

Kein Original  
Gutachten!

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

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

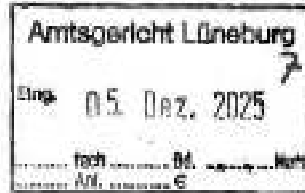
**Dipl.-Ing. Rolf Manig**

Sachverständiger für die Bewertung  
 bebauter und unbebauter Grundstücke

Karl-Marx-Straße 26  
 29410 Salzwedel

Auftraggeber

**Amtsgericht Lüneburg**  
 Am Ochsenmarkt 3  
 21335 Lüneburg



Tel.: 03901 / 30 58 32  
 Fax: 03901 / 30 58 33  
[sv-rolf.manig@t-online.de](mailto:sv-rolf.manig@t-online.de)

Geschäfts-Nr.: 23 K 13 / 25  
 unser Zeichen: GNR 016/07/25



# GUTACHTEN

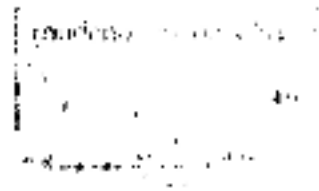
über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
 für das mit einem Wohnhaus, Dreifamilienhaus (Geb. 1), einem Nebengebäude  
 (Geb. 2) und einer Reihengarage (Geb. 3) bebaute Grundstück in  
 21369 Nahrendorf, OT Pommoissel, Göhrder Bahnhofstraße 33  
 eingetragen im Grundbuch von Nahrendorf, Blatt 284

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
7	Pommoissel	8	260/46	Gebäude- und Freifläche, Landwirt- schaftsfläche, Göhrder Bahnhofstraße 33	2.089 m <sup>2</sup>
7	Pommoissel	8	315/47	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Hofkoppel	8.590 m <sup>2</sup>

**Verkehrswert** zum Stichtag 08. Oktober 2025 **rd. 332.000,00 €**

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten und acht Anlagen mit 34 Seiten. Das Gutachten wurde in  
 fünffacher Ausfertigung, davon eine für meine Unterlagen, zuzüglich einer PDF-Version erstellt.



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

## 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, Dreifamilienhaus (Geb. 1)	9
4.3.2 Nebengebäude mit Freizeit-/Partyräumen (Geb. 2)	13
4.3.3 Reihengarage (Geb. 3)	14
4.3.4 Außenanlagen	15
4.4 Vorbemerkungen	16
4.5 Wertermittlung des Grundstücks	19
4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19
4.5.2 Bodenwertermittlung Flurstücke 260/46 und 315/47	19
4.5.3 Ertragswertermittlung Flurstück 260/46 und Flurstück 315/47, Teilfläche baureifes Land im Außenbereich	29
4.5.4 Sachwertermittlung Flurstück 260/46 und Flurstück 315/47, Teilfläche baureifes Land im Außenbereich	38
5 Verkehrswert	49
6 Erklärung des Sachverständigen	50

**Anlagen**

- Anlage 1: Auszug aus der Verkehrskarte und aus dem Ortsplan von Pommoissel 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, Dreifamilienhaus (Geb. 1) Grundrisse Erd- und Dachgeschoss, Spitzboden und Kellergeschoss sowie Schnitt; Nebengebäude (Geb. 2) Grundriss; Reihengarage (Geb. 3) 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 07.07.2025, Eingang 21.07.2025, ist der Verkehrswert des Grundstücks zu schätzen.  
**Der Verkehrswert für das im Grundbuch von Nahrendorf, Blatt 284, unter der lfd. Nr. 7 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks in 21369 Nahrendorf, OT Pommoissel, Göhrender Bahnhofstraße 33, wird zum Wertermittlungstichtag 08. Oktober 2025 auf rd. 332.000,00 € geschätzt.**
- 1.2 Es sind die Mieter bzw. Pächter festzustellen.  
Im Wohnhaus, Dreifamilienhaus (Geb. 1), in der Erdgeschosswohnung, wohnt der Grundstückseigentümer. Das Nebengebäude (Geb. 2) und die Reihengarage (Geb. 3) sind ungenutzt. Das Flurstück 315/47, Grünland, wird von einem Nachbarn unentgeltlich zur Haltung von Tieren, Pferde u.a., genutzt. Diese Tierhaltung entlastet den Grundstückseigentümer von den Aufwendungen einer Bewirtschaftung der Landwirtschaftsfläche. **Miet- und/oder Pachtverhältnisse bestehen somit nicht.**
- 1.3 Es ist ggf. die Verwalterin/der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG-Verwalter) mitzuteilen.  
Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich nicht um eine Wohnungseigentumsanlage. **Eine WEG Verwalterin/einen WEG-Verwalter gibt es deshalb nicht.**
- 1.4 Es war zu klären, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist bzw. geführt wird.  
**Auf dem Grundstück wird kein Gewerbebetrieb geführt.**
- 1.5 Es sollte geprüft werden, ob Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden.  
**In den zugänglichen Bereichen der Gebäude und auf dem Grundstück wurden keine Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.**
- 1.6 Der Sachverständige hatte zu klären, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.  
Auf dem Flurstück 260/46 des Grundstücks sind das Wohnhaus, Dreifamilienhaus (Geb. 1) und das Nebengebäude (Geb. 2) errichtet. Beide Gebäude sind Massivbauten. Die baulichen Zustände sind noch befriedigend und mangelhaft. Die Dächer der Gebäude sind zimmermannsmäßige Holzkonstruktionen. Die Reihengarage (Geb. 3) auf dem Flurstück 315/47 ist ein Massivbau mit Flachdach. Der bauliche Zustand ist mangelhaft.  
**An Holzkonstruktionen bzw. -bauteilen kann Hausschwammbefall nicht ausgeschlossen werden. In den zugänglichen Bereichen der Gebäude wurde kein Hausschwammbefall festgestellt und ist dem an den Ortsterminen anwesenden Grundstückseigentümer auch nicht bekannt.**
- 1.7 Es war zu prüfen, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bezüglich des Grundstücks bestehen.  
Vom Landkreis Lüneburg, Fachdienst Bauen, wurde dem Amtsgericht Lüneburg mitgeteilt, dass **weder zu Lasten noch zu Gunsten des Grundstücks Eintragungen im Baulastenverzeichnis des Landkreises Lüneburg vorhanden sind (vgl. Anlage 3).**  
Das Bauamt der Samtgemeinde Dahlenburg teilte mit, **dass das Grundstück im Innen- und im Außenbereich von Pommoissel liegt.**  
Im Flächennutzungsplan von Nahrendorf, Gemeinde Pommoissel, ist das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, **als Dorfgebiet 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 war zu prüfen, ob für das Gebäude ein Energieausweis-pass vorliegt.  
**Ein Energieausweis gemäß Teil 5, Energieausweise, Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt gemäß Auskunft des Grundstückseigentümers für das Wohnhaus (Geb. 1) 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. Juli 2025, Eingang 21. Juli 2025
- 2.2 Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Nahrendorf, Blatt 284.
- 2.3 Schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte vom Landkreis Lüneburg:  
 Baulasten (vom Amtsgericht Lüneburg eingeholt)  
 Altlasten  
 Denkmalschutz  
 Naturschutz  
 Bauakte  
 Schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte von der Samtgemeinde Dahlenburg:  
 planungsrechtlicher Zustand des Bewertungsgrundstücks  
 Gewerbeanmeldungen  
 Schriftliche Auskünfte von den örtlichen Versorgungsunternehmen:  
 vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebiet des Bewertungsgrundstücks  
 Anschlussituation des Bewertungsgrundstücks, Versorgungsleitungen, Abwasserentsorgung  
 Schriftliche/mündliche Auskunft vom Grundstückseigentümer:  
 Auskunft zum baulichen Zustand  
 Auskunft zu erfolgten Modernisierungen  
 Auskunft zur Bauausführung
- 2.4 Schriftliche Beantragung einer Liegenschaftskarte und Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung 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 2025.
- 2.7 Literaturverzeichnis und Quellen, Rechtsgrundlagen (vgl. Anlage 8).
- 2.8 Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 29. August 2025 und am 08. Oktober 2025.
- 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, Bauschaden (z.B. tiensche 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 von den Ortsterminen bekannt. Daher kann ich nur von meinen Feststellungen bei den Ortsbesichtigungen ausgehen. Da eine Vorgabe des Wertermittlungstichtages nicht erfolgte, wird der Tag der zweiten Ortsbesichtigung, am **08. Oktober 2025**, als Wertermittlungstichtag dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.  
 Insoweit stützt sich mein Gutachten auf den Feststellungen an den Ortsterminen, den bereits genannten Auskünften der zuständigen Ämter, des Grundstückseigentümers, 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 Nahrendorf, Blatt 284, vom 15.07.2025, vor. In Abteilung II des Grundbuchs besteht bezüglich des Grundstücks folgende Eintragung: „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (23 K 13/25). Eingetragen am 06.06.2025.“ Unterschrift
ifd. Nr. 5:	
Anmerkung:	Dinglich gesicherte Schuldverhältnisse (Hypothesen, Grundschulden, Rentenschulden etc.), die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. In Verfahren zur Zwangsversteigerung und 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:	Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus, Dreifamilienhaus, einem Nebengebäude und einer Reihengarage bebaut. In der Erdgeschosswohnung des Wohnhauses wohnt der Grundstückseigentümer. Die Landwirtschaftsfläche ist zur Tierhaltung u.a. Pferde einem Nachbarn unentgeltlich überlassen. <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 ist das Grundstück nicht durch Baulasten belastet bzw. begünstigt (vgl. Anlage 3).
Eintragungen im Altlastenkataster:	Gemäß Auskunft des Landkreises Lüneburg, Fachdienst Umwelt, ist das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche bzw. Altlast im Altlastenkataster des Landkreises Lüneburg erfasst (vgl. Anlage 4).
Umgewungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren:	Gemäß Auskunft des Bauamtes der Samtgemeinde Dahlenburg ist das Grundstück in kein Bodenordnungs- und/oder Sanierungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des Landkreises Lüneburg, Fachdienst Bauen, liegt das Grundstück nicht in einem Denkmalbereich. Die Bebauung auf dem Grundstück ist kein Baudenkmal. Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege teilte mit, dass Bodendenkmale nicht bekannt sind.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Im Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Dahlenburg, Gemeinde Nahrendorf, OT Pommoissel ist das Gebiet, in dem das Grundstück liegt als Dorfgebiet (MD) und als Fläche der Landwirtschaft dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Auskunft des Bauamtes der Samtgemeinde Dahlenburg liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, sondern im unbeplanten Innen- und Außenbereich von Pommoissel. <b>Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist für den Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und ggf. örtlichen Bauvorschriften und für den Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.</b>
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	baureifes Land im Innen- und Außenbereich (ortsüblich erschlossenes Bauland) und Fläche der Land- und Forstwirtschaft
<p>In der vom Landkreis Lüneburg auf meine Anforderung hin zur Verfügung gestellten Bauakte des Grundstücks ist die Baugenehmigung (Bauschein) Aktenzeichen 105/69 vom 03. Februar 1969, Neubau eines Wohnhauses mit Kläranlage, enthalten. Weiterhin ist die Baugenehmigung (Bauschein) Aktenzeichen III 67.670 – 02 (79) vom 28. September 1970 Einbau einer Ölfeuerungsanlage sowie Lagerung von Heizöl (4 Tanks von je 2.000 l) enthalten. Es besteht die Baugenehmigung (Bauschein) Aktenzeichen 67.2 (79) – 2636/71 vom 30. Dezember 1971, Neubau von 4 Garagen (Reihengarage) und die Baugenehmigung Aktenzeichen 601 (79) – 178/76 vom 30. Januar 1970, Anbau von 2 Garagen.</p> <p><b>Es wird unterstellt, dass sämtliche baulichen Anlagen auf dem Grundstück den Vorgaben/Auflagen der Baugenehmigungen/Bauscheinen entsprechen sowie formell und materiell legal sind.</b></p>	

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

### 4 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus, Dreifamilienhaus (Geb. 1), einem Nebengebäude (Geb. 2) und einer Reihengarage (Geb. 3) bebaute Grundstück in 21369 Nahrendorf, OT Pommoissel, Gührder Bahnhofstraße 33

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksfläche	Grundstücksfläche
Pommoissel	8	260/46	2.069 m <sup>2</sup>	
Pommoissel	8	315/47	8.590 m <sup>2</sup>	
				10.659 m <sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag 08. Oktober 2025, ermittelt.

#### 4.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Lüneburg Auftrag: 07. Juli 2025 Eingang: 21. Juli 2025
Eigentümer:	ein Eigentümer (natürliche Person) wegen Datenschutz keine Namensnennung
Tag der Ortsbesichtigung:	29. August 2025 und 08. Oktober 2025
Teilnehmer an den Ortsterminen:	der Grundstückseigentümer der Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	08. Oktober 2025

#### 4.2 Grund- und Bodenbeschreibung

##### 4.2.1 Lage

Ort und Einwohner: (vgl. Anlage 1)	Land/Kreis:	Bundesland Niedersachsen; Landkreis Lüneburg, der Landkreis Lüneburg liegt im Nordosten von Niedersachsen
	Stadt/Ort:	Samtgemeinde Dahlenburg liegt im Südosten des Landkreises Lüneburg. Gemeinde Nahrendorf befindet sich im Südosten der Samtgemeinde Dahlenburg, Ortsteil Pommoissel liegt wiederum im Südosten der Gemeinde Nahrendorf
	Verwaltung/ Gemeinde:	Samtgemeinde Dahlenburg, fünf Gemeinden bilden die Samtgemeinde Dahlenburg, Sitz der Samtgemeindeverwaltung ist der Flecken Dahlenburg; Gemeinde Nahrendorf besteht aus vierzehn Ortsteilen, ein Ortsteil ist die Gemeinde Pommoissel
	Verwaltung/ Stadt:	Hansestadt Lüneburg ist die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises und liegt zentral im Landkreis, Lüneburg ist ein Oberzentrum für den Nordosten Niedersachsens, Lüneburg liegt am südöstlichen Rand der Metropolregion Hamburg
	Landschaft:	in der Nähe Flächen der Landwirtschaft (Acker- und Grünland), nördlich Waldfläche und südlich große Mischwaldfläche (Staatsforst Gührde) und östlich größere Waldfläche; nordöstlich Naturpark Elbhöhen-Wendland
	Makrolage:	am nordwestlichen Rand von Pommoissel
	Mikrolage:	an der Südseite der Gührder Bahnhofstraße, letztes behautes Grundstück in der Gührder Bahnhofstraße

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

Umgebung: Wirtschaft:	individuelle Wohngrundstücke und Flächen der Landwirtschaft Arbeitsmöglichkeiten in Dahlenburg und Bleckede (Gewerbe, Dienstleister, Handel, Handwerk), in Lüneburg (Industrie, Gewerbe, Dienstleister, Handel und Verwaltung) und im weiter entfernten Hamburg (Hamburger Verkehrsverbund, per Bahn von Lüneburg gut erreichbar)
Einkauf: Universität: Schulen:	in Dahlenburg, Neu Darchau und Bleckede sowie in Lüneburg Leuphana-Universität in Lüneburg Grund- und Oberschule sowie Gymnasium in Dahlenburg, sämtliche Schulen und Gymnasien, Berufsbildungszentrum in Lüneburg
Kita: Krankenhaus: Einwohner:	in Nahrendorf/Tangsehl und Tosterglope sowie Dahlenburg in Lüneburg Samtgemeinde Dahlenburg mit 5 Gemeinden ca. 5.800 Einwohner; Gemeinde Nahrendorf ca. 1.100 Einwohner, Pommoissel ca. 260 Einwohner
Fläche:	Samtgemeinde Dahlenburg mit 5 Gemeinden ca. 157 km <sup>2</sup> ; Gemeinde Nahrendorf ca. 44 km <sup>2</sup> , Pommoissel nicht bekannt
Verkehrslage, Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	Straßen: Kreisstraße (K) 6 und 15 im Dorf, von Bundesstraße (B) 216 (ca. 2 km südlich von Pommoissel, K 15 nach Pommoissel, Landesstraßen (L) 231 und 232 nach Neu Darchau (Elbfähre) und (L) 222 nach Bleckede (Elbfähre), in Lüneburg B 4 und 209 (als Umgehungsstraße östlich von Lüneburg zusammengelegt und autobahnartig ausgebaut mit zahlreichen Auffahrten vom Stadtgebiet Lüneburg und Umland) zu erreichen, zusammengelegte B 4 und 209 gehen im Norden von Lüneburg in die Autobahn (A) 39 über  Autobahnen: Lüneburg: ca. 38 km entfernt, nordwestlich von Pommoissel Dahlenburg: ca. 10 km entfernt, nordwestlich von Pommoissel Neu Darchau: ca. 8 km entfernt, nördlich von Pommoissel Bleckede: ca. 19 km entfernt, nordwestlich von Pommoissel Nahrendorf: ca. 4 km entfernt, westlich von Pommoissel Bahn: Bahnhof in Lüneburg, Pommoissel (eingeschränkter Fahrbetrieb) Bus: Linien nach Lüneburg und Dahlenburg, Haltestelle am Grundstück
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	offene Bauweise, 1 – bis 1 ½ - geschossige Bebauung, individuelle Wohnhäuser mit Nebengebäuden, Garagen, Carports, westlich Grundstück Flächen der Landwirtschaft
Immissionen:	gering, Durchgangsverkehr auf der Gohrder Bahnhofstraße, Kreisstraße 6
topographische Grundstückslage:	Flurstück 260/46; eben, südlich des Wohnhauses abfallend Flurstück 315/47; eben, geringfügig unterhalb des Straßenniveaus liegend

### 4.2.2 Gestalt und Form

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

Flurstück	260/46	315/47	
Straßenfront(en)	60 m	104 m	
Breite bis	60 m	107 m	
Tiefe bis	45 m	147 m	
Flurstücksfläche	2.069 m <sup>2</sup>	8.590 m <sup>2</sup>	
Flurstücksform	trapezförmig	unregelmäßig	
Grundstücksgröße *			10.659 m <sup>2</sup>
Grundstücksform			dreieckig

\* gemäß Angaben im Grundbuch von Nahrendorf, Blatt 284, Bestandsverzeichnis

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

### 4.2.3 Erschließung

Das Bewertungsgrundstück besteht aus den Flurstücken 260/46 und 315/47 und wird unter der lfd. Nummer 7 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Nahrendorf, Blatt 284 geführt. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Innen- und im Außenbereich von Pommoissel und liegt an der Südseite der Gährder Bahnhofstraße. Die Bebauung des Flurstücks 260/46 mit Wohnhaus und Nebengebäude ist typisch für bebaute Grundstücke in der Gährder Bahnhofstraße.

Straßenart:	öffentlich gewidmete Straße, Kreisstraße 6
Straßenausbau:	ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert, Bankett/Randstreifen Rasenflächen, Straßenbäume, keine befestigten separaten Gehwege
Höhenlage zur Straße:	normal, Flurstück 315/47 geringfügig unterhalb des Straßenniveaus liegend
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Strom, Drehstrom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Telefon-, Kabel- und Glasfaserkabelanschluss; Gasleitung liegt in der Straße
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an öffentlichen Ab-/Schmutzwasserkanal der Gemeinde Nahrendorf
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die Reihengarage (Geb. 3) auf dem Flurstück 315/47 ist längs der östlichen Flurstücksgrenze und 3 m von der Flur- bzw. Grundstücksgrenze entfernt; errichtet. Dadurch wird der gemäß § 5 Niedersächsische Bauordnung NBauO vorgeschriebene Grenzabstand eingehalten (vgl. Anlage 2). Nachbarliche Gemeinsamkeiten, wie Grenzbebauungen, Bebauungen innerhalb Grenzabstandsflächen und/oder Überbauten wurden bei den Ortsterminen augenscheinlich nicht festgestellt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Bei dem Bewertungsgrundstück werden normal tragfähiger Baugrund/Boden sowie gewachsene und ungestörte Bodenverhältnisse angenommen. <i>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</i>

### 4.3 Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Baubeschreibung in der Bauakte, die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen und der Auskünfte des Grundstückseigentümers. Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den Unterlagen in der Bauakte bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft bzw. konnte nicht geprüft werden. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, da gegenteilige Auskünfte vom Grundstückseigentümer nicht erteilt wurden bzw. nicht bekannt sind.

Der bauliche Zustand des Wohnhauses ist noch befriedigend, des Nebengebäudes schlecht und der Reihengarage mangelhaft. Es besteht generell erheblicher Instandhaltungstau sowie einige Schäden.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstücks sowie der Gebäude und baulichen Anlagen wurden bei der Ortsbesichtigung in Augenschein genommen und fotografisch dokumentiert. Die Fotos, einschließlich einiger Innenaufnahmen, 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. Ein Verdacht auf Hausschwamm war in den zugänglichen Bereichen der Gebäude, nicht zugängliche Bereiche und Bauteile bleiben unberücksichtigt, durch die Inaugenscheinnahme am Ortstermin nicht ersichtlich, können aufgrund der Holzkonstruktionen der Dachstühle, sowie anderer Gebäudeteile aus Holz jedoch nicht ausgeschlossen werden.

