) befestigte ebenerdige Terrasse/ebenerdiger Freisitz, Zugang zur Haustür befestigt
- Freiflächen Rasenflächen, südwestlicher straßenseitiger Grundstücksbereich Garten mit Sträuchern und Gehölzen; südlicher Grundstücksbereich Grünland, längs der Grundstücksgrenzen einzelne Laubbäume (Kastanien, Linden), auch Nadelbäume und Sträucher, Wallnussbaum
- Vorgarten Rasen, hohe Gehölze, Fliederhecke, große Eiche
- Einfriedungen, straßenseitig maroder niedriger Holzlattenzaun, sonst einfache Maschendrahtzäune und kein Zaun

Allgemeinbeurteilung: Die Außenanlagen sind ungepflegt. Es hat sich zum Teil, insbesondere im südlichen Grundstücksbereich und längs der Grundstücksgrenzen Wildwuchs, Gehölze, ausgebreitet.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 4.4 Vorbemerkungen

1. Das Wertermittlungsgrundstück besteht gemäß Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Scharnebeck, Blatt 670, aus einem Grundstück, dem Flurstück 45/2.  
Mit einer Flächengröße von ca. 5.317 m<sup>2</sup> weist das Wertermittlungsgrundstück für die Lage in der Splittersiedlung eine übliche Größe/Fläche auf.  
Der straßenseitige, nordwestliche Bereich des Wertermittlungsgrundstücks ist bebaut. Dieser Grundstücksbereich weist die Entwicklungsstufe baureifes Land auf. Die Bodenwertermittlung erfolgt daher für diese Teilfläche auf der Grundlage des Bodenrichtwertes für baureifes Land der Bodenrichtwertzone.  
Der wesentlich größere südöstliche Grundstücksbereich ist unbebaut und war vermutlich Acker- oder Grünland und diente der Selbstversorgung mit landwirtschaftlichen Erzeugnissen. Der Grundstücksbereich ist zum Wertermittlungsstichtag eine Grünfläche mit Laubbaum- und Gehölzbestand an den Grundstücksgrenzen. Deshalb besitzt dieser Grundstücksbereich nicht die Entwicklungsstufe baureifes Land sondern nur die Entwicklungsstufe Grünfläche. Entsprechend dieser Entwicklungsstufe, der tatsächlichen Nutzung und der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten, unter Berücksichtigung des geltenden Baurechts, wird dieser Grundstücksbereich als Fläche der Landwirtschaft eingestuft. Aufgrund der Nähe zur bebauten Ortslage bzw. zu bebauten Grundstücken handelt es sich um eine sogenannte besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft.  
Gemäß dem angeforderten Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung, der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen



**Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen**

**Flurstücks- und  
Eigentumsnachweis**

**Standardpräsentation  
mit Bodenschätzung**

Erstellt am: 31.05.2024  
Aktualität der Daten: 25.05.2024

### Flurstück 45/2, Flur 11, Gemarkung Scharnebeck

Gebietszugehörigkeit:	Gemeinde Scharnebeck Landkreis Lüneburg
Finanzamt:	Lüneburg
Lage:	Meisterstraße 20
Fläche:	5 317 m <sup>2</sup>
Tatsächliche Nutzung:	4 197 m <sup>2</sup> Grünland 1 120 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche (Offen)
Bodenschätzung:	4 197 m <sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Alluvium (Al), Bodenzahl 19, Ackerzahl 20 Ertragsmesszahl 839  Gesamtertragsmesszahl 839
Hinweise zum Flurstück:	Unterhaltungsverbandsgebiet Ausführende Stelle: UHV Wasserverband der Ilmenau-Niederung Wasser- und Bodenverbandsgebiet Ausführende Stelle: Wasserverband der Ilmenau-Niederung

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

wird das Wertermittlungsgrundstück zur Bodenwertermittlung in die Teilflächen baureifes Land und besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft wie folgt aufgeteilt:

### **Teilfläche baureifes Land**

- Entwicklungsstufe	baureifes Land	
- bebaut mit	Wohnhaus mit Anbau (Geb. 1), Doppelgarage (Geb. 2)	
- Teilflächengröße		ca. 1.120 m <sup>2</sup>

### **Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft**

- Entwicklungsstufe	besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft	
- bebaut mit	Gartengeräteschuppen/Garage	
- Teilflächengröße		ca. 4.197 m <sup>2</sup>

		-----
- Grundstücksfläche		ca. 5.317 m <sup>2</sup>

2. Die Bodenwertermittlung des Wertermittlungsgrundstücks erfolgt auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Lage des Wertermittlungsgrundstücks, Bodenrichtwertzone, ausgewiesenen Bodenrichtwertes für baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland, erschließungs-/beitragsfrei) bzw. in Anlehnung an den Bodenrichtwert für baureifes Land. Es wird deshalb so vorgegangen, weil die Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität des Wertermittlungsgrundstücks der von baureifem Land und von besonderer Fläche der Land- und Forstwirtschaft entspricht. Auch die Bebauung und die Erschließung des Wertermittlungsgrundstücks sind typisch für die Lage in der Bodenrichtwertzone.

3. Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einem Wohnhaus mit Anbau (Geb. 1) und einer Doppelgarage (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.

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

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

Zur Stützung des Ergebnisses der Sachwertschätzung wird zusätzlich das Ertragswertverfahren herangezogen, da solche Objekte auch vermietet werden. Grundlage der Ertragswertermittlung sind die marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück mit Bebauung. Dies ist im § 18 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bzw. § 31 ImmoWertV 2021 geregelt. Die marktüblich erzielbaren Einnahmen sind die marktüblich erzielbaren Mieten. Dies ist die ortsübliche Vergleichsmiete. Im Wohnhaus wohnt der Grundstücksmiteigentümer der auch die Doppelgarage und das Wertermittlungsgrundstück nutzt. Eine tatsächliche Nettokaltmiete bzw. Nettomieten fließen somit nicht. Eine ggf. vorhandene Mietdifferenz (marktübliche Nettokaltmiete/tatsächliche Nettokaltmiete) ist bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen daher nicht zu berücksichtigen. Im Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass das Wohnhaus (Geb. 1) und die Doppelgarage (Geb. 2) für ortsübliche Nettokaltmieten bzw. Nettomieten entsprechend der Beschaffenheit und der Baualtersklasse der Gebäude zu vermieten sind.

Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens ist die Kenntnis des Liegenschaftszinssatzes notwendig. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen wurden aktuelle Grundstücksmarktdaten, Liegenschaftszinssätze auch für individuelle Wohngrundstücke, bebaut mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, abgeleitet. Diese Liegenschaftszinssätze werden berücksichtigt.

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen hat für den Landkreis Lüneburg für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern Vergleichsfaktoren abgeleitet und in den aktuellen Grundstücksmarktdaten veröffentlicht. Zu Kontrollzwecken und zur Überprüfung der Ergebnisse des Sach- und des Ertragswertverfahrens wird für das mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage bebaute Wertermittlungsgrundstück auch das Vergleichswertverfahren angewandt. Da Vergleichsfaktoren und keine tatsächlichen Kaufpreise für das Vergleichswertverfahren angewandt werden, handelt es sich um ein sogenanntes indirektes Vergleichswertverfahren.

