

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!**



Immobilienbewertung  
Wegmann

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB

Dipl.-Ing. Astrid Wegmann  
Assessorin

**Auftraggeber:** Amtsgericht Lüneburg, Am Ochsenmarkt 3, 21335 Lüneburg

**Objekt:** Objektart: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Kellergarage  
Wohnfläche: rd. 123 m<sup>2</sup>  
Lage: Hans-Eidig-Weg 19, 21449 Radbruch  
Grundstücksfl.: 746 m<sup>2</sup>

**Hauptgebäude:** Gebäudeart: Einfamilienhaus (Bungalow) mit Kellergarage, eingeschossig, mit Walmdach, tlw. ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert  
Bauweise: Mauerwerksbau  
Baujahr: 1977 (gemäß Bauunterlagen)

**Nebengebäude:** keine

**Grundbuch:** Grundbuch von Radbruch, Blatt 490, lfd. Nr. 5, Gemarkung Radbruch, Flur 1, Flurstück 110/16 (746 m<sup>2</sup>)

**Ansicht:**



<b>Ergebnisse:</b>	rel. Bodenwert	161,70 €/m <sup>2</sup>
	Bodenwert	120.600,00 €
	Sachwert	265.000,00 €
	Vergleichswert	269.000,00 €
	<b><u>Verkehrswert</u></b>	<b><u>265.000,00 €</u></b>

**Stichtag:** 15.01.2026  
**Auftragsnr.:** 046-2025  
**Seitenanzahl:** 35 Seiten zzgl. 17 Anlagen mit insg. 17 Seiten  
**Ausgefertigt am:** 20.01.2026  
**Ausfertigung:** digitale Ausfertigung

**Sachverständige für Immobilienbewertung und für Schäden an Gebäuden**

**Pflichtangaben:**

Von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Sachverständige für Schäden an Gebäuden (EIPOS / IHK Bildungszentrum)

Beratende Ingenieurin der Ingenieurkammer Niedersachsen

**Anschrift:**

Ingenieurbüro Wegmann  
Stöckener Straße 43  
30419 Hannover

**Telekommunikation:**

Telefon (0511) 600 5131  
Telefax (0511) 600 5133

**Online:**

info@ib-wegmann.de  
www.ib-wegmann.de

**Bankverbindungen:**

Commerzbank AG  
IBAN DE09 2504 0066 0458 0130 00  
BIC COBADEFFXXX

Volksbank Hannover  
IBAN DE65 2519 0001 0619 9941 00  
BIC VOHADE2HXXX

**Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:**  
DE 227884696



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
2	Angaben zum Wertermittlungsobjekt.....	6
2.1	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1.1	Lage .....	6
2.1.2	Gestalt und Form .....	7
2.1.3	Erschließung .....	7
2.1.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	7
2.1.4.1	Privatrechtliche Situation .....	7
2.1.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.2	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.3	Derzeitige Nutzung .....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
3.1	Einfamilienhaus.....	10
3.1.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	10
3.1.2	Gebäudekonstruktion und Ausstattung.....	11
3.1.3	In NHK nicht erfasste Bauteile, bes. Einrichtungen und Vorrichtungen, Mängel, Schäden .....	12
3.2	Bauliche Anlagen (Nebengebäude).....	12
3.3	Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	12
4	Bestimmung der Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	13
4.1	Gesamtnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV .....	13
4.2	Restnutzungsdauer - § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV.....	13
5	Zusammenfassung der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung (Grundstücksmerkmale gem. ImmoWertV 2021, Teil 1, Abschnitt 2 u. 3, § 8).....	15
6	Ermittlung des Verkehrswerts.....	17
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
6.2	Bodenwertermittlung .....	18
6.2.1	Erläuterungen zum Bodenwertrichtwert.....	18
6.2.2	Vergleichskriterien des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks .....	19
6.2.3	Bodenwertberechnung gem. ImmoWertV 2021, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 - 43 .....	19
6.3	Sachwertermittlung .....	20
6.3.1	Das Sachwertmodell .....	20
6.3.2	Sachwertberechnung .....	22
6.3.3	Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen der Sachwertermittlung .....	23
6.4	Vergleichswertermittlung.....	27
6.4.1	Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV .....	27
6.4.2	Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten .....	28
6.4.3	Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt .....	28
6.4.4	Ermittlung des Gesamtanpassungsfaktors für das Bewertungsobjekt .....	29
6.4.5	Vergleichswertberechnung .....	29
6.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	30



6.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	30
6.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	30
6.5.3	Verfahrensergebnisse.....	30
6.6	Verkehrswert.....	31
7	Zusammenstellung der Ergebnisse.....	32
8	Literaturverzeichnis.....	33
8.1	Rechts- und Verwaltungsvorschriften.....	33
8.2	Schrifttum.....	34
9	Verzeichnis der Anlagen.....	35

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



## 1 Vorbemerkungen

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) erstellt. Hinsichtlich der Regelungen zum Vergleichswert, Ertragswert- und Sachwertverfahren wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 3 verwiesen. Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren ist dort im Abschnitt 6 zu finden. Im Gutachten wird entsprechend einer modellkonformen Anwendung darauf Bezug genommen. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Die Erläuterungen der am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommenen dazugehörigen Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023) werden z.T. ergänzend zitiert.