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

### 4.3.1 Wohnhaus, Dreifamilienhaus (Geb. 1)

Das große Wohnhaus ist auf dem Flurstück 260/46, ca. 13 m von der Göhrder Bahnhofstraße entfernt, errichtet. Aufgrund der Größe des Bewertungsobjekts befinden sich im Gebäude drei in sich abgeschlossene Wohnungen, eine Wohnung im Erdgeschoss und zwei Wohnungen im Dachgeschoss. Die westliche Dachgeschosswohnung, Wohnung 3, erstreckt sich bis in den ausgebauten Spitzboden. Erschlossen wird der ausgebaut Spitzboden von der Dachgeschosswohnung über eine schmale Wendeltreppe aus Stahl. Vom Hauseingang, der sich in der straßenseitigen Außenwand befindet, gelangt man in eine Diele, in der die Treppe zum Dachgeschoss und zum Kellergeschoss angeordnet ist. Von außen ist das Kellergeschoss über eine Treppe an der Rückseite, der Südseite des Wohnhauses, zugänglich.

Von der Eingangsdiel ist die große Erdgeschosswohnung, Wohnung 1, direkt zu erreichen. Ein zentraler Flur in der Erdgeschosswohnung erschließt sämtliche Räume. Vom großen Wohnraum im östlichen Teil der Erdgeschosswohnung gelangt man über eine Fenstertür auf die Terrasse/den Freisitz, die sich auf dem Niveau des Erdgeschosses befindet. Die Decke des Kellergeschosses liegt auf Höhe des anstehenden Geländes. Deshalb gibt es keinen Gebäudesockel und der Hauseingang sowie der Zugang zur Terrasse sind barrierefrei zu erreichen.

Die Treppe zu den beiden Wohnungen endet im Dachgeschoss auf einem kleinen Podest, von dem die zwei Wohnungen zugänglich sind. Die Wohnung 3 im westlichen Teil des Dachgeschosses erstreckt sich, wie bereits erläutert, bis in den ausgebauten Spitzboden und ist über eine schmale Wendeltreppe zugänglich. Der ausgebaut Spitzboden ist ein großer Raum, ein Atelier.

Das Wohnhaus ist ein Massivbau und weist die in der Region häufig anzutreffende Klinkerfassade auf. Das Bewertungsobjekt ist mit einem Walmdach versehen. Zwei sehr große Dachgauben in der südlichen und in der nördlichen Dachfläche vergrößern die Wohnflächen in den beiden Dachgeschosswohnungen erheblich.

Die Wohn-/Nutzflächen betragen:

Erdgeschoss; Wohnung 1 insgesamt rd. 167,50 m<sup>2</sup> und Eingangsdiel mit Treppen zum Dach- und zum Kellergeschoss rd. 14,00 m<sup>2</sup>

Dachgeschoss; östliche Wohnung 2 insgesamt rd. 86,50 m<sup>2</sup>; westliche Wohnung 3 insgesamt rd. 65,50 m<sup>2</sup> und rd. 67,00 m<sup>2</sup> im ausgebauten Spitzboden.

Im Kellergeschoss steht eine Nutzfläche von insgesamt rd. 165,50 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die anhand der Grundfläche mit Nutzflächenfaktor 0,8 berechnet wurde (14,50 m x 18,00 m x 0,8).

Die Berechnungen siehe Punkt 4.5.3 Ertragswertermittlung, Seite 31, 32.

Art des Gebäudes:	Freistehendes Wohnhaus mit drei in sich abgeschlossenen Wohnungen, Dreifamilienhaus, eingeschossig, Erdgeschoss, Dachgeschoss und Spitzboden ausgebaut, vollständig unterkellert
Baujahr:	gemäß Bauakte 1969, bezugsfertig 1970
Sanierung/ Modernisierung (soweit bekannt):	Gemäß Auskunft des Grundstückseigentümers partiell neue isolierverglasete Fenster eingebaut, ca. 2020 Bad/WC in der westlichen Dachgeschosswohnung modernisiert, ca. 2017 Heizungskessel neuer Brenner eingebaut und Verrohrung Tanks/ Heizungskessel erneuert, ca. 1985 Spitzboden ausgebaut

Die Baubeschreibung erfolgt zum Teil auf der Grundlage der Baubeschreibungen aus der Grundstücksakte, mit ergänzenden Hinweisen.

#### Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Betonfundament
Kellerwände:	Kalksandstein
Außenwände:	von außen nach innen Klinkersichtmauerwerk Vorsatzschale, Hintermauerung Kalksandstein, Putz
Innenwände:	vermutlich Kalksandstein, beidseitig Putz. Dachgeschoss auch Leichtbauwände (Ständerwerk, Dämmung, Gipskartonplatten)
Geschossdecken:	
Kellergeschoss:	Stahlbetondecke
Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
Dachgeschoss:	vermutlich Holzbalkendecke mit Einschub
Spitzboden:	keine Decke eingezogen

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

<b>Treppen:</b>	
Kellergeschoss:	massive Innentreppe (Beton), Außentreppe massive Treppe (Beton) nicht überdacht
Dachgeschoss:	massive Treppe (Beton) mit Sisalteppich belegt, Holzhandläufe
Spitzboden:	schmale Stahlwendeltreppe mit Stahlgeländer
<b>Fußböden:</b>	
Kellergeschoss:	Fliesen
Erdgeschoss:	Wohnräume Estrich, Oberbeläge überwiegend entfernt; Küche Mosaikfliesen; Bäder/WC's Mosaikfliesen; Flur Natursteinplatten (Bruchstein); Eingangsdiele Natursteinplatten (Bruchstein)
Dachgeschoss:	Wohnräume Laminatboden; Küchen Fliesen; Bäder/WC's Mosaikfliesen; Flure Laminatboden
Spitzboden:	Laminatboden
<b>Innenansichten:</b>	
Kellergeschoss:	Sichtmauerwerk weißt, auch Putz und Fliesen
Erdgeschoss:	Wohnräume Tapete, auch Raufasertapete; Küche Fliesensockel, Putz weißt; Bäder/WC's Fliesen ca. 1,80 m hoch, Putz weißt; Flur Tapete; Eingangsdiele Tapete
Dachgeschoss:	Wohnräume Tapete, auch Raufasertapete; Küchen Fliesenspiegel und Tapete; Bäder/WC's Fliesen ca. 1,60 m hoch und Tapete; Flure Tapete
Spitzboden:	Paneele, Sparren sichtbar (Gestaltungselement)
<b>Deckenflächen:</b>	
Kellergeschoss:	Sichtbeton weißt
Erdgeschoss:	Wohnräume Putz weißt, auch Raufasertapete weißt; Küche Putz weißt; Bäder/WC's Putz weißt; Flur Raufasertapete, Deckenbalken sichtbar (Gestaltungselement); Eingangsdiele Deckenbalken sichtbar (Gestaltungselement)
Dachgeschoss:	Wohnräume Putz weißt, auch Raufasertapete, auch Deckenbalken sichtbar (Gestaltungselement); Küchen Putz weißt; Bäder/WC's Putz weißt; Flure Raufasertapete weißt
Spitzboden:	im Winkel des Dachfirstes Paneele
<b>Fenster:</b>	
Kellergeschoss:	einfach verglaste Stahlrahmenfenster
Erdgeschoss:	doppelt verglaste Holzrahmenfenster, auch doppelt verglaste Panoramaholzrahmenfenster
Dachgeschoss:	doppelt verglaste Holzrahmenfenster, auch doppelt verglaste Dachflächenholzrahmen- und Dachflächenkunststoffrahmenfenster
Spitzboden:	doppelt verglaste Dachflächenholzrahmen- und Dachflächenkunststoffrahmenfenster
<b>Türen:</b>	
Kelleraußentür:	Holztür mit Glasfüllung
Eingangstür:	doppelt verglaste Holztür, Seitenteile Glasbausteine
Terrassentür:	doppelt verglaste Holzrahmenfenstertür
Innentüren:	Kellergeschoss; Holztüren, tw. mit Glasfüllung Erdgeschoss; furnierte Holztüren, überwiegend mit Glasfüllung Dachgeschoss; furnierte Holztüren, auch mit Glasfüllungen Spitzboden; keine Innentüren
<b>Elektroinstallation:</b>	
	mittlere Ausstattung zum Bauzeitpunkt; Leitungen unter Putz bzw. verdeckt verlegt; im Kellergeschoss Leitungen über und unter Putz verlegt; SAT-Schüssel
<b>Sanitärinstallation:</b>	
Kellergeschoss:	Bad/WC; zeitgemäße mittlere Ausstattung zum Bauzeitpunkt, einfache veraltete Ausstattung, weiße Sanitärobjekte, eingebaute (eingeflieste) Wanne, Waschbecken, Stand-WC
Erdgeschoss:	Bad/WC; zeitgemäße mittlere Ausstattung zum Bauzeitpunkt, einfache veraltete Ausstattung, farbige (hellgrün) Sanitärobjekte, eingebaute (eingeflieste) Wanne, Waschbecken, Stand-WC Duschbad/WC; zeitgemäße mittlere Ausstattung zum Bauzeitpunkt, einfache veraltete Ausstattung, weiße und farbige (hellgrün) Sanitärobjekte, eingebaute (eingeflieste) Duschtasse mit Spritzschutz (Duschkabine), Waschbecken, Stand-WC

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

Dachgeschoss:	östliche Wohnung: zeitgemäße mittlere Ausstattung zum Bauzeitpunkt, einfache veraltete Ausstattung, weiße Sanitärobjekte, eingebaute (eingeflieste) Duschtasse mit Spritzschutz, Waschbecken, Stand-WC westliche Wohnung: zeitgemäße mittlere Ausstattung, weiße Sanitärobjekte, Dusche mit Spritzschutz, Waschbecken mit Seiten- und Unterschrank, Stand-WC
Küchenausstattung:	Es sind Einbauküchen vorhanden.
Erdgeschoss:	Unter- und Hängeschränke, Ansichtsflächen helles Holzdekor, Arbeitsplatte beschichtete Holzwerkstoffplatte, Edelstahlspüle mit Abtropfblech, Elektroherd mit Cerankochfeld und Backofen (kein Einbaugerät), Dunstabzugshaube (kein Zeitwert)
Dachgeschoss:	östliche Wohnung: Reste einer Einbauküche, Unterschrank, zwei Hängeschränke, Ansichtsflächen Edelstahlspüle mit Abtropfblech (kein Zeitwert) westliche Wohnung: Unter- und Hängeschränke, Ansichtsflächen altweiß, Arbeitsplatte beschichtete Holzwerkstoffplatte, Elektroeinbauherd mit Cerankochfeld und Backofen, Edelstahlspüle mit Abtropfblech (Zweitmarkt gekauft, kein Zeitwert)
Heizung:	Ölzentralheizung; Heizkessel und Heizöltanks (4 x 2.000 l Stahltanks) im Kellergeschoss; keine Verbrauchsmesseinrichtungen an den Heizkörpern
Kellergeschoss:	Teilbereiche zentral beheizt, Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Erdgeschoss:	Stahlradiatoren mit Thermostatventilen, Warmluftkachelofen für feste Brennstoffe
Dachgeschoss:	östliche Wohnung: Stahlradiatoren mit Thermostatventilen; Warmluftkachelofen für feste Brennstoffe westliche Wohnung: Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
Spitzboden:	keine Heizkörper, Vor- und Rücklaufleitungen zum Spitzboden hochgeführt, fest eingebauter Kamin für feste Brennstoffe
Warmwasserbereitung:	zentral über Heizungsanlage und Solarthermieanlage, Kollektoren auf südlicher Dachfläche montiert, mit Warmwasserspeicher, keine Verbrauchsmesseinrichtungen in den Wohnungen
besondere (Betriebs)	Sauna im Kellergeschoss; 2 Kachelwarmluftöfen; fest eingebauter Kamin; Markise manuell zu betätigen (kein Zeitwert)
Einrichtungen:	
besondere Bauteile:	Kelleraußentreppe
Außenansicht:	Klinkersichtmauerwerk
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßige Holzkonstruktion
Dachform:	Walmdach mit zwei Dachaufbauten in der nördlichen und in der südlichen Dachfläche (zwei große Pultdachgauben)
Dacheindeckung:	Betondachsteine anthrazit, Dachentwässerung Titanzink-Dachrinnen und -Fallrohre mit rotbraunem Anstrich
Kamin:	gemauerter Schornstein über Dach Klinkersichtmauerwerk mit Kaminhaube
Raumaufteilung:	
Kellergeschoss:	Kellerräume, Heizungs- und Heizöltankraum, Hausanschlussraum, Waschküche, Duschbad/WC, 2 ausgebaute Räume, Raum mit eingebauter Sauna, Kellerflur
Erdgeschoss:	5 Wohnräume, Küche, Bad/WC, Duschbad/WC, Flur und Eingangsdielen mit Treppen zum Dach- und zum Kellergeschoss
Dachgeschoss:	östliche Wohnung: 3 Wohnräume, Küche, Bad/WC, Flur westliche Wohnung: 3 Wohnräume, Küche, Bad/WC, Flur und Atelierraum im ausgebauten Spitzboden
Spitzboden:	kleines Podest vor den beiden Wohnungstüren Atelier
Grundrissgestaltung:	
Kellergeschoss:	zweckmäßig
Erdgeschoss:	zweckmäßig
Dachgeschoss:	östliche Wohnung: zweckmäßig westliche Wohnung: zweckmäßig
Spitzboden:	zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	insgesamt befriedigend

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

Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:

Das Wohnhaus, Dreifamilienhaus, wurde nur geringfügig, im Rahmen der Instandhaltung, modernisiert. Das Wohnhaus befindet sich insgesamt in einem noch befriedigenden baulichen Zustand. Die Modernisierungen führten nicht zu einem signifikant höherwertigen und zeitgemäßen Ausstattungs- bzw. Gebäudestandard. Der Ausstattungsstandard des Bewertungsobjekts ist mittel, jedoch überwiegend nicht mehr zeitgemäß. Aufgrund der vergangenen Zeit seit Beginn der Modernisierungen, ab ca. 1985, sind die Modernisierungseffekte zum Teil schon wieder aufgebraucht und führten nicht zu einem signifikant höheren Ausstattungsstandard. Die Instandhaltung des Wohnhauses ist vernachlässigt. Größere Schäden und/oder Baumängel wurden am Ortstermin jedoch nicht festgestellt und sind dem Grundstückseigentümer auch nicht bekannt. Die aus den beiden Dachgeschosswohnungen einschließlich Spitzboden ausgezogenen Mieter haben die Wohnungen in einem stark „verwohnten“ Zustand verlassen. Es wurden z.B. Fußbodenbeläge unsachgemäß entfernt bzw. herausgerissen und dadurch der Fußbodenaufbau partiell beschädigt. Die ehemaligen Mieter haben zahlreiche Möbel und Einrichtungsgegenstände nicht entfernt. Auch in der Erdgeschosswohnung wurden Fußbodenbeläge unsachgemäß entfernt. Es besteht insgesamt erheblicher Instandhaltungsstau. So sind die Dachsteine der Dacheindeckung großflächig be-  
moost und von Grünalgen befallen.

Der bauliche Zustand des Wohnhauses ist durch die Alterswertminderung bzw. die zu berücksichtigende Gebäuderestnutzungsdauer nicht abgedeckt. Ein zusätzlicher Wertabschlag wegen größerem Instandhaltungsstau ist deshalb anzusetzen. Aufgrund von Erfahrungswerten und des Aufwandes zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus wird ein Wertabschlag von ca. 350,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als sachgemäß eingeschätzt. Dieser Wertabschlag berücksichtigt keine Modernisierung. Bei einer Wohnfläche von insgesamt rd. 400,50 m<sup>2</sup>, einschließlich Eingangsdiele im Erdgeschoss und Atelier im Spitzboden, entspricht das einem Wertabschlag von rd. 140.000,00 €, der bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd angesetzt wird. In diesem Wertabschlag ist die Beräumung der Wohnungen enthalten. Dieser geschätzte Aufwand bzw. der Wertabschlag entspricht nicht zwangsläufig dem zukünftigen tatsächlichen Aufwand für die Beseitigung des Instandhaltungsstaus und der Beräumung. Es wird empfohlen eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

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

wirtschaftliche Wertminderung:

Die Fassaden- die Dachdämmung des Gebäudes entsprechen dem Stand der Technik zum Bauzeitpunkt und erfüllt nicht mehr die heutigen Anforderungen an energieeffiziente Wohngebäude.

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

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand des Wohnhauses ist noch befriedigend, es besteht erheblicher Instandhaltungsstau. Die Beseitigung des Instandhaltungsstaus und die Beräumung der Wohnungen wird unterstellt. Eine wirtschaftliche Wertminderung bezüglich der Energiebilanz des Gebäudes ist unter wertermittlungstechnischen Gesichtspunkten nicht anzusetzen.

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

### 4.3.2 Nebengebäude (Geb. 2)

Ca. 10 m südlich des Wohnhauses, Dreifamilienhaus (Geb. 1), ist ein Nebengebäude mit rechteckiger Grundfläche (ca. 20 m x ca. 5 m) errichtet. Vermutlich war das Gebäude bauhistorisch ein Stallgebäude. Der westliche Gebäudeteil wurde zu einer Wohnung ausgebaut, im östlichen Gebäudeteil gibt es Abstell-/Lagerräume. Der Zugang zur Wohnung liegt in einem offenen Windfanganbau an der nördlichen Außenwand.

Das Nebengebäude ist ein Massivbau, wie es für solche landwirtschaftlichen Betriebsgebäude aus der Bauepoche und in der Region typisch war. Die bestehen vermutlich aus Ziegelmauerwerk und sind verputzt. Die nördliche Außenwand ist überwiegend verbrettert. Zur Belichtung sind isolierverglaste Holzfenster eingebaut. Die Eingangstür ist eine Holztür mit Glasfüllung. Die Innentüren sind einfache Holzwerkstofftüren. Die Innenwände bestehen aus Kalksandsteinmauerwerk. Der Fußboden ist ein Estrichboden, tlw. mit Laminat versehen. Im großen Wohn-/Freizeitraum, im Bad/WC und im Flur sind die Fußbodenoberbeläge entfernt. Die Innenwände sind verputzt und geweißt. Teilweise ist der Innenputz entfernt. Im Bad/WC sind die Wandfliesen abgeschlagen, da das Bad/WC umfassend modernisiert werden sollte. Im großen Wohn-/Freizeitraum sind als Gestaltungselement die Deckenbalken sichtbar. Die Zwischenräume zwischen den Deckenbalken sind noch nicht verkleidet. Sonst sind die Decken mit Gipskartonplatten versehen und geweißt. Eine funktionsfähige Zentralheizung ist nicht mehr vorhanden. An der südlichen Außenwand ist ein großer freistehender Kaminschornstein mit Schornsteinabdeckung/Kaminhaube angebaut. Im großen Wohn-/Freizeitraum kann ein Kaminofen aufgestellt, oder ein offener Kamin eingebaut werden, der die Wohnung/Freizeiträume beheizt. Die Kabel der Elektroanlage, deren Erneuerung noch nicht abgeschlossen ist, sind unter Putz verlegt.

Das Nebengebäude verfügt über ein Satteldach, eine zimmermannmäßige Holzkonstruktion, die mit anthrazitfarbenen Dachsteinen eingedeckt ist. Die Dachentwässerung, Dachrinnen und Fallrohre, besteht aus Titanzinklech. Im östlichen Dachbereich sind ein Schornstein mit eingezogenem Abgasrohr und ein separates Abgasrohr vorhanden. Am Schornstein war der Heizungskessel angeschlossen. Die Zentralheizung ist nicht funktionsfähig und nicht mehr reparabel. Das Dachgeschoss war nicht zugänglich.

Die Nutzfläche im ausgebauten Bereich des Nebengebäudes beträgt rd. 60,00 m<sup>2</sup> und wurde auf der Grundlage eines örtlichen Aufmaßes berechnet.

Freizeitraum	3,85 x 4,10 =	15,79 m <sup>2</sup>	
Freizeitraum	7,80 x 4,10 =	31,98 m <sup>2</sup>	
	+ 2,40 x 2,20 =+	5,28 m <sup>2</sup>	
			37,26 m <sup>2</sup>
Flur	1,70 x 1,70 =	2,89 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	1,80 x 2,10 =	3,78 m <sup>2</sup>	
<b>Nutzfläche, ausgebauter Bereich</b>			<b>59,72 m<sup>2</sup>    rd. 60,00 m<sup>2</sup></b>

**Art des Gebäudes:** ehemaliges landwirtschaftliches Betriebsgebäude, Stallgebäude, ausgebaut zu einer Wohnung und Abstell-/Lagerräume, eingeschossig, Dachgeschoss nicht nutzbar, nicht unterkellert

**Baujahr:** nicht bekannt, vermutlich Anfang 20. Jahrhundert, geschätzt zwischen 1900 und 1910

**Sanierung/  
Modernisierung  
(soweit bekannt):** Ausbau zu einer Wohnung, vermutlich im Zeitraum nach der Errichtung des Wohnhauses, Dreifamilienhauses, geschätzt ab ca. 1975

**besondere Bäteile:** offener Windfanganbau, außen angebauter Kaminschornstein

**besondere (Betriebs)** keine bekannt

**Einrichtungen:**

**Bauschäden und  
Baumängel soweit  
augenscheinlich  
ersichtlich:** Der bauliche Zustand des Nebengebäudes ist mangelhaft. Die Wohnung ist im Zustand zum Ortstermin nicht nutzbar, da die Modernisierung noch nicht abgeschlossen ist. In der Baubeschreibung wurde aufgeführt, dass die Arbeiten an Fußböden, Wänden und Decken noch nicht abgeschlossen sind. Die Modernisierung der Elektroanlage wurde eingestellt. Das Bad/WC ist entkernt. Weiterhin besteht erheblicher Instandhaltungsschlag, z.B. sind die Betondachsteine großflächig bemoost.