4. Auf dem Wertermittlungsgrundstück 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.  
Die Doppelgarage (Geb. 2) wird aufgrund der untergeordneten Bedeutung, unter Berücksichtigung der mit dem Wohnhaus vergleichbaren Bauweise und des augenscheinlich befriedigenden baulichen Zustands, mit dem Zeitwert, basierend auf den Normalherstellungskosten Garagen, in der Sachwertermittlung angesetzt. Im Ertragswertverfahren wird für das Gebäude eine pauschale Nettomiete angesetzt, da für Garagen eine Nettomiete bzw. ein Ertrag erzielbar ist.
5. In Abteilung II des Grundbuchs von Scharnebeck, Blatt 670, ist unter der lfd. Nr. 1 das Recht zum Abbau und zur Gewinnung von unter der Grundstücksfläche liegenden Bodenschätzen für den preußischen Domänenfiskus eingetragen.  
Mit solchen Rechten zum Abbau und zur Gewinnung von Bodenschätzen unter Grundstücken für den Domänenfiskus waren häufig Grundstücke im ländlichen Raum belastet. Sogenannte bergfreie Bodenschätze, wie Öl, Gas, Salz, Kali usw. gehörten per Gesetz dem Staat. Der Staat Preußen wurde am 25. Februar 1947 aufgelöst und damit auch der preußische Domänenfiskus. Das Abbaurecht und das Recht zur Gewinnung von bergfreien Bodenschätzen ist gegenstandslos.  
Auf Nachfrage teilte das Amt für regionale Landesentwicklung Domänenverwaltung Stade, Harferfelder Straße 2, 21680 Stade mit, das solche Abbaurechte für Bodenschätze für bebaute Grundstücke gelöscht werden können.  
Die Eintragung ist obsolet und hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Wertermittlungsgrundstücks.
6. Sollte sich im Nachhinein erweisen, dass diese Ansätze und Annahmen nicht oder in Teilen nicht zutreffen, so ist mein Gutachten in diesem(n) Punkt(en) zu präzisieren bzw. zu korrigieren.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 4.5 Wertermittlung des Grundstücks

Wertermittlung für das mit einem Wohnhaus mit Anbau (Geb. 1) und einer Doppelgarage (Geb. 2) bebaute Grundstück, Gemarkung Scharnebeck, Flur 11, Flurstück 45/2, mit einer Fläche von insgesamt 5.317 m<sup>2</sup> (gemäß Flächenangabe im Grundbuch von Scharnebeck, Blatt 670), in 21379 Scharnebeck, Meisterstraße 20.

#### 4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

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

#### 4.5.2 Bodenwertermittlung

##### **Allgemeines**

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

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

##### **Standortspezifischer Bodenwert**

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Bodens auf der Grundlage von Bodenrichtwerten. Gemäß Online-Präsentation der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAG) in Niedersachsen, Bodenrichtwerte, ist für die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ein Bodenrichtwert für baureifes Land ausgewiesen. Der Bodenrichtwert für baureifes Land bzw. das Bodenrichtwertgrundstück für die Bodenrichtwertzone in der Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 wie folgt definiert:

**115 B**

-----  
**M o I f1.200**

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bodenrichtwert

**115** 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 Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach §135 a BauGB nicht mehr erhoben werden

Art der baulichen Nutzung

**M** gemischte Baufläche

Bauweise

**o** offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

**I** ein Vollgeschoss

Angaben zum Grundstück

**f1.200** durchschnittliche Grundstücksfläche 1.200 m<sup>2</sup>

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

Entsprechend der Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten des Wertermittlungsgrundstücks, Teilfläche baureifes Land, ist der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert für baureifes Land abzuleiten. Auf Besonderheiten des Wertermittlungsgrundstücks, der Teilfläche baureifes Land bzw. Abweichungen bezüglich des Bodenrichtwertes wird im Nachfolgenden eingegangen.

Das Wertermittlungsgrundstück, Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft, liegt am nord-östlichen Rand der großen Bodenrichtwertzone für land- und forstwirtschaftliche Flächen, die Lüneburg von Westen bis nach Nordosten umschließt. Der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone ist für Grünland vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 (aktueller Bodenrichtwertstichtag) wie folgt definiert:

**1,80 LF G**

-----  
**GR 30 f20.000**

Bodenrichtwert

**1,80** Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche

Entwicklungszustand

**LF** Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung

**G** Grünland

Ergänzung zur Art der Nutzung (z.B. Obstanbaufläche)

keine Angaben

Bewertung der Bodenschätzung

**GR 30** Grünlandzahl 30

Angaben zum Grundstück

**f20.000** durchschnittliche Grundstücksfläche 20.000 m<sup>2</sup>

Entsprechend der Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten des Wertermittlungsgrundstücks, Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft, ist der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert für Grünland bzw. in Anlehnung an den Bodenrichtwert für baureifes Land abzuleiten. Auf Besonderheiten des Wertermittlungsgrundstücks, Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft, bzw. Abweichungen bezüglich des Bodenrichtwertes wird im Nachfolgenden eingegangen.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### **Grundstücksspezifischer Bodenwert**

Das Wertermittlungsgrundstück, Teilfläche baureifes Land, liegt in der beschriebenen Bodenrichtwertzone baureifes Land und stellt sich wie folgt dar bzw. ist wie folgt zu beschreiben:

Entwicklungszustand:

**B** baureifes Land

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei

Art der baulichen Nutzung

**W** Wohnbaufläche

Bauweise

**o** offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

**I** Geschosszahl (ein Vollgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut)

Angaben zum Grundstück

**f1.120** Grundstücksfläche in Quadratmeter (Teilfläche baureifes Land)

**t25** Grundstücksfläche in Quadratmeter (Teilfläche baureifes Land)

Der Bodenrichtwert von **115,00 €/m<sup>2</sup>** für baureifes Land kann aus meiner Sicht grundsätzlich als Ausgangswert zur Bodenwertermittlung des Wertermittlungsgrundstücks, Teilfläche baureifes Land, herangezogen werden, da sich die Teilfläche baureifes Land, in der Bodenrichtwertzone für baureifes Land befindet und die Grundstücksentwicklungsstufe baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland) aufweist.

Das Wertermittlungsgrundstück, Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft, liegt in der beschriebenen Bodenrichtwertzone für Grünland und stellt sich wie folgt dar bzw. ist wie folgt zu beschreiben:

Entwicklungszustand

**LW** landwirtschaftliche Fläche

Art der Nutzung

**G** Grünland

Ergänzung zur Art der Nutzung (z.B. Obstanbaufläche)

Rasen

Bewertung der Bodenschätzung

**GR 30<sup>1)</sup>** Grünlandzahl 30

Angaben zum Grundstück

**f4.197** Grundstücksfläche in Quadratmeter (Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft)

- 1) Im Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurstücksnachweis und Bodenschätzung ist die Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft als Ackerland mit Ackerzahl 20 geführt. Tatsächlich ist die Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft Grünland. Es wird unterstellt, dass die Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft die Grünlandzahl 30, der Bodenrichtwertzone aufweist.

Der Bodenrichtwert von **1,80 €/m<sup>2</sup>** für Grünland kann aus meiner Sicht grundsätzlich als Ausgangswert zur Bodenwertermittlung des Wertermittlungsgrundstücks, Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft, herangezogen werden, da sich die Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft, in der Bodenrichtwertzone für landwirtschaftliche Flächen befindet und die Grundstücksentwicklungsstufe besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft aufweist.

### **Teilfläche baureifes Land**

Die Teilfläche baureifes Land liegt in der Bodenrichtwertzone mit Bodenrichtwert 115,00 €/m<sup>2</sup>, baureifes Land, gemischte Baufläche.

Der Bodenrichtwert von 115,00 €/m<sup>2</sup> für baureifes Land kann aus meiner Sicht grundsätzlich als Ausgangswert zur Bodenwertermittlung der Teilfläche baureifes Land herangezogen werden, da sich die Teilfläche baureifes Land in der Bodenrichtwertzone befindet und insgesamt die Grundstücksentwicklungsstufe bau-

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

reifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland) aufweist. Die Bebauung der Teilfläche baureifes Land mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage ist typisch für bebaute Grundstücke in der Bodenrichtwertzone für baureifes Land. Die Erschließungssituation der Teilfläche baureifes Land (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 Splittersiedlung an der Meisterstraße.

Somit sind die Nutzung und die Erschließung der Teilfläche baureifes Land mit anderen in der Bodenrichtwertzone liegenden Grundstücken vergleichbar. Der ausgewiesene Bodenrichtwert von 115,00 €/m<sup>2</sup> für baureifes Land kann deshalb grundsätzlich zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert von 115,00 €/m<sup>2</sup> für baureifes Land ist auf ein Richtwertgrundstück, durchschnittliche Grundstücksgröße/-fläche, von 1.200 m<sup>2</sup> abgestellt. Die Teilfläche baureifes Land ist ca. 1.120 m<sup>2</sup> groß (Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen). Bei einer Abweichung der Grundstücksfläche von der durchschnittlichen Grundstücksfläche ist der Bodenrichtwert für baureifes Land 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 1.120 m <sup>2</sup> (Teilfläche baureifes Land)	0,995
Grundstücksfläche 1.200 m <sup>2</sup> (Richtwertgrundstück)	0,980

Der flächenangepasste Bodenrichtwert ist wie folgt zu ermitteln:

$$\text{Bodenrichtwert} \times \frac{\text{Koeffizient (Teilfläche baureifes Land)}}{\text{Koeffizient (Richtwertgrundstück)}} = \text{angepasster Bodenwert}$$

$$115,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,995}{0,980} = 116,76 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } \mathbf{116,80 \text{ €/m}^2}$$

