

Kein Original
Gutachten!

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

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

Dipl.-Ing. Rolf Manig

Sachverständiger für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke

Karl-Marx-Straße 26
29410 Salzwedel

Tel.: 03901 / 30 58 32

Fax: 03901 / 30 58 33

sv-rolf.manig@t-online.de

Auftraggeber

Amtsgericht Lüneburg

Am Ochsenmarkt 3
21335 Lüneburg

Geschäfts-Nr.: 23 K 17 / 24
unser Zeichen: GNR 014/07/25



GUTACHTEN

keine Innenbesichtigung des Einfamilienhauses ermöglicht

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 21449 Radbruch, Op'n Barweg 1
eingetragen im Grundbuch von Deutsch Evern, Blatt 646

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	Radbruch	10	28	Gebäude- und Freifläche, Op'n Barweg 1	2.482 m ²

Verkehrswert zum Stichtag 06. August 2025

rd. 321.000,00 €

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten und acht Anlagen mit 18 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf-facher Ausfertigung, davon eine für meine Unterlagen, zuzüglich einer PDF-Version erstellt.

Inhaltsverzeichnis

		Seite
	Allgemeine Angaben	1
1	Zusammenfassung des Gutachtauftrages	3
2	Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens	4
3	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	5
4	Verkehrswertermittlung	6
4.1	Allgemeine Angaben	6
4.2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
4.2.1	Lage	6
4.2.2	Gestalt und Form	8
4.2.3	Erschließung	8
4.3	Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen	9
4.3.1	Einfamilienhaus	9
4.3.2	Außenanlagen	12
4.4	Vorbemerkungen	12
4.5	Wertermittlung des Grundstücks	14
4.5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	14
4.5.2	Bodenwertermittlung	14
4.5.3	Sachwertermittlung	17
4.5.4	Ertragswertermittlung	30
5	Verkehrswert	38

Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Verkehrskarte und aus dem Ortsplan von Radbruch 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: Einfamilienhaus Grundrisse Keller-, Erd-, Dachgeschoss und Schnitt, aus der Bauakte, 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 26. Juni 2025, Eingang 05. Juli 2025, ist der Verkehrswert des Grundstücks zu schätzen.
Der Verkehrswert für das im Grundbuch von Radbruch, Blatt 646, unter der lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks in 21449 Radbruch, Op'n Barweg 1, wird zum Wertermittlungsstichtag 06. August 2025 auf rd. 321.000,00 € geschätzt.
- 1.2 Es sind die Mieter bzw. Pächter festzustellen.
Im Einfamilienhaus wohnt der Sohn der Grundstückseigentümerin. **Es ist nicht bekannt, ob es einen Miet- und/oder Pachtvertrag gibt.**
- 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 ist gemäß Auskunft der Samtgemeinde Bardowick kein Gewerbebetrieb gemeldet.
- 1.5 Es sollte geprüft werden, ob Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden.
Das Einfamilienhaus konnte nicht von innen besichtigt und das Grundstück nur eingeschränkt besichtigt werden. Soweit von außen zu erkennen, sind auf dem Grundstück keine Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden. Es wird unterstellt, dass auch im Einfamilienhaus keine Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind.
- 1.6 Der Sachverständige hatte zu klären, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und zwei Gartenlauben bebaut. Das Einfamilienhaus ist ein Massivbau. Wie bereits erläutert, konnten die Gebäude nur von außen, von der Straße Op'n Barweg aus, besichtigt werden und nicht von innen.
Der bauliche Zustand des in massiver Bauweise errichteten Einfamilienhauses, das Wohnhaus wurde dem äußeren Anschein nach partiell modernisiert, ist insgesamt befriedigend. Augenscheinlich ist der bauliche Zustand der Gartenlauben, Holzkonstruktionen, wegen vernachlässigter Instandhaltung mangelhaft. Es ist zu unterstellen, dass die Dächer des Einfamilienhauses Holzkonstruktionen sind.
An Holzkonstruktionen/-bauteilen kann Hausschwammbefall nicht ausgeschlossen werden.
- 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 bezüglich des Grundstücks keine Baulasten vorhanden sind, weder zu Lasten noch zu Gunsten des Grundstücks (vgl. Anlage 3).**
Das Grundstück liegt im Innenbereich von Radbruch. **Das Grundstück liegt nicht im Gebiet eines Bebauungsplans.**
Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Bardowick, Gemeinde Radbruch, ist das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, **als Gewerbefläche (G) dargestellt. Westlich und nordwestlich des Grundstücks sind Flächen für zukünftige gewerbliche Nutzung erschlossen.**
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.
Zur Grundstückseigentümerin konnte kein Kontakt aufgenommen werden. Die Grundstückseigentümerin war am Ortstermin nicht anwesend. Es ist deshalb nicht bekannt, **ob ein Energieausweis gemäß Teil 5, Energieausweise, Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorhanden ist.** Falls nicht, wäre die Erstellung eines Energieausweises nachzuholen. Aufgrund des Baujahres bzw. der Baujahre und des augenscheinlich befriedigenden baulichen Zustandes ist zu unterstellen, dass die derzeitige energetische Bilanz nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügt.
- 1.9 Der Sachverständige hat das Altlastenkataster einzusehen.
Der Landkreis Lüneburg, Fachdienst Umwelt, teilte mit, **dass das Grundstück nicht im Altlastenkataster des Landkreises als altlastenverdächtige Fläche registriert ist (vgl. Anlage 4).**

2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens

- 2.1 Auftrag des Amtsgerichts Lüneburg vom 26. Juni 2025, Eingang 05. Juli 2025.
- 2.2 Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Radbruch, Blatt 646, vom 06. Januar 2025.
- 2.3 Schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte vom Landkreis Lüneburg:
Baulasten (vom Amtsgericht Lüneburg eingeholt)
Altlasten
Denkmalschutz
Naturschutz
Bauakte
Schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte von der Samtgemeinde Bardowick:
planungsrechtlicher Zustand des Wertermittlungsgrundstücks
Gewerbeanmeldungen
Schriftliche Auskünfte von den örtlichen Versorgungsunternehmen:
vorhandene Ver- und Versorgungsleitungen im Gebiet des Wertermittlungsgrundstücks
Anschlussituation des Wertermittlungsgrundstücks, Versorgungsleitungen, Abwasserentsorgung
Schriftliche/mündliche Auskunft von der Grundstückseigentümerin:
keine weiteren Informationen zum Grundstück, zu den Gebäuden und des baulichen Zustands
- 2.4 Schriftliche Beantragung einer Liegenschaftskarte beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg.
- 2.5 Bodenrichtwertauskunft beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg, Geschäftsstelle für die Landkreise Lüneburg und Harburg sowie Online-Präsentation der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Bodenrichtwerte.
- 2.6 Literaturverzeichnis und Quellen, Rechtsgrundlagen (vgl. Anlage 8).
- 2.7 Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 06. August 2025.
- 2.8 In diesem Wertermittlungsgutachten werden Baugrund und Bausubstanz nicht beurteilt. Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen.
Aussagen über Rechte, Lasten und Beschränkungen, Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Schwamm, Rohrleitungsfraß, Altlasten aller Art), Belastbarkeit, statische Probleme usw. sind daher, soweit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und damit unverbindlich.
- 2.9 Der Zustand des zu bewertenden Objekts ist mir nur vom Ortstermin bekannt. Daher kann ich nur von meinen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung ausgehen. Da eine Vorgabe des Wertermittlungstichtages nicht erfolgte, wird der Tag der Ortsbesichtigung, **06. August 2025**, als Wertermittlungstichtag dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.
Insoweit stützt sich mein Gutachten auf Feststellungen am Ortstermin, den bereits genannten Auskünften der zuständigen Ämter, der vorliegenden Bauakte und auf Erfahrungswerte. Sollten sich diese in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so wäre mein Gutachten in solchen Punkten zu ergänzen bzw. zu korrigieren.

3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Gutachten liegt ein unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Radbruch, Blatt 646, vom 06.01.2025 vor. In Abteilung II des Grundbuchs besteht bezüglich des Grundstücks folgende Eintragung:
lfd. Nr. 1:	„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (23 K 17/24). Einge­tragen am 06.01.2025.“ Unterschrift
Anmerkung:	Dinglich gesicherte Schuldverhältnisse (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden etc.), die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. In Verfahren zur Zwangsversteigerung 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:	Im Einfamilienhaus wohnt der Sohn der Grundstückseigentümerin. Das Grundstück ist augenscheinlich ungenutzt. Ob es einen Miet- und/oder Pachtvertrag gibt, ist nicht bekannt. Nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen und Verdacht auf Hausschwamm wurden nicht festgestellt bzw. sind nicht bekannt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des Landkreises Lüneburg an das Amtsgericht Lüneburg sind bezüglich des Grundstücks keine Baulasten begründet (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).
Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren:	Gemäß Auskunft des Bauamtes der Samtgemeinde Bardowick 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 Bardowick, Gemeinde Radbruch, ist das Gebiet in dem das Grundstück liegt als Gewerbefläche (G) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Auskunft der Bauverwaltung der Samtgemeinde Bardowick liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Das Grundstück liegt im Innenbereich von Radbruch. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich ist nach den Festlegungen des § 34 Bau­gesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland)
In der vom Landkreis Lüneburg auf meine Anforderung hin zur Verfügung gestellten Bauakte des Grundstücks sind folgende Baugenehmigungen bzw. -Bauscheine enthalten:	
Neubau eines Einfamilienhauses Aktenzeichen 1116/51 vom 11.03.1952	
Anbau eines Stallgebäudes Aktenzeichen 1752/54 vom 20.12.1954	
Neubau einer Klärgrube Aktenzeichen 157 1/57 vom 05.09.1957	
Erweiterung eines Wohnhauses Aktenzeichen IV/C-92 St/67-Ti. vom 12.07.1967 und	
Einbau Ölheizungsanlage Aktenzeichen 402-92 St/71 vom 15.04.1971	
Es wird unterstellt, dass sämtliche baulichen Anlagen auf dem Grundstück den Vorgaben/Auflagen der Baugenehmigungen/Bauscheine entsprechen sowie formell und materiell legal sind.	

4 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 21449 Radbruch, Op'n Barweg 1

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksfläche	Grundstücksfläche
Radbruch	10	28	2.482 m ²	2.482 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 06. August 2025, ermittelt.

4.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Lüneburg Auftrag: 26. Juni 2025 Eingang: 05. Juli 2025
Eigentümer:	eine Eigentümerin (natürliche Person) wegen Datenschutz keine Namensnennung
Tag der Ortsbesichtigung:	06. August 2025
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	06. August 2025

4.2 Grund- und Bodenbeschreibung

4.2.1 Lage

Ort und Einwohner: (vgl. Anlage 1)	Land/Kreis:	Bundesland Niedersachsen, Landkreis Lüneburg, in zentraler Lage des Landkreises, nordwestlich der Hansestadt Lüneburg, Radbruch befindet sich im weiteren Umfeld der Hansestadt Lüneburg, Lüneburg und Radbruch liegen am Rand der Metropolregion Hamburg
	Gliederung:	Samtgemeinde Bardowick, Gemeinde Radbruch ist Mitglied der Samtgemeinde, die Samtgemeinde Bardowick besteht aus sieben Gemeinden einschließlich des Fleckens Bardowick, Bardowick ist der Verwaltungssitz der Samtgemeinde
	Gemeinde:	Radbruch ehemaliges Heidedorf, Lage im Umfeld von Lüneburg führte zum Entstehen eines Wohnstandortes mit typischer Ein-/Zweifamilienhausbebauung
	Landschaft:	eben, am Rand des Naturparks <i>Lüneburger Heide</i> ; Radbruch grenzt im Westen und Nordwesten an eine größere Waldfläche, das „Hohe Holz“, sonst von Landwirtschaftsflächen (Acker- und Grünland) umgeben, Golfanlage Green Eagle nordwestlich von Radbruch
	Makrolage:	am nordöstlichen Rand von Radbruch, vom Gemeindegebiet durch die Fernbahnstrecke Lüneburg-Hamburg getrennt
	Mikrolage: Umgebung:	an der Westseite der Straße Op'n Barweg nordwestlich Gewerbegebiet in unmittelbarer Grundstücksnähe noch nicht bebaut, südwestlich Fernbahnstrecke, östlich individuelles Wohngrundstück; 1 ½-geschossige Bebauung

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Wirtschaft:	Arbeitsmöglichkeiten in Radbruch, in den Kreisstädten Lüneburg und Winsen (Luhe), im Flecken Bardowick und im weiter entfernten, aber sehr gut erreichbaren (Bahn und Autobahn) Hamburg
Einkauf:	in Radbruch, sonst in Vögelsen, Bardowick, in Lüneburg und Winsen (Luhe)
Universität:	Leuphana-Universität in Lüneburg
Schulen:	Grundschule in Radbruch, Grund- und Gesamtschule in Bardowick, sämtliche Schulen einschließlich Gymnasien und Berufsbildungszentrum in Lüneburg
Kita:	in Radbruch, in der Nähe des Grundstücks
Krankenhaus:	in Lüneburg, Ärztehaus in Bardowick
Fläche:	Samtgemeinde Bardowick mit 4 Gemeinden ca. 70 km ² ; Gemeinde Radbruch ca. 22 km ²
Einwohner:	Samtgemeinde Bardowick ca. 10.900 Einwohner, Gemeinde Radbruch ca. 2.000 Einwohner
Verkehrslage, Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<p>Straßen: Bundesstraße 404 (Autobahn 39 – Geesthacht) ca. 6 km östlich von Radbruch Bundesstraße 209 (Lüneburg – Lauenburg (Elbe)) ca. 10 km östlich von Radbruch Kreisstraßen 43 (Handorf) und 78 (Bardowick - Luidorf – Winsen (Luhe)) in der Gemeinde</p> <p>Autobahnen: Autobahn 39 am nördlichen Rand von Radbruch, Auffahrten Winsen-Ost und Handorf jeweils ca. 8 km entfernt</p> <p>Lüneburg: ca. 10 km entfernt, südöstlich von Radbruch gelegen</p> <p>Bardowick: ca. 8 km entfernt, nordöstlich von Radbruch gelegen</p> <p>Hamburg: ca. 38 km entfernt, nordwestlich von Radbruch gelegen</p> <p>Winsen/Luhe: ca. 10 km entfernt, nordwestlich von Radbruch gelegen</p> <p>Bahn: Fernbahnstrecke am nördlichen Rand von Radbruch und tlw. parallel zur Autobahn 39, Bahnhof/Regionalbahnhaltelpunkt Radbruch ca. 500 m vom Bewertungsobjekt entfernt, Regionalbahn (Hamburger Verkehrsverbund) mit stündlicher Verbindung nach Hamburg und Lüneburg; Fernbahn in Lüneburg und Hamburg</p> <p>Bus: Linien- und Schulbus nach Lüneburg, Haltestelle in Bardowicker Straße, weiter entfernt</p>
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	nördlich des Grundstücks ausgewiesene gewerbliche Baufläche, noch nicht bebaut, südlich Fernbahnstrecke, westlich unbebaute Grünfläche, östlich individuelles Wohngrundstück mit Zweifamilienhaus, 1 ½-geschossige individuelle Wohnhäuser, Ein- und Zweifamilienhaus, offene Bauweise
Immissionen:	erheblich durch Bahnverkehr auf der unmittelbar südlich an das Grundstück angrenzenden Fernbahnstrecke Lüneburg-Hamburg (hohe Schallschutzwand errichtet)
topographische Grundstückslage:	eben

4.2.2 Gestalt und Form

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

Flurstück	28
Straßenfront(en)	50 m
Breite bis	50 m
Tiefe bis	50 m
Grund-/Flurstücksfläche *	2.482 m ²
Grund-/Flurstücksform	Parallelogramm

* gemäß Angabe im Grundbuch von Radbruch, Blatt 646, Bestandsverzeichnis

4.2.3 Erschließung

Das Wertermittlungsgrundstück besteht aus dem Flurstück 28 und liegt an der Westseite der Straße Op'n Barweg, der am südöstlichen Ende des Wertermittlungsgrundstücks, an der Schallschutzwand der Bahnstrecke endet. Im Nordwesten grenzt ein neu erschlossenes kleines Gewerbegebiet an das Grundstück. Diese gewerbliche Fläche ist noch nicht bebaut. Im Südwesten wird das Wertermittlungsgrundstück durch die Fernbahntrasse Lüneburg-Hamburg begrenzt.