Die Bauakte wurde von mir eingesehen. Hiernach handelt es sich bei dem Nebengebäude um ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude. Das Baujahr des ehemaligen Stallgebäudes ist nicht bekannt. Liegt jedoch weit vor dem Baujahr des

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

Wohngebäudes. Es wird ein Bauzeitraum zwischen 1900 und 1910 geschätzt. Im Nachgang wurde der westliche Teil des ehemaligen Stallgebäudes zu Wohnzwecken um- und ausgebaut. Diese so entstandene Wohnung, mit rund 60 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche wurde vermietet. Inzwischen steht diese Wohnung seit ca. einem Jahr leer und befindet sich in einem desolaten Zustand. Um diese Wohnung wieder nutzbar zu machen, ist ein größerer wirtschaftlichen Aufwand erforderlich. Die Bauakte enthält weder einen Nutzungsänderungsantrag noch deren Genehmigung. Dies wäre jedoch notwendig, wenn die Nutzung von landwirtschaftlichem Betriebsgebäude (Stall) zu einer Wohneinheit gewollt ist. Für den Fall, dass zukünftig dieser Teilbereich des ehemaligen Stallgebäudes als Wohnung genutzt werden soll, müsste demnach der Nutzungsänderungsantrag beim zuständigen Bauamt gestellt werden. Bedingt der vorgenannten Erläuterungen, ist der ausgebaut Teil des Nebengebäudes für Freizeitwecke und als Partyraum nutzbar. Der nicht ausgebaut östliche Gebäudeteil ist für einfache Lagerzwecke nutzbar.

Der Aufwand für die Instandsetzung des Nebengebäudes wird mit wirtschaftlich eingeschätzt, da ein Freizeit-/Partyraum in einem Nebengebäude den Wohnungsmietern gegen Entgelt zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden kann. Es wird ein Wertabschlag für Instandsetzung/Sanierung angesetzt. Aufgrund von Erfahrungswerten, dem Umfang der Instandsetzungsarbeiten und der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten für Freizeit-/Partyräume, wird ein Wertabschlag von ca. 200,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche als sachgemäß eingeschätzt. Bei einer Nutzfläche von rd. 60 m<sup>2</sup> entspricht das einem Wertabschlag von rd. 12.000,00 €, der bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd angesetzt wird. Dieser geschätzte Aufwand bzw. der Wertabschlag entspricht nicht zwangsläufig dem zukünftigen tatsächlichen Aufwand für die Beseitigung der Schäden und des Instandhaltungstaus. Es wird empfohlen eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

wirtschaftliche  
Wertminderung:

Das Nebengebäude, überwiegend zu Freizeit-/Partyräumen ausgebaut, ist wirtschaftlich nutzbar, vermietbar. Wirtschaftliche Wertminderungen sind deshalb nicht zu berücksichtigen.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand des Nebengebäudes ist mangelhaft und es besteht Instandhaltungstau. Der Freizeit-/Partyraum ist instand zu setzen, bzw. zu sanieren.

### 4.3.3 Reihengarage (Geb. 3)

Am nordöstlichen Rand des Flurstücks 315/47, im Mittel ca. 15 m südlich des Nebengebäudes (Geb. 2), ist eine massive Reihengarage mit vier Garagen errichtet. An die nördliche Außenwand ist ein allseitig umschlossener Unterstand, augenscheinlich eine einfache Holzkonstruktion, angebaut.

Die Reihengarage ist ein Massivbau, deren Außenwände mit einer Vorsatzschale aus Klinkersichtmauerwerk versehen ist. Innen sind die Außenwände und Trennwände überwiegend als Sichtmauerwerk ausgeführt und geweißt. Die Stellflächen sind betoniert. Die vier Garagen sind mit mechanischen Blechschildschwingtoren verschlossen, die vermutlich nicht mehr bzw. eingeschränkt funktionsfähig sind. Zur Belichtung sind einfachverglaste Stahlrahmenfenster eingesetzt. Es ist eine Elektroanlage vorhanden, ob diese noch funktionsfähig ist, ist nicht bekannt.

Die Reihengarage ist mit einem flach geneigten Pultdach versehen, das mit Rauspundbreitern und vermutlich Dachpappe eingedeckt ist.

Die Nettонutzfläche der Reihengarage beträgt insgesamt rd. 70 m<sup>2</sup>, ermittelt aus der Gebäudedarstellung im maßstäblichen Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Nutzflächenfaktor 0,90 (ca. 14 m x ca. 5,50 m x 0,90).

Art des Gebäudes:

Reihengarage mit vier Garagen, nicht unterkellert

Baujahr:

nicht bekannt, vermutlich wie Wohnhaus, Dreifamilienhaus ca. 1970

Sanierung/

keine

Modernisierung

(soweit bekannt):

besondere Bauteile:

Unterstand, allseitig umschlossen, kein Zeitwert

besondere (Betriebs)

keine bekannt

Einrichtungen:

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

Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:

Der bauliche Zustand der Reihengarage ist mangelhaft. Die Instandhaltung ist vernachlässigt. Die Schwingtore, jeweils aufgeschwungen, sind vermutlich nicht mehr funktionsfähig. Der mangelhafte bauliche Zustand und der Instandhaltungsstau werden mit einem pauschalen Wertabschlag berücksichtigt. Aufgrund von Erfahrungswerten wird ein Wertabschlag von ca. 80,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche als sachgemäß eingeschätzt. Bei einer Nutzfläche von rd. 70 m<sup>2</sup> entspricht das einem Wertabschlag von rd. 5.500,00 €, der bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd angesetzt wird. Dieser geschätzte Aufwand bzw. der Wertabschlag entspricht nicht zwangsläufig dem zukünftigen tatsächlichen Aufwand für die Beseitigung der Schäden und des Instandhaltungsstaus. Es wird empfohlen eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

wirtschaftliche Wertminderung

Die Reihengarage mit vier Garagen ist auf einem Wohngrundstück, im Wohnhaus insgesamt drei Wohnungen, wirtschaftlich nutzbar, vermietbar. Wirtschaftliche Wertminderungen sind deshalb nicht zu berücksichtigen.

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand der Reihengarage ist mangelhaft und es besteht Instandhaltungsstau. Die Reihengarage ist instand zu setzen.

### 4.3.4 Außenanlagen

Außenanlagen

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

Das Bewertungsgrundstück besteht aus den zwei Flurstücken 260/46 und 315/47. Das Flurstück 260/46 liegt im Innenbereich von Pommoissel, grenzt im Norden an die Göhrder Bahnhofstraße und ist das letzte, das westlichste bebaute Grundstück in Pommoissel. Das Flurstück 315/47 liegt überwiegend im Außenbereich von Pommoissel und grenzt im Norden ebenfalls an die Göhrder Bahnhofstraße (vgl. jeweils Anlage 2).

#### Flurstück 260/46

- Versorgungsanlagen Strom und Wasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Telefonvermutlich Kabel- und Glasfaserkabelanschluss Wohnhaus und Nebengebäude, Gasleitung liegt in der Göhrder Bahnhofstraße, Kreisstraße 6
- Anschluss an öffentlichen Ab-/Schmutzwasserkanal der Gemeinde Nahrendorf
- Auffahrt und Stellfläche westlich des Wohnhauses und des Nebengebäudes sowie Zufahrt zur Reihengarage mit Natursteinpflaster befestigt
- Zuwegung und östliche Umgehung des Wohnhauses mit Waschbetonplatten befestigt, Freisitz/Terrasse am Wohnhaus mit Waschbetonplatten befestigt, Zugang zum Nebengebäude mit Waschbetonplatten befestigt
- Freiflächen ungepflegte Rasenfläche, Sträucher und Büsche in Gruppen angeordnet, auch Wildwuchs, längs der westlichen Grundstücksgrenze große, alte Eichen alleearartig angeordnet
- Vorgarten ungepflegte Rasenfläche
- Einfriedungen, straßenseitig niedriger Bohlenzaun mit zwei waagrecht angebrachten Holzbohlen, hinter dem Bohlenzaun hohe, dichte Koniferenhecke, östliche Flurstücksgrenze maroder Maschendrahtzaun, west- und südlichen Flurstücksgrenze keine Einfriedungen

Allgemeinbeurteilung: Die Außenanlagen sind ungepflegt.

#### Flurstück 315/47

- keine Anschlüsse an öffentliche Versorgungsleitungen/-kabel (Stromkabel Intern vom Nebengebäude zur Reihengarage geführt, keine Entsorgungsleitung)
- Zufahrt zur Reihengarage mit Natursteinpflaster befestigt
- große, alte Eiche vor der Reihengarage
- überwiegend Fläche der Landwirtschaft, Grünland
- Einfriedungen marode, einfache Koppelzäune

Allgemeinbeurteilung: Die Außenanlagen sind ungepflegt.

#### 4.4 Vorbemerkungen

1. Das Bewertungsgrundstück besteht aus den zwei Flurstücken 260/46 und 315/47, die unter der laufenden Nummer 7 im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Nahrendorf, Blatt 284, geführt sind. Das mit dem Wohnhaus, Dreifamilienhaus (Geb. 1) und dem Nebengebäude (Geb. 2) bebaute Flurstück 260/46 liegt im Innenbereich von Pommoissel und das mit der Reihengarage (Geb. 3) bebaute Flurstück 315/47 liegt im Außenbereich vom Pommoissel.  
Die beiden Flurstücke bilden lagebedingt eine wirtschaftliche Einheit. Da es sich bei den beiden Flurstücken im Rechtssinn um ein Grundstück handelt, ist ein Verkehrswert für beide Flurstücke zu ermitteln. Das Flurstück 315/47 liegt im Außenbereich und weist überwiegend als Art der Nutzung Landwirtschaft, Grünland, auf. Das Flurstück 315/47 ist deshalb auch separat am regionalen Grundstücksmarkt handelbar.  
Beide Flurstücke weisen unterschiedliche Nutzungen bzw. Entwicklungsstufen auf, nämlich Handel und Dienstleistung sowie Landwirtschaft, Grünland. Gemäß dem angeforderten Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung, der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen, weist das Flurstück 260/46 die Flächen Handel und Dienstleistung 2.046 m<sup>2</sup> und Grünland 23 m<sup>2</sup> auf und das Flurstück 315/47 die Flächen Handel und Dienstleistung 758 m<sup>2</sup> und Grünland 7.832 m<sup>2</sup> auf. Die Flächen Handel und Dienstleistung sind baureifes Land.  
Es wird unterstellt, dass die kleine Teilfläche Grünland von 23 m<sup>2</sup> auf dem Flurstück 260/46 ebenfalls der Entwicklungsstufe baureifes Land zuzuordnen ist, das eine landwirtschaftliche Nutzung einer Teilfläche auf dem Flurstück 260/46 nicht besteht. Die Bodenwertermittlung des Flurstücks 260/46 erfolgt auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ausgewiesenen Bodenrichtwertes für baureifes Land. Besonderheiten des Flurstücks 260/46 werden in der Bodenwertermittlung, falls erforderlich, berücksichtigt.  
Die Bodenwertermittlung des Flurstücks 315/47 erfolgt auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ausgewiesenen Bodenrichtwerte für baureifes Land im Außenbereich und für Grünland. Besonderheiten des Flurstücks 315/47 werden in der Bodenwertermittlung, falls erforderlich, berücksichtigt.

2. Das Bewertungsgrundstück, Flurstück 260/46, ist mit einem Wohnhaus, Dreifamilienhaus (Geb. 1) und einem Nebengebäude (Geb. 2), in dem eine Wohnung ausgebaut ist, baurechtlich für Freizeit etc. nutzbar, bebaut.

Solcherart bebaute und genutzte Grundstücke sind Ertragswertobjekte, da Wohnungen üblicherweise 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. Die drei Wohnungen im Wohnhaus, Dreifamilienhaus und die Wohnung bzw. die Freizeiträume im Nebengebäude sind nicht vermietet. In der Erdgeschosswohnung des Wohnhauses, Dreifamilienhaus, wohnt der Grundstückseigentümer. Auch die vier Garagen in der Reihengarage sind nicht vermietet. Tatsächliche Nettokaltmieten bzw. Nettomieten fließen somit nicht. Eine ggf. vorhandene Mietdifferenz (marktübliche Nettokaltmiete/tatsächliche Nettokaltmiete) ist bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen daher

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

nicht zu berücksichtigen. Im Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass das die drei Wohnungen und Freizeiträume sowie die vier Garagen für ortsübliche Nettokaltmieten bzw. Nettomieten entsprechend der Beschaffenheit und der Baualtersklasse der Gebäude zu vermieten sind.

Zur Anwendung des Ertragswertverfahrens ist die Kenntnis des Liegenschaftszinssatzes notwendig. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen wurden aktuelle Grundstücksmarktdaten, Liegenschaftszinssätze für Mietwohngrundstücke abgeleitet. Diese Liegenschaftszinssätze werden berücksichtigt.

Es sind auch bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhausgrundstücke, Mehrfamilienhäuser mit 3 Wohneinheiten, in Abhängigkeit von der relativen Gebäudeerestnutzungsdauer ( $\text{Gebäudeerestnutzungsdauer} : \text{Gebäudegesamtutzungsdauer}$ ) und Gebäudegesamtutzungsdauer abgeleitet worden. Diese Liegenschaftszinssätze werden ebenfalls herangezogen.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat marktübliche Liegenschaftszinssätze für bebaute Grundstücke, auch für die Objektart Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus, ermittelt. Es wird auch auf diese Liegenschaftszinssätze hilfsweise zurückgegriffen.

Zur Stützung des Ergebnisses der Ertragswertschätzung wird zusätzlich das Sachwertwertverfahren angewandt. 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 abgeleitet. Für Grundstücke mit Mehrfamilienhausbebauung jedoch nicht.

Es sind auch bundesdurchschnittliche Sachwertfaktoren für Mehrfamilienhausgrundstücke 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 bundesdurchschnittlichen Marktanpassungssystem wird auch die Marktgängigkeit berücksichtigt.

3. Auf dem Grundstück 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.  
Für das Wohnhaus, Dreifamilienhaus (Geb. 1) und das Nebengebäude (Geb. 2) wird die gleiche wirtschaftliche Restnutzungsdauer angesetzt, weil es sich bei dem Nebengebäude quasi auch um ein Wohngebäude handelt. Nach der unterstellten Instandsetzung des ausgebauten Bereichs des Nebengebäudes sind die Ausstattung der Wohnungen und des ausgebauten Bereichs im Nebengebäude hinreichend vergleichbar und eine einheitliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude sachgemäß.  
Auch für die Reihengarage (Geb. 3) mit vier Garagen wird die gleiche wirtschaftliche Restnutzungsdauer wie für die Gebäude 1 und 2 angesetzt, da Garagen Wohnungsmietern zur Miete angeboten werden können und Garagen die Vermietungsmöglichkeiten verbessern.
4. Sollte sich im Nachhinein erweisen, dass diese Ansätze und Annahmen nicht oder in Teilen nicht zutreffen, so ist mein Gutachten in diesem(n) Punkt(en) zu präzisieren bzw. zu korrigieren.

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

### 4.5 Wertermittlung des Grundstücks

Wertermittlung für das mit einem Wohnhaus, Dreifamilienhaus (Geb. 1) und einem Nebengebäude (Geb. 2) bebaute Flurstück 260/46 und für das mit einer Reihengarage (Geb. 3) bebaute Flurstück 315/47, Gemarkung Pommoissel, Flur 8, mit einer Fläche von insgesamt 10.659 m<sup>2</sup> (gemäß Flächenangabe im Grundbuch von Nahrendorf, Blatt 284), in 21369 Nahrendorf, OT Pommoissel, Göhrder Bahnhofstraße 33.

#### 4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert derartiger Objekte vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes der nachhaltig erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

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 mierechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Zusätzlich wird eine Sachwertermittlung durchgeführt, um die Plausibilität des Ertragswertes zu überprüfen. 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.

#### 4.5.2 Bodenwertermittlung Flurstücke 260/46 und 315/47

##### *Allgemeines*

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren 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 Grundstücks ein Bodenrichtwert für baureifes Land Ortslage Pommoissel (Innenbereich) und ein Bodenrichtwert für baureifes Land im Außenbereich ausgewiesen.

Für die Lage des Grundstücks in Pommoissel (Innenbereich) ist vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Bodenrichtwert für baureifes Land zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2025 wie folgt definiert:

**42 B**

**M | € 1.000**

Bodenrichtwert

**42** Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche

Entwicklungszustand

**B** baureifes Land

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

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

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

Art der baulichen Nutzung

**M** gemischte Baufläche

Bauweise (z.B. offene Bauweise)

keine Angabe

Maß der baulichen Nutzung (z.B. Zahl der Vollgeschosse)

**I** ein Vollgeschoss

Angaben zum Grundstück

**f1.000** durchschnittliche Grundstücksfläche 1.000 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 Grundstücks, Flurstück 260/46, ist der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert für baureifes Land Ortslage Pommoissel abzuleiten. Auf Besonderheiten des Grundstücks, Flurstück 260/46, bzw. Abweichungen bezüglich des Bodenrichtwertes wird im Nachfolgenden eingegangen.

Der Bodenrichtwert für baureifes Land im Außenbereich bzw. das Bodenrichtwertgrundstück für die Bodenrichtwertzone in der Lage des Grundstücks ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2025 wie folgt definiert:

### **22 B**

**M f1.500**

Bodenrichtwert

**22** Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche

Entwicklungszustand

**B** baureifes Land im Außenbereich

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

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

Art der baulichen Nutzung

**M** gemischte Baufläche im Außenbereich

Bauweise (z.B. offene Bauweise)

keine Angabe

Maß der baulichen Nutzung (z.B. Zahl der Vollgeschosse)

keine Angabe

Angaben zum Grundstück

**f1.500** durchschnittliche Grundstücksfläche 1.500 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 Grundstücks, Teilfläche baureifes Land im Außenbereich, ist der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert für baureifes Land im Außenbereich abzuleiten. Auf Besonderheiten des Grundstücks, der Teilfläche baureifes Land im Außenbereich bzw. Abweichungen bezüglich des Bodenrichtwertes wird im Nachfolgenden eingegangen.

Das Grundstück, Teilfläche Landwirtschaftsfläche, Grünland, liegt am südöstlichen Rand der Bodenrichtwertzone für land- und forstwirtschaftliche Flächen, die sich von Westen, Deutsch Evern über Dahlenburg bis nach Südosten, Pommoissel, erstreckt. Der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone ist für Grünland vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2025 wie folgt definiert:

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

**1,85 LF GR**

**GZ 30 f15.000**

Bodenrichtwert

**1,85** Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche

Entwicklungszustand

**LF** Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung

**GR** Grünland

Ergänzung zur Art der Nutzung (z.B. Obst-/Gemüseanbaufläche)  
keine Angaben

Bewertung der Bodenschätzung

**GZ 30** Grünlandzahl 30

Angaben zum Grundstück

**f15.000** durchschnittliche Grundstücksfläche: 15.000 m<sup>2</sup>

In den aktuellen Grundstücksmarktdaten 2025 für Niedersachsen ist für den Landkreis Lüneburg ein mittlerer Grünlandkaufpreis von 1,90 €/m<sup>2</sup> bei einer Grünlandzahl ≤ 40 und ein mittlerer Grünlandkaufpreis von 2,28 €/m<sup>2</sup> bei einer Grünlandzahl 41 bis 60 angegeben. Wegen geringer Kauffälle ist für höhere Grünlandzahlen kein mittlerer Kaufpreis ausgewiesen. Daraus leitet sich ab, dass im Gebiet des Grundstücks, Teilfläche Landwirtschaftsfläche, Grünland mit Grünlandzahl ≤ 40 und Grünlandzahl 41 bis 60 oberhalb des Bodenrichtwertes gehandelt wird.

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

### **Grundstücksspezifischer Bodenwert**

#### **Flurstück 260/46**

Das Flurstück 260/46 liegt in der beschriebenen Bodenrichtwertzone für 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

**M** gemischte Baufläche

Bauweise

**o** offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

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

Angaben zum Grund-/Flurstück

**f2.069** Grund-/Flurstücksfläche in Quadratmeter

Der Bodenrichtwert von **42,00 €/m<sup>2</sup>** für baureifes Land kann aus meiner Sicht grundsätzlich als Ausgangswert zur Bodenwertermittlung des Grundstücks, Flurstück 260/46, herangezogen werden, da sich das Flurstück 260/46 in der Bodenrichtwertzone befindet, insgesamt die Grundstücksentwicklungsstufe baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland) aufweist und vollständig im Innenbereich von Nahrendorf, OT Pommoissel, liegt.