Eine konjunkturelle Anpassung (Marktanpassung) des flächenangepassten Bodenrichtwerts für baureifes Land ist erforderlich, da der Bodenrichtwert für die Lage der Teilfläche baureifes Land in den letzten Jahren, Bodenrichtwertstichtag 31.12.2014 zu Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 von 68,00 €/m<sup>2</sup> auf 115,00 €/m<sup>2</sup> gestiegen (Steigerung rd. 41,00 %) ist. Seit dem Bodenrichtwertstichtag 01.01.2023 stagniert der Bodenrichtwert für baureifes Land bei 115,00 €/m<sup>2</sup>. Aufgrund der Nachfrage nach individuellen Wohngrundstücken in der Gemeinde Scharnebeck und im näheren Umfeld der Hansestadt Lüneburg ist jedoch mit einem signifikanten Anstieg des Bodenrichtwertes für baureifes Land zu rechnen. Ein konjunktureller Zuschlag von rd. 5 % wird als marktgerecht eingeschätzt.

flächenangepasster Bodenrichtwert, rd.	116,80 €/m <sup>2</sup>	
konjunkturelle Anpassung rd. 5 %	+ 5,84 €/m <sup>2</sup>	
konjunkturell und flächenangepasster Bodenrichtwert	122,64 €/m <sup>2</sup>	<b>rd. 123,00 €/m<sup>2</sup></b>

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag, zusätzliche konjunkturelle Anpassung bzw. Marktanpassung des flächenangepassten Bodenrichtwertes aus den genannten Gründen, wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag **26. April 2024** wie folgt geschätzt:

Teilfläche baureifes Land	ca. 1.120 m <sup>2</sup>	
baureifes Land	ca. 1.120 m <sup>2</sup> x 123,00 €/m <sup>2</sup> =	137.760,00 €
Teilfläche baureifes Land	ca. 1.120 m <sup>2</sup> Bodenwert	<b>137.760,00 €</b>

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

Der ermittelte Bodenwert der Teilfläche baureifes Land von **137.760,00 €** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### **Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft**

Die Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft des Wertermittlungsgrundstücks besitzt nicht die Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität baureifes Land. Eine bauliche Nutzung dieses Grundstücksbereichs ist nach Bauplanungsrecht, § 35 Baugesetzbuch (BauGB), mittelfristig nicht möglich. Dieser Grundstücksbereich kann als besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft oder als Gartenland klassifiziert werden. Aufgrund der Örtlichkeit und des Flurstücksnachweises mit Bodenschätzung der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen ist eine Flächengröße von 4.197 m<sup>2</sup> der Entwicklungsstufe Landwirtschaftsfläche, Grünland, zuzuteilen. Solch eine große Fläche ist kein Gartenland. Die Teilfläche weist die Grundstücksqualität besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft auf. Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft liegen häufig sehr nah an einer Bebauung. Die Preisbildung von besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft wird nicht nur von der agrarischen Nutzbarkeit, sondern zusätzlich von der auf ihrer Lage und Beschaffenheit beruhenden Eignung zur außeragraren Nutzung bestimmt. Die außeragrare Nutzung bezieht sich insbesondere auf nicht bauliche Nutzungsmöglichkeiten wie Lagerplätze, Spiel- und Sportplätze, Zeltplätze oder Kleingärten. Dies trifft auch für Flächen zu, für die in absehbarer Zeit eine bauliche Nutzung nach den für eine geordnete städtebauliche Entwicklung maßgeblichen Situationsmerkmalen noch nicht konkret abzuleiten ist, die aber nach der allgemeinen Verkehrsauffassung gleichwohl auf längere Sicht wegen ihrer Lage im Ausstrahlungsbereich bestehender Bebauung und ihrer Beschaffenheit für eine städtebauliche Entwicklung besonders geeignet erscheinen. Hier spricht man von der *Erwartung der Bauerwartung*.

Der Bodenwert der Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft ist mittels der deduktiven Bodenwertermittlung, abzuleiten. Als Basisbodenwert ist der Bodenwert bzw. Bodenrichtwert für baureifes Land (erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei) oder der Bodenwert bzw. Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen (Grünland) anzusetzen.

Es wird als Ausgangsbodenwert der Bodenrichtwert für baureifes Land herangezogen. Beim Ansatz Boden-/Bodenrichtwert baureifes Land sind vom Bodenwert Wertanteile für Erschließungs- und Naturschutzbeiträge, für die Bodenordnung u.a., für Risiken, dass die Erschließung nicht gesichert wird, Bauleitpläne nicht rechtskräftig werden, sowie Zinsverluste bis zum Zeitpunkt der Zulässigkeit baulicher und sonstiger Nutzungen (Wartezeiten), in Abzug zu bringen. Der Bodenwert von besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft liegt bei 10 – 30 % des Wertes von baureifem Land.

Es wird bei dem relativ hohen Bodenwertniveau, Bodenrichtwert für baureifes Land 115,00 €/m<sup>2</sup> (unangepasst), rd. 10 % des Wertes vom Bodenrichtwert für baureifes Land als marktgerecht für besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft eingeschätzt.

Bodenrichtwert baureifes Land (unangepasst)	115,00 €/m <sup>2</sup>	
Wertabschlag rd. 90 %	- 103,50 %	
	-----	
Bodenwert besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft	11,50 €/m <sup>2</sup>	<b>rd. 11,50 €/m<sup>2</sup></b>

Eine Marktanpassung des abgeleiteten Bodenwertes besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft wird nicht vorgenommen, da der Bodenwert auf den Basisbodenrichtwert abgestellt ist.

Der Bodenwert besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft wird zum Wertermittlungsstichtag **26. April 2024** wie folgt geschätzt:

Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft	ca. 4.197 m <sup>2</sup>		
besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft	ca. 4.197 m <sup>2</sup> x 11,50 €/m <sup>2</sup> =	48.265,50 €	
	-----		
Teilfläche besondere Fläche Der Land- und Forstwirtschaft	ca. 4.197 m <sup>2</sup>	Bodenwert	<b>rd. 48.265,00 €</b>
	-----		

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

Der ermittelte Bodenwert der Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft von **rd. 48.265,00 €** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

**Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig****Bodenwert Wertermittlungsgrundstück**

Der Bodenwert des Wertermittlungsgrundstücks ist die Summe der Bodenwerte der Teilflächen baureifes Land und besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft.

Bodenwert Teilfläche baureifes Land	137.760,00 €
Bodenwert Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft	+ 48.265,00 €
Bodenwert Wertermittlungsgrundstück insgesamt	<u>186.025,00 €</u>

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

Der ermittelte Bodenwert von **insgesamt 186.025,00 € (137.760,00 € und 48.265,00 €)** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

*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.*

### 4.5.3 Sachwertermittlung

#### Das Sachwertmodell der Wertermittlung

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

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

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

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

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

#### Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### **NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN**

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

##### **BAUNESENKOSTEN**

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

##### **GESAMTNUTZUNGSDAUER**

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine Modellgröße. Die Anlage 3 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) sowie Anlage 1 ImmoWertV2021 enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 29/30).

##### **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. 29/30) entnommen werden.

##### **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

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

lichen (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. 29/30).

**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 partiell modernisierte Wohnhaus, kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, befindet sich insgesamt in einem befriedigenden baulichen Zustand. Die Instandhaltung ist bis auf einen Wasserschaden an der Dacheindeckung der Veranda, der inzwischen abgedichtet ist, befriedigend. Die Arbeiten am Anbau bzw. Erweiterungsbau, Rohbauzustand, sind seit langem eingestellt. Der Ausbau des Anbaus wird nicht unterstellt.

**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 sowie selbstständig nutzbare Grundstücksbereiche etc.) werden nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV21 in geeigneter Weise durch einen Ab- bzw. Zuschlag berücksichtigt.

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

**Ermittlung der Gebäudewerte**

**1. Wohnhaus mit Anbau (Geb. 1)**

\* Bruttogrundfläche, Wohnhaus, ohne Anbau/Erweiterungsbau, ohne Kriechkeller (7,60 m x 16,00 m) x 2 (EG und DG) + (2,80 m x 8,70 m) (EG) rd. 268,00 m<sup>2</sup>

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 1.21 freistehende Einfamilienhäuser, Erdgeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss voll ausgebaut  
NHK (Gebäudetyp 1.21) bei gewogener Standardstufe rd. 2,20 rd. 900,00 €/m<sup>2</sup>

Hinweis: Es wird o.g. Gebäudeart bzw. Gebäudetyp als Grundlage der Sachwertermittlung herangezogen, da das Gebäude grundsätzlich mit solchen Gebäuden vergleichbar ist.