Straßenart:	öffentlich gewidmete Straße im Gemeindegebiet, Anliegerstraße
Straßenausbau:	ausgebaut; Fahrbahn asphaltiert, keine befestigten separaten Gehwege
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Telefon- und vermutlich Kabelanschluss, es liegt keine Gasleitung in der Straße
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an öffentlichen Ab-/Schmutzwasserkanal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Eine einfache Gartenlaube ist eine Grenzbebauung des Nachbargrundstücks, dass das Wertermittlungsgrundstück nordwestlich und nördlich begrenzt (vgl. Anlage 2). Weitere nachbarliche Gemeinsamkeiten durch bauliche Anlagen auf dem Wertermittlungsgrundstück und auf den Nachbargrundstücken bestehen nicht.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Bei dem Wertermittlungsgrundstück werden normal tragfähiger Baugrund/Boden sowie gewachsene und ungestörte Bodenverhältnisse angenommen. <i>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</i>

4.3 Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Baubeschreibung in der Bauakte und die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Auskünfte über Bauausführungen, Bauhistorie und ggf. erfolgte Modernisierungen erteilte die Grundstückseigentümerin, die zum Ortstermin nicht anwesend war, nicht.

Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen des Grundstücksmiteigentümers während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden, da eine Innenbesichtigung der Gebäude nicht ermöglicht wurde. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, da das Einfamilienhaus bewohnt ist.

Dem äußeren Anschein nach ist der bauliche Zustand des augenscheinlich nur geringfügig, im Rahmen der Instandhaltung, modernisierten Einfamilienhauses befriedigend. Der bauliche Zustand der beiden Gartenlauben, die den Außenanlagen zuzuordnen ist, ist soweit von außen erkennbar schlecht. Größere Bauschäden, -mängel und größerer Instandhaltungstau waren von außen nicht zu erkennen. Ein Wertabschlag bezüglich des baulichen Zustands des Einfamilienhauses wird deshalb nicht bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen angesetzt.

Für die nicht ermöglichte Innenbesichtigung des Einfamilienhauses wird ein Sicherheitsabschlag angesetzt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstücks sowie der Gebäude und baulichen Anlagen würden bei der Ortsbesichtigung in Augenschein genommen und fotografisch dokumentiert. **Die Fotos, Innenaufnahmen in den Gebäuden konnten nicht angefertigt werden, 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 von außen am Einfamilienhaus durch die Inaugenscheinnahme am Ortstermin nicht ersichtlich, kann aufgrund der Holzkonstruktionen des Dachstuhls, der Dächer und der Decken, sowie anderer Gebäudeteile jedoch nicht ausgeschlossen werden.

4.3.1 Einfamilienhaus

Das freistehende Einfamilienhaus, ein kleines Siedlungshaus, ist traufenständig zur Straße Op'n Barweg errichtet. An der westlichen Außenwand wurde in Flucht mit der nordlichen Giebelwand nachträglich ein kleiner Stall angebaut, in dem zur Selbstversorgung ein Schwein und Hühner gehalten werden konnten. Um die Wohn-/Nutzfläche im Erdgeschoss zu vergrößern wurde an der südlichen Giebelwand und in Flucht mit der straßenseitigen Außenwand nachträglich ein Erweiterungsbau errichtet.

Das Wertermittlungsobjekt ist ein freistehendes, unterkellertes eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Der Erweiterungsbau ist ebenfalls unterkellert, der Stallanbau ist nicht unterkellert. Die Kellerdecke liegt oberhalb des anstehenden Geländes. Aufgrund des Gebäudesockels sind die Hauseingänge/-türen über Stufen zu erreichen. Das Kellergeschoss ist gemäß Bauzeichnungen über eine Außentreppe an der westlichen Außenwand und eine Innentreppe vom Erdgeschoss aus zugänglich. Das Dachgeschoss unter dem Satteldach verfügt nicht über einen Drempel/Kniestock. Deshalb schränken die Dachschrägen die nutzbare Wohnfläche ein. Dachaufbauten, wie Gauben, die die Wohn-/Nutzfläche vergrößern würden, gibt es nicht.

Das Satteldach des Stallanbaus ist in die westliche Dachfläche des Einfamilienhauses eingebunden. Der Dachraum ist nicht ausgebaut und nicht ausbaufähig. Es wird dem Gutachten unterstellt, dass das Erdgeschoss des Stallanbaus wohnbaulich ausgebaut ist. Der Erweiterungsbau ist mit einem Flachdach versehen.

Das Erscheinungsbild des schlichten Einfamilienhauses mit den Anbauten wird durch die Hartbrandziegelfassade und das hohe/steile Satteldach des Einfamilienhauses geprägt.

Immobilienbewertung @ Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die Wohn-/Nutzfläche im Einfamilienhaus, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, einschließlich Erweiterungsbau und wohnbaulich ausgebauter (unterstellt) Stallanbau beträgt insgesamt rd. 146 m². Davon entfallen auf das Erdgeschoss rd. 114,50 m² und auf das ausgebaute Dachgeschoss rd. 31,50 m². Die Nutzfläche im Kellergeschoss ist rd. 89 m² groß (vgl. Pkt. 4.5.4, S. 32).

Art des Gebäudes: freistehendes, eingeschossiges, unterkellertes Einfamilienhaus mit zwei Anbauten, Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr: gemäß Bauakte
 Einfamilienhaus ca. 1952/1953
 Stallanbau ca. 1954/1955
 Erweiterungsbau ca. 1967/1968
Sanierung/Modernisierung (soweit bekannt): von außen zu erkennen; Einbau isolierverglaste Kunststoff-Fenster, Einbau isolierverglaste Hauseingangstür, vermutlich auch Nebeneingangstür erneuert
 sonst keine Modernisierungen bekannt (keine Innenbesichtigung ermöglicht)

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbau
Fundamente: Betonstreifenfundamente
Kellerwände: vermutlich Ziegel, Innenputz
Außenwände: von außen nach innen
 Sichtmauerwerk Hartbrandziegel, vermutlich Luftspalt, Hintermauerung aus Ziegel, Putz
Innenwände: vermutlich Ziegel, beidseitig Putz
Geschossdecken:
Kellergeschoss: vermutlich Stahlbetondecke
Erdgeschoss: vermutlich Holzbalkendecke mit Dämmung und Massivdecke (Stallanbau)
Dachgeschoss: vermutlich Holzbalkendecke mit Dämmung
Treppen: nicht bekannt
Fußböden:
Kellergeschoss: nicht bekannt, vermutlich Betonboden
Erdgeschoss: nicht bekannt
Dachgeschoss: nicht bekannt
Innenansichten:
Kellergeschoss: nicht bekannt, vermutlich Putz geweißt
Erdgeschoss: nicht bekannt
Dachgeschoss: nicht bekannt
Deckenflächen:
Kellergeschoss: nicht bekannt, vermutlich geweißt
Erdgeschoss: nicht bekannt
Dachgeschoss: nicht bekannt
Fenster:
Kellergeschoss: nicht bekannt
Erdgeschoss: isolierverglaste Kunststoff-Fenster mit Kunststoff-Jalousien
Dachgeschoss: isolierverglaste Kunststoff-Fenster mit Kunststoff-Jalousien, keine Dachflächen-Fenster
Türen:
Eingangstür: isolierverglaste Leichtmetall-/Kunststoff-Tür
Nebeneingangstüren: nicht bekannt
Innentüren: nicht bekannt
Kellergeschoss: nicht bekannt
Elektroinstallation: nicht bekannt
Sanitärinstallation: nicht bekannt
Küchenausstattung: nicht bekannt
Heizung und Warmwasserbereitung: Ölzentralheizung, Anzahl und Größe der Heizöltanks nicht bekannt, Heizkörper nicht bekannt, Warmwasserbereitung nicht bekannt
besondere (Betriebs) Einrichtungen: nicht bekannt
besondere Bauteile: überdachte Eingangstreppe mit Podest; Kelleraußentreppe; Stallanbau und Erweiterungsbau keine besonderen Bauteile

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Außenansicht:	Hartbrandziegelsichtmauerwerk, Sockel abgesetzt und verputzt
Dachkonstruktion:	Einfamilienhaus und Stallanbau zimmermannmäßige Holzkonstruktionen Erweiterungsbau vermutlich Holzkonstruktion
Dachform:	Einfamilienhaus und Stallanbau Satteldächer ohne Dachaufbauten Erweiterungsbau Flachdach
Dacheindeckung, -entwässerung:	Einfamilienhaus und Stallanbau Dachziegel anthrazit und ziegelrot, augenscheinlich Titanzink-Dachrinnen und-Fallrohre Erweiterungsbau vermutlich Rauspundbretter mit Bitumenbahnen versehen, augenscheinlich Titanzink-Dachrinnen und-Fallrohre
Kamin:	ein Schornstein, über Dach nicht verputzt, Hartbrandziegelsichtmauerwerk, Edelstahlabgasrohr eingezogen
Raumaufteilung:	(vgl. Anlage 5), entsprechend vorliegenden Grundrissen
Kellergeschoss:	5 Kellerräume einschließlich Heizungs-/Öltankraum, Kellerflur
Erdgeschoss:	3 Wohnräume, Küche, Flur, vermutlich Bad/WC und Flur im Stallanbau
Dachgeschoss:	Wohnraum, Abstellraum, Flur
Grundrissgestaltung:	tlw. unzweckmäßig, gefangene Räume nur über andere Zimmer zu erreichen
Belichtung und Besonnung:	vermutlich gut
Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	<p>Wie bereits mehrfach angegeben, konnte das Einfamilienhaus nicht von innen besichtigt werden. Dem äußeren Anschein nach sind der bauliche Zustand und die Instandhaltung befriedigend. Größere Schäden und Instandhaltungsstau wurden von außen nicht festgestellt. Das kleine Einfamilienhaus, ein sogenanntes Siedlungshaus, wurde durch einen Anbau erweitert. Ein Stallanbau ist vermutlich wohnbaulich ausgebaut. Das Einfamilienhaus wurde partiell modernisiert. Es sind isolierverglaste Kunststoff-Fenster und eine isolierverglaste Hauseingangstür eingebaut. Ob innen im Einfamilienhaus Modernisierungen erfolgten und ob mögliche Modernisierungen zu einem signifikant höherwertigen Ausstattungs- bzw. Gebäudestandard führten, ist nicht bekannt. Es ist zu vermuten, dass der Ausstattungsstandard des Wertermittlungsobjekts in einigen Bereichen mittel und eingeschränkt zeitgemäß, überwiegend jedoch einfach ist.</p> <p>Da nicht eingeschätzt werden kann, ob und welche Schäden, insbesondere im Inneren des Gebäudes, ggf. vorhanden sind, wird kein Wertabschlag für die Beseitigung von Schäden/Mängeln und Instandhaltungsstau etc. berücksichtigt.</p> <p>Wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung des ordentlichen äußeren Erscheinungsbildes in den angewandten Wertermittlungsverfahren ein pauschaler Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene Schäden und/oder Instandhaltungsstau im Gebäudeinneren vorgenommen (vgl. Sach- und Ertragswertermittlung, Punkt 4.5.3, Seite 29 und Punkt 4.5.4, Seite 37).</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die anteiligen Kosten für übliche Schönheitsreparaturen nicht wertmindernd berücksichtigt werden. Diese fallen bei allen Objekten in der Regel vor Einzug an und sind deshalb in den Vergleichskaufpreisen und den daraus abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren und den vorläufigen Verfahrenswerten enthalten.</p>
wirtschaftliche Wertminderung:	<p>Das Einfamilienhaus ist nicht wärmegeklämt. Die Fassaden- und die Dachdämmung des Einfamilienhauses entsprechen dem Stand der Technik zu den Zeitpunkten des Baus und erfüllen nicht bzw. nur eingeschränkt die heutigen Anforderungen an energieeffiziente Wohngebäude. Diese wirtschaftlichen Wertminderungen werden nicht durch Wertabschläge bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt. Die energetischen Unzulänglichkeiten werden bei der Sachwertermittlung durch die Einordnung der Standardmerkmale in die entsprechende Standardstufe direkt berücksichtigt und bei der Ertragswertermittlung durch die (fiktiv) erzielbare ortsübliche Nettokaltmiete.</p> <p>Hinweis: Ob ein Energieausweis/-pass vorliegt, ist nicht bekannt.</p>
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Einfamilienhauses, das nicht von innen besichtigt werden konnte, ist dem äußeren Anschein nach befriedigend. Größere Schäden, Baumängel und Instandhaltungsstau waren von außen nicht zu erkennen. Eine wirtschaftliche Wertminderung bezüglich der Energiebilanz ist nicht anzusetzen.