Die Bebauung des Flurstücks 260/46 mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude ist typisch für die Lage in Pommoissel. Die Erschließungssituation des Flurstücks 260/46 (Versorgungsleitungen und Ab-/Schmutzwasserentsorgung sowie Erreichbarkeit von der öffentlichen Verkehrsfläche) ist üblich für die Dorflage. Somit sind die Nutzung und die Erschließung des Flurstücks 260/46 mit anderen in der Bodenricht-

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

wertzone für baureifes Land liegenden Grundstücken vergleichbar. Der ausgewiesene Bodenrichtwert von 42,00 €/m<sup>2</sup> für baureifes Land kann deshalb grundsätzlich zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert von 42,00 €/m<sup>2</sup> für baureifes Land ist auf ein Richtwertgrundstück, durchschnittliche Grundstücksgröße/-fläche, von 1.000 m<sup>2</sup> abgestellt. Das Flurstück 260/46 ist insgesamt ca. 2.069 m<sup>2</sup>, einschließlich der Fläche Grünland von 23 m<sup>2</sup> groß (Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen, siehe Pkt. 4.4, S. 16). 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:

Flurstücksfläche 2.069 m <sup>2</sup>	0,91
Grundstücksfläche 1.000 m <sup>2</sup> (Richtwertgrundstück)	1,00

Der flächenangepasste Bodenrichtwert ist wie folgt zu ermitteln:

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

$$42,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,91}{1,00} = 38,22 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } 38,00 \text{ €/m}^2$$

Eine konjunkturelle Anpassung (Marktanpassung) des flächenangepassten Bodenrichtwerts für baureifes Land ist erforderlich, da der Bodenrichtwert für die Lage des Flurstücks 260/46 in den letzten Jahren, Bodenrichtwertstichtag 31.12.2016 zu Bodenrichtwertstichtag 01.01.2025 von 33,00 €/m<sup>2</sup> auf 42,00 €/m<sup>2</sup> gestiegen (Steigerung rd. 27,00 %) ist. Seit dem Bodenrichtwertstichtag 01.01.2022 stagniert der Bodenrichtwert für baureifes Land bei 42,00 €/m<sup>2</sup>, mit dem Bodenrichtwertausreißer von 46,00 €/m<sup>2</sup> Bodenrichtwertstichtag 01.01.2023. Es wird eingeschätzt, dass eine Nachfrage nach Wohngrundstücken in der Region bzw. in der Gemeinde Pommoissel besteht. Mit einem geringeren Anstieg des Bodenrichtwertes für baureifes Land ist zu rechnen. Ein konjunktureller Zuschlag von rd. 2 % wird als marktgerecht eingeschätzt.

flächenangepasster Bodenrichtwert, rd.	38,00 €/m <sup>2</sup>	
konjunkturelle Anpassung rd. 2 %	+ 0,76 €/m <sup>2</sup>	
konjunkturell und flächenangepasster Bodenrichtwert	38,76 €/m <sup>2</sup>	<b>rd. 39,00 €/m<sup>2</sup></b>

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, zusätzliche konjunkturelle Anpassung bzw. Marktanpassung des flächenangepassten Bodenrichtwertes aus den genannten Gründen, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag **08. Oktober 2025** wie folgt geschätzt:

Flurstück 260/46	ca. 2.069 m <sup>2</sup>	
baureifes Land	ca. 2.069 m <sup>2</sup> x 39,00 €/m <sup>2</sup> =	80.691,00 €
Flurstück 260/46	ca. 2.069 m <sup>2</sup> Bodenwert	<b>80.691,00 €</b>

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

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

*Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition sich zu diesen Angaben, von der jeweils zuständigen Stelle, schriftliche Bestätigungen einzuholen.*

Der ermittelte Bodenwert des Flurstücks 260/46 von **80.691,00 €** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

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

### Grundstücksspezifischer Bodenwert

#### Flurstück 315/47, Teilfläche baureifes Land im Außenbereich

Das Flurstück 315/47 liegt im Außenbereich von Pommoissei weist die Teilflächen baureifes Land im Außenbereich und Landwirtschaftsfläche, Grünland, gemäß Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen auf.

Die Teilfläche baureifes Land im Außenbereich liegt in der beschriebenen Bodenrichtwertzone baureifes Land im Außenbereich und stellt sich wie folgt dar bzw. ist wie folgt zu beschreiben:

Entwicklungszustand:

**B** baureifes Land im Außenbereich

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei

Art der baulichen Nutzung

**M** gemischte Baufläche im Außenbereich

Bauweise

**o** offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

**I** Geschosszahl (ein Vollgeschoss)

Angaben zum Grund-/Flurstück (Teilfläche)

**f758** Flurstücksfläche in Quadratmeter (Teilfläche baureifes Land im Außenbereich)

Der Bodenrichtwert von **22,00 €/m<sup>2</sup>** für baureifes Land im Außenbereich kann aus meiner Sicht grundsätzlich als Ausgangswert zur Bodenwertermittlung des Flurstücks 315/47 (Teilfläche baureifes Land im Außenbereich, herangezogen werden, da sich die Teilfläche baureifes Land im Außenbereich, in der Bodenrichtwertzone für baureifes Land im Außenbereich befindet und die Grundstücksentwicklungsstufe baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland) im Außenbereich aufweist.

Die Bebauung der Teilfläche baureifes Land mit einer Reihengarage ist nicht typisch für bebaute Außenbereichsgrundstücke. Da das Flurstück 315/47, Teilfläche baureifes Land im Außenbereich, an das Flurstück 260/46 mit Wohnhausbebauung angrenzt, ist die Bebauung mit der Reihengarage mit üblich einzuschätzen. Eine Erschließung der Teilfläche baureifes Land im Außenbereich mit Ver- und Entsorgungsleitungen besteht nicht, da sich eine Erschließung nicht erforderlich ist. Die Erreichbarkeit von der öffentlichen Verkehrsfläche Gohrder Bahnhofstraße besteht, tlw. über das nördlich angrenzende Flurstück 260/46 (vgl. Anlage 2). Die Nutzung und die Erschließung der Teilfläche baureifes Land im Außenbereich ist mit anderen in der Bodenrichtwertzone liegenden Außenbereichsgrundstücken hinreichend vergleichbar. Der ausgewiesene Bodenrichtwert von **22,00 €/m<sup>2</sup>** für baureifes Land im Außenbereich kann deshalb grundsätzlich zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert von **22,00 €/m<sup>2</sup>** für baureifes Land im Außenbereich ist auf ein Richtwertgrundstück, durchschnittliche Grundstücksgröße/-fläche, von **1.500 m<sup>2</sup>** abgestellt. Die Teilfläche baureifes Land im Außenbereich ist ca. **758 m<sup>2</sup>** groß (Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen, siehe Pkt. 4.4, S. 17). Bei einer Abweichung der Grundstücksfläche von der durchschnittlichen Grundstücksfläche ist der Bodenrichtwert für baureifes Land im Außenbereich 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:

Flurstücksfläche 758 m <sup>2</sup> (Teilfläche baureifes Land im Außenbereich)	1,04
Grundstücksfläche 1.500 m <sup>2</sup> (Richtwertgrundstück)	0,95

Der flächenangepasste Bodenrichtwert ist wie folgt zu ermitteln:

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

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

$$22,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,04}{0,95} = 24,08 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } 24,00 \text{ €/m}^2$$

Eine konjunkturelle Anpassung (Marktanpassung) des flächenangepassten Bodenrichtwerts für baureifes Land im Außenbereich ist erforderlich, da der Bodenrichtwert für die Lage der Teilfläche baureifes Land im Außenbereich in den letzten Jahren, Bodenrichtwertstichtag 31.12.2018 zu Bodenrichtwertstichtag 01.01.2025 von 18,00 €/m<sup>2</sup> auf 22,00 €/m<sup>2</sup> gestiegen (Steigerung rd. 22,00 %) ist. Seit dem Bodenrichtwertstichtag 01.01.2023 stagniert der Bodenrichtwert für baureifes Land im Außenbereich bei 22,00 €/m<sup>2</sup>. Es wird eingeschätzt, dass eine Nachfrage nach Außenbereichswohngrundstücken in der Region bzw. in der Gemeinde Pommoissel besteht. Mit einem geringeren Anstieg des Bodenrichtwertes für baureifes Land im Außenbereich ist zu rechnen. Ein konjunktureller Zuschlag von rd. 2 % wird als marktgerecht eingeschätzt.

flächenangepasster Bodenrichtwert, rd.	24,00 €/m <sup>2</sup>	
konjunkturelle Anpassung rd. 2 %	+ 0,48 €/m <sup>2</sup>	
konjunkturell und flächenangepasster Bodenrichtwert	24,48 €/m <sup>2</sup>	rd. 24,50 €/m <sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag, zusätzliche konjunkturelle Anpassung bzw. Marktanpassung des flächenangepassten Bodenrichtwertes aus den genannten Gründen, wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag **08. Oktober 2025** wie folgt geschätzt:

Teilfläche baureifes Land im Außenbereich	ca. 758 m <sup>2</sup>	
baureifes Land im Außenbereich	ca. 758 m <sup>2</sup> x 24,50 €/m <sup>2</sup> =	18.571,00 €
Teilfläche baureifes Land im Außenbereich	ca. 758 m <sup>2</sup> Bodenwert	18.571,00 €

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

*Derzeit vorhandene und/oder nachträgliche, beitragspflichtige Erschließungsabgaben sowie Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) sind nicht berücksichtigt. Persönlicher Schuldner der Erschließungsbeiträge, Umliegungsausgleichleistungen etc. ist und bleibt auch nach einer Veräußerung grundsätzlich die Person, an den sich der Beitragsschuld richtet (i.d.R. der Eigentümer zu diesem Zeitpunkt). Bei Bestehen einer „öffentlichen Last“ haftet jedoch zusätzlich das Grundstück/Grundbesitz auch ohne diesbezügliche Sicherung im Grundbuch. Der jeweilige Eigentümer hat erforderlichenfalls auch die Zwangsvollstreckung zu dulden, obwohl er, weil er erst nach Entstehen der Beitragsschuld erworben hat, nicht persönlicher Schuldner ist.*

*Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition sich zu diesen Angaben, von der jeweils zuständigen Stelle, schriftliche Bestätigungen einzuholen.*

Der ermittelte Bodenwert des Flurstücks 315/47, Teilfläche baureifes Land im Außenbereich, von 18.571,00 € wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

### Grundstücksspezifischer Bodenwert Flurstück 315/47, Teilfläche Grünland

Das Flurstück 315/47, Teilfläche Grünland, liegt in der beschriebenen Bodenrichtwertzone für land- und forstwirtschaftliche Flächen und stellt sich wie folgt dar bzw. ist wie folgt zu beschreiben:

#### Entwicklungszustand

**LW** landwirtschaftliche Fläche

#### Art der Nutzung

**GR** Grünland

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

keine

#### Bewertung der Bodenschätzung

**GZ 35; 43** Grünlandzahlen 35 und 43

#### Angaben zum Grundstück

**f 7.832** Flurstücksfläche, Teilfläche Grünland, in Quadratmeter

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

Der Teilfläche Grünland ist gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung, der Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsen (siehe Pkt. 4.4, S. 17) eine Fläche von 7.832 m<sup>2</sup> zugeordnet. In diesem Auszug ist nachgewiesen, dass die Teilfläche Grünland über die Grünlandzahlen 35 und 43 verfügt. Der Teilfläche Grünland sind folgende Flächen mit den Grünlandzahlen 35 und 43 zugeordnet (vgl. Pkt. 4.4, S. 17/18):

Grünland, Grünlandzahl 35	2.853 m <sup>2</sup>
Grünland, Grünlandzahl 43	<u>4.979 m<sup>2</sup></u>
Grünland, Teilfläche Flurstück 315/47	7.832 m <sup>2</sup>

Der für die Bodenrichtwertzone ausgewiesene Bodenrichtwert für Grünland von 1,85 €/m<sup>2</sup> bei einer Grünlandzahl von 30 kann grundsätzlich zur Bodenwertermittlung der Teilfläche Grünland herangezogen werden.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben den Einfluss der Ertragsfähigkeit/Bonität und der Flächengröße auf den Bodenwert von Landwirtschaftsflächen, Grünland, untersucht bzw. untersuchen lassen. Es wurde festgestellt, dass die Bodengüte bzw. die Ertragsfähigkeit von Grünland einen Einfluss auf den Kaufpreis haben. Weiterhin wurde festgestellt, dass die Flächengröße einen Einfluss auf den Kaufpreis von Grünland haben.

Neben der Ertragsfähigkeit und der Flächengröße haben auf den Bodenwert von Landwirtschaftsflächen die Entfernung vom Ortsrand, die Geländeneigung, die Wegeerschließung, die Grundstücksform und nicht bzw. schlecht erkennbare Grundstücksgrenzen einen Einfluss. Dies sind die wichtigsten Einflussfaktoren. Weitere Einflussfaktoren können z.B. Einschränkungen der Nutzbarkeit der Landwirtschaftsfläche durch Naturschutzprogramme und/oder andere Besonderheiten etc. sein.

### *Einfluss Ertragsfähigkeit des Bodens*

Die Ertragsfähigkeit auch Bonität des Bodens (Grünlandzahl) genannt, hat einen erheblichen Einfluss auf den Wert der Landwirtschaftsfläche. Der Bodenrichtwert von 1,85 €/m<sup>2</sup> für Grünland der Bodenrichtwertzone bezieht sich auf Grünland mit einer durchschnittlich Grünlandzahl von 30. Bei abweichenden Grünlandzahlen von der Grünlandzahl, auf die der Bodenrichtwert abgestellt ist, sind Umrechnungskoeffizienten anzuwenden. In der online-Präsentation der Bodenrichtwerte für Landwirtschaftsflächen für den Landkreis Lüneburg sind folgende Umrechnungskoeffizienten angegeben:

Bodenrichtwert Grünlandzahl 30	Umrechnungskoeffizient 0,98
Grünlandland Grünlandzahl 35	Umrechnungskoeffizient 1,00
Grünlandland Grünlandzahl 43	Umrechnungskoeffizient 1,03

Der Einfluss der Ertragsfähigkeit wird mittels der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

### *Einfluss der Flächengröße*

In der online-Präsentation der Bodenrichtwerte für Landwirtschaftsflächen für den Landkreis Lüneburg wird der Einfluss der Flächengröße durch folgende Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt:

Bodenrichtwert Grünland Flächengröße 15.000 m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient 0,93
Teilfläche Grünland Flächengröße 7.832 m <sup>2</sup>	Umrechnungskoeffizient 0,90

Generell gilt, je absolut kleiner ein Objekt ist, umso höher ist sein relativer Wert. Dieses „Naturgesetz“ ist auch beim Bodenwert von Landwirtschaftsflächen im Allgemeinen festzustellen. In der Wertermittlungsliteratur wird die Anwendung folgender Funktionen für die Anpassung der Grundstücksgröße empfohlen:

für Grundstücke in Ortsrandnähe < 0,8 km  
 $k = 1,14 \times \text{Fläche}(\text{ha})^{0,19}$  (für Flächen bis 2 ha)

für ortsrandferne Grundstücke  $\geq 0,8$  km  
 $k = 1,06 \times \text{Fläche}(\text{ha})^{0,18}$  (für Flächen bis 2 ha)

Bei Flächen > 2 ha gehen die Funktionen in eine horizontale Gerade über (keine weitere Absenkung, da der Nachteil größerer Gesamtkaufpreis durch den Vorteil effektiverer Bewirtschaftung wieder aufgehoben wird). In den letzten Jahren ist die Tendenz zu beobachten, dass für größere Flächengrößen höhere Entgelte/Kaufpreise als für kleinere Flächen erzielt werden. Dies stellt das bisherige zementierte Verhältnis kleine Fläche hoher Preis je Flächeneinheit und große Fläche kleiner Preis je Flächeneinheit „auf den Kopf“.

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

Dies ist in nicht unerheblichen Maßen den Umständen geschuldet, dass ortsfremde Interessenten, institutionelle Anleger und Immobilienfonds etc. auf die Märkte drängen und Flächen zu hohen Preisen kaufen. Zu Preisen kaufen, die sie „gewohnt“ sind und am örtlichen Markt bisher nicht üblich bzw. zu erzielen waren. Weiterhin wird beim Kaufpreisgebot der Aspekt berücksichtigt, dass bei größeren Flächen die Arbeitserledigungskosten bezogen auf die Flächeneinheit sinken und das ab entsprechenden Flächengrößen eigenständige Landwirtschaftsbetriebe eingerichtet werden können. Diese und weitere Aspekte führen dazu, dass für große Flächen häufig höhere Preise je Flächeneinheit als für kleine Flächen gezahlt werden. Der Einfluss der Flächengröße wird mittels der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

### *Einfluss Entfernung vom Ortsrand*

Die Entfernung einer Landwirtschaftsfläche vom Rand der bebauten Ortslage hat sich gemäß Angaben in der Wertermittlungsliteratur als wertbeeinflussend herausgestellt. Je näher die Acker- oder Grünlandfläche zur bebauten Ortslage liegt, umso größer ist die Wertrelation Landwirtschaftsfläche/Wohnbauland. Die Wertrelation wird durch folgenden Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt:

$$k = \text{Entfernung(km)}^{0,106}$$

In der online-Präsentation der Bodenrichtwerte für Landwirtschaftsflächen sind für den Landkreis Lüneburg bezüglich der Entfernung der Landwirtschaftsfläche vom Ortsrand keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Vermutlich waren in den ausgewerteten Kauffällen keine Angaben zur Entfernung der Grünlandflächen zum Ortsrand angegeben. Deshalb wurden bzw. konnten bezüglich der Entfernungen Grünland/Ortsrand keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden.

Die Teilfläche Grünland grenzt unmittelbar an den Innenbereich von Pommoissel, an das bebauten Flurstück 260/46. Von der bebauten Ortslage Pommoissel ist die Teilfläche Grünland ca. 0,050 km (im Mittel) entfernt. Bei einer Entfernung von ca. 0,050 km von der Ortslage errechnet sich ein Umrechnungskoeffizient von 1,373 von rd. 1,37. Dieser Umrechnungskoeffizient wird angesetzt.

### *Einfluss Geländeneigung*

Weisen Landwirtschaftsflächen Geländeneigungen (Hanglage) auf, so wird die Bearbeitungsmöglichkeit der Landwirtschaftsfläche negativ beeinflusst. Bis zu einer Neigung von ca. 3 % wird der Kaufpreis üblicherweise nicht beeinflusst. Dieser Einfluss stellt sich sonst nach folgender Funktion dar:

$$\text{Wert(\%)} = -0,0219 \times N^2 - 1,3129 \times N + 100 \quad (N = \text{Geländeneigung in \%})$$

Die Teilfläche Grünland ist. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes ist deshalb nicht notwendig. In der online-Präsentation wurde diesbezüglich auch keine Untersuchung angestellt.

### *Einfluss fehlende bzw. schlechte Wegeerschließung*

Fehlende bzw. schlechte Wegeerschließungen der Landwirtschaftsflächen durch öffentliche Wegsysteme bedingen einen Kaufpreisabschlag. Bei fehlender Wegeerschließung ist nur eine Notwegeerschließung über fremde Privatgrundstücke (Landwirtschaftsflächen) vorhanden. Häufig dient das Grundstück dann selbst tlw. als Notweg für angrenzende Grundstücke. Hierdurch sind Nutzungseinschränkungen verbunden. Je nach Entfernung zum öffentlichen Weg und der Nutzungseinschränkungen werden Wertabschläge von 5 % bis 20 % berücksichtigt. Sehr gute Erschließungen durch Straßen und/oder Wege bedingen einen Wertzuschlag.

Die Teilfläche Grünland grenzt im Norden über die gesamte Teilflächenlänge an die Görden Bahnhofstraße, Kreisstraße (K) 6. Die Erschließung der Teilfläche Grünland ist überdurchschnittlich. Da die Teilfläche geringfügig unterhalb des Straßenniveaus liegt und keine direkte Zufahrt von der Straße besteht, wird nur ein geringer Wertzuschlag von rd. 10 % wird als marktgerecht eingeschätzt.

### *Einfluss Grundstücksform*

Formmängel führen in der Regel auch bei Landwirtschaftsflächen zu Wertabschlägen, da damit Bewirtschaftungerschwernisse verbunden sind.

Die Teilfläche Grünland besitzt quasi dreieckige Gestalt. Aufgrund der Flächengröße der Teilfläche Grünland, das im Westen, im Süden und im Südosten an Landwirtschaftsflächen angrenzt, ermöglicht eine uneingeschränkte Bewirtschaftung mit Landmaschinen. Ein Wertabschlag ist deshalb nicht zu berücksichtigen.

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

### *Einfluss nicht bzw. schlecht erkennbare Grundstücksgrenzen*

Wenn in der Örtlichkeit die genaue Lage des Grundstücks nicht erkennbar ist, z.B. wegen fehlender Abmarkungen oder Grenzeinrichtungen, so ist ein sachgemäßer Wertabschlag zu berücksichtigen. Es haben sich hierfür Wertabschläge zwischen 3 % bis 8 % verfestigt.

Die Teilfläche Grünland ist im Westen durch ein kleines Fließgewässer begrenzt. Im Süden und im Südosten sind einfache Koppelzäune vorhanden, Deshalb wird kein Wertabschlag für fehlende Grundstücksgrenzen vorgenommen.

### *Einfluss Naturschutzprogramm*

Gemäß Auskunft des Landkreises Lüneburg, Sachgebiet Naturschutz und Wald, liegt das Flurstück 315/47 und somit auch die Teilfläche Grünland nicht in einem Naturschutzgebiet, auch nicht in einem Biosphärenreservat. Ein Wertabschlag bezüglich naturschutzrechtlicher Belange ist nicht zu berücksichtigen.

### *Einfluss weiterer Faktoren*

Besonderheiten wie Tümpel, Sumpfflächen etc., die die Teilfläche Grünland queren bzw. auf dem Grünland liegen, sind nicht bekannt und waren beim Ortstermin auch nicht zu erkennen. Ein Wertabschlag ist deshalb nicht zu berücksichtigen.