Die Normalherstellungskosten betragen für den Gebäudetyp 1.21:

Standardstufe	Erdgeschoss, nicht unterkellert	Dachgeschoss voll ausgebaut					Dachgeschoss nicht ausgebaut	Flachdach oder flach geneigtes Dach										
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5						
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	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	1 560

<sup>2</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

<sup>3</sup> Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser 1,05

Normalherstellungskosten, Kostenkennwerte, in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer.

Die Einordnung der zutreffenden Normalherstellungskosten und der Standardstufe ist in vorgenannter Tabelle 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; Fugenglattrich, 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 tw. 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 Hartholztreppe 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, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage 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 tw. zwei Waschbecken, tw. 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 Warmflutheizung, 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, ist beispielhaft und dient der Orientierung. Erfolgte Modernisierungen (vgl. Punkterastertabelle Modernisierungselemente, S. 29/30) sind in der Zuordnung der Standardstufen berücksichtigt. 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 Wertermittlungsobjekt 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 1.21.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	€
Außenwände		1				23	201,25 €/m <sup>2</sup> /BGF
Dächer		1				15	131,25 €/m <sup>2</sup> /BGF
Außentüren und Fenster		1				11	96,25 €/m <sup>2</sup> /BGF
Innenwände und -türen		1				11	96,25 €/m <sup>2</sup> /BGF
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11	96,25 €/m <sup>2</sup> /BGF
Fußböden		0,8	0,2			5	45,05 €/m <sup>2</sup> /BGF
Sanitäreinrichtungen			1			9	90,45 €/m <sup>2</sup> /BGF
Heizung			1			9	90,45 €/m <sup>2</sup> /BGF
Sonstige technische Ausstattungen		1				6	52,50 €/m <sup>2</sup> /BGF
<b>Kostenwerte in €/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>790</b>	<b>875</b>	<b>1.005</b>	<b>1.215</b>	<b>1.515</b>		<b>899,70 €/m<sup>2</sup>/BGF</b>
<b>gewogener Kostenwert</b>						<b>~</b>	<b>900,00 €/m<sup>2</sup>/BGF</b>

### 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 1.21.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	%
Außenwände		1				23	0,460
Dächer		1				15	0,300
Außentüren und Fenster		1				11	0,220
Innenwände und -türen		1				11	0,220
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11	0,220
Fußböden		0,8	0,2			5	0,110
Sanitäreinrichtungen			1			9	0,270
Heizung			1			9	0,270
Sonstige technische Ausstattungen		1				6	0,120
<b>gewogene Standardstufe</b>						<b>~</b>	<b>2,200</b>

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

Bei einer gewogenen Standardstufe von rd. 2,20 des Wertermittlungsobjekts beträgt die gewogene Gesamtnutzungsdauer rd. 66 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

Zur Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer eines Gebäudes, das modernisiert wurde, ist in der Sachwertrichtlinie (SW-RL), Anlage 4, bzw. in der ImmoWertV21, Anlage 2, ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgeführt. Das Wertermittlungsobjekt wurde, gemäß Auskunft des Grundstücksmiteigentümers vor Jahrzehnten ab 1960ziger Jahre partiell modernisiert. Die erfolgten Modernisierungen sind wegen der vergangenen Zeit überwiegend schon wieder verbraucht. Verschiedene modernisierte Bauelemente genügen auch nicht mehr zeitgemäßen Ansprüchen. Bei zurückliegenden Modernisierungsmaßnahmen sind die maximalen Tabellenpunkte, unter Berücksichtigung der maximalen wirtschaftlichen Lebens- bzw. Nutzungsdauer der modernisierten Bauelemente bzw. Gebäudeteile zu reduzieren. Entsprechend dieses Modells zur Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind dem Wertermittlungsobjekt 5,00 Punkte zugeordnet. **Weitere Modernisierungen werden nicht unterstellt.**

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

<sup>1)</sup> Diese Anforderung ist auch bauhistorisch gegeben.

Bei einer gewogenen Gebäudegesamtnutzungsdauer von rd. 70 Jahren, einem Gebäudealter von insgesamt > 70 Jahren (Objekt rd. 112 Jahre alt, 2024 – 1912), bei kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung, unter Berücksichtigung der vergangenen Zeit seit den Modernisierungsmaßnahmen, ist in der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) und Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) eine modifizierte (wirtschaftliche) Gebäuderestnutzungsdauer von 21,50 Jahren angegeben. Es wird für das in Massivbauweise errichtete Wohnhaus eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 22 Jahren geschätzt.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### Bestimmung des fiktiven/wertrelevanten Baujahres

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

Stichtag/Monat April 2024	2024		Stichtag/Jahr	2024
Baujahr, ca. 1912	- 1912		Restnutzungsdauer	+ 22 Jahre
Alter	112 Jahre		wirtschaftlich nutzbar	2046
			Gesamtnutzungsdauer	- 70 Jahre
			fiktives/wertrelevantes	
			Baujahr	1976
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre			
Alter	- 112 Jahre			
rechnerische Restnutzungsdauer	0 Jahre			

### 1. Wohnhaus (Geb. 1), differenzierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF), EG und DG ausgebaut		268,00 m <sup>2</sup>
Baupreisindex (BPI) I. Quartal 2024 (2010 = 100)		181,4
Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten, BNK)		
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	~	900,00 €/m <sup>2</sup> BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag (900,00 €/m <sup>2</sup> x 181,4 / 100)	~	1.633,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<hr/>		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)		
Wohnhaus, EG und DG ausgebaut; BGF = 268 m <sup>2</sup> NHK 1.633,00 €/m <sup>2</sup> (BGF x NHK am Wertermittlungsstichtag)	=	437.644,00 €
Herstellungskosten nicht in den NHK erfasster Bauteile (einschl. BNK)	+	0,00 €
<hr/>		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)	=	437.644,00 €
Alterswertminderung		
Modell		linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		22 Jahre
fiktives, durchschnittliches Alter		48 Jahre
prozentuale Alterswertminderung (100 % : 70) x 48 (437.644,00 € - 300.092,49 €)	x	68,57 %
<hr/>		
alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen Wohnhaus	=	137.551,51 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen keine	+	0,00 €
<hr/>		
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile Kriechkeller <sup>1)</sup>	+	1.700,00 €
Zeitwert Wohnhaus ohne Anbau/Erweiterungsbau	=	139.251,51 €

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### **Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus, ohne Kriechkeller und Anbau/Erweiterungsbau insgesamt ~ 268 m<sup>2</sup> (Erd- und Dachgeschoss)**

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) beruht auf den bemaßten Grundrissen des Wohnhauses. 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 163,3 (Basis 2015 = 100) \*bezogen auf das I. Quartal 2024

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

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

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

Baupreisindex Basisjahr 2015, I. Quartal 2024 umbasiert = 163,3 x 1,111 = 181,426      rd. 181,4

Die auf den Wertermittlungstichtag 26. April 2024 umgerechneten Normalherstellungskosten betragen somit:

$(900,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 181,4) / 100 = 1.632,60 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$       **rd. 1.633,00 €/m<sup>2</sup>/BGF**

### **<sup>1)</sup> Zeitwert Kriechkeller**

Der Zeitwert des Kriechkellers kann mit Hilfe von relativen Wertanteilen der Bauteile am Bauwerk ermittelt werden. Für den Keller insgesamt bei gemischt genutzten Gebäuden mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss bzw. ausbaubarem Dachgeschoss beträgt der relative Wertanteil in v.H. an den Gesamtherstellungskosten 23,50 %. Dieser relative Wertanteil wird für die Bestimmung des Zeitwertes des Kriechkellers angesetzt.