4.3.2 Außenanlagen

Außenanlagen

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

Das Grundstück besteht aus dem Flurstück 28 und liegt an der Westseite der Straße Op'n Barweg, einer Gemeindestraße. Im Süden grenzt das Grundstück an die Fernbahnstrecke Lüneburg-Hamburg (vgl. Anlage 2).

- Versorgungsanlagen Strom und Wasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Telefon- und vermutlich Kabelanschluss, eine Gasleitung liegt nicht in der Straße
- Anschluss an öffentlichen Ab-/Schmutzwasserkanal
- Zugang zum Einfamilienhaus befestigt, sonst keine Befestigungen wegen des dichten und hohen Unkrauts zu erkennen
- zwei marode Gartenlauben (Holzkonstruktionen, kein Zeitwert)
- Garten/Freifläche des Grundstücks vollständig verkrautet, von hohem Unkraut überwuchert, einige Nadel- und Obstbäume
- Vorgarten Beet von Unkraut überwuchert
- Vorgarten Rasenfläche, zwei Rhododendronbüsche und großer Strauch
- Einfriedungen straßenseitig niedriger Maschendrahtzaun mit Pforte und Tor, andere Grundstücksgrenzen ebenfalls niedrige einfache Maschendrahtzäune, längs der südlichen Grundstücksgrenze große Nadelbäume

Allgemeinbeurteilung: Die Außenanlagen sind einfach und ungepflegt. Für die Außenanlagen wird ein geringer Zeitwert angesetzt, der sich an den Hausanschlüssen Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitung orientiert.

4.4 Vorbemerkungen

1. Das Wertermittlungsgrundstück besteht gemäß Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Radbruch, Blatt 646, aus einem Grundstück, dem Flurstück 28.
Mit einer Flächengröße von ca. 2.482 m² ist das Wertermittlungsgrundstück für ein Einfamilienhausgrundstück sehr groß. Das Wertermittlungsgrundstück liegt am Rand des Dorfes und war mit einem kleinen Siedlungshaus bebaut, umgeben von einem großen Nutzgarten zur Selbstversorgung. Solche großen Grundstücke mit einem kleinen einfach gebauten Einfamilienhaus werden auch Siedlungsstelle genannt. Das mit einem Wohnhaus bebaute Nachbargrundstück weist eine vergleichbare Flächengröße auf.
Deshalb erfolgt die Bodenwertermittlung für das gesamte Wertermittlungsgrundstücks auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Lage des Wertermittlungsgrundstücks, Bodenrichtwertzone, ausgewiesenen Bodenrichtwertes für baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland, erschließungs-/beitragsfrei). Der Bodenrichtwert ist an die Nutzung und die Bebauung des Wertermittlungsgrundstücks anzupassen, da der Bodenrichtwert für baureifes Land auf eine gewerbliche Nutzung abgestellt ist. Die Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität des Wertermittlungsgrundstücks entspricht der von baureifem Land. Die Erschließung des Wertermittlungsgrundstücks ist typisch für die Lage in der Straße.
2. Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus mit zwei Anbauten bebaut. Zwei einfache Gartenlauben, Holzkonstruktionen besitzen aufgrund schlechten Zustands keinen Zeitwert. Solcherart bebaute und genutzte Grundstücke sind Sachwertobjekte. Für Sachwertobjekte ist als Hauptwertermittlungsverfahren das Sachwertverfahren anzuwenden. Der ermittelte Sachwert ist auf Marktakzeptanz zu prüfen und ggf. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren an den Marktwert für vergleichbare Grundstücke in der Region anzupassen.

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

Der Sachwert des Wertermittlungsgrundstücks wird entsprechend des Modells zur Berechnung der Sachwerte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, wie in den Grundstücksmarktdaten 2025 angegeben, berechnet. Es wird deshalb auf das regionale Marktanpassungssystem bzw. diese Sachwertfaktoren zurückgegriffen.

Es sind auch die Auswirkungen der Marktgängigkeit bzw. des Veräußerungsrisikos auf den Markt- bzw. den Verkehrswert untersucht bzw. abgeleitet worden. Zur Prüfung der Sachwertschätzung mit dem regionalen Marktanpassungssystem wird auch das bundesdurchschnittliche Marktanpassungssystem angewandt bzw. die Marktgängigkeit berücksichtigt.

Zur Stützung des Ergebnisses der Sachwertschätzung wird zusätzlich das Ertragswertverfahren herangezogen, da solche Objekte auch vermietet werden. Grundlage der Ertragswertermittlung sind die marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück mit Bebauung. Dies ist im § 18 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bzw. § 31 ImmoWertV 2021 geregelt. Die marktüblich erzielbaren Einnahmen sind die marktüblich erzielbaren Mieten. Dies ist die ortsübliche Vergleichsmiete. Im Einfamilienhaus wohnt der Sohn der Grundstückseigentümerin. Ob eine Miete bzw. eine Pacht gezahlt wird, ist nicht bekannt. Es wird unterstellt, dass keine tatsächliche Nettokaltmiete bzw. Pacht gezahlt wird. Eine ggf. vorhandene Mietdifferenz (marktübliche Nettokaltmiete/ tatsächliche Nettokaltmiete) ist bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen daher nicht zu berücksichtigen. Im Gutachten wird fiktiv unterstellt, dass das Einfamilienhaus für eine ortsübliche Nettokaltmiete entsprechend der Beschaffenheit und der Baualtersklasse des Gebäudes zu vermieten ist. In der angesetzten Nettokaltmiete ist die Nutzung der Freifläche bzw. des Gartens, der zu kultivieren ist, enthalten.

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

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

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

3. Das Siedlungs- bzw. Einfamilienhaus wurde nachträglich durch zwei Anbauten erweitert. Es wird für das Wertermittlungsobjekt ein gewichtetes Baujahr ermittelt. Aus dem gewichteten Baujahr leitet sich das gewichtete Gebäudealter und die gewichtete Gebäuderestnutzungsdauer ab. Diese Vorgehensweise ist sachgerecht, da die Gebäudeteile eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses mit Anbauten erfolgt im Punkt 4.5.3, Seite 23/24.

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.

4.5 Wertermittlung des Grundstücks

Wertermittlung für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück, Gemarkung Radbruch, Flur 10, Flurstück 28, mit einer Fläche von insgesamt 2.482 m² (gemäß Flächenangabe im Grundbuch von Radbruch, Blatt 646), in 21449 Radbruch, Op'n Barweg 1.

4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

4.5.2 Bodenwertermittlung

Allgemeines

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

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

Standortspezifischer Bodenwert

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Bodens auf der Grundlage von Bodenrichtwerten. Gemäß Online-Präsentation der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAG) in Niedersachsen, Bodenrichtwerte, ist für die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ein Bodenrichtwert für baureifes Land ausgewiesen.

Der Bodenrichtwert bzw. das Bodenrichtwertgrundstück für die Bodenrichtwertzone in der Lage des Wertermittlungsgrundstücks ist vom Gutachterausschuss zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2025 wie folgt definiert:

60 B

G

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bodenrichtwert

60 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche

Entwicklungszustand**B** baureifes Land**beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand****keine Angabe** Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i.S. des § 127 Baugesetzbuch (BauGB) und Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach §135 a BauGB nicht mehr erhoben werden**Art der baulichen Nutzung****G** Gewerbegebiet (gewerbliche Baufläche)**Bauweise (z.B. offene Bauweise)**

keine Angabe

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

keine Angabe

Angaben zum Grundstück (z.B. durchschnittliche Grundstücksfläche)

keine Angabe

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

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

Grundstücksspezifischer Bodenwert

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

Entwicklungszustand:**B** baureifes Land**beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand**

erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei

Art der baulichen Nutzung**MI** Mischgebiet (Wohnbaufläche)**Bauweise****o** offene Bauweise**Maß der baulichen Nutzung****I** Geschosszahl (ein Vollgeschoss), Dachgeschoss ausgebaut**Angaben zum Grund-/Flurstück****f2.482** Grund-/Flurstücksfläche in Quadratmeter

Der Bodenrichtwert von **60,00 €/m²** für baureifes Land kann aus meiner Sicht grundsätzlich als Ausgangswert zur Bodenwertermittlung des Wertermittlungsgrundstücks herangezogen werden, da sich das Wertermittlungsgrundstück in der Bodenrichtwertzone befindet, insgesamt die Grundstücksentwicklungsstufe baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland) aufweist und vollständig im Innenbereich von Radbruch liegt.

Der Bodenrichtwert von **60,00 €/m²** ist auf die Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet bzw. gewerbliche Baufläche abgestellt. Der Bodenwert des Wertermittlungsgrundstücks wird durch die Bebauung bzw. die Nutzung geprägt. Die Art der baulichen Nutzung des Wertermittlungsgrundstücks ist nicht gewerbliche Baufläche, sondern Wohnbaufläche, da das Wertermittlungsgrundstück mit einem Einfamilienhaus und nicht mit einem Gewerbegebäude bzw. Gewerbegebäuden bebaut ist. Es handelt sich bei dem Wertermittlungsgrundstück um ein individuelles Wohngrundstück. Auf solch einen nutzungsentsprechenden Bodenwert ist der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks abzustellen.

Für Wohnbauflächen, überwiegend individuelle Wohngrundstücke, in der Dorflage Radbruch, südlich der Fernbahnstrecke Lüneburg-Hamburg, sind Bodenrichtwerte für baureifes Land von **165,00 €/m²** bis **190,00 €/m²**, bei durchschnittlichen Grundstücksflächen von **900 m²** bis **1.200 m²**, ausgewiesen. Der Bodenwert des Wertermittlungsgrundstücks wird aus diesen Bodenrichtwerten für baureifes Land abgeleitet. Als

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Reverenzbodenrichtwertzone wird die Bodenrichtwertzone mit 165,00 €/m² für baureifes Land herangezogen, da die Zone auch an die Fernbahnstrecke Lüneburg-Hamburg grenzt. Die gewichtete durchschnittliche Grundstücksfläche wird mit 1.000 m² angesetzt. Die Lage des Wertermittlungsgrundstücks am Rand eines Gewerbegebiets und angrenzend an eine Fernbahnlinie ist wertmindernd zu berücksichtigen. Die Lagenachteile sind beträchtlich. Ein Wertabschlag von rd. 40 % wird als marktgerecht eingeschätzt. Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einer Fläche von 2.482 m² übergroß. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksflächen von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken veröffentlicht für Flächen von 200 m² bis 2.000 m². Es wird unterstellt, dass für die Grundstücksfläche von 2.482 m² der Umrechnungskoeffizient für die Grundstücksfläche 2.000 m² angesetzt werden kann, da eine Extrapolation der Umrechnungskoeffizienten für größere Flächen nicht zulässig ist. Der an die Bebauung und die Nutzung des Wertermittlungsgrundstücks angepasste Bodenrichtwert für baureifes Land wird wie folgt vorgenommen:

Reverenzbodenrichtwert baureifes Land Wohnbaufläche	165,00 €/m ²
Wertabschlag wegen Lagenachteile rd. 40 %	x 0,60
gewichtete durchschnittliche Grundstücksfläche 1.000 m ² , Umrechnungskoeffizient	: 1,00
Wertermittlungsgrundstücksfläche 2.482 m ² , Umrechnungskoeffizient	x 0,91
lage- und nutzungsentsprechender Bodenwert baureifes Land	= 90,09 €/m ²
	~ 90,00 €/m ²

Der lage- und nutzungsentsprechende Bodenwert für baureifes Land von rd. 90,00 €/m² wird zur Bodenwertermittlung herangezogen.

Eine konjunkturelle Anpassung (Marktanpassung) des lage- und nutzungsentsprechenden Bodenwerts ist erforderlich, da der Bodenrichtwert für die Lage des Wertermittlungsgrundstücks in den letzten Jahren, Bodenrichtwertstichtag 31.12.2015 zu Bodenrichtwertstichtag 01.01.2025 von 38,00 €/m² auf 60,00 €/m² (Steigerung rd. 58,00 %) bzw. von 105,00 €/m² auf 165,00 €/m² (Steigerung rd. 57,00 %) gestiegen ist. Aufgrund der Nachfrage nach individuellen Wohngrundstücken in der Gemeinde Radbruch und im weiteren Umfeld der Hansestadt Lüneburg ist mit einem weiteren signifikanten Anstieg des Bodenrichtwertes zu rechnen. Ein konjunktureller Zuschlag von rd. 5 % wird als marktgerecht eingeschätzt.

lage-, nutzungsentsprechender und flächenangepasster Bodenrichtwert	~ 90,00 €/m ²
konjunkturelle Anpassung rd. 5 %	+ 4,50 €/m ²
konjunkturell angepasster Bodenrichtwert insgesamt	94,50 €/m ²
	~ 95,00 €/m ²

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, zusätzliche konjunkturelle Anpassung bzw. Marktanpassung des lage-, nutzungsentsprechenden und flächenangepassten Bodenrichtwertes aus den genannten Gründen, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag **06. August 2025** wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsgrundstück, Flurstück 28	ca. 2.482 m ²	
baureifes Land	ca. 2.482 m ² x 95,00 €/m ² =	235.790,00 €
Grundstücksfläche	ca. 2.482 m ²	Bodenwert 235.790,00 €

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

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

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

Der ermittelte Bodenwert von **235.790,00 €** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

4.5.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertmodell der Wertermittlung

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

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

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

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

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

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

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

BAUNESENKOSTEN

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

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine Modellgröße. Die Anlage 3 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) sowie Anlage 1 ImmoWertV2021 enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 23/24).

RESTNUTZUNGSDAUER

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Bereits **erfolgte Modernisierungen bzw. unterstellte Modernisierungen** erhöhen die Restnutzungsdauer (Verjüngung des Gebäudes). Die Ansätze können der Berechnung der Restnutzungsdauer (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 23/24) entnommen werden.

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer (RND) wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden bzw. die Modernisierung unterstellt wird, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in der Anlage 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) sowie Anlage 2 ImmoWertV2021 beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem gegebenenfalls durchgeführte bzw. unterstellte Modernisierungen berücksichtigt werden. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Eine unterlassene Instandhaltung wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 23/24).