### *Bestimmung des Bodenwertes*

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Grünland, das einer standortüblichen Bewirtschaftung unterliegt, einen normalen Kulturzustand des Bodens und eine gebietstypische Verkehrsanbindung in einer landwirtschaftlich strukturierten Region aufweist. Eine ggf. vorhandene Stilllegung (Brachland) der Landwirtschaftsfläche wird nicht als wertbeeinflussend berücksichtigt. Es war beim Ortstermin zu erkennen, dass das Grünland bewirtschaftet bzw. beweidet ist. Ein Abschlag wegen unüblichen Kulturzustands des Bodens ist nicht zu berücksichtigen.

Die Teilfläche Grünland wird aufgrund der am Ortstermin vorgefundenen Nutzung als Grünland angesetzt. Entsprechend der vorherigen Ausführungen ist der Bodenrichtwert bezüglich der Merkmale Ertragsfähigkeit, Flächengröße, Entfernung vom Ortsrand und Wegeerschließung anzupassen.

Bodenrichtwert Grünland, Grünlandzahl 30	1,85 €/m <sup>2</sup>	1,85 €/m <sup>2</sup>
Umrechnungskoeffizient Ertragsfähigkeit, Grünlandzahl 35, bezogen auf Grünlandzahl 30	x (1,00/0,98)	
Umrechnungskoeffizient Ertragsfähigkeit, Grünlandzahl 43, bezogen auf Grünlandzahl 30		x (1,03/0,98)
Umrechnungskoeffizient Entfernung vom Ortsrand, 0,050 km	x 1,37	x 1,37
Umrechnungskoeffizient Wegeerschließung	x 1,10	x 1,10
	2,84 €/m <sup>2</sup>	2,93 €/m <sup>2</sup>
vorläufig angepasster Bodenrichtwert Grünland		

Die Anpassung an die Flächengröße erfolgt für die Gesamfläche der Teilfläche Grünland und nicht für die Unterteilflächen mit den unterschiedlichen Grünlandzahlen.

In den letzten Jahren ist ein stetiger Anstieg der Kaufpreise für landwirtschaftliche Flächen zu verzeichnen, der auf eine hohe Nachfrage bei gleichzeitig relativ geringem Angebot solcher Flächen zurückzuführen ist. Es ist zu unterstellen, dass eine Nachfrage nach Grünland weiterhin besteht. Der Bodenrichtwert für Grünland ist in der Bodenrichtwertzone von 1,00 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 31.12.2016) auf 1,85 €/m<sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2025) gestiegen (Steigerung rd. 85 %). Der Preisanstieg hat sich in der jüngeren Vergangenheit verlangsamt und stagniert seit 2024. Eine konjunkturelle Entwicklung, Marktanpassung, des Teilmarkts landwirtschaftliche Grundstücke wird nicht berücksichtigt.

Der Bodenwert der Teilfläche Grünland wird zum Wertermittlungsstichtag **08. Oktober 2025** wie folgt geschätzt:

Teilfläche Grünland	ca. 7.832 m <sup>2</sup>
Grünland, Grünlandzahl 35	ca. 2.853 m <sup>2</sup> x 2,84 €/m <sup>2</sup> = 8.102,52 €
Grünland, Grünlandzahl 43	ca. 4.979 m <sup>2</sup> x 2,93 €/m <sup>2</sup> = 14.588,47 €

---

Teilfläche Grünland	ca. 7.832 m <sup>2</sup>	Bodenwert	22.690,99 €	rd. 22.691,00 €
---------------------	--------------------------	-----------	-------------	-----------------

---

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

Die Anpassung des Bodenwertes an die Flächengröße von 7.832 m<sup>2</sup> wird wie folgt vorgenommen:

Bodenrichtwert Flächengröße 15.000 m <sup>2</sup> , Umrechnungskoeffizient		0,93
Grünland Flächengröße 7.832 m <sup>2</sup> , Umrechnungskoeffizient		0,90
Bodenwert Grünland	22.691,00 €	
Umrechnungskoeffizient Flächengröße Grünland	<u>x (0,90/0,93)</u>	
flächenangepasster Bodenwert Grünland	21.959,03 €	rd. 22.000,00 €

Außenanlagen, die einen Zeitwert besitzen, sind nicht vorhanden. Der marode Koppelzaun hat keinen Zeitwert.

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

Auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwertes wird der Bodenwert der Teilfläche Grünland auf rd. 22.000,00 € geschätzt. Aus dem geschätzten Bodenwert von rd. 22.000,00 € errechnet sich ein Bodenwert, Grünland, von rd. 2,81 €/m<sup>2</sup> (22.000,00 € : 7.832 m<sup>2</sup>).

Der ermittelte Bodenwert des Flurstücks 315/47, Teilfläche Grünland, ist bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen werterhöhend anzusetzen.

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

### 4.5.3 Ertragswertermittlung Flurstück 260/46 und Flurstück 315/47, Teilfläche baureifes Land im Außenbereich

#### 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 Vergleichsverfahren 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, Sprangreiter 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 Mehrfamilienhausgrundstücke in den Grundstücksmarktdaten 2025 veröffentlicht.

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

Siehe Ausführungen in der Sachwertermittlung (Pkt. 4.5.4, S. 43/44).

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

### Wohn-/Nutzflächen

Die Wohn-/Nutzfläche des Wohnhauses, Dreifamilienhaus (Geb. 1) wird auf der Grundlage der in der Bauakte vorliegenden Grundrisse und örtlicher Aufmaße berechnet.

#### Wohnhaus

##### Erdgeschoss, EG, Wohnung 1

Wohnraum	5,06 x 6,60	=	33,40 m <sup>2</sup>	
Wohnraum	4,13 x 4,06	=	16,77 m <sup>2</sup>	
Küche	4,13 x 3,78	=	15,61 m <sup>2</sup>	
	- 0,70 x 0,40	= -	<u>0,28 m<sup>2</sup></u>	
			15,33 m <sup>2</sup>	
Wohnraum	4,13 x 3,50	=	14,46 m <sup>2</sup>	
Wohnraum	4,13 x 4,16	=	17,18 m <sup>2</sup>	
Duschbad/WC	2,29 x 2,80	=	6,41 m <sup>2</sup>	
Wohnraum	4,13 x 4,24	=	17,51 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	4,13 x 2,25	=	9,29 m <sup>2</sup>	
Wohnraum	4,13 x 5,25	=	21,68 m <sup>2</sup>	
Flur	2,29 x 9,00	=	<u>20,61 m<sup>2</sup></u>	
Wohn-/Nutzfläche EG, Wohnung 1			172,04 m <sup>2</sup>	
Putzfaktor			x 0,97	
<b>Wohn-/Nutzfläche EG (Netto), Wohnung 1</b>			<u>167,46 m<sup>2</sup></u>	rd. 167,50 m <sup>2</sup>
Eingangstiefe	4,13 x 3,50	=	14,46 m <sup>2</sup>	
Putzfaktor			x 0,97	
<b>Wohn-/Nutzfläche EG (Netto)</b>			<u>14,03 m<sup>2</sup></u>	rd. 14,00 m <sup>2</sup>

##### Dachgeschoss, DG, östliche Wohnung 2

Wohnraum	3,78 x 4,13	=	15,61 m <sup>2</sup>	
	- 0,70 x 0,40	= -	<u>0,28 m<sup>2</sup></u>	
			15,33 m <sup>2</sup>	
Wohnraum	4,06 x 4,13	=	16,77 m <sup>2</sup>	
	- $\frac{4,06 \times 1,15}{2}$	= -	<u>2,33 m<sup>2</sup></u>	
			14,44 m <sup>2</sup>	
Wohnraum	5,05 x 6,57	=	33,18 m <sup>2</sup>	
	- $\frac{5,05 \times 1,15}{2}$	= -	<u>2,19 m<sup>2</sup></u>	
			30,28 m <sup>2</sup>	
Küche	3,42 x 4,13	=	14,12 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	1,75 x 4,13	=	7,23 m <sup>2</sup>	
Flur	2,70 x 2,29	=	6,18 m <sup>2</sup>	
	+ 1,90 x 0,90	= +	<u>1,62 m<sup>2</sup></u>	
			7,80 m <sup>2</sup>	
Wohn-/Nutzfläche DG, östliche Wohnung 2			<u>89,20 m<sup>2</sup></u>	
Putzfaktor			x 0,97	
<b>Wohn-/Nutzfläche DG (Netto), östliche Wohnung 2</b>			<u>86,52 m<sup>2</sup></u>	rd. 86,50 m <sup>2</sup>

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

**Dachgeschoss, DG, westliche Wohnung 3**

Wohnraum	4,24 x 4,13	=	17,51 m <sup>2</sup>	
	- 4,24 x 1,15	=	- 2,44 m <sup>2</sup>	
	2			15,07 m <sup>2</sup>
Küche	2,25 x 4,13	=	9,29 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	2,29 x 2,60	=	5,95 m <sup>2</sup>	
Wohnraum	4,16 x 4,13	=	17,18 m <sup>2</sup>	
	- 4,16 x 1,15	=	- 2,39 m <sup>2</sup>	
	2			14,79 m <sup>2</sup>
Wohnraum	3,50 x 4,13	=	14,46 m <sup>2</sup>	
Flur	3,50 x 2,29	=	8,02 m <sup>2</sup>	
Wohn-/Nutzfläche DG, westliche Wohnung 3				67,58 m <sup>2</sup>
Pulzfaktor		x	0,97	
<b>Wohn-/Nutzfläche DG (Netto), westliche Wohnung 3</b>			85,55 m <sup>2</sup>	rd. 65,50 m <sup>2</sup>

**Spitzboden, SB, westliche Wohnung 3**

Atelier	15,75 x 6,00	=	94,50 m <sup>2</sup>	
	- 15,75 x 0,25	=	- 3,94 m <sup>2</sup>	
	- 15,75 x 0,25	=	- 3,94 m <sup>2</sup>	
	- 15,75 x 0,55	=	- 4,33 m <sup>2</sup>	
	2			
	- 15,75 x 0,55	=	- 4,33 m <sup>2</sup>	
	2			
	- 6,00 x 0,25	=	- 1,50 m <sup>2</sup>	
	- 6,00 x 0,25	=	- 1,50 m <sup>2</sup>	
	- 6,00 x 0,55	=	- 1,65 m <sup>2</sup>	
	2			
	- 6,00 x 0,55	=	- 1,65 m <sup>2</sup>	
	2			
	- 1,55 x 1,50	=	- 2,33 m <sup>2</sup>	
	- 1,80 x 1,20	=	- 2,16 m <sup>2</sup>	
<b>Wohn-/Nutzfläche SB, westliche Wohnung 3</b>			67,17 m <sup>2</sup>	rd. 67,00 m <sup>2</sup>
<b>Wohn-/Nutzfläche Wohnhaus, Dreifamilienhaus insgesamt</b>			386,70 m <sup>2</sup>	rd. 386,50 m <sup>2</sup>

Die Nutzfläche im Kellergeschoss wird auf der Grundlage der Kellergeschoss-Grundfläche mit Nutzflächenfaktor von 0,8 berechnet.

Nutzfläche Kellergeschoss KG	11,50 x 18,00 x 0,8 = 165,60 m <sup>2</sup>	rd. 165,50 m <sup>2</sup>
------------------------------	---	---------------------------

**Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)**

Die Dachgeschosswohnungen im Wohnhaus stehen leer. Im Erdgeschoss, der Erdgeschosswohnung, wohnt der Grundstückseigentümer. Die ausgebauten Räume im Nebengebäude stehen ebenfalls leer und sind im Zustand zu den Ortsterminen nicht nutzbar. Eine Instandsetzung wird unterstellt.

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 existiert ein Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), für den Landkreis Lüneburg jedoch nicht. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalbereich, Landkreise Harburg, Lüneburg, Uelzen und Lüchow-Dannenberg, hat keine Mietenübersicht, Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, mehr aufgeführt.

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

Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche sind von der Wohnfläche, der Beschaffenheit der Wohnung entsprechend Baualtersklasse, der Lage im Landkreis, Hansestadt Lüneburg, Umgebung Hansestadt Lüneburg und ländlicher Raum und dort Stadt- oder Dorflage abhängig.

Wohnhaus, Dreifamilienhaus und Nebengebäude bzw. die Wohnungen liegen im ländlichen Raum des Landkreises Lüneburg, im Dorf Pommoissel. Das Zentrum der Hansestadt Lüneburg ist ca. 38 km entfernt. Das Wohnhaus, Dreifamilienhaus, ist der Baualtersklasse Ende 1960ziger bis Mitte 1970ziger Jahre zuzuordnen (Baujahr ca. 1970) und wurde geringfügig und partiell modernisiert. Die partiellen Modernisierungen des Wohnhauses/der Wohnungen haben den Wohnwert nicht wesentlich verbessert, da die Modernisierungen vor längerer Zeit erfolgten und nicht umfassend waren. Der Ausstattungsstandard ist einfach bis mittel.

Es wird unterstellt, dass die ausgebauten Räume im Nebengebäude instandgesetzt, quasi umfassend modernisiert werden, da die Räume im Zustand zu den Ortsterminen nicht nutzbar sind. Der Ausstattungsstandard wird dann mit mittel eingeschätzt.

Die Wohnungen im Wohnhaus, Dreifamilienhaus, verfügen über folgende Wohnflächen:

Erdgeschoss, Wohnung 1	rd. 167,50 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss, östliche Wohnung 2	rd. 86,50 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss ohne Spitzboden, westliche Wohnung 3	rd. 65,50 m <sup>2</sup>
Spitzboden	rd. 67,00 m <sup>2</sup>

Der ausgebauter Bereich im Nebengebäude verfügt über folgende Nutzfläche:

Erdgeschoss, Freizeit-/Partyräume	rd. 60,00 m <sup>2</sup>
-----------------------------------	--------------------------

Je größer die Wohnfläche ist je relativ kleiner ist die marktübliche Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche. Für die Wohnungen im Wohnhaus, Dreifamilienhaus, werden unter Berücksichtigung des einfachen bis mittleren Ausstattungsstandards Nettokaltmieten von:

Erdgeschoss, Wohnung 1	6,00 €/m <sup>2</sup>
Dachgeschoss, östliche Wohnung 2	7,75 €/m <sup>2</sup>
Dachgeschoss, westliche Wohnung 3	8,00 €/m <sup>2</sup>
Spitzboden, Teil westliche Wohnung 3	4,00 €/m <sup>2</sup>

als markt-/ortsüblich eingeschätzt.

Für die die Freizeit-/Partyräume im Nebengebäude wird unter Berücksichtigung des mittleren Ausstattungsstandards, nach Instandsetzung/Modernisierung, eine Nettokaltmiete von:

Erdgeschoss, Freizeit-/Partyräume	120,00 €/Monat
-----------------------------------	----------------

als markt-/ortsüblich eingeschätzt.

Für die Reihengarage mit vier Garagen sind Nettokaltmieten erzielbar, da Garagen Mietern in der Regel nicht mietzinsfrei zur Verfügung gestellt werden. Je Garage wird eine Nettomiete von 35,00 €/Monat als marktüblich erzielbar eingeschätzt.

\* Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Mietereinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m <sup>2</sup>	Nettokaltmiete		
		monatlich €/m <sup>2</sup>	€	jährlich €
<b>Wohnhaus (Geb. 1)</b>				
Erdgeschoss Wohnung 1	rd. 167,50	6,00	1.005,00	12.060,00
Dachgeschoss Wohnung 2	rd. 86,50	7,75	670,38	8.044,56
Dachgeschoss ohne Spitzboden Wohnung 3	rd. 65,50	8,00	524,00	6.288,00
Wohnung 3 Spitzboden	rd. 67,00	4,00	268,00	3.216,00
<b>Nebengebäude (Geb. 2)</b>				
Freizeit-/Partyräume	rd. 60,00		120,00	1.440,00
<b>Reihengarage (Geb. 3)</b>				
vier Garagen			140,00	1.680,00
<b>Wohn-/Nutzfläche, ohne Freizeit-/Partyräume Nettokalt-/Nettomiete</b>	<b>rd. 386,50 m<sup>2</sup></b>		<b>2.727,38 €</b>	<b>32.728,56 €</b>

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

### Ertragswert

Rohertrag (jährliche markt-/ortsüblich erzielbare Nettokalt- und Nettomiete)	=	32.728,56 €
Bewirtschaftungskosten nur Anteil des Vermieters (Verwaltungs-, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis für Wohnungen und Garagen gemäß Ertragswertrichtlinie)	-	6.989,53 € 645,60 €
<hr/>		
jährlicher Reinertrag	=	25.093,43 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,30 % von 99.262,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert) Bodenwert, der den Erträgen zuzuordnen ist, baureifes Land im Innen- und Außenbereich (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 19 - 24)	-	3.275,65 €
<hr/>		
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	21.817,78 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 3,30\%$ (Liegenschaftszinssatz) und $n = 25$ Jahre Restnutzungsdauer (vgl. Pkt. 4.5.4, S. 43/44)	x	16,854
<hr/>		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	367.716,86 €
Bodenwert baureifes Land im Innen- und Außenbereich (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 19 - 24)	+	99.262,00 €
<hr/>		
vorläufiger Ertragswert Grundstück	=	466.978,86 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>		
Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau Wohnhaus, Dreifamilienhaus (Geb. 1), vgl. Pkt. 4.3.1, S. 12	-	140.000,00 €
Nebengebäude mit Freizeit-/Partyräumen (Geb. 2), vgl. Pkt. 4.3.2, S. 14	-	12.000,00 €
Reihengarage (Geb. 3), vgl. Pkt. 4.3.3, S. 15	-	5.500,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen		
Wohnhaus, Dreifamilienhaus (Geb. 1)	-	0,00 €
Nebengebäude mit Freizeit-/Partyräumen (Geb. 2)	-	0,00 €
Reihengarage (Geb. 3)	-	0,00 €
sonstige Besonderheiten		
Wert Teilfläche Grünland (vgl. Pkt. 4.3.2, S. 24 - 27)	+	22.000,00 €
<hr/>		
Ertragswert Grundstück gesamt	=	331.478,86 €
	-	<b>331.000,00 €</b>

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

### Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

*Das Mietausfallwagnis deckt das „unternehmerische“ Risiko ab, welches entsteht, wenn Mietbereiche frei werden und nicht sofort wieder zu vermieten sind. In diesem Fall bildet sich eine Ertragslücke, die mit dem Mietausfallwagnis aufgefüllt werden soll. Auch hier richten sich die Ansätze nach der Marktlage, dem Zustand und der Art des Grundstücks sowie der darauf aufstehenden Beulichkeiten. Gemäß § 26 Abs. 2 II. Berechnungsverordnung und Anlage 1 Modellwerte für Bewirtschaftungskosten der Ertragswertrichtlinie können bei Wohngrundstücken 2 % des Rohertrages, für die Wohnungen, auch für die Garagen, in Ansatz gebracht werden.*

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2015 €jährlich

Verwaltungskosten Wohnung

280,00 €jährlich

Instandhaltungskosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche

11,00 €/m<sup>2</sup>jährlich

Mietausfallwagnis, 2 % der Nettokaltmiete

3 Wohnungen; 26.392, 56 €,  
ohne Spitzboden

Bewirtschaftungskosten Wohnungen

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

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

Für das Jahr 2025 ist die Verwaltungskostenpauschale gemäß § 26 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 359,00 € für eine Wohnung festgesetzt.

jährliche Verwaltungskostenpauschale je Wohnung im Jahr 2015	280,00 €
jährliche Verwaltungskostenpauschale je Wohnung im Jahr 2025	359,00 €

Für das Jahr 2015 ist die Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche auf 11,00 €/m<sup>2</sup> festgesetzt.

Für das Jahr 2025 ist die Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche gemäß § 26 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 14,00 €/m<sup>2</sup> festgesetzt.

jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2015	11,00 €/m <sup>2</sup>
jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2025	14,00 €/m <sup>2</sup>

Das Mietausfallwagnis ist unverändert mit 2 % der Jahresnettokaltmiete anzusetzen.

Die wertfortgeschriebene Verwaltungskostenpauschale, die wertfortgeschriebene Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche und das Mietausfallwagnis für das Jahr 2025, für den Wertermittlungs- bzw. Qualitätstichtag 08. Oktober 2025 anwendbar, betragen:

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

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2025	€jährlich
Verwaltungskosten 3 Wohnungen rd. 359,00 €/jährlich x 3	1.077,00 €
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche 14,00 €/m <sup>2</sup> 319,50 m <sup>2</sup> Wohnfläche, ohne Spitzboden	4.473,00 €
Mietausfallwagnis, 2 % der Nettokaltmiete 3 Wohnungen; 26.392,56 € ohne Spitzboden	527,85 €
<b>Bewirtschaftungskosten Wohnungen</b>	<b>6.077,85 €</b>
Zuschlag Spitzboden und Nebengebäude Freizeit-/Partyraum 15 %	+ 911,68 €
<b>Bewirtschaftungskosten insgesamt</b>	<b>6.989,53 €</b>

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

Bewirtschaftungskosten Garage 2015	€jährlich
Verwaltungskosten Garage 37,00 €/jährlich	
Instandhaltungskosten je Garage 83,00 €/jährlich	
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettomiete Garagen 1.680,00 €	
<b>Bewirtschaftungskosten Garagen</b>	

Für das Jahr 2025 ist die Verwaltungskostenpauschale gemäß § 26 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 47,00 € für eine Garage, einen Stellplatz, festgesetzt.

jährliche Verwaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2015	37,00 €
jährliche Verwaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2025	47,00 €

Für das Jahr 2025 ist die Instandhaltungskostenpauschale je Garage bzw. Stellplatz gemäß § 28 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) auf rd. 106,00 €/Jahr festgesetzt.

jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2015	83,00 €
jährliche Instandhaltungskostenpauschale je Garage/Stellplatz im Jahr 2025	106,00 €

Das Mietausfallwagnis ist unverändert mit 2 % der Jahresnettomiete anzusetzen.