Die in Teil 3 der ImmoWertV 2021 beschriebenen Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6, (1) ImmoWertV).

Hinsichtlich der Ermittlung des Bodenwertes wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 4, Abschnitt 1 verwiesen. Der Bodenwert ist demnach vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden (vgl. § 26 Absatz 2).

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	ein mit einem Einfamilienhaus (Bungalow) mit Kellergarage bebautes Grundstück
Objektadresse:	Hans-Eidig-Weg 19 21449 Radbruch
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Radbruch, Blatt 490, lfd. Nr. 5
Katasterangaben:	Gemarkung Radbruch, Flur 1, Flurst. 110/16 (746 m <sup>2</sup> )
Wohnfläche:	rd. 123 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber/in:	Amtsgericht Lüneburg Am Ochsenmarkt 3 21335 Lüneburg
Eigentümer lt. Grundbuch:	Die Angaben sind dem Gericht bekannt.



Immobilienbewertung  
Wegmann

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag:	15.01.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	15.01.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	die Antragstellerin mit ihrem Verfahrensbevollmächtigten sowie der Antragsgegner und die Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Übersichtskarte, Stand 2025;</li><li>▪ Stadtkarte, Stand 2025;</li><li>▪ Liegenschaftskartenauszug vom 22.10.2025;</li><li>▪ Bodenrichtwertkartenauszug zum Stichtag 01.01.2025;</li><li>▪ Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Lüneburg (Negativauskunft), zur Verfügung gestellt durch das Amtsgericht Lüneburg;</li><li>▪ Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Lüneburg (Negativauskunft) vom 28.10.2025;</li><li>▪ unbeglaubigter Grundbuchauszug (Bestandsverzeichnis und Abt. II) vom 14.10.2025;</li><li>▪ Bauakte (Grundrisse, Baubeschreibung usw.) des Landkreises Lüneburg;</li><li>▪ Online-Auskunft der Gemeinde Radbruch zur Bauleitplanung vom 18.01.2026;</li><li>▪ Auskunft zur erschließungsbeitragsrechtlichen Situation der Gemeinde Radbruch vom 28.10.2025;</li><li>▪ Auskunft der Bertelsmann Stiftung über die Kommunalentwicklung</li></ul>
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Behörden;</li><li>▪ Erstellung der Anlagen.</li></ul>



## 2 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus (Bungalow) mit Kellergarage bebautes Grundstück in 21449 Radbruch, Hans-Eidig-Weg 19.

### 2.1 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 2.1.1 Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Samtgemeinde Bardowick ca. 18.000 Einwohner
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	Samtgemeinde Bardowick: +11,2 % Landkreis Lüneburg: +8,1 % Niedersachsen: +5,0 %
Arbeitslosenanteil 2023:	Samtgemeinde Bardowick: +3,8 % Landkreis Lüneburg: +7,5 % Niedersachsen: +7,2 %
Durchschnittsalter 2023:	Samtgemeinde Bardowick: 44,2 Jahre Landkreis Lüneburg: 44,1 Jahre Niedersachsen: 44,8 Jahre
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Bundesstraßen:</u> B 404 (Lüneburg - Gesthacht), B 209 (Amelinghausen – Lauenburg), B 216 (nach Dahlenburg) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 39 (Lüneburg-Hamburg) ca. 7 km entfernt <u>Bahnhof:</u> Radbruch (ca. 800 m entfernt), Direktverbindung nach Winsen, Lüneburg und Hamburg <u>Flughafen:</u> Hamburg (ca. 58 km entfernt)
innerörtliche Lage:	Im Zentrum der Ortslage; Dorfladen ca. 350 m entfernt; Grundschule ca. 200 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) 300 m entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine wesentlichen Beeinträchtigungen ersichtlich
topografische Grundstückslage:	eben



Immobilienbewertung  
Wegmann

## 2.1.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Eckgrundstück, vgl. Anlage 3

## 2.1.3 Erschließung

Straßenart: Der Heidlandsweg ist eine Anliegerstraße (Sackgasse);  
der Hans-Eidig-Weg ist eine Erschließungsstraße.

Straßenausbau: Hans-Eidig-Weg:  
Fahrbahn bituminös befestigt, Gehweg beidseitig vorhanden,  
gepflastert, Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeiten im  
öffentlichen Straßenraum

Heidlandsweg  
Fahrbahn bituminös befestigt, Gehweg einseitig vorhanden,  
gepflastert, Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeiten im  
öffentlichen Straßenraum

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und  
Abwasserbeseitigung: Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss; Telekommunikationsanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten: keine Grenzbebauung

Baugrund, Grundwasser (soweit  
augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

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

## 2.1.4 Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug  
(Bestandsverzeichnis und Abt. II) vom 14.10.2025 vor.  
Hiernach bestehen in Abteilungen II neben dem Zwangs-  
versteigerungsvermerk keine Eintragung.