Ausgangswert zur Bestimmung des relativen Wertanteils am Bauwerk sind die gewichteten Normalherstellungskosten einschließlich Baunebenkosten, unter Berücksichtigung des Baupreisindex von rd. 1.633,00 €/m<sup>2</sup>. Die Normalherstellungskosten mit dem relativen Wertanteil von 23,50 % multipliziert, ergibt einen Anteil an den Herstellungskosten von:

$1.633,00 \text{ €/m}^2 \times 23,50 \% = 383,76 \text{ €/m}^2$       ~ 384,00 €/m<sup>2</sup>

Die anteiligen Normalherstellungskosten mit der Bruttogrundfläche des Kriechkellers von rd. 14 m<sup>2</sup> (7,60 m x 1,80 m) multipliziert, ergibt anteilige Normalherstellungskosten von:

$384,00 \text{ €/m}^2 \times 14 \text{ m}^2 = 5.376,00 \text{ €}$

Der Anteil an den Herstellungskosten ist wie die Herstellungskosten des Wohnhauses um 68,57 % wegen Alters zu mindern. Es ist die gleiche prozentuale Alterswertminderung von 68,57 % anzusetzen, da der Kriechkeller Teil des Wohnhauses ist und das Schicksal des Wohngebäudes, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, teilt.

$5.376,00 \text{ €} - 68,57 \% = 1.689,68 \text{ €}$       ~ **1.700,00 €**

Der alterswertgeminderte Zeitwert des Kriechkellers beträgt ~ 1.700,00 € und wird bei den besonderen Bauteilen des Wohnhauses berücksichtigt.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 2. Doppelgarage (Geb. 2), differenzierte Sachwertermittlung

Die Gebäudeart Garagen wird in der Sachwertrichtlinie unter der Nutzungsgruppe 14 geführt. Das Wertermittlungsobjekt entspricht dem Gebäudetyp 14.1, Garagen in Massivbauweise und der Standardstufe 4.

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen <sup>21</sup>	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

<sup>20</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von	Gebäudeart	14.1	12 %
	Gebäudeart	14.2 – 14.3	15 %
	Gebäudeart	14.4	13 %

<sup>21</sup> Standardstufe 3: Fertigaragen;

Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise;

Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründach, Bodenbeläge, Fliesen o. Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

\* Nutzungsgruppe 14

Gebäudeart Garagen

Gebäudetyp 14.1 Einzelgaragen/Mehrfachgaragen

Doppelgarage

Standardstufe 4, Garagen in Massivbauweise

Normalherstellungskosten (NHK), Gebäudetyp 14.1

rd. 485,00 €/m<sup>2</sup>

Die Bruttogrundfläche (BGF) der Doppelgarage beträgt:

BGF 6,99 m x 6,99 m = 48,86 m

rd. 49,00 m<sup>2</sup>

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Gebäudebezeichnung	Doppelgarage	
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF)		49,00 m <sup>2</sup>
Baupreisindex (BPI) I. Quartal 2024 (2010 = 100)		181,4
Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten, BNK)		
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	~	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag (485,00 €/m <sup>2</sup> x 181,4 / 100)	~	880,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<hr/>		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)		
Doppelgarage; BGF = 49 m <sup>2</sup>	=	43.120,00 €
NHK 880,00 €/m <sup>2</sup> (BGF x NHK am Wertermittlungsstichtag)		
Herstellungskosten nicht in den NHK erfasster Bauteile (einschl. BNK)	+	0,00 €
<hr/>		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)	=	43.120,00 €
Alterswertminderung		
Modell		linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)		55 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		10 Jahre
fiktives, durchschnittliches Alter		45 Jahre
prozentuale Alterswertminderung (100 % : 55) x 45 (43.120,00 € - 35.280,78 €)	x	81,82 %
<hr/>		
alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen Doppelgarage	=	7.839,22 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen keine	+	0,00 €
<hr/>		
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile keine	+	0,00 €
<hr/>		
Zeitwert Doppelgarage	=	7.839,22 €
	~	7.800,00 €

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### Sachwert

Zeitwert Wohnhaus <sup>1)</sup> (Geb. 1)		139.251,51 €
Zeitwert Doppelgarage <sup>2)</sup> (Geb. 2)	+	7.800,00 €
Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen <sup>3)</sup> )	+	4.400,00 €
<hr/>		
zuzüglich Bodenwert Teilfläche baureifes Land <sup>4)</sup>	+	137.760,00 €
<hr/>		
vorläufiger Sachwert Grundstück	=	289.211,51 €
Marktanpassung/Sachwertfaktor <sup>5)</sup>	x	1,09
<hr/>		
vorläufiger marktangepasster Sachwert Grundstück (vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor)	=	315.240,55 €
<hr/>		
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau		
Wohnhaus (Geb. 1)	-	0,00 €
Doppelgarage (Geb. 2)	-	0,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen		
Wohnhaus (Geb. 1)	-	0,00 €
Doppelgarage (Geb. 2)	-	0,00 €
sonstige Besonderheiten		
Anbau/Erweiterungsbau <sup>6)</sup>	+	61.000,00 €
Rohbauwert einschließlich Dacheindeckung, Fenster und Außentüren sowie tlw. Elektroinstallation		
Bodenwert Teilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft <sup>4)</sup>	+	48.265,00 €
<hr/>		
marktangepasster Sachwert Grundstück	=	424.505,55 €
	~	<b>425.000,00 €</b>

#### **1) Gebäudezeitwert**

Für das Wohnhaus wird der berechnete Zeitwert angesetzt.

#### **2) Gebäudezeitwert**

Für die Doppelgarage wird der berechnete Zeitwert angesetzt.

#### **3) Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen)**

Im Sachwertmodell der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen werden übliche Außenanlagen mit einem pauschalen prozentualen Wertansatz von 2,00 % bis 5,00 % des Sachwerts (Zeitwerts) der baulichen Anlagen (Gebäude) zuzüglich pauschaler Hausanschlussgebühren berücksichtigt. Unter Berücksichtigung des Umfangs, der Qualität und des Zustands der Außenanlagen sowie der relativ hohen Gebäudewerte wird für die Außenanlagen ein Zeitwert, prozentualer Wert von den Gebäudewerten, von rd. 3,00 % angesetzt.

Der Zeitwert der Außenanlagen beträgt bei einem Sachwert (Zeitwert) der Gebäude von 147.051,51 €:

$$147.051,51 \text{ €} \times 3,00 \% = 4.411,55 \text{ €} \quad \text{rd. } 4.400,00 \text{ €}$$

#### **4) Bodenwert**

Es ist der Bodenwert des Grundstücks, Teilfläche baureifes Land, mit der Entwicklungsstufe baureifes Land, angesetzt (vgl. Bodenwertermittlung, Punkt 4.5.2, Seite 21 und 22).

#### **5) Marktanpassung (Sachwertfaktor)**

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

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen wurden für den Landkreis Lüneburg Sachwertfaktoren für Grundstücke mit individueller Wohnbebauung, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, abgeleitet und in den Grundstücksmarktdaten 2024 veröffentlicht. Diese Sachwertfaktoren werden herangezogen.

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

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

Sachwertfaktor			
Entfernung zum Zentrum Lüneburgs (Marktplatz) (rd. 290.000,00 € vorläufiger Sachwert ca. 6 km vom Zentrum Lüneburgs entfernt)		1,430	
Lage im Landkreis, Region (Landkreis, nicht in Lüneburg, Adendorf und Nebenzentren)	x	1,000	
Gebäudeart (Einfamilienhaus)	x	1,000	
Gebäudekonstruktion (massiv)	x	1,000	
Lagewert, Bodenrichtwertzone (115,00 €/m <sup>2</sup> unangepasst)	x	0,890	
Restnutzungsdauer (22 Jahre)	x	0,930	
Gebäude-Standardstufe (gewogene Standardstufe 2,20)	x	0,976	
Wohn-/Nutzfläche (Wohnhaus, rd. 139 m <sup>2</sup> )	x	1,000	
Grundstücksfläche (ca. 1.120 m <sup>2</sup> )	x	1,010	
Energiebedarf (geschätzt Klasse 3 (251 – 600 kWh/m <sup>2</sup> a))	x	0,930	
		-----	
Sachwertfaktor		1,085	rd. 1,09

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

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Im Landkreis Lüneburg, besonders in der Hansestadt Lüneburg und im nahen Umfeld von Lüneburg, eingeschränkt im restlichen Landkreis, besteht eine Nachfrage nach individuellen Wohnhäusern, wie Ein- und Zweifamilienhäusern. Das Veräußerungsrisiko für solche Objekte in der Lage ist als gering und die Verkäuflichkeit ist mit gut einzuschätzen. Die Marktgängigkeit ist mit gut zu beurteilen. Ein Marktabschlag ist nicht zu berücksichtigen.