Die wertfortgeschriebene Verwaltungskostenpauschale, die wertfortgeschriebene Instandhaltungskostenpauschale und das Mietausfallwagnis für das Jahr 2025, sind für den Wertermittlungstichtag bzw. Qualitätsstichtag 08. Oktober 2025 anwendbar. Die wertfortgeschriebene Verwaltungskostenpauschale und die wertfortgeschriebene Instandhaltungskostenpauschale betragen:

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

Bewirtschaftungskosten Garage 2025	€jährlich
Verwaltungskosten Garage 47,00 €/jährlich; 4 Stellplätze	188,00 €
Instandhaltungskosten je Stellplatz 106,00 €/jährlich; 4 Plätze	424,00 €
Mietausfallwagnis: 2 % der Nettomiets Garage 1.680,00 €	33,60 €
<b>Bewirtschaftungskosten insgesamt</b>	<b>645,60 €</b>

### Liegenschaftszinssatz

Von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen wurden für den Landkreis Lüneburg, für Mehrfamilienhausgrundstücke Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Das Wertermittlungsobjekt ist mit einem Wohnhaus, Dreifamilienhaus, Nebengebäude und Reihengarage bebaut.

Für Mehrfamilienhausgrundstücke im Landkreis Lüneburg, Samtgemeinde Dahlenburg, wurde auf der Grundlage der Kaufpreisanalyse ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 3,30 % bei einem mittleren Lagewert/Bodenrichtwert von 100,00 €/m<sup>2</sup> ermittelt. Es wird eingeschätzt, dass dieser Liegenschaftszinssatz für das Bewertungsobjekt herangezogen werden kann.

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

Mehrfamilienhäuser mit drei Wohneinheiten	3,70 %
Gesamtnutzungsdauer 60 – 80 Jahre	
relative Restnutzungsdauer rd. 36 % (RND 25 Jahre : GND 70 Jahre)	

Vom Immobilienverband Deutschland (IVD) wurden mit Stand Januar 2025 u.a. Liegenschaftszinssätze für Mietwohngrundstücke veröffentlicht, die nachfolgend dargestellt sind:

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bis Dreifamilienhaus	1,50 – 4,50 %
Vierfamilienhaus bis Mehrfamilienhaus	2,50 – 5,50 %

Auf der Grundlage des regionalen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes, der bezüglich des Bewertungsobjekts nicht anzupassen ist, unter Berücksichtigung des Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und in Anlehnung an die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für Mietwohngrundstücke, schätze ich den gewichteten Liegenschaftszinssatz für diesen Wertermittlungsfall, Grundstück mit Wohnhaus, Dreifamilienhaus bebaut, auf rd. 3,30 %.

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

### 4.5.4 Sachwertermittlung Flurstück 260/46 und Flurstück 315/47, Teilfläche baureifes Land im Außenbereich

#### Das Sachwertmodell der Wertermittlung

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

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

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

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

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

#### Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### **NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN**

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

##### **BAUNEKENKOSTEN**

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

##### **GESAMTNUTZUNGSDAUER**

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine Modellgröße. Die Anlage 3 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) sowie Anlage 1 ImmoWertV2021 enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (vgl. Pkt. 4.5.4, S. 43/44).

##### **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 (Verlängerung des Gebäudes). Die Ansätze können der Berechnung der Restnutzungsdauer (vgl. Pkt. 4.5.4, S. 43/44) entnommen werden.

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

### WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer (RND) wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungslichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden bzw. die Modernisierung unterstellt wird, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in der Anlage 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) sowie Anlage 2 ImmoWertV2021 beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem gegebenenfalls durchgeführte bzw. unterstellte Modernisierungen berücksichtigt werden. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Eine unterlassene Instandhaltung wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes (vgl. Pkt. 4.5.4, S. 43/44).

### TECHNISCHE WERTMINDERUNG

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

#### a) Wegen Alters

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

#### b) Wegen Baumängel und Bauschäden

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

Das Wohnhaus, Dreifamilienhaus (Geb. 1) wurde ab den Jahren 2019 bis 2021 gemäß Auskunft des Grundstückseigentümers geringfügig modernisiert. Größere Schäden bestehen nicht. Es besteht erheblicher Instandhaltungsstau. Die baulichen Zustände von Nebengebäude (Geb. 2) und Reihengarage (Geb. 3) sind mangelhaft und es besteht jeweils erheblicher Instandhaltungsstau.

### SACHWERTFAKTOR (MARKTANPASSUNG)

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

### 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-/Gebäude Teile aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen oder andere Lasten und Verpflichtungen etc.) werden nach § 8 Absatz 2 ImmoWertV sowie § 8 Absatz 3 ImmoWertV2021 in geeigneter Weise durch einen Ab- bzw. Zuschlag berücksichtigt.

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

### Ermittlung der Gebäudewerte

#### 1. Mehrfamilienhaus, Dreifamilienhaus (Geb. 1)

* Bruttogrundfläche	rd. 749,00 m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhaus (Keller-, Erd- und Dachgeschoss, Spitzboden)	
(11,50 m x 18,00 m) x 3 =	621,00 m <sup>2</sup>
8,00 m x 16,00 m =	128,00 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 4	
Gebäudeart Mehrfamilienhäuser,	
Gebäudetyp 4.1 Mehrfamilienhäuser mit bis 6 Wohneinheiten	
NHK (Gebäudetyp 4.1) bei gewogener Standardstufe rd. 3,00	rd. 783,00 €/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 4.1:

#### 4. Mehrfamilienhäuser<sup>1)</sup>

		Standardstufen		
		3	4	5
4.1	Mehrfamilienhäuser <sup>2)</sup> mit bis zu 6 WE	825	985	1190
4.2	Mehrfamilienhäuser <sup>2)</sup> mit 7 bis 20 WE	765	915	1105
4.3	Mehrfamilienhäuser <sup>2)</sup> mit mehr als 20 WE	765	900	1090

<sup>1)</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 19 %

<sup>2)</sup> Korrekturfaktoren für die Wohnungsgröße

ca. 35 m <sup>2</sup> WF/WE	= 1,10
ca. 50 m <sup>2</sup> WF/WE	= 1,00
ca. 135 m <sup>2</sup> WF/WE	= 0,85

<sup>3)</sup> Korrekturfaktoren für die Grundrissart

Einspanner	= 1,05
Zweispänner	= 1,00
Dreispänner	= 0,97
Vierspanner	= 0,95

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 für den Gebäudetyp 4.1 ist gelb markiert.

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbländmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (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; hochwertige Dämmung
Dach	Faserzement-Schindeln, beschonerte Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glaserte Tondachziegel; Flachdachausbildung (w. als Dachterrasse); Konstruktion in Dreischichtholz, schweres Massivfachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walm-dach; Aufspandämmung; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.), höhenverstellbare Türanlagen z. B. mit Garantie, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz), Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetüren, Glas-türen, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeileranlagen, abgesetzte oder geschnitzene Wandpaneele); Brandschutzverkleidung; saumfreie aufwendige Türprofile
Deckenkonstruktion	Betondecken mit Trenn- und Luftschicht (z. B. schwimmender Estrich, einfacher Putz)	kunststoff Deckenverkleidung	Deckenverfälschungen (Eckblech, Metall)
Fußböden	Lino-, Teppich-, Linoleum- und PVC-Böden; bessere Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag; hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitärerichtungen	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit WC, zwei Waschbecken, (w. Bidet/Linoleum, Gas-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (zerstörungsstrukturiert, Einzel- und Fließwandelemente)
Heizung	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Nieder-temperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solar-kollektoren für Warmwassererzeugung	Solar-kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkrahnwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme
Bonitige technische Ausstattung	zeitgemäße Anzahl an Steck-dosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1995) mit Unterverteilung und Klippanschlüssen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bus-system; aufwendige Personenaufzugsanlagen

Die Beschreibung des Gebäudestandards entspricht überwiegend dem beim Ortstermin vorgefundenen Standard, ist beispielhaft und dient der Orientierung. Erfolgte Modernisierungen (vgl. Punkterastertabelle Modernisierungselemente, S. 43/44) sind in der Zuordnung der Standardstufen berücksichtigt. Weitere Modernisierungen werden nicht unterstellt, jedoch die Beseitigung des Instandhaltungsstaus. Die Beschreibung kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale auflisten. 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 4.1.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	€
Außenwände			1			23	189,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Dächer			1			15	123,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Außentüren und Fenster			1			11	90,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Innenwände und -türen			1			11	90,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Deckenkonstruktion und Treppen			1			14	90,75 €/m <sup>2</sup> BGF
Fußböden			1			5	41,25 €/m <sup>2</sup> BGF
Sanitäreinrichtungen			1			9	74,25 €/m <sup>2</sup> BGF
Heizung			1			9	74,25 €/m <sup>2</sup> BGF
Sonstige technische Ausstattungen			1			6	49,50 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Kostenwerte in €/m<sup>2</sup> BGF</b>			<b>825</b>	<b>985</b>	<b>1.190</b>		<b>825,00 €/m<sup>2</sup>BGF</b>

Es ist ein Korrekturfaktor wegen der Wohnungsgrößen zu berücksichtigen. Der Korrekturfaktor für die Wohnungsgrößen beträgt:

Korrekturfaktor Wohnungsgröße - 50,00 m<sup>2</sup> = 1,00  
 Korrekturfaktor Wohnungsgröße - 135,00 m<sup>2</sup> = 0,85  
 Korrekturfaktor Wohnungsgröße - 70,00 m<sup>2</sup> = 0,965 = 0,97  
 Korrekturfaktor Wohnungsgröße - 65,00 m<sup>2</sup> = 0,974 = 0,97

Korrekturfaktor gemittelt: 1 Wohnung mit ~ 135 m<sup>2</sup>, 1 Wohnung mit ~ 70 m<sup>2</sup> und 1 Wohnung mit ~ 65 m<sup>2</sup>

$$\frac{0,85 + 2 \times 0,97}{3} = \sim 0,93$$

Für die Anordnung der Wohnungen je Geschoss ist ein Korrekturfaktor anzusetzen, da die Wohnung im Erdgeschoss ein Einspanner ist.

Korrekturfaktor Einspanner 1,05  
 Korrekturfaktor Zweispänner 1,00

$$\frac{1,05 + 2 \times 1,00}{3} = \sim 1,02$$

825,00 €/m<sup>2</sup>BGF x 0,93 x 1,02 = 782,60 €/m<sup>2</sup>BGF  
 angepasster gewogener Kostenwert

- 783,00 €/m<sup>2</sup>BGF

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

### Ermittlung und Berechnung (gewogene) Standardstufe

Es wird die objektbezogene Beschreibung der Gebäudestandards herangezogen. Das zu bewertende Objekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingeordnet, wobei Interpolationen zulässig sind. Pro Merkmal muss die Summe 1 ergeben. Standardstufe für den Gebäudetyp 4.1.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	%
Außenwände			1			23	0,690
Dächer			1			15	0,450
Außentüren und Fenster			1			11	0,330
Innenwände und -türen			1			11	0,330
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	0,330
Fußböden			1			5	0,150
Sanitäreinrichtungen			1			9	0,270
Heizung			1			9	0,270
Sonstige technische Ausstattungen			1			6	0,180
<b>gewogene Standardstufe</b>							3,00
							3,00

### Gesamtnutzungsdauer

Die üblichen Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser beträgt gemäß Sachwertrichtlinie 70 Jahre  $\pm$  10 Jahre. Es wird für das in massiver Bauweise errichtete Wohnhaus, Dreifamilienhaus, eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angesetzt. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Lüneburg hat für Wohngebäude eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren festgesetzt. Die Sachwertermittlung wird nach dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Landkreis Lüneburg mit Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre durchgeführt. Es ist deshalb eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren anzusetzen.

### Bestimmung der Restnutzungsdauer

Zur Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer eines Gebäudes, das 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 Grundstückseigentümers geringfügig und partiell modernisiert. Die erfolgten Modernisierungen sind wegen der vergangenen Zeit zum Teil 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, jedoch die Beseitigung des Instandhaltungsstaus.**

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

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

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

Bei einer gewogenen Gebäudegesamtnutzungsdauer von rd. 70 Jahren, einem Gebäudealter von insgesamt rd. 65 Jahren (Stichtag/-jahr 2025 – Baujahr ca. 1970), 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 25 Jahren angegeben. Unter Berücksichtigung der unterstellten Beseitigung des Instandhaltungsstaus wird für das in Massivbauweise errichtete Wohnhaus eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 25 Jahren geschätzt.

### Bestimmung des fiktiven/wertrelevanten Baujahres

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

Stichtag/-jahr/Monat Oktober 2025	2025	Stichtag/Jahr	2025
Baujahr, ca. 1970	- 1970	Restnutzungsdauer wirtschaftlich nutzbar	+ 25 Jahre
Alter	55 Jahre	Gesamtnutzungsdauer	2050
		fiktives/wertrelevantes Baujahr	70 Jahre
			1980
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre		
Alter	- 55 Jahre		
rechnerische Restnutzungsdauer	15 Jahre		

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

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

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF)		749,00 m <sup>2</sup>
Baupreisindex (BPI) III. Quartal 2025 (2010 = 100)		189,6
Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten, BNK)		
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	-	783,00 €/m <sup>2</sup> BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag (783,00 €/m <sup>2</sup> x 189,6 : 100)	-	1.485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<hr/>		
Herstellungskosten (einschl. BNK)		
Wohnhaus, Dreifamilienhaus (BGF x NHK am Wertermittlungsstichtag)	=	1.112.265,00 €
Herstellungskosten nicht in den NHK erfasster Bauteile (einschl. BNK)	+	0,00 €
<hr/>		
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)	=	1.112.265,00 €
Alterswertminderung		
Modell		linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre
fiktives, durchschnittliches Alter		45 Jahre
prozentuale Alterswertminderung (100 % : 70) x 45 (1.112.265,00 € - 715.075,17 €)	x	64,29 %
<hr/>		
alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen Wohnhaus, Dreifamilienhaus	=	397.189,83 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen		
Sauna	+	1.000,00 €
2 Kachelwärmeluftöfen	+	2.000,00 €
Kamin	+	1.000,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile		
Kelleraußentreppe	+	500,00 €
<hr/>		
Zeitwert Wohnhaus, Dreifamilienhaus	=	401.189,83 €

#### (1) Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnhauses, Dreifamilienhauses insgesamt ~ 749 m<sup>2</sup>

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

#### (2) Baupreisindex

Baupreisindex für Wohngebäude von 170,7 (Basis 2015 = 100) \*bezogen auf III. Quartal 2025

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

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

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

Baupreisindex Basisjahr 2015, III. Quartal 2025 umbasiert = 170,7 x 1,111 = 189,64      rd. 189,6

Die auf den Wertermittlungsstichtag 08. Oktober 2025 umgerechneten Normalherstellungskosten betragen somit:

$(783,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 189,6) / 100 = 1.484,57 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$       rd. **1.485,00 €/m<sup>2</sup>/BGF**

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

### 2. Nebengebäude mit Freizeit-/Partyräumen (Geb. 2), pauschalierte Sachwertermittlung

Südlich und ca. 10 m vom Wohnhaus, Dreifamilienhaus (Geb. 1) entfernt, ist ein massives Nebengebäude errichtet, dessen Bauausführung mit der des Wohnhauses vergleichbar ist (Massivbau mit Satteldach und Dachsteineindeckung).

Das Nebengebäude war ein ehemaliger Schweinestall. Vor ca. 10 Jahren, zum Wertermittlungsstichtag, wurde das Gebäude um-/ausgebaut und umgenutzt. Das Erdgeschoss des westlichen Gebäudeteils wurde wohnwirtschaftlich ausgebaut. Ein Nutzungsänderungsantrag bezüglich dieses Ausbaus ist in der eingesehenen Bauakte nicht vorhanden. Deshalb wird der ausgebauter Gebäudeteil nicht als Wohnraum, bzw. Wohnung berücksichtigt. Nach Instandsetzung ist der ausgebauter Gebäudeteil z.B. für Freizeit-/Partyräume nutzbar.

Für das Nebengebäude wird ein pauschaler Zeitwert angesetzt, der sich an der untergeordneten wirtschaftlichen Bedeutung des Gebäudes für das Grundstück orientiert. Unter Berücksichtigung der Gebäudegrundfläche von rd. 100 m<sup>2</sup> (rd. 20 m x rd. 5 m), davon rd. 70 m (rd. 14 m x rd. 5 m) ausgebauter Bereich, dem Standard des Um- und Ausbaus, Ausstattungsstandard, nach Instandsetzung, wird der pauschale Zeitwert auf rd. 30.000 € geschätzt. Die einfache Eingangsüberdachung besitzt keinen separaten Marktwert.

Gebäudebezeichnung	Nebengebäude
Zeitwert Nebengebäude Freizeit-/Partyräumen (einschl. BNK)	= 30.000,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen (einschl. BNK)	
keine	+ 0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile (einschl. BNK)	
keine	+ 0,00 €
Zeitwert Nebengebäude mit Freizeit-/Partyräumen	= 30.000,00 €

### 3. Reihengarage (Geb. 3), pauschalierte Sachwertermittlung

Die Reihengarage ist ein einfacher Massivbau mit flach geneigtem Pultdach, wie es für solche Garagen typisch ist. Der bauliche Zustand der Reihengarage ist mangelhaft und es besteht erheblicher Instandhaltungsstau. Der Zeitwert der vier Garagen in der Reihengarage wird unter Berücksichtigung der unterstellten Instandsetzung geschätzt. Die Nettonutzfläche der Reihengarage, der vier Garagen, beträgt rd. 70 m<sup>2</sup>.

Eine Reihengarage ist auf einem Wohngrundstück mit Wohnhaus, Dreifamilienhaus, wirtschaftlich nutzbar. Der pauschale Zeitwert der Reihengarage wird nach unterstellter Instandsetzung auf rd. 12.000,00 € geschätzt.

Gebäudebezeichnung	Reihengarage
mit	
Zeitwert Reihengarage (einschl. BNK)	= 12.000,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen (einschl. BNK)	
keine	+ 700,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile (einschl. BNK)	
angebaute Überdachung, kein Zeitwert	+ 0,00 €
Zeitwert Reihengarage	= 12.000,00 €



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

Von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen wurden für den Landkreis Lüneburg Sachwertfaktoren für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung, Reihenhauses- und Doppelhaushälftenbebauung, bebaut mit Bauernhäusern und Wochenendhäusern abgeleitet. Für Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern wurden keine Sachwertfaktoren ermittelt.

Das Grundstück ist mit einem freistehenden Wohnhaus, Dreifamilienhaus, bebaut. Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte abgeleiteten Sachwertfaktoren können deshalb nicht angewandt werden.

H. O. Sprengnetter hat ein Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem für Grundstücke, die mit verschiedenen Gebäudearten bebaut sind bzw. unterschiedlich genutzt werden, abgeleitet. Diese Sachwertfaktoren beziehen sich auf den berechneten vorläufigen Sachwert und auf das Bodenwertniveau. Deshalb sind diese Sachwertfaktoren bundesweit anwendbar. Für Mehrfamilienhausgrundstücke sind Sachwertfaktoren von H. O. Sprengnetter ermittelt worden. Diese können herangezogen werden, da es sich bei dem Objekt um ein Dreifamilienhaus, quasi Mehrfamilienhaus handelt. Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 551.000,00 € und Lage in einem Bodenrichtwertniveau von 100,00 €/m<sup>2</sup> (niedrigste Bodenrichtwertzone im Modell) ist ein Sachwertfaktor von 0,70 ausgewiesen. Das Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone von nur 42,00 €/m<sup>2</sup>. Das Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem kann für das Bewertungsgrundstück, das in einem Bodenwertniveau unterhalb 100,00 €/m<sup>2</sup> liegt, nicht angewandt werden.

Hinweis: Grundsätzlich besteht folgende Abhängigkeit bzw. Zusammenhang:

- hoher vorläufiger Sachwert und Lage in niedrigem Bodenwertniveau gleich kleiner Sachwertfaktor bzw. hoher Marktabschlag
- hoher vorläufiger Sachwert und Lage in hohem Bodenwertniveau gleich hoher Sachwertfaktor bzw. geringer Marktabschlag ggf. sogar Marktzuschlag.

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

Das Bewertungsobjekt ist ein Grundstück mit Wohnhaus, Dreifamilienhaus, bebaut, im ländlichen Raum des Landkreises Lüneburg, einem Dorf, ca. 38 km vom Oberzentrum Lüneburg, entfernt.

Die Veräußerbarkeit ist befriedigend, aufgrund des relativ hohen vorläufigen Sachwerts jedoch eingeschränkt.

Der Marktabschlag nach Vogels würde zwischen 10 bis 20 % liegen. Aufgrund des hohen vorläufigen Sachwerts ist das Käuferpotential begrenzt und das Veräußerungsrisiko relativ hoch.

Ich schätze den Marktabschlag für das Bewertungsobjekt aufgrund der Erläuterungen auf rd. 15 %. Das entspricht einem Sachwertfaktor von rd. 0,85.

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

### 5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gethandelt, die sich vorrangig am marktangepassten Ertragswert orientieren, da solche Grundstücke, die mit einem Wohnhaus, Dreifamilienhaus, (Mehrfamilienhaus) bebaut sind, überwiegend unter Renditegesichtspunkten erworben werden. Zur Plausibilitätskontrolle des marktangepassten Ertragswerts wurde der marktangepasste Sachwert ermittelt.

Unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wurde der Ertragswert mit rd. 331.000,00 € und der marktangepasste Sachwert mit rd. 333.000,00 € ermittelt. Der marktangepasste Sachwert stützt den Ertragswert hinreichend.

Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks wird sich am Ertragswert orientieren, da solche Objekte üblicherweise der Ertragserzielung dienen. Da Ertrags- und marktangepasster Sachwert abweichen, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der beiden Wertermittlungsverfahren, unter Würdigung (d.h. Wichtung) deren Aussagefähigkeit, abzuleiten. Die Aussagefähigkeit (Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den, für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der, mit dem jeweiligen Verfahren, erreichbaren Ergebniszuverlässlichkeit bestimmt.

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

Das gewogene Mittel aus den Verfahrensergebnissen beträgt dann:

$$\frac{(331.000,00 \text{ €} \times 0,80) + (333.000,00 \text{ €} \times 0,30)}{0,80 + 0,30} = 331.545,45 \text{ €} \quad \text{rd. } 332.000,00 \text{ €}$$

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus, Dreifamilienhaus, einem Nebengebäude und einer Reihengarage bebaute Grundstück in

**21369 Nahrendorf, OT Pommoissel, Göhrder Bahnhofstraße 33**

Gemarkung Pommoissel, Flur 8, Flurstücke 260/46 und 315/47

wird zum Wertermittlungsstichtag 08. Oktober 2025 auf

**332.000,00 €**

in Worten: dreihundertzweilunddreißigtausend Euro geschätzt.

Bei einer Wohn-/Nutzfläche, Wohnhaus, Dreifamilienhaus, von insgesamt rd. 386,50 m<sup>2</sup> (mit ausgebautem Spitzboden) errechnet sich aus dem geschätzten Verkehrswert von rd. 332.000,00 € ein Preis je Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche von rd. 859,00 €/m<sup>2</sup>.

## 6 Erklärung des Sachverständigen

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

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



Dipl.-Ing. Rolf Manig  
Sachverständiger

Salzwedel, 29. November 2025

### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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.

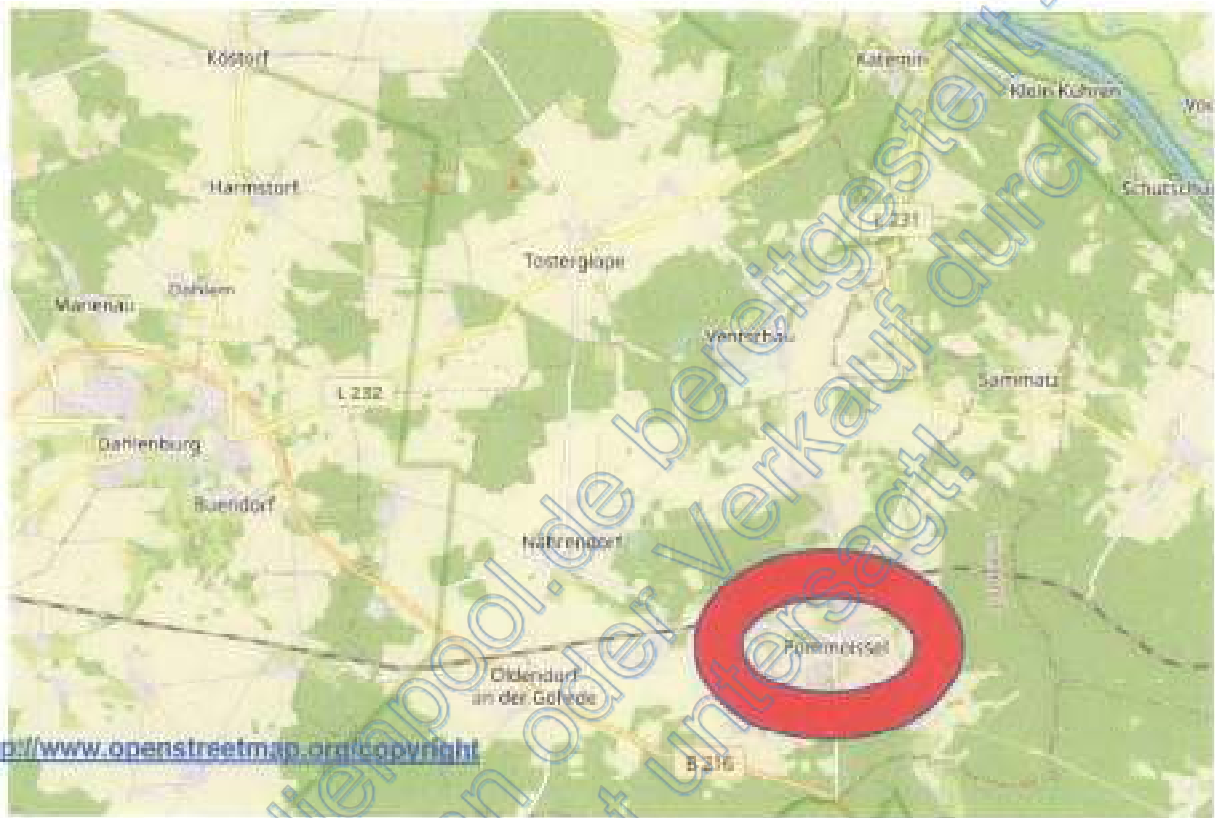
Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

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.

Anlage 1

Auszug aus den Verkehrskarte und aus dem Ortsplan von Pommoissel  
mit Kennzeichnung der Ca.-Lage des Grundstücks, kein Maßstab



<http://www.openstreetmap.org/copyright>



<http://www.openstreetmap.org/copyright>

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

Anlage 3

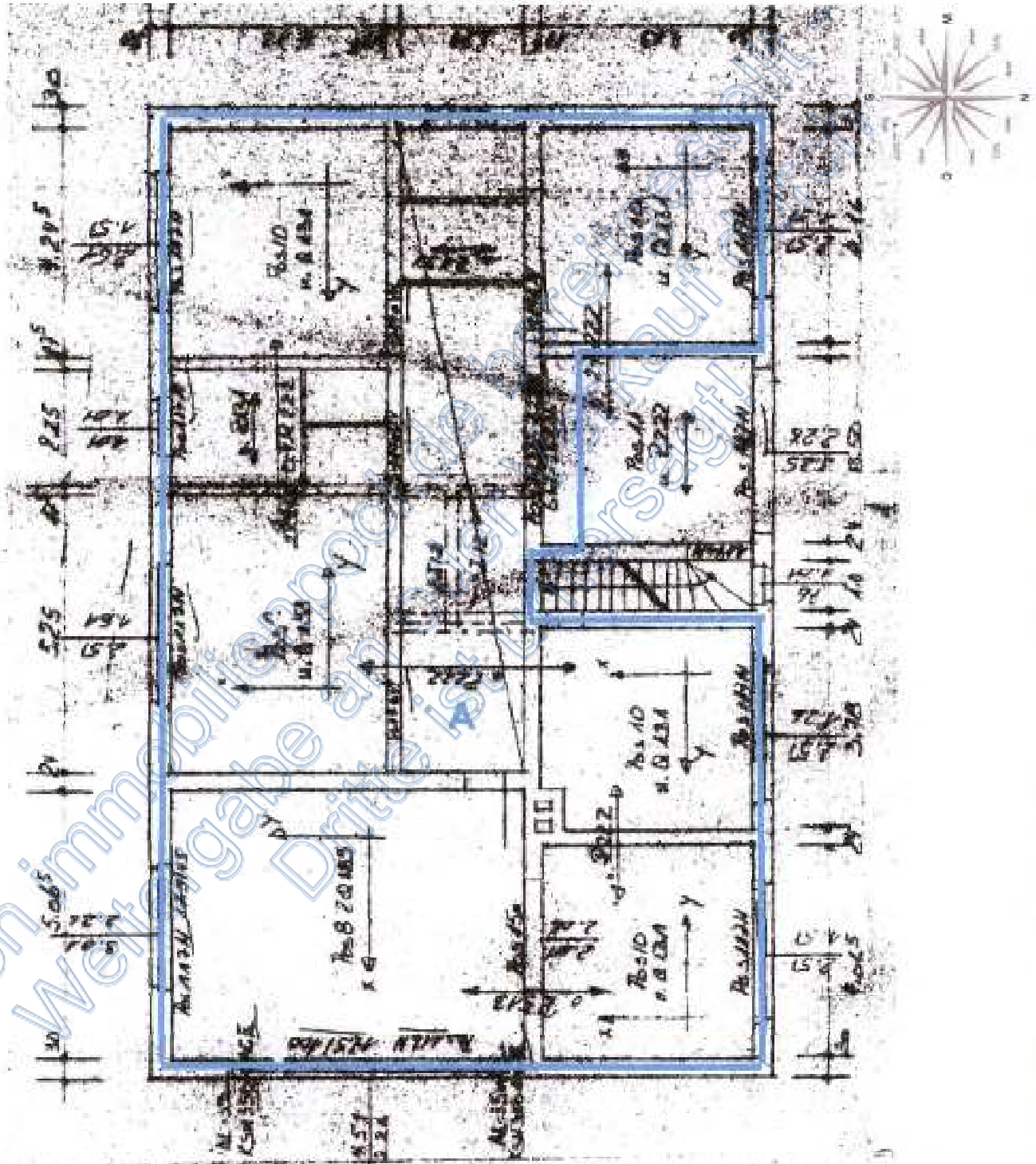
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**Anlage 4**

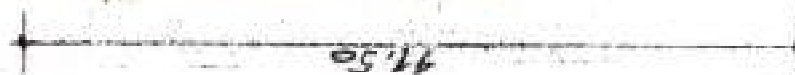
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Anlage 5

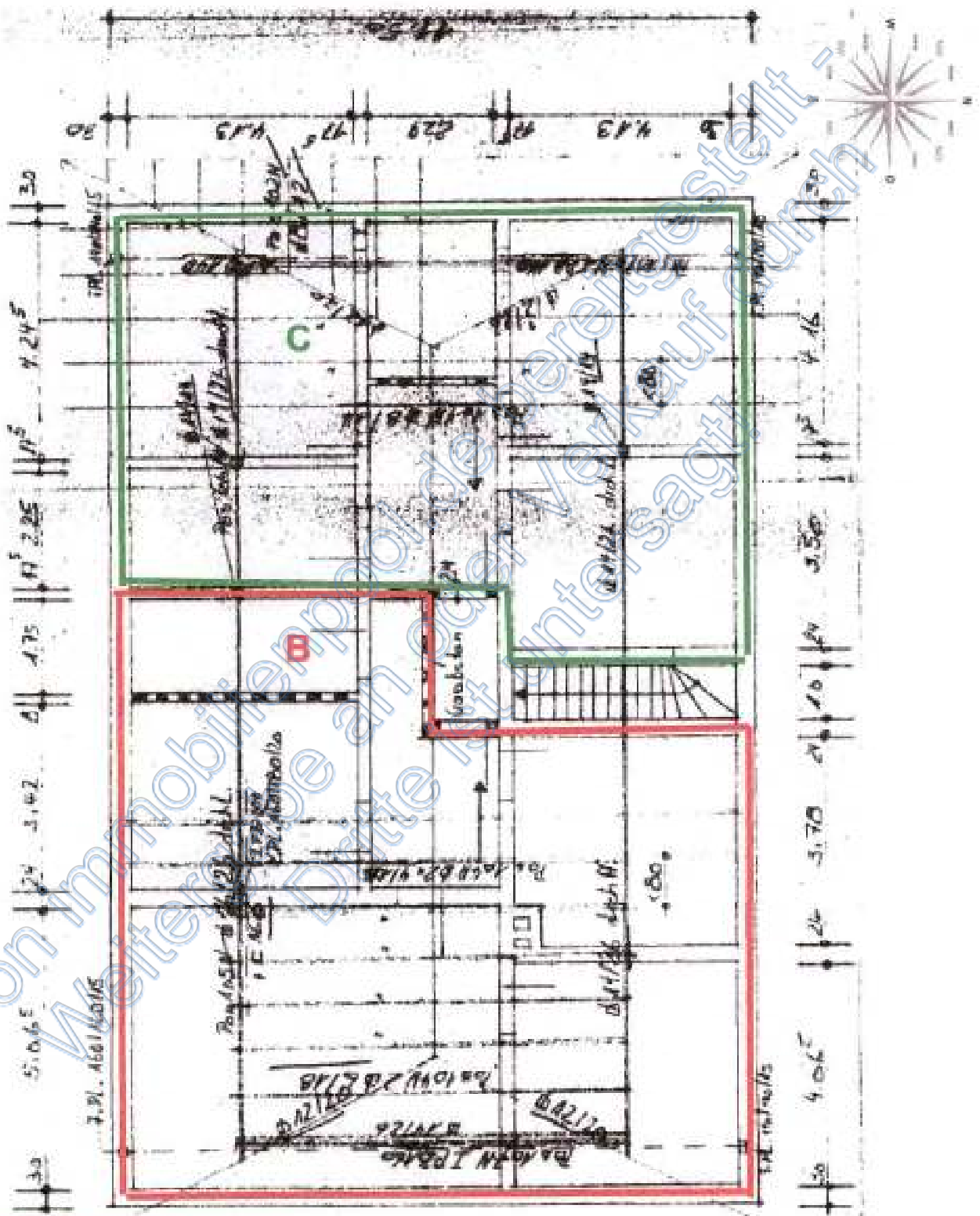
Grundriss Wohnhaus, Dreifamilienhaus (Geb. 1), Erdgeschoss,  
aus der Bauakte, kein Maßstab



A gesamte Erdgeschoss Wohnung 1, außer Eingangsdielen

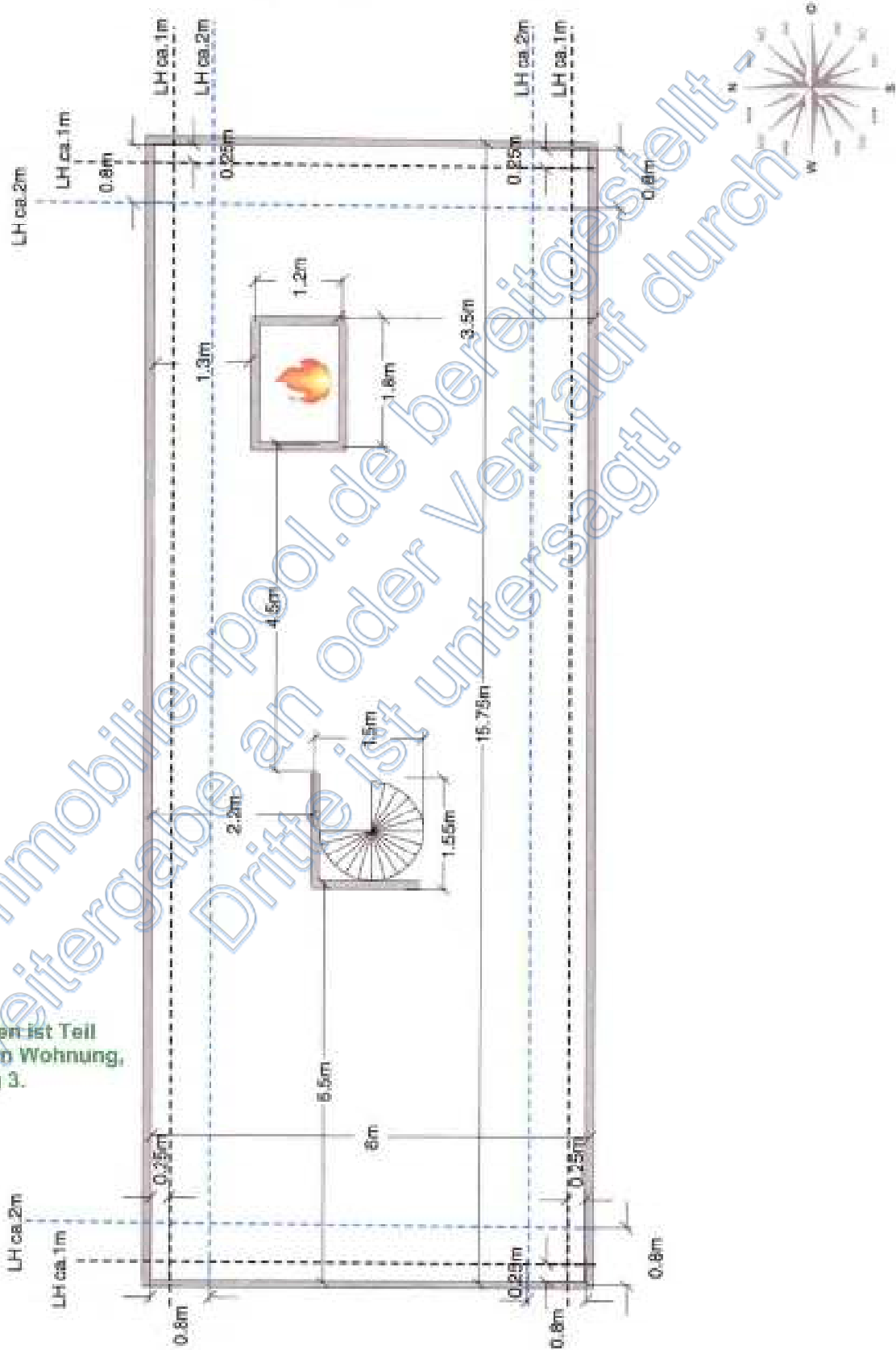


**Grundriss Wohnhaus, Dreifamilienhaus (Geb. 1), Dachgeschoss,  
aus der Bauakte, kein Maßstab**



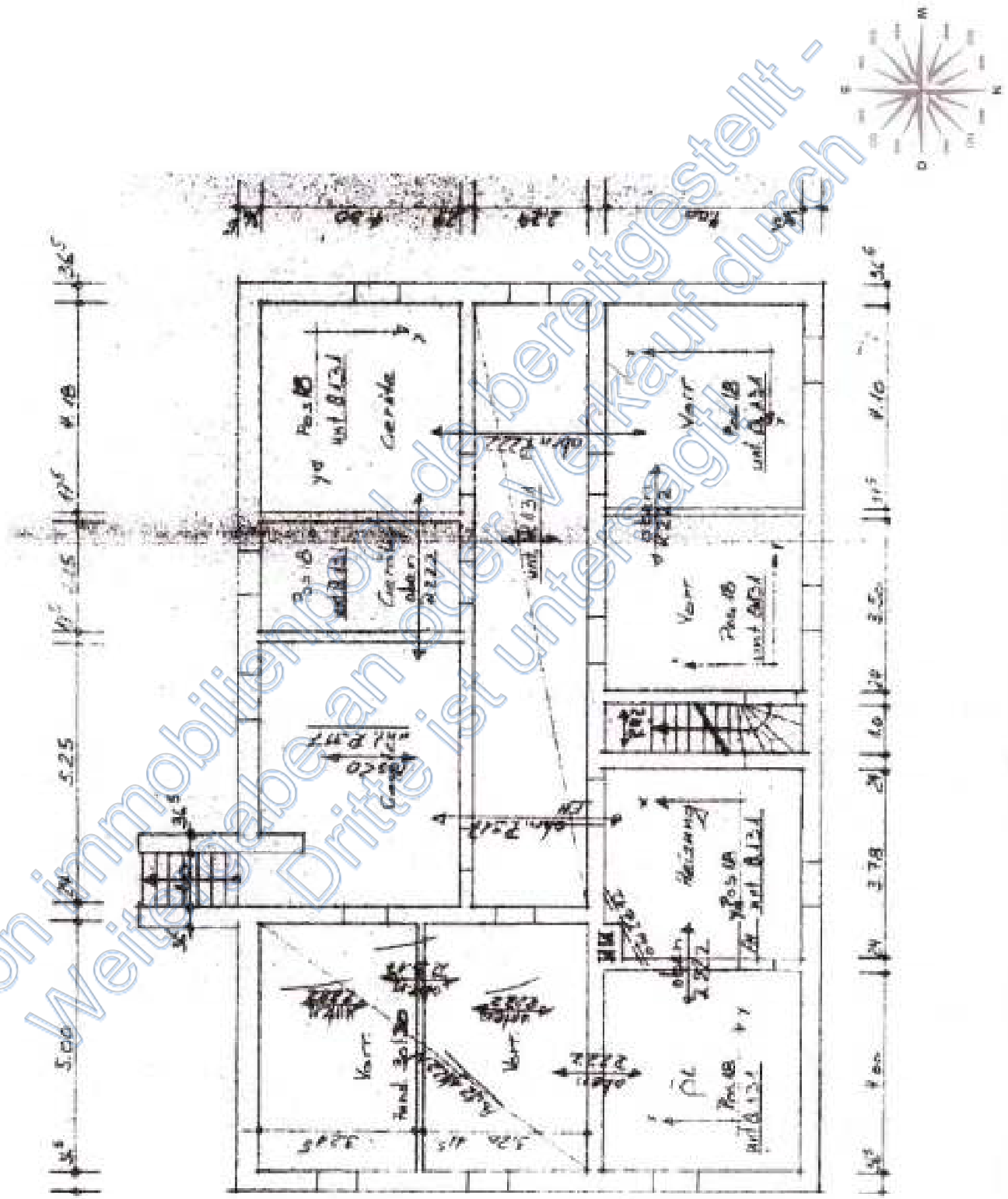
**B** östliche Wohnung, Wohnung 2  
**C** westliche Wohnung, Wohnung 3