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 Einfamilienhaus konnte nicht von innen besichtigt werden. Dem äußeren Anschein nach befindet sich das Einfamilienhaus in einem durchschnittlichen bzw. befriedigenden baulichen Zustand. Größere Bauschäden und -mängel sowie Instandhaltungsstau waren von außen nicht zu erkennen. Es wird ein Sicherheitsabschlag wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung angesetzt.

SACHWERTFAKTOR (MARKTANPASSUNG)

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

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

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

Ermittlung der Gebäudewerte

1. Einfamilienhaus

* Bruttogrundfläche insgesamt	rd.	314,00 m ²
Einfamilienhaus (KG, EG, DG); (8,17 m x 7,87 m) x 3	rd.	193,00 m ²
Erweiterungsbau (KG, EG); (5,00 m x 9,17 m) x 2	rd.	92,00 m ²
Anbau (EG); (4,50 m x 6,44 m)	rd.	29,00 m ²

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde anhand der vorliegenden Grundrisse und Gebäudedarstellung in der Liegenschaftskarte berechnet. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277/87) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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

* Nutzungsgruppe 1 – 3

Gebäudetyp 1.01 freistehende Einfamilienhäuser (KG, EG, DG ausgebaut)		
NHK (Gebäudetyp 1.01) bei gewogener Standardstufe rd. 2,30	rd.	767,00 €/m ²
Gebäudetyp 1.03 freistehende Einfamilienhäuser (KG, EG, Flachdach)		
NHK (Gebäudetyp 1.03) bei gewogener Standardstufe rd. 2,30	rd.	829,00 €/m ²
Gebäudetyp 1.23 freistehende Einfamilienhäuser (EG, flach geneigtes Dach)		
NHK (Gebäudetyp 1.23) bei gewogener Standardstufe rd. 2,30	rd.	1.085,00 €/m ²

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

Die Normalherstellungskosten betragen für die Gebäudetypen 1.01, 1.03 und 1,23:

Keller, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.01	655	725	835	1005	1260
Doppel- und Reihendhäuser	2.01	615	685	785	945	1180
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1105

Keller, Erdgeschoss		Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.03	705	785	900	1085	1360
Doppel- und Reihendhäuser	2.03	665	735	845	1020	1275
Reihenmittelhäuser	3.03	620	690	795	955	1195

Erdgeschoss, nicht unterkellert		Flachdach oder flach geneigtes Dach				
Standardstufe		1	2	3	4	5
freistehende Einfamilienhäuser ²⁾	1.23	920	1025	1180	1420	1775
Doppel- und Reihendhäuser	2.23	865	965	1105	1335	1670
Reihenmittelhäuser	3.23	810	900	1035	1250	1560

²⁾ einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %

³⁾ Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser 1,05

Normalherstellungskosten, Kostenkennwerte, in €/m² Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer.

Die Einordnung der zutreffenden Normalherstellungskosten und der Standardstufe ist in vorgenannter Tabelle rot markiert.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Gebäudestandard nach Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Die Zuordnung in die zutreffende Standardstufe ist gelb markiert.

	Standardstufe					Wegungs- erhalt
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzblechwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatzstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten, kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegel, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmeschutzbauteilsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorkangsfassade (z. B. Natur-schiefer); Wärmedämmung nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.); Sichtbeton-Fertigelemente, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Elozblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Werkplatten, keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierter Tondachziegel, Flachdachausbildung lt. als Dachterrassen, Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach, besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach, Aufspanndämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Einfeldung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, beherrschbares Flachdach, aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung, einfache Holzturen	Zweifachverglasung (vor ca. 1995), Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schal- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz-/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungsstirren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände in Leichtbauweise z. B. Holzständerwände mit Gipskarton; Gipsdiele; eichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandverkleidungen (Holzpaneele), Massivholztüren, Schieber-türlemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verkleidungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türlemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spallputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall), breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Urbelag, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Urbelag, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Öfenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder mit lt. zwei Waschbecken, lt. zwei Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche, Wand- und Bodenfliesen, jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenfliesen (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckung)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerlastheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspäther, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solar-kollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solar-kollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockholzkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Die Beschreibung des Gebäudestandards entspricht dem beim Ortstermin vorgefundenen Standard bzw. dem unterstellten Standard (keine Innenbesichtigung ermöglicht), ist beispielhaft und dient der Orientierung. Es wird unterstellt, dass nur geringe Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (vgl. Punkterastertabelle Modernisierungselemente, S. 23) erfolgten. Diese sind in der Zuordnung der Standardstufen berücksichtigt. Die Beschreibung kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. **Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.** Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. In Bezug auf das konkrete Bewertungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ermittlung und Berechnung (gewogener) Kostenkennwert

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

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	€
Außenwände		0,5		0,5		23	198,95 €/m ² /BGF
Dächer	0,2	0,6	0,2			15	109,95 €/m ² /BGF
Außentüren und Fenster		0,8	0,2			11	82,17 €/m ² /BGF
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	85,81 €/m ² /BGF
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11	79,75 €/m ² /BGF
Fußböden		1				5	36,25 €/m ² /BGF
Sanitäreinrichtungen		1				9	65,25 €/m ² /BGF
Heizung		1				9	65,25 €/m ² /BGF
Sonstige technische Ausstattungen		1				6	43,50 €/m ² /BGF
Kostenwerte in €/m² BGF	655	725	835	1.005	1.260		766,88 €/m²/BGF
gewogener Kostenwert							767,00 €/m²/BGF

Es wird die objektbezogene Beschreibung der Gebäudestandards herangezogen. Das zu bewertende Objekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingeordnet, wobei Interpolationen zulässig sind. Pro Merkmal muss die Summe 1 ergeben. Kostenkennwert für den Gebäudetyp 1.03.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	€
Außenwände		0,5		0,5		23	215,06 €/m ² /BGF
Dach	0,2	0,6	0,2			15	118,80 €/m ² /BGF
Fenster und Außentüren		0,8	0,2			11	88,88 €/m ² /BGF
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	92,68 €/m ² /BGF
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11	86,35 €/m ² /BGF
Fußböden		1				5	39,25 €/m ² /BGF
Sanitäreinrichtungen		1				9	70,65 €/m ² /BGF
Heizung		1				9	70,65 €/m ² /BGF
sonstige technische Ausstattungen		1				6	47,10 €/m ² /BGF
Kostenwerte in €/m² BGF	705	785	900	1.085	1.360		829,42 €/m²/BGF
gewogener Kostenwert							829,00 €/m²/BGF

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Es wird die objektbezogene Beschreibung der Gebäudestandards herangezogen. Das zu bewertende Objekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingeordnet, wobei Interpolationen zulässig sind. Pro Merkmal muss die Summe 1 ergeben. Kostenkennwert für den Gebäudetyp 1.23.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	€
Außenwände		0,5		0,5		23	281,18 €/m ² /BGF
Dach	0,2	0,6	0,2			15	155,25 €/m ² /BGF
Fenster und Außentüren		0,8	0,2			11	116,16 €/m ² /BGF
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	122,44 €/m ² /BGF
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11	112,75 €/m ² /BGF
Fußböden		1				5	51,25 €/m ² /BGF
Sanitäreinrichtungen		1				9	92,25 €/m ² /BGF
Heizung		1				9	92,25 €/m ² /BGF
sonstige technische Ausstattungen		1				6	61,50 €/m ² /BGF
Kostenwerte in €/m² BGF	920	1.025	1.180	1.420	1.775		1.085,03 €/m²/BGF
gewogener Kostenwert							1.085,00 €/m²/BGF

Ermittlung und Berechnung (gewogene) Standardstufe

Es wird die objektbezogene Beschreibung der Gebäudestandards herangezogen. Das zu bewertende Objekt wird für jedes Standardmerkmal entsprechend eingeordnet, wobei Interpolationen zulässig sind. Pro Merkmal muss die Summe 1 ergeben. Standardstufe für die Gebäudetypen 1.01, 1.03 und 1.23.

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	%
Außenwände		0,5		0,5		23	0,690
Dächer	0,2	0,6	0,2			15	0,300
Außentüren und Fenster		0,8	0,2			11	0,242
Innenwände und -türen		0,5	0,5			11	0,275
Deckenkonstruktion und Treppen		1				11	0,220
Fußböden		1				5	0,100
Sanitäreinrichtungen		1				9	0,180
Heizung		1				9	0,180
Sonstige technische Ausstattungen		1				6	0,120
gewogene Standardstufe							2,307
							2,30

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Bei einer gewogenen Standardstufe 2,30 des Wertermittlungsobjekts beträgt die gewogene Gesamtnutzungsdauer 66,50 Jahre. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Lüneburg hat für individuelle Wohngebäude eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren festgesetzt. Die Sachwertermittlung wird nach dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Landkreis Lüneburg mit Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre durchgeführt. Es ist deshalb eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren anzusetzen.

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 Einfamilienhaus wurde dem äußeren Anschein nach partiell modernisiert. Es wird unterstellt, dass die Modernisierungen überwiegend länger als 10 Jahre zurückliegen. Die erfolgten Modernisierungen sind wegen der vergangenen Zeit z.T. schon wieder verbraucht. Verschiedene modernisierte Bauelemente genügen dann 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. Diese Verfahrensweise ist die sogenannte „Methode-Abele-Esslingen“. Entsprechend dieses Modells zur Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind dem Wertermittlungsobjekt 4,25 Punkte zugeordnet. **Weitere Modernisierungen werden nicht unterstellt.**

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

¹⁾ Diese Anforderung ist auch bauhistorisch gegeben.

Bei einer Gebäudegesamtnutzungsdauer von rd. 70 Jahren, einem geschätzten gewichteten Gebäudealter von rd. 67 Jahren ^{a)} und kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung ist in der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie eine modifizierte (wirtschaftliche) Gebäuderestnutzungsdauer von 19 Jahren angegeben. Es wird eine Gebäuderestnutzungsdauer von rd. 19 Jahre angesetzt.

a) Das Einfamilienhaus mit drei Geschossebenen (KG, EG und DG) wurde ca. 1953 errichtet. Der Anbau (Stallanbau) an das Einfamilienhaus mit einer Geschossebene (EG), DG nicht nutzbar, wurde ca. 1955 errichtet und der Erweiterungsbau mit zwei Geschossebenen (KG und EG) wurde ca. 1968 errichtet. Unter Berücksichtigung der anteiligen Bruttogrundfläche (BGF) der drei Gebäudeteile wird das gewichtete Gebäudealter (GA) wie folgt berechnet:

Gebäudeteil I (GA ₁):	Baujahr ca. 1953, Alter 72 Jahre (2025 – 1953) (Anteil Bruttogrundfläche (BGF ₁) am Gebäude ca. 193 m ²)
Gebäudeteil II (GA ₂):	Baujahr ca. 1955, Alter 70 Jahre (2025 – 1955) (Anteil Bruttogrundfläche (BGF ₂) am Gebäude ca. 29 m ²)
Gebäudeteil III (GA ₃):	Baujahr ca. 1968, Alter 57 Jahre (2025 – 1968) (Anteil Bruttogrundfläche (BGF ₂) am Gebäude ca. 92 m ²)

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

$$\begin{aligned} \emptyset GA &= \frac{GA_1 \times BGF_1 + GA_2 \times BGF_2 + GA_3 \times BGF_3}{BGF_1 + BGF_2 + BGF_3} \\ \emptyset GA &= \frac{72 \text{ Jahre} \times 193 \text{ m}^2 + 70 \text{ Jahre} \times 29 \text{ m}^2 + 57 \text{ Jahre} \times 92 \text{ m}^2}{193 \text{ m}^2 + 29 \text{ m}^2 + 92 \text{ m}^2} \\ \emptyset GA &= \frac{21.170 \text{ Jahre} \times \text{m}^2}{314 \text{ m}^2} = 67,42 \text{ Jahre} \quad \text{rd. } 67 \text{ Jahre} \end{aligned}$$

Das gewichtete Gebäudealter beträgt rd. 67 Jahre.

a) Das Einfamilienhaus wurde ca. 1955 durch einen Anbau (Stallanbau) und ca. 1968 durch einen Erweiterungsanbau erweitert. Das Baujahr des Einfamilienhauses ist ca. 1953. Unter Berücksichtigung der anteiligen Bruttogrundfläche (BGF) der drei Gebäudeteile wird das gewichtete Baujahr (BJ) wie folgt berechnet:

Gebäudeteil I (BJ₁): Baujahr ca. 1953 (Anteil Bruttogrundfläche (BGF₁) am Gebäude ca. 193 m²)
 Gebäudeteil II (BJ₂): Baujahr ca. 1955 (Anteil Bruttogrundfläche (BGF₂) am Gebäude ca. 29 m²)
 Gebäudeteil III (BJ₃): Baujahr ca. 1968 (Anteil Bruttogrundfläche (BGF₂) am Gebäude ca. 92 m²)

$$\begin{aligned} \emptyset BJ &= \frac{BJ_1 \times BGF_1 + BJ_2 \times BGF_2}{BGF_1 + BGF_2} \\ \emptyset BJ &= \frac{1953 \times 193 \text{ m}^2 + 1955 \times 29 \text{ m}^2 + 1968 \times 92 \text{ m}^2}{193 \text{ m}^2 + 29 \text{ m}^2 + 92 \text{ m}^2} \\ \emptyset BJ &= \frac{614.680 \text{ m}^2}{314 \text{ m}^2} = 1957,58 \quad \text{rd. } 1958 \end{aligned}$$

Das gewichtete Baujahr des Gebäudes ist rd. 1958.