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

### 6) Zeitwert Anbau/Erweiterungsbau (erweiterter Rohbauzustand)

Die Rohbaukosten für ein konventionelles massives Einfamilienhaus liegen zwischen 500,00 €/m<sup>2</sup> bis 800,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Der Rohbau umfasst die Außen- und Innenwände, die Decken, Treppen und den Dachstuhl. Für den Rohbau des Anbaus werden rd. 650,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angesetzt, weil das Dach bereits gedeckt ist, Fenster und Außentüren eingebaut sind und die Kabel/Leitungen der Elektroanlage zum Großteil bereits verlegt sind.

Der Anbau erstreckt sich bis in den nordöstlichen Teil des Wohnhauses, im Bereich der dortigen Giebelwand. Die Bruttogrundflächen betragen insgesamt:

Gebäudeteil Neubau Erdgeschoss:	$(5,67 \text{ m} \times 8,01 \text{ m}) + (2,37 \text{ m} \times 3,01 \text{ m}) = 52,55 \text{ m}^2$
Gebäudeteil Neubau Dachgeschoss:	$(5,67 \text{ m} \times 8,01 \text{ m}) + (2,37 \text{ m} \times 3,01 \text{ m}) = 52,55 \text{ m}^2$
Gebäudeteil Bestandbau Erdgeschoss:	$7,60 \text{ m} \times 2,90 \text{ m} = 22,04 \text{ m}^2$
Gebäudeteil Bestandbau Dachgeschoss:	$7,60 \text{ m} \times 2,90 \text{ m} = 22,04 \text{ m}^2$

Die anrechenbaren Wohnflächen mit Wohn-/Nutzflächenfaktor 0,80 und 0,60 multipliziert betragen:

Gebäudeteil Neubau Erdgeschoss:	$52,55 \text{ m}^2 \times 0,80 = 42,04 \text{ m}^2$	
Gebäudeteil Bestandbau Erdgeschoss:	$22,04 \text{ m}^2 \times 0,80 = 17,63 \text{ m}^2$	
Erdgeschoss gesamt:	$= 59,67 \text{ m}^2$	rd. 60,00 m <sup>2</sup>

Gebäudeteil Neubau Dachgeschoss:	$52,55 \text{ m}^2 \times 0,60 = 31,53 \text{ m}^2$	
Gebäudeteil Bestandbau Dachgeschoss:	$22,04 \text{ m}^2 \times 0,60 = 13,22 \text{ m}^2$	
Dachgeschoss gesamt	$= 44,75 \text{ m}^2$	rd. 45,00 m <sup>2</sup>

Die Wohn-/Nutzfläche beträgt bzw. wird insgesamt betragen:  $60,00 \text{ m}^2 + 45,00 \text{ m}^2 = 105,00 \text{ m}^2$

Die Rohbaukosten werden wie folgt angesetzt:

$$650,00 \text{ €/m}^2 \times 105,00 \text{ m}^2 = 68.250,00 \text{ €}$$

Der Ausbau ist seit vielen Jahren eingestellt. Der Rohbauwert ist deshalb mit einem Wertabschlag wegen Alterung zu versehen. Der Zustand des Rohbaus war am Ortstermin insgesamt gut. Ein Wertabschlag von rd. 10 % wird als sachgerecht eingeschätzt:

Rohbauwert	68.250,00 €	
Wertabschlag rd. 10 %	- 6.825,00 €	
angepasster Rohbauwert	61.425,00 €	rd. 61.000,00 €

Der alterswertgeminderte Zeitwert des Rohbaus Anbau/Erweiterungsbau beträgt rd. 61.000,00 € und wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen werterhöhend berücksichtigt.

#### 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 €/m<sup>2</sup> 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

**LIEGENSCHAFTSZINSSATZ**

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

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

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

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

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

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

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen haben für den Landkreis Lüneburg Liegenschaftszinssätze für den Grundstücksteilmarkt individuelle Wohngrundstücke, bebaut mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, in den Grundstücksmarktdaten 2024 veröffentlicht.

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

Siehe Ausführungen in der Sachwertermittlung (S. 29/30).

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### Wohn-/Nutzflächen

Die Wohn-/Nutzfläche des Wohnhauses wird auf der Grundlage des in der Bauakte vorliegenden Erdgeschossgrundrisses und eines örtlichen Aufmaßes des Dachgeschosses berechnet.

#### Wohnhaus

##### Erdgeschoss, EG

Wohnraum	3,30 x 3,40	=	11,22 m <sup>2</sup>	
Wohnraum	4,83 x 3,46	=	16,71 m <sup>2</sup>	
Wintergarten	4,71 x 2,68	=	12,62 m <sup>2</sup>	
Veranda	3,26 x 2,68	=	8,74 m <sup>2</sup>	
Küche	3,50 x 3,40	=	11,90 m <sup>2</sup>	
	- 0,40 x 0,35	=	- 0,14 m <sup>2</sup>	
			11,76 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	2,18 x 3,46	=	7,54 m <sup>2</sup>	
Toilette	2,80 x 1,80	=	5,04 m <sup>2</sup>	
Flur	3,26 x 3,46	=	11,28 m <sup>2</sup>	
	- 1,05 x 2,20	=	- 2,31 m <sup>2</sup>	
			8,97 m <sup>2</sup>	
Waschküche/Heizungsraum	3,40 x 3,40	=	11,56 m <sup>2</sup>	
	- 0,40 x 0,40	=	- 0,16 m <sup>2</sup>	
			11,40 m <sup>2</sup>	
Speisekammer	4,30 x 1,80	=	7,74 m <sup>2</sup>	
<b>Wohn-/Nutzfläche EG</b>			101,74 m <sup>2</sup>	<b>rd. 102 m<sup>2</sup></b>

##### Dachgeschoss, DG

Wohnraum	3,65 x 5,60	=	20,44 m <sup>2</sup>	
	- (3,65 x 0,40) x 2	=	- 2,92 m <sup>2</sup>	
	- $\frac{(3,65 \times 0,80)}{2} \times 2$	=	- 2,92 m <sup>2</sup>	
	- 0,45 x 0,70	=	- 0,32 m <sup>2</sup>	
			14,28 m <sup>2</sup>	
Wohnraum	2,80 x 4,80	=	13,44 m <sup>2</sup>	
	- 0,40 x 4,80	=	- 1,92 m <sup>2</sup>	
	- $\frac{0,80 \times 4,80}{2}$	=	- 1,92 m <sup>2</sup>	
	- 0,45 x 0,35	=	- 0,16 m <sup>2</sup>	
			9,44 m <sup>2</sup>	
Wohnraum	2,80 x 3,45	=	9,66 m <sup>2</sup>	
	- $\frac{0,80 \times 3,45}{2}$	=	- 1,38 m <sup>2</sup>	
	- 0,40 x 3,45	=	- 0,16 m <sup>2</sup>	
			6,90 m <sup>2</sup>	
Flur	1,80 x 5,60	=	10,08 m <sup>2</sup>	
	- 2,55 x 1,05	=	- 2,28 m <sup>2</sup>	
	- 0,40 x 1,80	=	- 0,72 m <sup>2</sup>	
	- $\frac{0,80 \times 1,80}{2}$	=	- 0,72 m <sup>2</sup>	
	+ 2,80 x 1,25	=	+ 3,50 m <sup>2</sup>	
	- $\frac{0,80 \times 3,20}{2}$	=	- 1,28 m <sup>2</sup>	
	- 0,40 x 3,20	=	- 1,28 m <sup>2</sup>	
			6,90 m <sup>2</sup>	
<b>Wohn-/Nutzfläche DG</b>			37,52 m <sup>2</sup>	<b>rd. 37 m<sup>2</sup></b>
<b>Wohn-/Nutzfläche Wohnhaus insgesamt</b>			139,26 m <sup>2</sup>	<b>rd. 139 m<sup>2</sup></b>

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Im Wohnhaus wohnt ein Grundstücksmiteigentümer, der auch die Doppelgarage und das Grundstück nutzt. 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 Wertermittlungsobjektes für solch eine Mietsache zu erzielen ist. Die marktüblich erzielbare Miete hängt bei Wohnungen vom Wohnwert und vom Alter des Gebäudes, in dem die Wohnung liegt, ab. Der Wohnwert wird durch die Wohnlage, die Gebäudesubstanz und den Ausstattungsstandard der Wohnung/des Gebäudes maßgeblich bestimmt. Diese marktüblich erzielbare Miete bezieht sich auf die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer unter der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert ist.