**Grundriss Wohnhaus, Dreifamilienhaus (Geb. 1), Spitzboden, angefertigt, kein Maßstab**



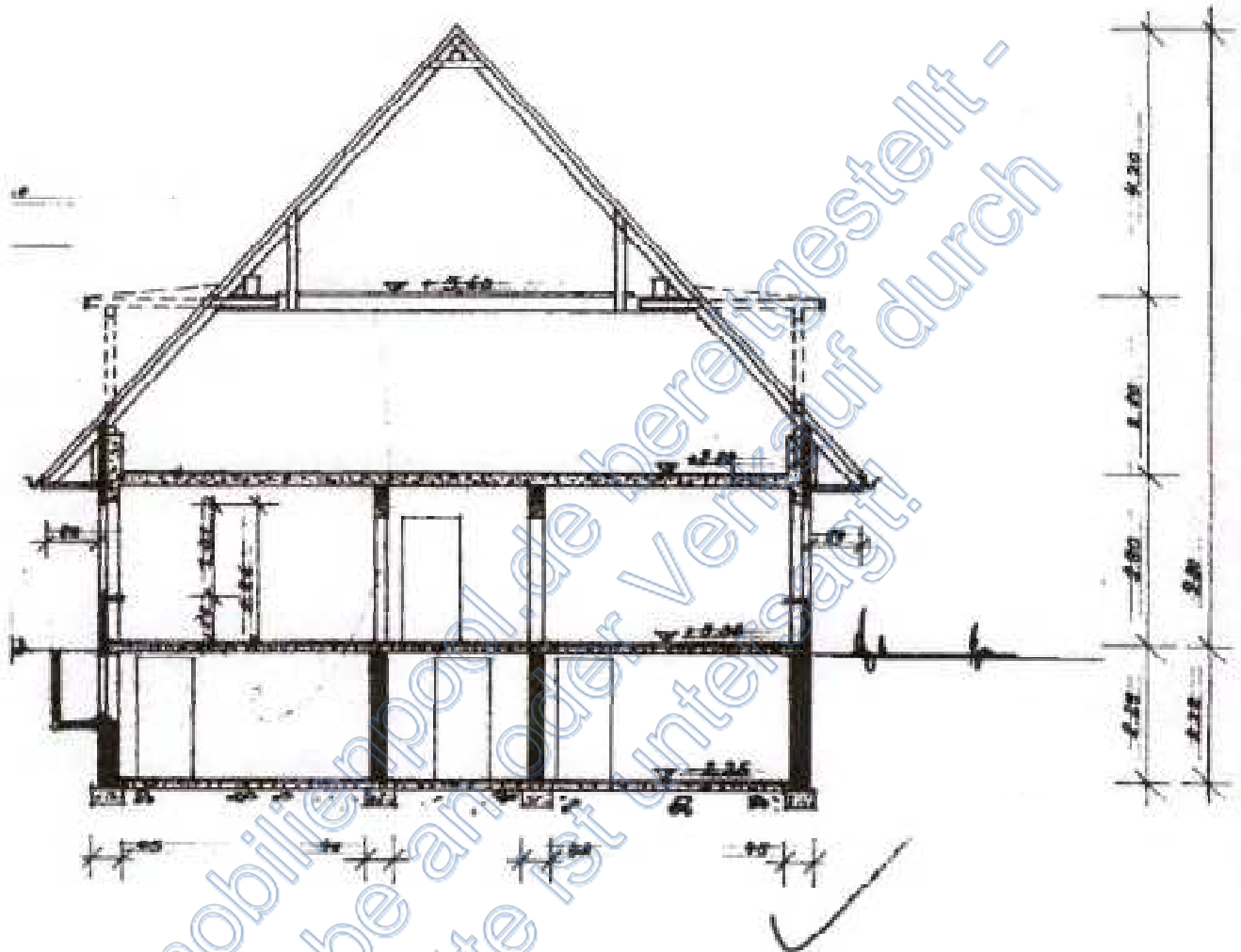
Der Spitzboden ist Teil der westlichen Wohnung, der Wohnung 3.

Grundriss Wohnhaus, Dreifamilienhaus (Geb. 1), Kellergeschoss, aus der Bauakte, kein Maßstab



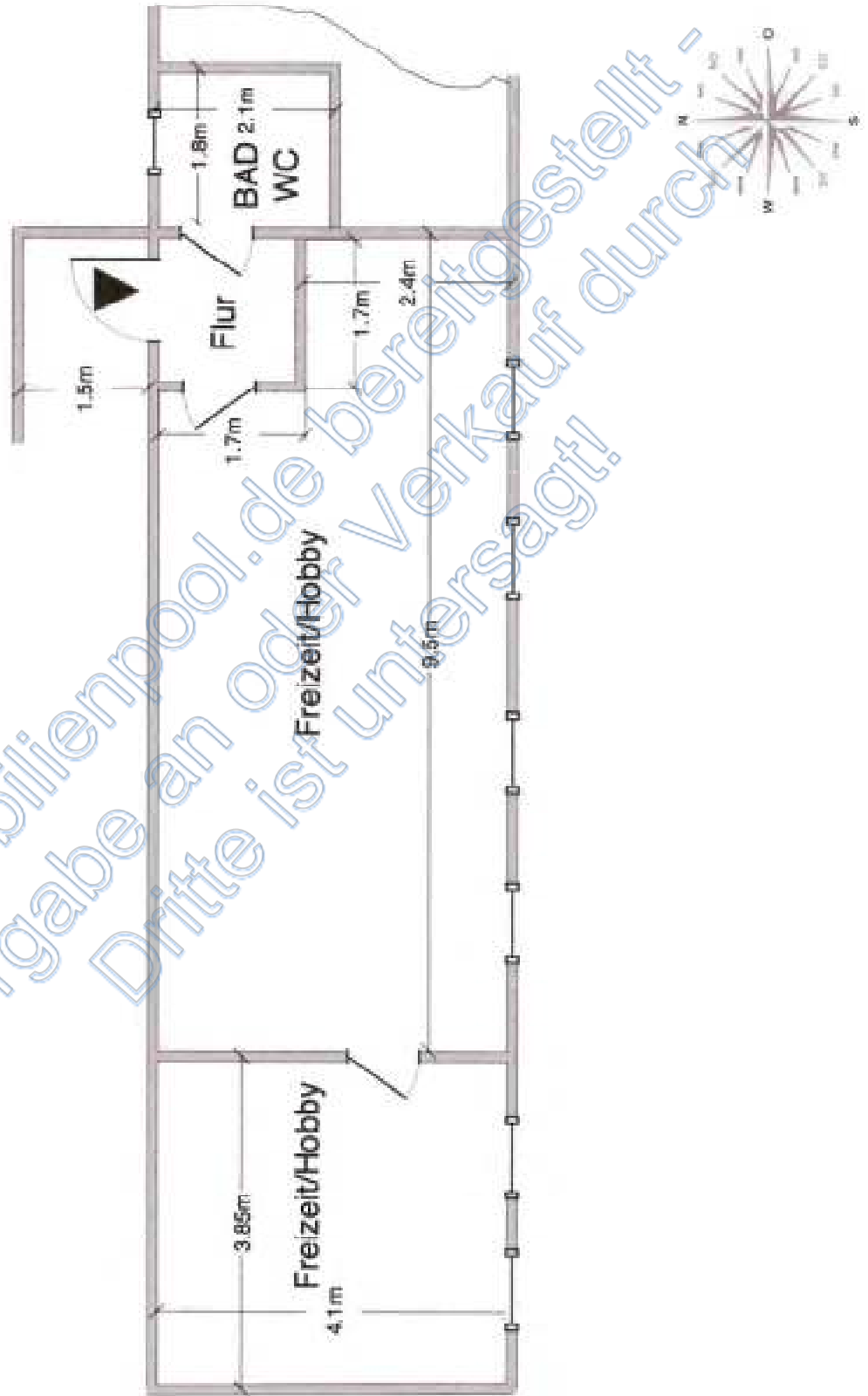
Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Schnitt Wohnhaus, Dreifamilienhaus (Geb. 1), aus der Bauakte, kein Maßstab



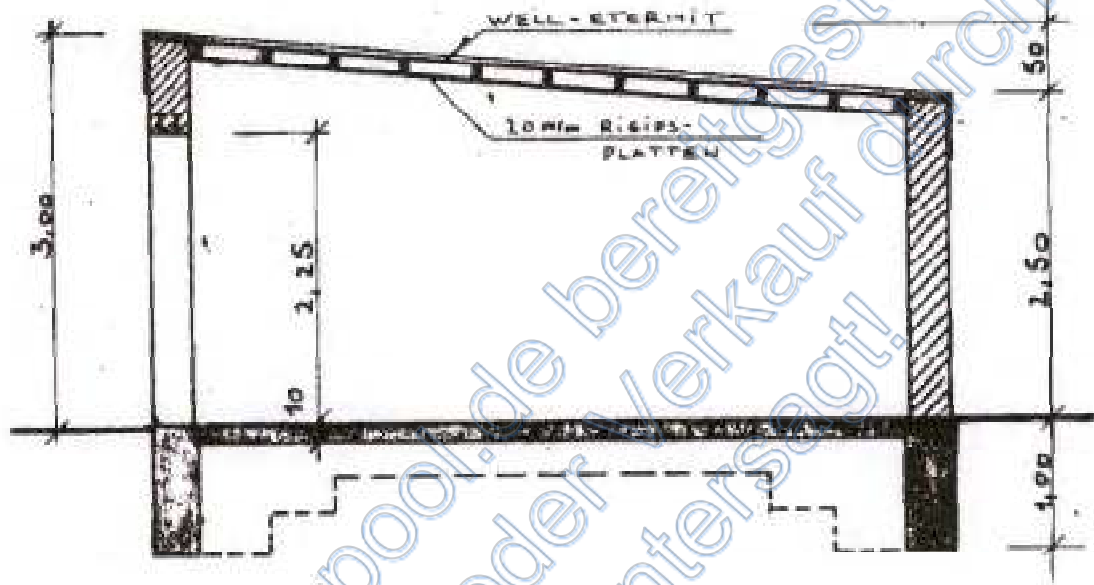
Von immobilienpool.de bereinstellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Grundriss Nebengebäude (Geb. 2), angefertigt, kein Maßstab



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

**Schnitt Reihengarage (Geb. 3), aus der Bauakte, kein Maßstab**



**Anlage 6**

**Fotoübersichtsplan,  
Standorte der Außenaufnahmen**

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

Anlage 7

**Fotodokumentation**  
**Außenansichten, Flurstück 260/46**



**Foto 1, Göhrder Bahnhofstraße, Pfeil weist zum Wohnhaus, Dreifamilienhaus (Geb. 1),  
Nordwestansicht**



**Foto 2, Göhrder Bahnhofstraße, Blick nach Westen, links im Bild, hinter dem Bohlenzaun,  
Flurstück 260/46,  
Ostansicht**

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 3, Wohnhaus, Dreifamilienhaus, Blick zum Hauseingang, Nordwestansicht



Foto 4, befestigte Zufahrt mit Stellplätzen, links im Bild Wohnhaus, Dreifamilienhaus (Geb. 1), rechts im Bild alte Eichen längs der Flurstücksgrenze, Nordansicht

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 5, Blick von der Göhrder Bahnhofstraße zum hinter den Bäumen liegenden Flurstück 260/46, im Vordergrund Flurstück 315/47, Westansicht



Foto 6, Hauseingang, Haustür, Seitenteile Glasbausteine, Nordansicht



Foto 7, Blick nach Osten, hinter der Koniferenhecke liegt die Gohrder Bahnhofstraße, Westansicht



Foto 8, Blick zum Wohnhaus, Dreifamilienhaus (Geb. 1), Ostansicht



Foto 9, Rückseite, Südseite des Wohnhauses, Dreifamilienhauses (Geb. 1), kleines Foto befestigter Freisitz an der Rückseite des Wohnhauses. Südwestansicht



Foto 10, Blick zum Nebengebäude (Geb. 2), Nordostansicht

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 11, links im Bild Wohnhaus, Dreifamilienhaus (Geb. 1), rechts im Bild Nebengebäude (Geb. 2), Westansicht



Foto 12, Rückseite Nebengebäude (Geb. 2) mit großem angebauten Kaminschornstein, Südansicht

**Außenansichten, Flurstück 315/47**



**Foto 13, Blick von der Göhrder Bahnhofstraße zum Flurstück 315/47, Grünland, Nordostansicht**



**Foto 14, Blick über das Flurstück 315/47, Grünland, im Hintergrund Göhrder Bahnhofstraße (Pfeil), Südostansicht**



Foto 15, Blick zur Reihengarage (Geb. 3) mit vier Garagen,  
Nordwestansicht

Innenansichten, Wohnhaus, Dreifamilienhaus (Geb. 1)

Foto 16, Erdgeschoss, Wohnung 1, zentraler großer Flur

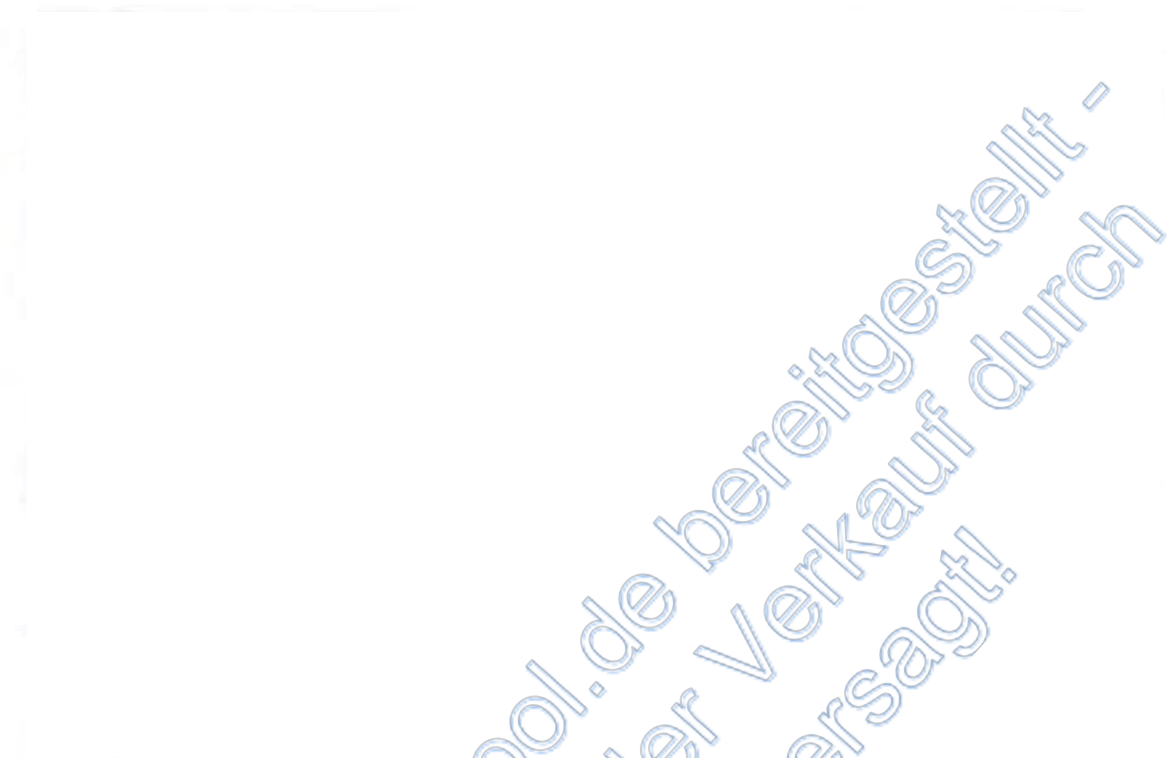


Foto 17, Wohnung 1, Blick vom Flur zur Eingangsdiele und Haustür

Foto 18, Wohnung 1, beispielhaft Wohnräume, Pfeil weist zu einem Warmluftkachelofen

Foto 19, Wohnung 1, Küche mit einfacher Einbauküche



Foto 20, Wohnung 1, Bad/WC, unveränderte Ausstattung aus dem Baujahr, veraltet, kleines Foto Duschbad/WC, veraltete Ausstattung



Foto 21, Treppe zum Dachgeschoss, zu den Wohnungen 2 und 3



Foto 22, Dachgeschoss, Wohnung 2, beispielhaft ein Wohnraum



Foto 23, Wohnung 2, Wohnraum mit Warmluftkachelofen



Foto 24, Wohnung 2, Küche, Reste einer Einbauküche



Foto 25, Dachgeschoss, Wohnung 3, beispielhaft ein Wohnraum, Blick zum Flur

Foto 26, Wohnung 3, Küche mit Einbauküche



Foto 27, Wohnung 3, Bad/WC, zeitgemäße Ausstattung



Foto 28, Wohnung 3, wohnungsinterne schmale Wendeltreppe zum ausgebauten Spitzboden



Foto 29, Spitzboden, Wohnung 3, Atelier, Blick zum Abgang zur Wendeltreppe



Foto 30, Wohnung 3, Atelier, im Vordergrund fest eingebauter Kamin



Foto 31, Kellergeschoss, Kellerflur/-gang



Foto 32, Kellergeschoss, Waschküche

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 33, Kellergeschoss, Heizungsraum mit Ölzentralheizungskessel und Warmwasserspeicher, kleines Foto Tankraum mit 4 x 2.000 l Heizöltanks



Foto 34, Kellergeschoss, Sauna

**Innenansichten, Nebengebäude (Geb. 2)**



Foto 35, wohnwirtschaftlich ausgebauter Bereich des Nebengebäudes



Foto 36, wohnwirtschaftlich ausgebauter Bereich des Nebengebäudes, links im Bild Flur



Foto 37, wohnwirtschaftlich ausgebauter Bereich des Nebengebäudes Eingangsfur, links im Bild Eingangstür, im Hintergrund und kleines Foto entkerntes Bad/WC

### Innenansicht, Reihengarage (Geb. 3)



Foto 38, beispielhaft eine Garage bzw. ein Stellplatz in der Reihengarage

## Anlage 8

## Literaturverzeichnis, Quellen

- Hans Otto Sprengnether: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung  
Sprengnether Immobilienbewertung, Ergänzung, Sinzig 2025
- Hans Otto Sprengnether u. a.: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung  
Sprengnether Immobilienbewertung, Ergänzung, Sinzig 2025
- Holzner, Renner: Der „Rosa-Brachmann“ Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen; Theodor Oppermann Verlag, 29. Auflage, 2005
- Kleiber, Simon, Weyers, Gustav: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar u. Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Belohnungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB; Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft mbH, 4. Auflage, 2002, Kleiber-Online 2018
- Sommer, Goetz und Jürgen Pehler: Grundstücke- und Gebäudewertermittlung für die Praxis.  
Haufe Verlag, 2011
- Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2024/25 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung,  
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen, 2024
- Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2024/25 – Neubau Ein- und Mehrfamilienhäuser,  
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen, 2024
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Luchterhandverlag, 3. Auflage, 2008
- Simon, Reinhold, Simon: Wertermittlung von Grundstücken  
Luchterhandverlag, 5. Auflage, 2006
- Hasselmann, Weiß: Normgerechtes Bauen  
Rudolf Müller Verlagsgesellschaft, 19. Auflage, 2005
- Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Landkreis Lüneburg, Grundstücksmarktdaten 2025
- Vogels: Grundstücks- Gebäudebewertung – marktgerecht  
Bauverlag Berlin/Wiesbaden, 5. Auflage, 1996
- Informationen aus dem Internet: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org), [www.dahlenburg.de](http://www.dahlenburg.de), [www.marktplatz-lueneburg.de](http://www.marktplatz-lueneburg.de),  
[www.landkreis-lueneburg.de](http://www.landkreis-lueneburg.de), [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de), [www.immonet.de](http://www.immonet.de), [www.nestoria.de](http://www.nestoria.de), [www.s-immobilien.de](http://www.s-immobilien.de),  
[www.strassenkatalog.de](http://www.strassenkatalog.de), [www.geodatenzentrum.de](http://www.geodatenzentrum.de)
- Sprengnether-Kleng u. a.: Sprengnether-Bibliothek, Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adressensammlung zur  
Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnether Immobilienbewertung, Sinzig 2025

Weitere Angaben ggf. direkt im Gutachtentext.

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

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### BauGB:

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

#### BauNVO:

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

#### ImmoWertV2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

#### ImmoWertA:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien, Anwendungshinweise vom 21. September 2023

#### ImmoWertV:

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

#### WertR:

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

#### SW-RL:

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

#### VW-RL:

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

#### EW-RL:

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

#### BGB:

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

#### EnEV GEG:

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

#### WMR:

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

#### DIN 277:

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

#### DIN 283:

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

**Immobilienbewertung @ Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig****LandR 19:**

Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes landwirtschaftlicher Grundstücke und Betriebe, anderer Substanzverluste und Vermögensnachteile (Entschädigungsrichtlinien der Landwirtschaft - LandR 19) in der Fassung vom 03. Mai 2019 (BAntz Nr. AT 04.06.2019 B5)

**WaldR 2000:**

Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 – WaldR 2000) in der Fassung vom 12. Juli 2000, zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 20. März 2019 (BAntz Nr. AT 28.03.2019 B2)

**ZVG:**

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

**II.BV:**

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

**BetrKV:**

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

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

**NBauO:**

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

**NKAG:**

Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2007 (Nds. GVBl. 0/2007, S. 41), zuletzt geändert durch Artikel Art. 2 des Gesetzes vom 17. September 2012 (Nds. GVBl. 14/2015, S. 186)

Weitere Angaben ggf. direkt im Gutachtentext.