Bestimmung des fiktiven/wertrelevanten Baujahres

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

Stichtag/Monat August 2025	2025	
gewichtetes Baujahr, ca. 1958	1958	
gewichtetes Alter	67 Jahre	

Stichtag/Jahr	2025	
Restnutzungsdauer	+ 19 Jahre	
wirtschaftlich nutzbar	2044	
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
fiktives/wertrelevantes Baujahr	1974	

Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
gewichtetes Alter	67 Jahre	
rechnerische Restnutzungsdauer	3 Jahre	

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Einfamilienhaus differenzierte Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
Bruttogrundfläche ¹⁾ (BGF), Gebäudeteil KG, EG, DG	193,00 m ²
Bruttogrundfläche ¹⁾ (BGF), Gebäudeteil KG, EG	92,00 m ²
Bruttogrundfläche ¹⁾ (BGF), Gebäudeteil EG	29,00 m ²
Baupreisindex ²⁾ (BPI) III. Quartal 2025 (2010 = 100)	189,6
Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten, BNK)	
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	- 767,00 €/m ² BGF
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	- 829,00 €/m ² BGF
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	- 1.085,00 €/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag	
(767,00 €/m ² x 189,6 / 100)	- 1.454,00 €/m ² BGF
(829,00 €/m ² x 189,6 / 100)	- 1.572,00 €/m ² BGF
(1.085,00 €/m ² x 189,6 / 100)	- 2.057,00 €/m ² BGF
<hr/>	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)	
Gebäudeteil, KG, EG, DG = 193,00 m ² x 1.454,00 €/m ²	= 280.622,00 €
Gebäudeteil, KG, EG = 92,00 m ² x 1.572,00 €/m ²	= 144.624,00 €
Gebäudeteil, EG = 29,00 m ² x 2.057,00 €/m ²	= 59.653,00 €
Einfamilienhaus insgesamt	= 484.899,00 €
(BGF x NHK am Wertermittlungsstichtag)	
Herstellungskosten nicht in den NHK erfasster Bauteile (einschl. BNK)	+ 0,00 €
<hr/>	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)	= 484.899,00 €
Alterswertminderung	
Modell	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	19 Jahre
fiktives, durchschnittliches Alter	51 Jahre
prozentuale Alterswertminderung (100 % : 70) x 51	x 72,86 %
(484.899,00 € - 353.297,41 €)	
<hr/>	
alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen Einfamilienhaus	= 131.601,59 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen	
keine bekannt	+ 0,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile	
Hauseingangstreppe mit Podest und Überdachung ^{a)}	+ 750,00 €
Kelleraußentreppe ^{b)}	+ 500,00 €
<hr/>	
Zeitwert Einfamilienhaus	= 132.851,59 €

1) Bruttogrundfläche (BGF) Einfamilienhaus insgesamt ~ 378 m²

BGF Einfamilienhaus ~ 193 m², BGF Anbau ~ 29 m² und BGF Erweiterungsbau ~ 92 m²

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) beruht auf den vorliegenden Grundrissen aus der Bauakte. Diese Berechnungen weichen tlw. 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, I. Quartal 2025 umbasiert = $170,7 \times 1,111 = 189,64$ rd. 189,6

Die auf den Wertermittlungsstichtag 06. August 2025 umgerechneten Normalherstellungskosten betragen somit:

$(767,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 189,6) / 100 = 1.454,23 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$	rd. 1.454,00 €/m²/BGF
$(829,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 189,6) / 100 = 1.571,78 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$	rd. 1.572,00 €/m²/BGF
$(1.085,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 189,6) / 100 = 2.057,16 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$	rd. 2.057,00 €/m²/BGF

a) Zeitwert Hauseingangstreppe mit Podest und Überdachung

Die massive Hauseingangstreppe mit sechs Stufen (soweit von außen zu erkennen), gemauerter Wange und Brüstungsmauer sowie Eingangspodest und Überdachung ist ein besonderes Bauteil. Die Normalherstellungskosten von Eingangstreppe liegen zwischen 170,00 € bis 220,00 € je Stufe (Preisstand 2010). Für die massive Hauseingangstreppe mit Podest werden ~ 200,00 € je Stufe als marktgerecht eingeschätzt. Unter Berücksichtigung des Baupreisindex von 189,6 betragen die angepassten Normalherstellungskosten:

$200,00 \text{ € je Stufe} \times 189,6 / 100 = 379,20 \text{ € je Stufe}$ ~ 380,00 € je Stufe

Die Herstellungskosten der Hauseingangstreppe betragen:

$6 \text{ Stufen} \times 380,00 \text{ € je Stufe} = 2.280,00 \text{ €}$

Für die einfache Überdachung der Eingangstreppe durch eine verglaste Metallkonstruktion wird ein Zuschlag von rd. 20,00 % angesetzt.

Herstellungskosten Hauseingangstreppe	2.280,00 €	
Zuschlag für Überdachung 20,00 %	+ 456,00 €	
Herstellungskosten Hauseingangstreppe mit Überdachung	2.736,00 €	~ 2.750,00 €

Die Herstellungskosten der Hauseingangstreppe mit Überdachung betragen ~ 2.750,00 €.

Die Herstellungskosten der Hauseingangstreppe mit Überdachung sind wie die Herstellungskosten des Einfamilienhauses um 72,86 % wegen Alters zu mindern. Es ist die gleiche prozentuale Alterswertminderung von 72,86 % anzusetzen, da die Hauseingangstreppe mit Überdachung quasi ein Teil des Einfamilienhauses ist und das Schicksal des Wohngebäudes, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, teilt.

$2.750,00 \text{ €} - 72,86 \% = 2.750,00 \text{ €} - 2.003,65 \text{ €} = 746,35 \text{ €}$ ~ 750,00 €

Der alterswertgeminderte Zeitwert der Hauseingangstreppe mit Überdachung beträgt ~ 750,00 € und wird bei den besonderen Bauteilen des Einfamilienhauses berücksichtigt.

b) Zeitwert Kelleraußentreppe

Die Gestalt und die Größe (Anzahl der Stufen etc.) der Kelleraußentreppe ist nicht bekannt. Im Kellergrundriss des Einfamilienhauses ist eine Kelleraußentreppe eingezeichnet. Es wird unterstellt, dass eine Kelleraußentreppe vorhanden ist. Es wird ein pauschaler Zeitwert von rd. 500,00 € für die Kelleraußentreppe angesetzt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Sachwert

Zeitwert Einfamilienhaus ¹⁾ (Geb. 1)	132.851,59 €
Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen ²⁾)	+ 2.700,00 €
zuzüglich Bodenwert insgesamt ³⁾ (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 16)	+ 235.790,00 €
vorläufiger Sachwert Grundstück	= 371.341,59 €
Marktanpassung/Sachwertfaktor ⁴⁾	x 0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert Grundstück	
(vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor)	= 334.207,43 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsschau	
Einfamilienhaus	0,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen	
Einfamilienhaus	0,00 €
marktangepasster Sachwert Grundstück	= 334.207,43 €

1) Gebäudezeitwert

Für das Einfamilienhaus wird der berechnete Zeitwert angesetzt.

2) Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen)

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

Der Zeitwert der Außenanlagen beträgt bei einem Sachwert (Zeitwert) des Gebäudes von 132.851,59 €:

$$132.851,59 \text{ €} \times 2,00 \% = 2.657,03 \text{ €} \quad \text{rd. } 2.700,00 \text{ €}$$

3) Bodenwert

Es ist der Bodenwert des Grundstücks mit der Entwicklungsstufe baureifes Land, angesetzt (vgl. Bodenwertermittlung Seite 14 – 16).

4) Marktanpassung (Sachwertfaktor)

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

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

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

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

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Sachwertfaktor

Entfernung zum Zentrum Lüneburgs (Marktplatz) (rd. 371.000,00 € vorläufiger Sachwert ca. 10 km vom Zentrum Lüneburgs entfernt)		1,02	
Gebäudeart (Einfamilienhaus)	x	1,00	
Lagewert, Bodenrichtwertzone (95,00 €/m ² , nutzungsentsprechender Bodenwert)	x	0,84	
Restnutzungsdauer (19 Jahre)	x	0,91	
Gebäude-Standardstufe (gewogene Standardstufe 2,30)	x	0,98	
Wohnfläche (Einfamilienhaus, rd. 146 m ²)	x	1,02	
Grundstücksfläche (ca. 2.482 m ²)	x	1,12	
Energiebedarf (ab 251 kWh/m ² a, geschätzt)	x	1,02	
Sachwertfaktor		0,890	rd. 0,89

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

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

Im Landkreis Lüneburg, besonders in der Hansestadt Lüneburg und im näheren Umfeld von Lüneburg besteht eine hohe Nachfrage nach individuellen Wohngrundstücken, die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut sind. Im weiteren Umfeld von Lüneburg, wie Radbruch, nimmt die Nachfrage nach solchen Grundstücken ab. Ein Veräußerungsrisiko ist aufgrund des relativ hohen vorläufigen Sachwerts und lagebedingt, Grundstück angrenzend an kleines Gewerbegebiet und an Fernbahnstrecke, vorhanden. Der Marktabschlag kann ggf. 10 % bis zu 20 % betragen.

Der Sachwertfaktor für das Wertermittlungsobjekt wird gewichtet, unter Berücksichtigung, dass das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Wertermittlungsobjekt im Mischgebiet, an Gewerbegebiet und an Fernbahnstrecke angrenzend, des regionalen Sachwertfaktors, sowie der Marktgängigkeit und der Veräußerbarkeit auf rd. 0,90 geschätzt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Übertrag

marktangepasster Sachwert Grundstück	=	334.207,43 €
--------------------------------------	---	--------------

Das Einfamilienhaus konnte nicht von innen besichtigt und von außen nur eingeschränkt besichtigt werden. Das Grundstück wurde nicht betreten. Dem äußeren Anschein nach befindet sich das Einfamilienhaus in einem durchschnittlichen, altersentsprechenden baulichen Zustand. Größere Schäden und/oder wesentlicher Instandhaltungsstau waren von außen nicht zu erkennen.

Für die nicht ermöglichte Innenbesichtigung des Gebäudes wird ein Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene bzw. erhöhte Bauschäden/-mängel und Instandhaltungsstau im Inneren des Gebäudes vorgenommen. Üblicherweise werden als Sicherheitsabschlag 5,00 % bis 10,00 % des ermittelten Wertes (hier marktangepasster Sachwert) berücksichtigt. Der Sicherheitsabschlag ist in allen angewandten Wertermittlungsverfahren (zwei Verfahren) und in gleicher Wertigkeit (Prozentsatz) anzusetzen, um plausible Ergebnisse zu erhalten. Ich berücksichtige einen Abschlag von rd. 5,00 % aus den genannten Gründen, eingeschränkte Außenbesichtigung.

marktangepasster Sachwert Grundstück	=	334.207,43 €
--------------------------------------	---	--------------

Abschlag von rd. 5,00 %, da eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich war und das Grundstück nicht betreten werden konnte	-	16.710,37 €
---	---	-------------

marktangepasster Sachwert Grundstück gesamt	=	317.497,06 €
		<u>317.000,00 €</u>

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

4.5.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Wertermittlung

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

Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

REINERTRAG UND ROHERTRAG

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

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

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

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

ERTRAGSWERT

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

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

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

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

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

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

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

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

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

GESAMTNUTZUNGSDAUER, RESTNUTZUNGSDAUER, WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER, BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Siehe Ausführungen in der Sachwertermittlung (S. 17/18).

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Wohn-/Nutzflächen

Die Berechnung der Wohnfläche des Einfamilienhauses, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss, einschließlich Anbauten, erfolgt auf der Grundlage der in der eingesehenen Bauakte vorliegenden bemaßten maßstäblichen Grundrisse.

Einfamilienhaus

Erdgeschoss (EG)

Wohnraum (Erweiterungsbau)	4,70 x 8,57	=	40,28 m ²	
Wohnraum	4,10 x 3,60	=	14,76 m ²	
Wohnraum	4,60 x 3,60	=	16,56 m ²	
Flur	1,90 x 3,60	=	6,84 m ²	
Küche	3,40 x 3,60	=	12,24 m ²	
	- 0,50 x 0,35	=	- 0,18 m ²	
			<u>12,06 m²</u>	
Raum (Anbau/Stallanbau)	3,94 x 3,55	=	13,99 m ²	
Raum (Anbau/Stallanbau)	2,50 x 3,94	=	9,85 m ²	
			<u>114,34 m²</u>	rd. 114,50 m²

Wohn-/Nutzfläche, EG

Dachgeschoss (DG)

Wohnraum	5,20 x 4,20	=	21,84 m ²	
	- $\frac{(0,60 \times 4,20) \times 2}{2}$	=	- 2,52 m ²	
			<u>19,32 m²</u>	
Flur	3,40 x 2,40	=	8,16 m ²	
	- 0,50 x 0,35	=	- 0,18 m ²	
	- $\frac{(3,40 \times 0,60)}{2}$	=	- 1,02 m ²	
			<u>6,96 m²</u>	
Abstellraum	2,27 x 2,59	=	5,88 m ²	
	- $\frac{(0,60 \times 2,27)}{2}$	=	- 0,68 m ²	
			<u>5,20 m²</u>	
			<u>31,48 m²</u>	rd. 31,50 m²
			<u>145,82 m²</u>	rd. 146,00 m²

Wohn-/Nutzfläche, DG

Wohn-/Nutzfläche, Einfamilienhaus

Kellergeschoss (KG)

Kellerraum	3,95 x 3,56	=	14,06 m ²	
Kellerraum	4,46 x 3,45	=	15,39 m ²	
Kellerraum	4,03 x 4,70	=	19,94 m ²	
Kellerraum	4,30 x 4,70	=	20,21 m ²	
Kellerraum	3,36 x 3,56	=	11,96 m ²	
	- 0,50 x 0,35	=	- 0,18 m ²	
			<u>11,78 m²</u>	
Kellerraum	2,86 x 3,45	=	9,87 m ²	
	- 1,10 x 2,10	=	- 2,31 m ²	
			<u>7,56 m²</u>	
			<u>88,94 m²</u>	rd. 89,00 m²

Nutzfläche, KG

Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

In dem Einfamilienhaus wohnt der Sohn der Grundstückseigentümerin. Der Garten bzw. die Freifläche des Grundstücks ist ungenutzt.

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 existiert kein Mietspiegel gemäß § 558d BGB. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Lüneburg hat keine Mietenübersicht, Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche, für den Landkreis Lüneburg veröffentlicht.

Im weiteren Umfeld von Lüneburg sind für Wohnungen mit mittlerem Wohnwert in Mehrfamilienhäusern Nettokaltmieten von 8,00 €/m² bis 9,50 €/m² ortsüblich. Mittlerer Wohnwert bedeutet gemischt bebaute Wohnlage, normale verkehrsmäßige Erschließung und gute Bausubstanz, wie Isolierverglasung, Bad/WC und Zentralheizung. Die Wohnlage ist einfach. Es wird unterstellt, dass der Wohnwert der Wohnung, die Ausstattung, mittel ist.