Für die Hansestadt Lüneburg und für den Landkreis Lüneburg existiert kein Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen haben für den Landkreis Lüneburg eine Mietenübersicht, Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, aufgeführt. Die Mietenübersicht ist gegliedert nach Regionen des Landkreises, der Wohnfläche und der Beschaffenheit der Wohnung entsprechend Baualtersklasse.

Region	Umgebung Hansestadt Lüneburg				
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Beschaffenheit entsprechend Baualtersklassen				
	bis 1950	1950 – 1977	1978 – 1990	1991 – 2020	ab 2021
bis 40	8,00	8,60	9,10	9,90	10,60
40 – 60	6,80	7,30	7,70	8,30	8,90
60 – 80	6,40	6,80	7,20	7,70	8,20
80 – 100	6,20	6,60	7,00	7,50	7,90
über 100	6,10	6,50	6,90	7,40	7,80

Das Wohnhaus (Geb. 1) bzw. die Wohnung liegt in der Region *Umgebung Hansestadt Lüneburg* und ist der Baualtersklasse bis 1950 (Baujahr ca. 1912) zuzuordnen. Die partiellen Modernisierungen des Wohnhauses/der Wohnung haben nicht die Voraussetzungen zur Einordnung des Wohnhauses/der Wohnung in die Baualtersklasse 1950 bis 1977 geführt, da die Beschaffenheit des Wohnhauses nicht der Baualtersklasse 1950 bis 1977 entspricht. Das Wohnhaus wird deshalb in die Baualtersklasse bis 1950 (Baujahr ca. 1912) eingeordnet.

Das Wohnhaus verfügt über eine Wohnfläche von rd. 139 m<sup>2</sup>. Für Wohnungen mit einer Wohnfläche > 100 m<sup>2</sup>, der Baualtersklasse bis 1950, in der Umgebung Hansestadt Lüneburg, ist eine mittlere Miete von 6,10 €/m<sup>2</sup> angegeben. Der Mittelwert ist mit einer Spanne von  $\pm 20\%$  zu interpretieren.

Für Wohnungen in individuellen Wohnhäusern bzw. für individuelle Wohnhäuser werden in der Regel Nettokaltmieten erzielt, die erheblich über dem Mittelwert für vergleichbar ausgestattete Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegen. Es wird für die Wohnung bzw. für das Wohnhaus deshalb eine Nettokaltmiete als marktüblich erzielbar eingeschätzt, die rd. 30 % oberhalb des Mittelwerts von rd. 6,10 €/m<sup>2</sup> liegt, somit von rd. 7,90 €/m<sup>2</sup>, weil

die Wohnfläche von insgesamt rd. 139 m<sup>2</sup> für ein Wohnhaus quasi Einfamilienhaus nicht unüblich ist, das Wohnhaus/die Wohnung einen baujahrestypischen einfachen bis mittleren Wohnwert aufweist und die Wohnung in einem freistehenden Wohn-/Einfamilienhaus liegt bzw. ein Einfamilienhaus ist.

Für die Doppelgarage ist eine Miete erzielbar. Entsprechend der vorhandenen Nutzflächen und bestehenden Nutzungsmöglichkeiten im Gebäude wird eine Nettomiete von 50,00 €/Monat für die Doppelgarage als marktüblich erzielbar eingeschätzt.

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

\* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Mietereinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete		
		monatlich €/m <sup>2</sup>	€	jährlich €
Wohnhaus (Geb. 1)	rd. 139,00	7,90	1.098,10	13.177,20
Doppelgarage (Geb. 2)	rd. 44,00		50,00	600,00
Wohn-/Nutzfläche, ohne Doppelgarage, Nettokalt-/Nettomiete	rd. 139,00 m <sup>2</sup>		1.148,10 €	13.777,20 €

### Ertragswert

Rohertrag (jährliche markt-/ortsüblich erzielbare Nettokaltmiete)	=	13.777,20 €
Bewirtschaftungskosten nur Anteil des Vermieters (Verwaltungs-, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis für eine Wohnung/ein Wohnhaus und eine Doppelgarage gemäß Ertragswertrichtlinie)	-	2.532,74 € 312,00 €
jährlicher Reinertrag	=	10.932,46 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,20 % von 137.760,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert) Bodenwert, der den Erträgen zuzuordnen ist, Teilfläche baureifes Land (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 21)	-	1.653,12 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	9.279,34 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,50 % (Liegenschaftszinssatz) und n = 22 Jahre Restnutzungsdauer (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 29/30)	x	19,244
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	178.571,62 €
Bodenwert Teilfläche baureifes Land (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 21)	+	137.760,00 €
vorläufiger Ertragswert Grundstück	=	316.331,62 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau		
Wohnhaus (Geb. 1)	-	0,00 €
Doppelgarage (Geb. 2)	-	0,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen		
Wohnhaus (Geb. 1)	-	0,00 €
Doppelgarage (Geb. 2)	-	0,00 €
sonstige Besonderheiten		
Anbau/Erweiterungsbau	+	61.000,00 €
Rohbauwert einschließlich Dacheindeckung, Fenster und Außentüren sowie tlw. Elektroinstallation		
Bodenwert Teilfläche besondere Fläche der Landwirtschaft	+	48.265,00 €
Ertragswert Grundstück gesamt	=	425.596,62 €
	~	<b>426.000,00 €</b>



## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2024	€/jährlich
<hr/>	
Verwaltungskosten 1 Wohnung rd. 351,00 €/jährlich	351,00 €
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche 13,80 €/m <sup>2</sup> 139,00 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.918,20 €
Mietausfallwagnis, 2 % von der Nettokaltmiete 13.177,20 €	263,54 €
<b>Bewirtschaftungskosten insgesamt</b>	<b>2.532,74 €</b>

Für die Doppelgarage 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
<hr/>	
Verwaltungskosten Garage 37,00 €/jährlich	
Instandhaltungskosten je Garage 83,00 €/jährlich	
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettomiete Garage 600,00 €	
<b>Bewirtschaftungskosten Garage</b>	

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

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

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

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

Das Mietausfallwagnis ist unverändert mit 2 % der Jahresnettomiete anzusetzen.

Die wertfortgeschriebene Verwaltungskostenpauschale, die wertfortgeschriebene Instandhaltungskostenpauschale und das Mietausfallwagnis für das Jahr 2024, sind für den Wertermittlungsstichtag bzw. Qualitätsstichtag 26. April 2024 anwendbar, betragen:

Bewirtschaftungskosten Garage 2024	€/jährlich
<hr/>	
Verwaltungskosten Garage 46,00 €/jährlich; 2 Stellplätze	92,00 €
Instandhaltungskosten je Stellplatz 104,00 €/jährlich; 2 Stellplätze	208,00 €
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettomiete 2 Stellplätze 600,00 €	12,00 €
<b>Bewirtschaftungskosten Doppelgarage</b>	<b>312,00 €</b>

## 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 Wertermittlungsobjekt ist mit einem Wohnhaus, quasi Einfamilienhaus, bebaut.

Zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte folgende Objektmerkmale, bei einem definierten Wertebereich und einem festgelegten Bezugsobjekt berücksichtigt.

#### 7.1.2 Landkreis Lüneburg

Der Analyse liegen Kauffälle mit folgenden Kennzahlen zugrunde:

Merkmal	Wertebereich	Bezugsobjekt
Anzahl der Erwerbsvorgänge	32	-
Kaufzeitpunkt	2017 – 2023	01.01.2024
Baujahr	1948– 2016	1981
Lage (Bodenrichtwert)	55 €/m <sup>2</sup> – 470 €/m <sup>2</sup>	180 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> – 250 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Nettokaltmiete	3,50 €/m <sup>2</sup> – 12,20 €/m <sup>2</sup>	6,85 €/m <sup>2</sup>

Aufgrund der Kaufpreisanalyse ergibt sich für den Bereich des Landkreises Lüneburg folgender durchschnittlicher **Liegenschaftszinssatz**:

- Ein- oder Zweifamilienhaus: 1,2 % (Spanne von 0,6 bis 1,8)

Für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Landkreis Lüneburg wurde auf der Grundlage der Kaufpreisanalyse ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,20 %, bei einer Spanne von 0,6 % bis 1,80 % ermittelt.