Die Wohnung liegt in einem freistehenden Einfamilienhaus bzw. ist ein freistehendes Einfamilienhaus. Für Wohnungen in individuellen Wohngebäuden wird in der Regel eine höhere Nettokaltmiete, häufig erheblich höhere Nettokaltmiete als für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gezahlt. Entsprechend der am Vermietungsmarkt herrschenden Regel „je kleiner, desto teurer“ (geringe Wohnfläche/hohe Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und große Wohnfläche/geringe Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche) wird für die Wohnung im individuellen Einfamilienhaus, das unterstellt über einen insgesamt mittleren Ausstattungsstandard bzw. Wohnwert verfügt, unter Berücksichtigung der Wohnfläche im Einfamilienhaus (Erd- und ausgebautes Dachgeschoss) von rd. 146,00 m² und unter Berücksichtigung der einfachen Wohnlage, eine Nettokaltmiete von 10,00 €/m² Wohnfläche im Monat als markt-/ortsüblich erzielbar geschätzt. In dieser Nettokaltmiete ist die Nutzung des Gartens bzw. der Freifläche enthalten.

*** Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)**

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete		
		monatlich €/m ²	€	jährlich €
Einfamilienhaus	rd. 146,00	10,00	1.460,00	17.520,00
Wohnfläche Nettokaltmiete	rd. 146,00 m ²		1.460,00 €	17.520,00 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ertragswert

Rohertrag (jährliche markt-/ortsüblich erzielbare Nettokaltmiete)	=	17.520,00 €
Bewirtschaftungskosten nur Anteil des Vermieters (Verwaltungs-, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis für eine Wohnung/ein Einfamilienhaus gemäß Ertragswertrichtlinie)	-	2.753,40 €
<hr/>		
jährlicher Reinertrag	=	14.766,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,00 % von 235.790,00 € (Liegenschaftszinssatz x Bodenwert) Bodenwert, der den Erträgen zuzuordnen ist, Grundstück (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 17)	-	7.073,70 €
<hr/>		
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	7.692,90 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 3,00\%$ (Liegenschaftszinssatz) und $n = 19$ Jahre Restnutzungsdauer (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 23)	x	14,324
<hr/>		
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	110.193,10 €
Bodenwert Grundstück (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 17)	+	235.790,00 €
<hr/>		
vorläufiger Ertragswert Grundstück	=	345.983,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau Einfamilienhaus	-	0,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen Einfamilienhaus	-	0,00 €
<hr/>		
Ertragswert Grundstück	=	345.983,10 €

Bewirtschaftungskosten

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

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

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

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

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

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2015 €/jährlich

Verwaltungskosten je Wohnung	
280,00 €/jährlich	
Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche	
11,00 €/m ² /jährlich	
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettokaltmiete	
Wohnung 17.520,00 €	

Bewirtschaftungskosten Wohnung

Die Werte Verwaltungs- und Instandhaltungskosten gelten für das Jahr 2015. In der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) sind Modellwerte für Bewirtschaftungskosten aufgeführt, die für das Jahr 2021 gelten. Für vom Jahr 2021 abweichende Wertermittlungsstichtage bzw. -jahre in den Folgejahren sind die Kosten/Beträge gemäß Anlage 3 Nr. III der ImmoWertV 2021 jährlich anzupassen. Die Wertfortschreibung ergibt sich aus dem Oktober-Verbraucherpreisindex des Vorjahres für Deutschland und dem für Oktober 2001.

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 unter Berücksichtigung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten neuen Verbraucherpreisindex für Deutschland auf rd. 359,00 € für eine Wohnung bzw. ein Ein- oder Zweifamilienhaus festgesetzt.

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

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

Für das Jahr 2025 ist die Instandhaltungskostenpauschale je Quadratmeter Wohnfläche unter Berücksichtigung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten neuen Verbraucherpreisindex für Deutschland auf rd. 14,00 €/m² Wohnfläche festgesetzt.

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

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. Qualitätsstichtag 06. August 2025 anwendbar, betragen:

Bewirtschaftungskosten Wohnung 2025	€/jährlich
Verwaltungskosten Wohnung	
rd. 359,00 €/jährlich/Wohnung	359,00 €
Instandhaltungskosten je m ² Wohn-/Nutzfläche 14,00 €/m ²	
146 m ² Wohn-/Nutzfläche	2.044,00 €
Mietausfallwagnis; 2 % der Nettokaltmiete	
Wohnung 17.520,00 €	350,40 €
Bewirtschaftungskosten insgesamt	2.753,40 €

Liegenschaftszinssatz

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

Zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden ein durchschnittliches Baujahr 1975 (Wertebereich 1954 bis 2016), ein durchschnittlicher Lagewert von 145,00 €/m² (Wertebereich 55,00 €/m² bis 440,00 €/m²) und eine durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche von 130 m² (Wertebereich 50 m² bis 250 m²) berücksichtigt. Für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke im Landkreis Lüneburg wurde auf der Grundlage der Kaufpreisanalyse ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,40 % ermittelt. Das gewichtete tatsächliche Baujahr 1957 (siehe Pkt. 4.5.3, S. 24) liegt unterhalb des durchschnittlichen Baujahrs 1975. Das Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone von 60,00 €/m², bebauungsgeprägter/nutzungsentsprechender Bodenwert 95,00 €/m² und unterhalb des durchschnittlichen Lagewertes von 145,00 €/m². Die Wohnfläche von insgesamt rd. 146 m² ist größer als die durchschnittliche Wohnfläche von 130 m².

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

Bodenrichtwert niedriger	Liegenschaftszinssatz steigt
Wohnfläche größer	Liegenschaftszinssatz steigt
Baujahr älter	Liegenschaftszinssatz steigt

Die Abweichungen von den Durchschnittswerten der Merkmale Bodenrichtwert, Wohnfläche und Baujahr führen zu einem erheblichen Anstieg des Liegenschaftszinssatzes für das Wertermittlungsobjekt.

Es wird eingeschätzt, dass der Liegenschaftszinssatz für das Wertermittlungsobjekt von den abweichenden Merkmalen Bodenrichtwert, Wohnfläche und Baujahr erheblich beeinflusst ist. Diese Merkmale bewirken einen signifikant höheren Liegenschaftszinssatz des Wertermittlungsobjekts als den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für solche Objekte von 1,40 %.

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

Einfamilienhaus, unvermietet, durchschnittliche Wohnfläche 130 m ² Gesamtnutzungsdauer 60 – 80 Jahre relative Restnutzungsdauer rd. 27 % (RND 19 Jahre : GND 70 Jahre)	1,45 %
--	--------

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, unvermietet, durchschnittliche Wohnfläche 155 m ² Gesamtnutzungsdauer 60 – 80 Jahre relative Restnutzungsdauer rd. 27 % (RND 19 Jahre : GND 70 Jahre)	2,05 %
---	--------

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

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

Auf der Grundlage des regionalen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes, der bezüglich des Wertermittlungsobjekts anzupassen ist, unter Berücksichtigung des Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und in Anlehnung an die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für Wohngrundstücke, schätze ich den gewichteten Liegenschaftszinssatz für diesen Wertermittlungsfall, Grundstück mit Einfamilienhaus bebaut, auf rd. 3,00 %.

Übertrag

Ertragswert Grundstück	= 345.983,10 €
------------------------	----------------

Das Einfamilienhaus konnte nicht von innen und nur eingeschränkt von außen besichtigt werden. Im Sachwertverfahren wurde deshalb ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag für eventuell vorhandene bzw. erhöhte Bauschäden/-mängel und Instandhaltungsstau im Inneren des Einfamilienhauses von rd. 5,00 % berücksichtigt. Dieser Wertabschlag ist in allen angewandten Wertermittlungsverfahren in gleicher Weise/ Höhe anzusetzen. Daher wird der Ertragswert ebenfalls um rd. 5,00 % gemindert.

Ertragswert Grundstück	345.983,10 €
------------------------	--------------

Abschlag von rd. 5,00 %, da eine Innenbesichtigung des Gebäudes nicht möglich war und das Grundstück nicht betreten werden konnte	17.299,16 €
---	-------------

Ertragswert Grundstück gesamt	= 328.683,95 €
	<u>- 329.000,00 €</u>

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

5 Verkehrswert

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

Unter Berücksichtigung eines Sicherheitsabschlags für nicht ermöglichte Innenbesichtigung des Einfamilienhauses wurden der marktangepasste Sachwert mit rd. 317.000,00 € und der Ertragswert mit rd. 329.000,00 € ermittelt. Der Ertragswert stützt den marktangepassten Sachwert hinreichend.

Der Verkehrswert des Wertermittlungsgrundstücks wird sich am marktangepassten Sachwert orientieren, da solche Objekte üblicherweise der individuellen Wohnnutzung dienen. Da marktangepasster Sachwert und Ertragswert 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 Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

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

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,80 (c), dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,70 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	1,00 (a) x 0,80 (c) = 0,80 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	0,50 (b) x 0,70 (d) = 0,35

Das gewogene Mittel aus den Verfahrensergebnissen beträgt dann:

$$\frac{(317.000,00 \text{ €} \times 0,80) + (329.000,00 \text{ €} \times 0,35)}{0,80 + 0,35} = 320.652,17 \text{ €} \text{ rd. } 321.000,00 \text{ €}$$

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus
bebaute Grundstück in

21449 Radbruch, Op'n Barweg 1

Gemarkung Radbruch, Flur 10, Flurstück 28

wird zum Wertermittlungsstichtag 06. August 2025 auf

321.000,00 €

in Worten: dreihunderteinundzwanzigtausend Euro geschätzt.

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

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

Dipl. Ing. Rolf Manig
Sachverständiger



Salzwedel, 31. Oktober 2025

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

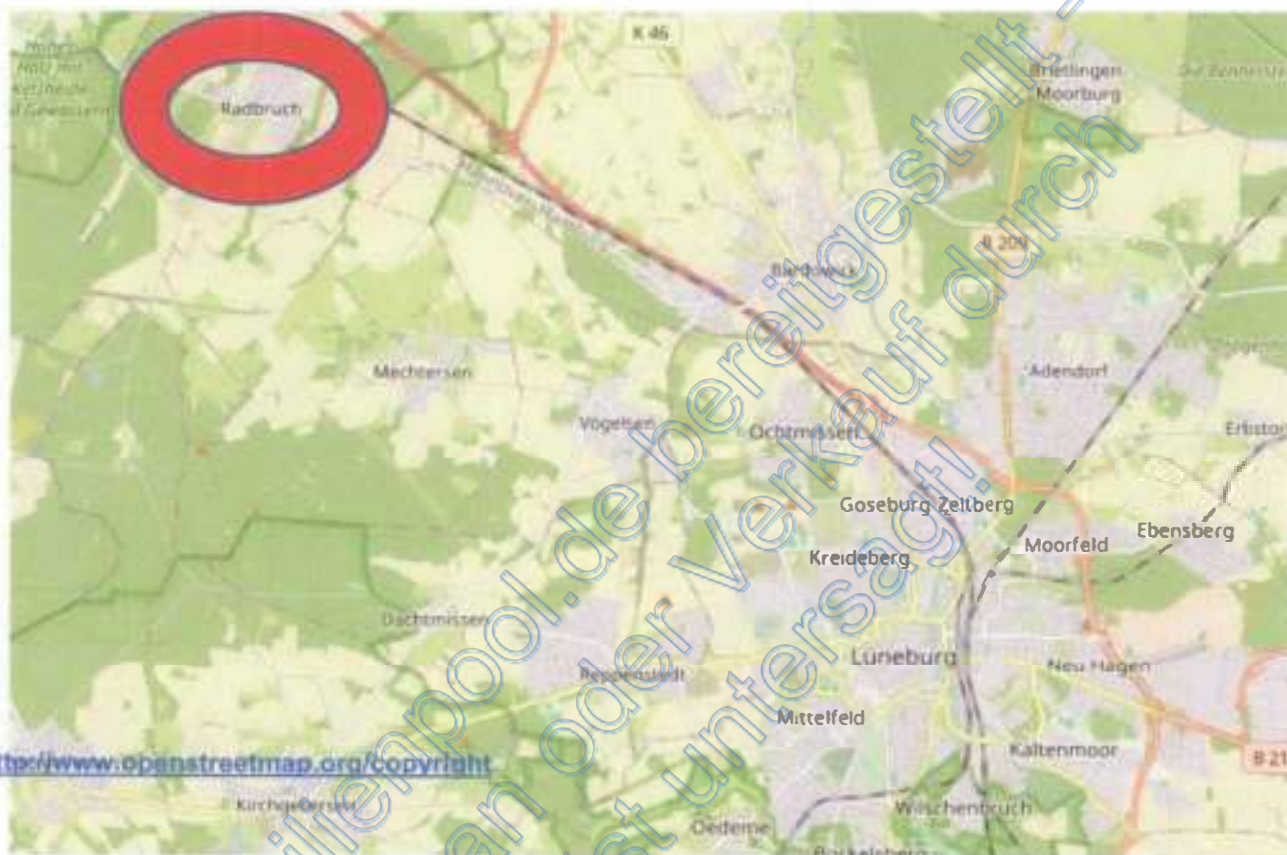
Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

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

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

Anlage 1

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



Anlage 2

Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung (ROT umrandet) des Grundstücks, bearbeitet, kein Maßstab



Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

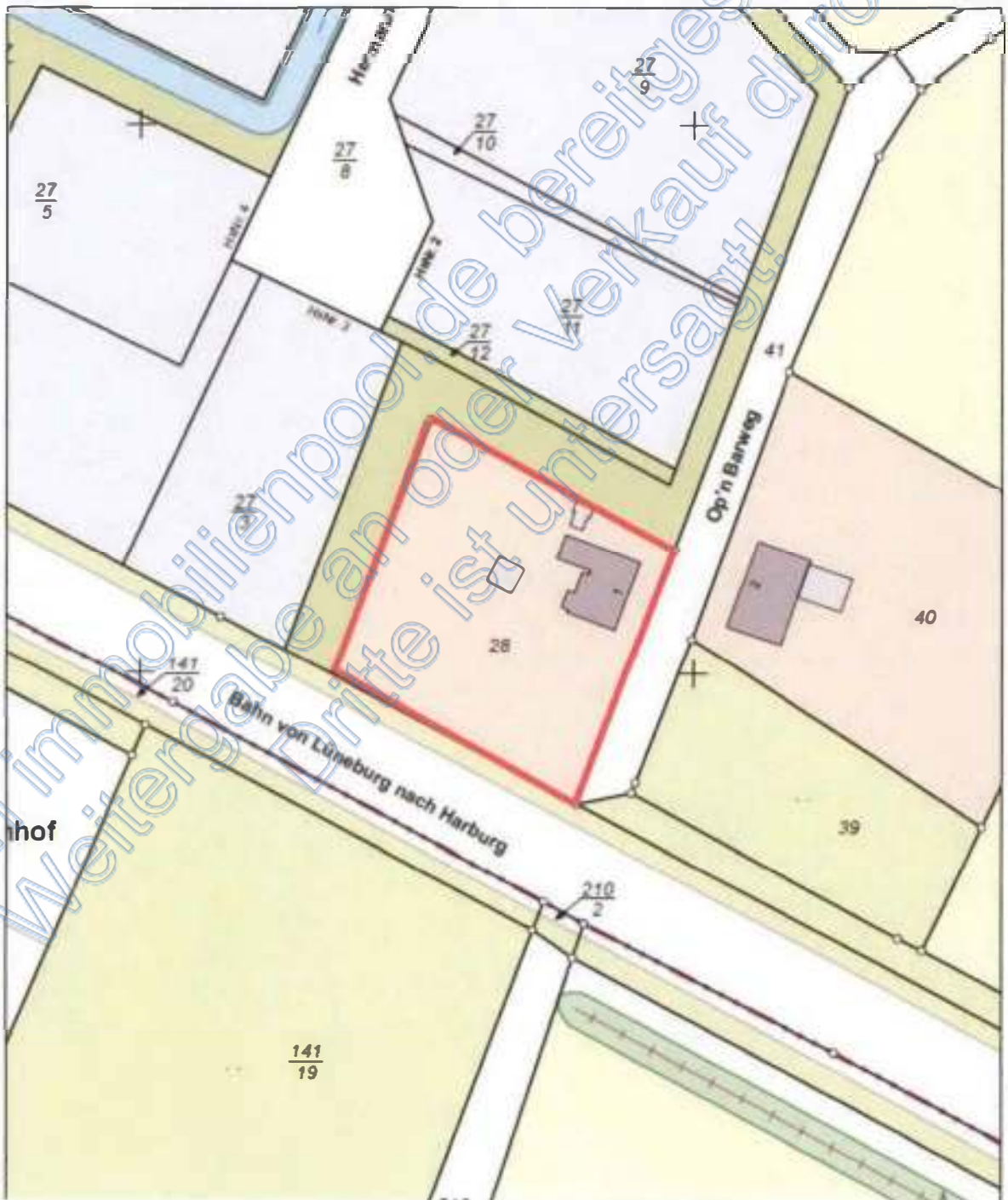
Gemeinde: Radbruch
Gemarkung: Radbruch
Flur: 10 Flurstück: 28

Liegenschaftskarte 1:1000

Standardpräsentation

Erstellt am 23.07.2025
Aktualität der Daten 19.07.2025

N = 5928471



Anlage 3

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, anonymisiert, zugeschnitten,
vom Amtsgericht Lüneburg zur Verfügung gestellt

Amtsgericht Lüneburg, Postfach 13 40, 21307 Lüneburg

Amtsgericht
Lüneburg

- Zwangsversteigerung -

Landkreis Lüneburg Der Landrat Fachdienst
Bauen
Auf dem Michaeliskloster 8
21335 Lüneburg

Geschäftsnummer (bitte stets angeben)

23 K 17/24

Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom

- ohne -

Durchwahl

0 41 31 / 20 23 43

Datum

27.12.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Zwangsversteigerungssache

betreffend das im Grundbuch von Radbruch Blatt 846 eingetragene Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
2	Radbruch	10	28	Gebäude- und Freifläche, Op'n Barweg 1	2482

Op'n Barweg 1, 21449 Radbruch

ist über das vorbezeichnete Versteigerungsobjekt die Zwangsversteigerung angeordnet worden.

Ich bitte um Erteilung eines beglaubigten Auszugs aus dem bei Ihnen geführten Baulastenverzeichnis soweit das vorbezeichnete Versteigerungsobjekt betroffen ist.

Der Auszug wird benötigt, um Bietinteressenten über nicht aus dem Grundbuch ersichtliche Rechte und Pflichten belehren zu können.

Urschriftlich zurück:

Das angefragte Flurstück ist baulastfrei. Es sind weder belastende noch begünstigende Baulasten eingetragen. Es liegt auch kein Antrag auf Eintragung von Baulasten vor.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Anlage 4

Auskunft aus dem Altlastenkataster, anonymisiert, zugeschnitten

Dokument unterschrieben
von Susanne Reesges, Landkreis Lüneburg
am: 23.07.2025 09:12



LANDKREIS LÜNEBURG
DER LANDRAT

Postsendungen bitte nur an diese Anschrift!
Landkreis Lüneburg Postfach 20 00 21310 Lüneburg

Herrn
Rolf Manig
Sachverständigenbüro
Karl-Marx-Str. 26
29410 Salzwedel

Fachdienst Umwelt

Horst-Nickel-Straße 4
21337 Lüneburg

Gebäude 11, Zimmer
Telefon 04131
Fax 04131

Sprechzeiten: Mo - Fr 08:00 - 12:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Aktenzeichen: 61 - AK2500158
Bei Antwort bitte unbedingt angeben.

Lüneburg, 23.07.2025

Auskunft aus dem Altlastenkataster nach § 6 Nds. Bodenschutzgesetz
Flur/Flurstück 10-28, Gemarkung Radbruch, Op'n Barweg 1
Ihre Anfrage GNR 014/07/2025 vom 22.07.2025

Sehr geehrter Herr Manig,

auf dem zuvor genannten Grundstück (Wohnen) sind mir zurzeit keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Aufgrund der Nutzungsform des Grundstücks besteht kein erhöhtes Gefährdungspotential.

Diese Auskunft ist kostenpflichtig.

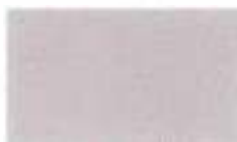
Das Altlastenkataster wird gemäß den Regelungen des § 6 des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes vom 19. Feb. 1999 in der zurzeit geltenden Fassung von den Unteren Bodenschutzbehörden geführt. Auskünfte aus dem Altlastenkataster erfolgen auf der Grundlage des § 3 des Niedersächsischen Umweltinformationsgesetzes.

Die Kostenentscheidung erfolgt nach § 6 des Niedersächsischen Umweltinformationsgesetz vom 07.12.2006 (Nds. GVB. S. 580). Gemäß Anlage zum Niedersächsischen Umweltinformationsgesetz, Ziffer 1, beträgt der Gebührenrahmen 25,00 bis 500,00 €. Für die Bearbeitung wurden 0,5 Stunden aufgewendet. Aufgrund des Aufwandes ergibt sich folgende Gebühr:

§ 6 Niedersächsisches UIG Auskunft aus dem Altlastenkataster 25,00 €

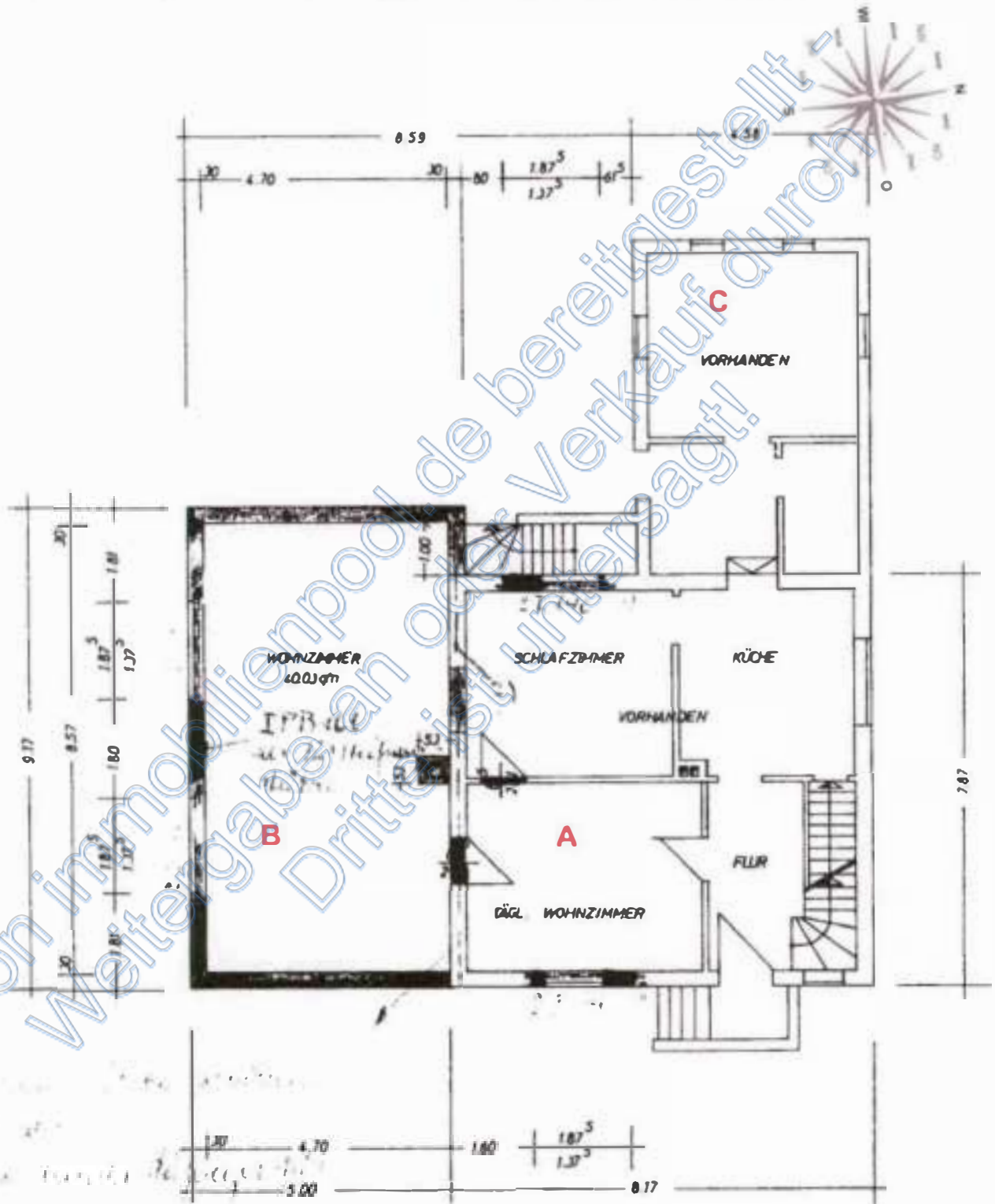
Ich bitte den Betrag von 25,00 € innerhalb von 14 Tagen auf eines der unten angegebenen Konten der Kreiskasse unter dem Stichwort „UMW-AK2500158“ einzuzahlen.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.