Das Baujahr ca. 1912 (siehe Pkt. 4.3.1, S. 9) des Wohnhauses liegt unter dem durchschnittlichen Baujahr 1981. Das Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone von 115,00 €/m<sup>2</sup> (unangepasst) und unterhalb des durchschnittlichen Lagewertes von 180,00 €/m<sup>2</sup>. Die Wohn-/Nutzfläche von insgesamt rd. 139 m<sup>2</sup> entspricht quasi der durchschnittlichen Wohnfläche von 140 m<sup>2</sup>. Die als marktüblich eingeschätzte Nettokaltmiete von 7,90 €/m<sup>2</sup> liegt oberhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,85 €/m<sup>2</sup>.

Abweichende Merkmale eines Objektes von den durchschnittlichen Eigenschaften, Baujahr bzw. Restnutzungsdauer, Lage (Bodenrichtwert), Wohnfläche und Nettokaltmiete wirken sich gemäß Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte auf den Liegenschaftszinssatz wie folgt aus:

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

<b>Auswirkungen von Abweichungen in Lage, Größe, Restnutzungsdauer und tatsächlicher Nettokaltmiete auf den Liegenschaftszinssatz</b>		
<b>Merkmal</b>	<b>Abweichung vom Durchschnittswert</b>	<b>Liegenschaftszinssatz</b>
Lage (BRW)	höher	fällt
	niedriger	steigt
Größe Wohn- bzw. Nutzfläche	größer	steigt
	niedriger	fällt
Restnutzungsdauer	höher	fällt
	niedriger	steigt
tatsächliche Nettokaltmiete	höher	steigt
	niedriger	fällt

Die Abweichungen von den Durchschnittswerten der Merkmale Bodenrichtwert und Baujahr bzw. Restnutzungsdauer führen zu einem Anstieg des Liegenschaftszinssatzes für das Wertermittlungsobjekt. Die Abweichungen Wohnfläche und Nettokaltmiete führen zu einer Verringerung des Liegenschaftszinssatzes für das Wertermittlungsobjekt.

Es wird eingeschätzt, dass der Liegenschaftszinssatz für das Wertermittlungsobjekt von den Merkmalen Bodenrichtwert, Baujahr bzw. Restnutzungsdauer, Wohnfläche und Nettokaltmiete insgesamt beeinflusst ist. Die Merkmale heben sich in der Wirkung auf. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz kann unangepasst angesetzt werden.

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

Einfamilienhaus, unvermietet,	1,40 %
durchschnittliche Wohnfläche 130 m <sup>2</sup>	
Gesamtnutzungsdauer 60 – 80 Jahre	
relative Restnutzungsdauer rd. 31 % (RND 22 Jahre : GND 70 Jahre)	

Vom Immobilienverband Deutschland (IVD) wurden mit Stand Januar 2023 (aktueller Stand) 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, Reihenhaus	1,50 - 4,50 %
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhaus	1,50 - 4,50 %

Auf der Grundlage des regionalen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes, der bezüglich des Wertermittlungsobjekts nicht anzupassen ist, unter Berücksichtigung des Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und in Anlehnung an die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für Wohngrundstücke, schätze ich den gewichteten Liegenschaftszinssatz für diesen Wertermittlungsfall, Grundstück mit Wohn- bzw. Einfamilienhaus, Wohn-/Nutzfläche insgesamt rd. 139 m<sup>2</sup>, bebaut, auf rd. 1,20 %.

#### 4.5.5 Indirekte Vergleichswertermittlung

##### Das Vergleichswertmodell der Wertermittlung

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

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

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

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

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### Indirekter Vergleichswert

Vergleichsfaktor für Ein-/Zweifamilienhäuser im Landkreis Lüneburg <sup>1)</sup> (bei Lagewert/Bodenrichtwert 115,00 €/m <sup>2</sup> unangepasst und Entfernung zum Marktplatz Lüneburg rd. 6 km)	= 2.800,00 €/m <sup>2</sup>
Umrechnungskoeffizient bei abweichendem Baujahr (Baujahr ca. 1912 (< 1950))	x 0,90
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Wohnfläche (139 m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche)	x 1,00
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grundstücksfläche (1.120 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, Teilfläche baureifes Land)	x 1,02
Umrechnungskoeffizient für die Gebäudeart (Einfamilienhaus)	x 1,00
Umrechnungskoeffizient für Ausstattung, die Gebäudestandardstufe (Gebäudestandardstufe 2,20)	x 0,96
Umrechnungskoeffizient für die Lageregion (Lage im Landkreis)	x 1,00
Umrechnungskoeffizient für Energiebedarf (251 – 600 kWh/m <sup>2</sup> a)	x 0,92
Vergleichsfaktor des Bewertungsobjekts	= 2.270,18 €/m <sup>2</sup> rd. 2.270,00 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts Wohn-/Nutzfläche x Vergleichsfaktor (139 m <sup>2</sup> x 2.270,00 €/m <sup>2</sup> )	= 315.530,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau	
Wohnhaus (Geb. 1)	- 0,00 €
Doppelgarage (Geb. 2)	- 0,00 €
wirtschaftliche Wertminderung	
Wohnhaus (Geb. 1)	- 0,00 €
Doppelgarage (Geb. 2)	- 0,00 €
sonstige Besonderheiten	
Anbau/Erweiterungsbau	+ 61.000,00 €
Rohbauwert einschließlich Dacheindeckung, Fenster und Außentüren sowie tlw. Elektroinstallation	
Bodenwert Teilfläche besondere Fläche der Landwirtschaft	+ 48.265,00 €
Indirekter Vergleichswert Grundstück gesamt	= 424.795,00 € <b>~ 425.000,00 €</b>

## Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### 1) Vergleichsfaktor

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

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

Der Vergleichsfaktor in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche hängt vom Lagewert, Bodenrichtwertzone ab. Dieser Vergleichsfaktor, quasi Basiswert, ist mit den folgenden Umrechnungskoeffizient an die Grundstücksmerkmale einschließlich Entfernung zum Marktplatz von Lüneburg anzupassen:

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

Das sogenannte Normobjekt ist wie folgt definiert:

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

Der Vergleichsfaktor bzw. Basiswert für das Wertermittlungsobjekt mit Lage in der Bodenrichtwertzone 115,00 €/m<sup>2</sup> (unangepasst) und Entfernung zum Marktplatz von Lüneburg (rd. 6 km) beträgt rd. 2.800,00 €/m<sup>2</sup>.

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

## 5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Wertermittlungsgrundstücks werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am marktangepassten Sachwert orientieren, da solche Grundstücke, die mit einem freistehenden Wohn-/Einfamilienhaus bebaut sind, überwiegend der individuellen Wohnnutzung dienen.

Unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Umstände wurde der marktangepasste Sachwert mit rd. 425.000,00 €, der Ertragswert mit rd. 426.000,00 € und der Indirekte Vergleichswert mit rd. 425.000,00 € ermittelt. Ertrags- und Indirekter Vergleichswert stützen den marktangepassten Sachwert.

Der Verkehrswert des Wertermittlungsgrundstücks wird sich am marktangepassten Sachwert orientieren, da solche Objekte üblicherweise der individuellen Wohnnutzung dienen.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohn-/Einfamilienhaus mit Anbau (Rohbauzustand)  
und einer Doppelgarage bebaute Grundstück in

**21379 Scharnebeck, Meisterstraße 20**

Gemarkung Scharnebeck, Flur 11, Flurstück 45/2

wird zum Wertermittlungstichtag 26. April 2024 auf

**rd. 425.000,00 €**

in Worten: vierhundertfünfundzwanzigtausend Euro geschätzt.

Bei einer Wohn-/Nutzfläche, Wohn-/Einfamilienhaus von insgesamt rd. 139 m<sup>2</sup>, unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale Anbau/Erweiterungsbau im Rohbauzustand und Grundstücksteilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft, errechnet sich aus dem geschätzten Verkehrswert von rd. 414.000,00 € ein Preis je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche von rd. 2.978,00 €/m<sup>2</sup>.

Bei einer Wohn-/Nutzfläche, Wohn-/Einfamilienhaus von insgesamt rd. 139 m<sup>2</sup> errechnet sich aus dem geschätzten Verkehrswert von rd. 425.000,00 €, unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale Anbau/Erweiterungsbau im Rohbauzustand und Grundstücksteilfläche besondere Fläche der Land- und Forstwirtschaft, ein Preis je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche von rd. 3.025,00 €/m<sup>2</sup>. Ohne die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit einem Wert von rd. 109.265,00 €, errechnet sich ein Preis je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche von rd. 2.273,00 €/m<sup>2</sup>.

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, 17. Juni 2024

**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 Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die 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.