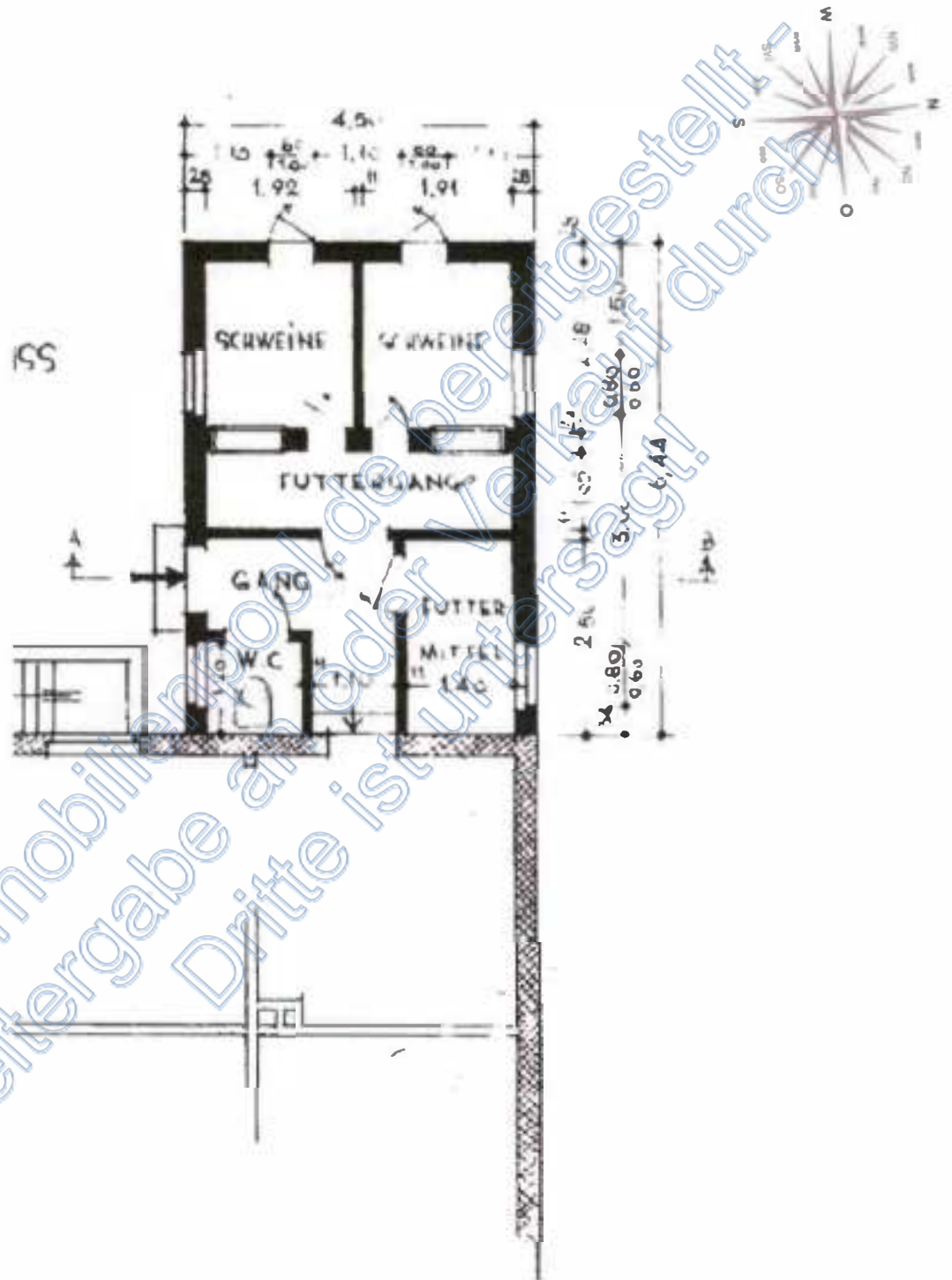
Anlage 5

Grundriss Einfamilienhaus Erdgeschoss, aus der Bauakte, kein Maßstab



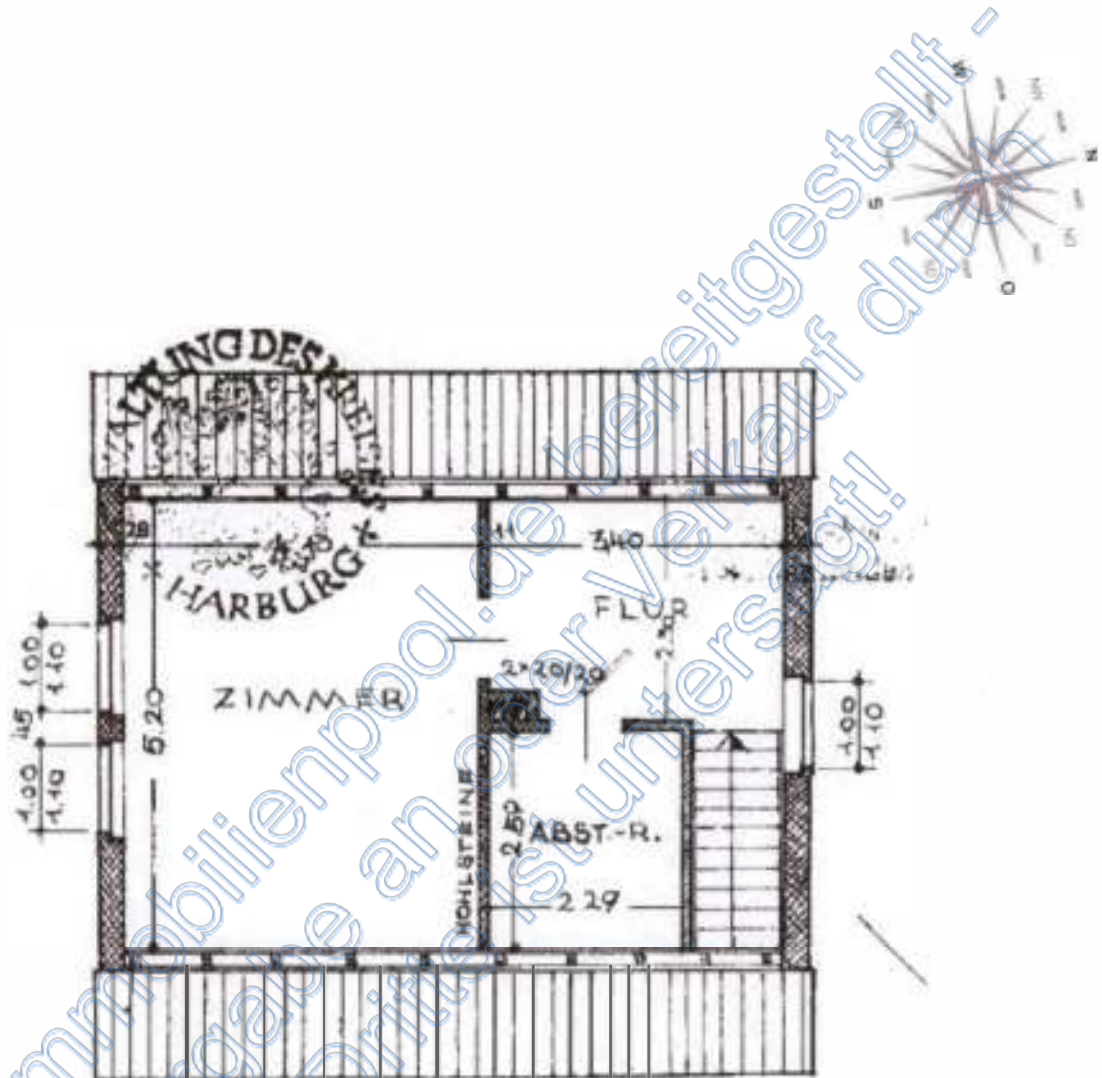
Erdgeschoss-Grundriss Einfamilienhaus (A), Erweiterungsbau (B) und Anbau/Stallanbau (C)

Grundriss Einfamilienhaus Erdgeschoss, aus der Bauakte, kein Maßstab

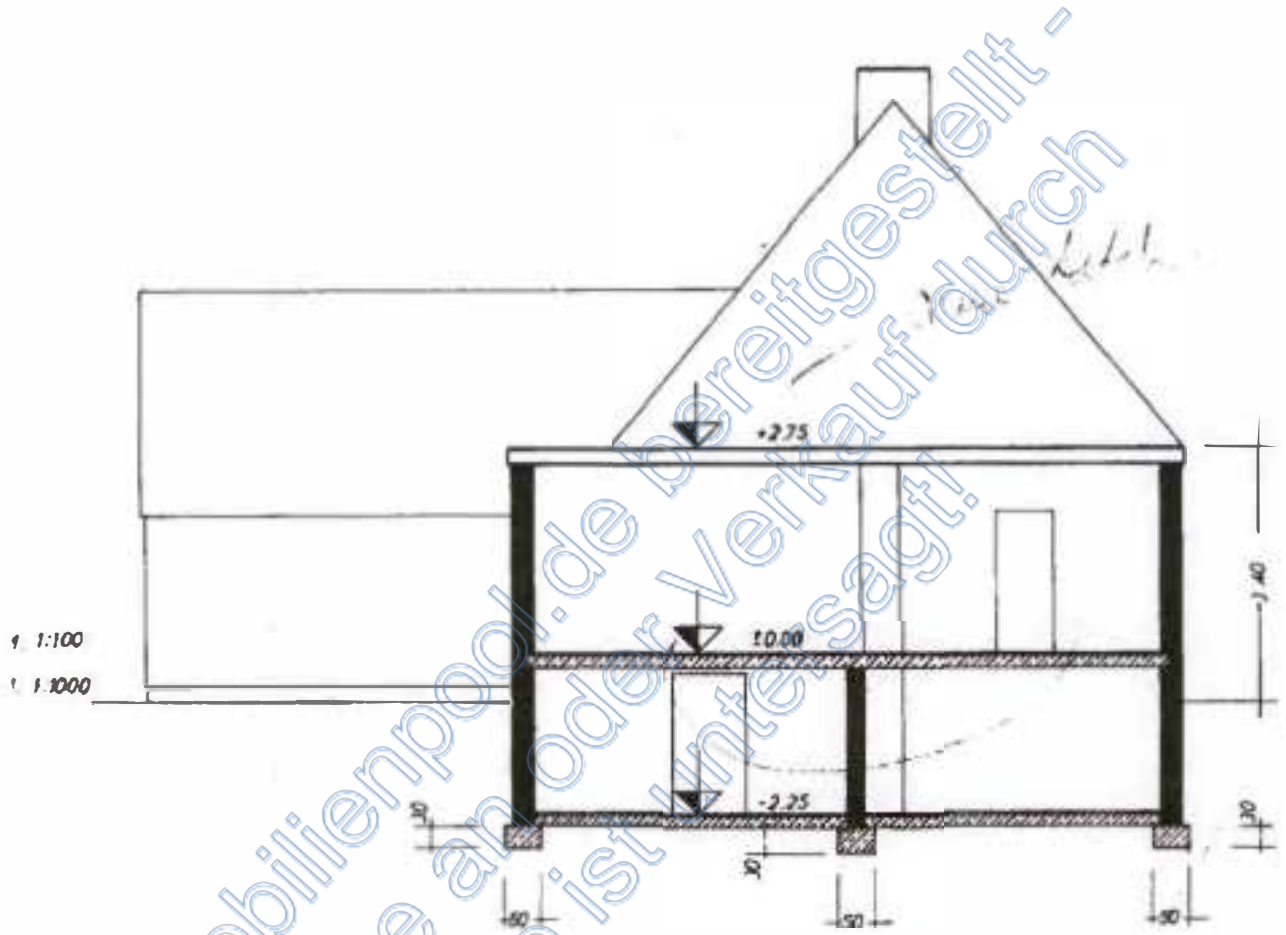


Erdgeschoss-Grundriss Einfamilienhaus mit Anbau/Stallanbau

Grundriss Einfamilienhaus Dachgeschoss, aus der Bauakte, kein Maßstab

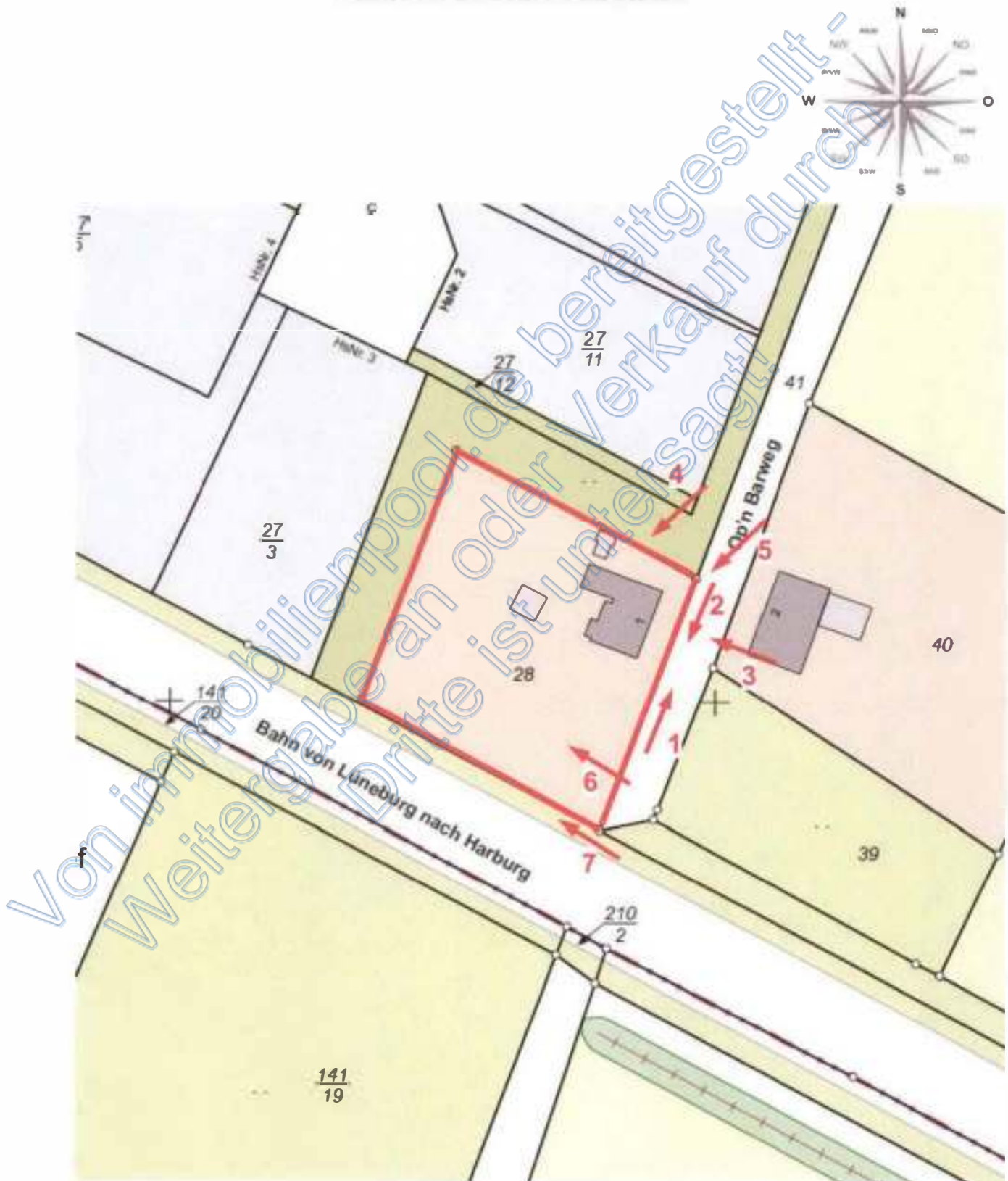


Einfamilienhaus Schnitt, aus der Bauakte, kein Maßstab



Anlage 6

Fotoübersichtsplan,
Standorte der Außenaufnahmen



Anlage 7

Fotodokumentation
Außenansichten



Foto 1, Straße Op'n Barweg, Blick nach Nordosten, links im Bild Grundstück mit Einfamilienhaus mit Erweiterungsbau (Flachdach) im Hintergrund Anbau/Stallanbau (Pfeil), Südansicht



Foto 2, Straße Op'n Barweg, Blick nach Südwesten, rechts im Bild Grundstück mit Einfamilienhaus, Nordansicht



Foto 3, Straßenansicht, Einfamilienhaus mit Erweiterungsbau, Hauseingangstreppe mit Überdachung, Ostansicht



Foto 4, Straßenansicht, Einfamilienhaus mit Anbau/Stallanbau, Nordostansicht



Foto 5, Straßenansicht, Einfamilienhaus mit Erweiterungsbau (Pfeil), Hauseingangstreppe mit Überdachung, Nordostansicht



Foto 6, Straßenansicht, Blick über den verunkrauteten Garten, die verunkrautete Freifläche, Südostansicht



Foto 7, Schallschutzwand längs der Fernbahnstrecke Lüneburg-Hamburg, Südostansicht

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

Anlage 8

Literaturverzeichnis, Quellen

Hans Otto Sprengnetter: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung
Sprengnetter Immobilienbewertung, Ergänzung, Sinzig 2025

Hans Otto Sprengnetter u. a.: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung
Sprengnetter Immobilienbewertung, Ergänzung, Sinzig 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Landkreis Lüneburg, Grundstücksmarktdaten 2023

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

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

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

Weitere Angaben ggf. direkt im Gutachtentext.

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV2021:

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

ImmoWertV:

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

WertR:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BGB:

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

EnEV GEG:

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

WMR:

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

DIN 277:

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

DIN 283:

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

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

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

II.BV:

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

BetrKV:

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

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

NBauO:

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

NKAG:

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

Weitere Angaben ggf. direkt im Gutachtentext.