Miet- und Pachtverhältnisse: keine



Immobilienbewertung  
Wegmann

#### 2.1.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

##### **Baulasten, Denkmalschutz, Landschaftsschutz, Bodenordnung, Altlasten**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde schriftlich durch den Auftraggeber erfragt. Es enthält hinsichtlich des Bewertungsobjekts keine Eintragung.
Denkmalschutz:	Nach Online-Auskunft im niedersächsischen Denkmalatlas besteht hinsichtlich des Bewertungsobjekts kein Denkmalschutz.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Landschaftsschutz/Naturschutz:	keine Festsetzungen
Gewässerschutz/Hochwasserlage:	keine Festsetzungen

##### **Bauplanungsrecht**

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. II „Neues Land“ von 1973 folgende Festsetzungen:

WA	= allg. Wohngebiet
II	= max. 2 Vollgeschoss
GRZ	= 0,2 max. zulässige Grundflächenzahl
GFZ	= 0,3 max. zulässige Geschossflächenzahl
o	= offene Bauweise

##### **Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Insoweit wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

##### **Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und NKAG beitrags- und abgabefrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden schriftlich erkundet.



Immobilienbewertung  
Wegmann

## 2.2 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, soweit nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

## 2.3 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Wohngebäude ist eigengenutzt. Vermietungen liegen nicht vor.

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



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den zur Verfügung stehenden Unterlagen, vgl. Abschnitt 1.3. des Gutachtens sowie den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Massen wurden aus den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend überschlägig ermittelt (vgl. Anlage 10). Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die der Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und 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 Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die beim Ortstermin nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

#### 3.1 Einfamilienhaus

##### 3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, eingeschossig, unterkellert, tlw. ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1977 (gem. Bauunterlagen), im Dachgeschoss nachträglich ein Raum ausgebaut
Modernisierung innerhalb der letzten 10 Jahre:	keine
Erweiterungsmöglichkeiten:	Dachgeschoss vorbehaltlich einer bauordnungsrechtlichen Überprüfung weiter ausbaufähig
Außenansicht:	Verblendmauerwerk, hell angelegt, Sockel dunkel angelegt



Immobilienbewertung  
Wegmann

### 3.1.2 Gebäudekonstruktion und Ausstattung

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Außenwände:	Mauerwerk
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, dunkel angelegt, Außenrollläden
Außentüren:	Holzrahmentür, außen dunkel angelegt, Seitenelemente mit Glasausschnitt
Deckenkonstruktion:	Stahlbetondecke
Treppen:	Stahlbetontreppe
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbau <u>Dachform:</u> Walmdach <u>Dacheindeckung:</u> Betondachpfannen, dunkel angelegt
Fußböden:	Parkett im Wohnzimmer, in Bad und Küche sowie im Flur Fliesen, sonst Teppichboden und Laminat
Sanitäreinrichtung:	wirtschaftlich und technisch überalterte Ausstattung und Qualität aus dem Baujahr, Dusche, Wanne, Doppelwaschbecken und WC, Gäste-WC mit Waschbecken und WC
Heizung:	Öl-Brennwertkessel, Baujahr 1997, Fabrikat Viessmann, im Wohnzimmer Niederflurheizung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Sonstige technische Ausstattung:	keine



### 3.1.3 In NHK nicht erfasste Bauteile, bes. Einrichtungen und Vorrichtungen, Mängel, Schäden

Nicht erfasste Bauteile:	Terrassenanlage mit Gartentreppe sowie Eingangstreppe und Markisen
Bes. Einrichtungen und Vorrichtungen:	keine
Kücheneinrichtungen:	keine wertrelevante Kücheneinrichtung vorhanden
Baumängel und Bauschäden:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Das Objekt wirkt noch gepflegt.

### 3.2 Bauliche Anlagen (Nebengebäude)

- keine

### 3.3 Außenanlagen und sonstige Anlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Einfriedungen (Zäune und Hecken)
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- Wegebefestigung und Rampe zur Kellergarage



## 4 Bestimmung der Gesamt- und Restnutzungsdauer

### 4.1 Gesamtnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 (1)) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1).

Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist bis Ende 2024 bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes mit **70 Jahren** für das Bewertungsobjekt in Ansatz gebracht. Denn dies entspricht dem Modell der Gutachterausschüsse in Niedersachsen sowohl für das Sach- und Ertragswertverfahren wie auch für das Vergleichswertverfahren.

### 4.2 Restnutzungsdauer - § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass durchgeführte Modernisierungen die Restnutzungsdauer verlängern können (vgl. ImmoWertV, Anlage 2). Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/ oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 (1) ImmoWertV) ist bei der Wertermittlung dieselbe Restnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall wird für das Bewertungsobjekt unter Berücksichtigung der Modellkonformität sowie des vorhandenen Modernisierungs- und Instandhaltungszustandes zum Wertermittlungsstichtag eine (modifizierte) Restnutzungsdauer bestimmt.

Die Ermittlung ist nachfolgend beschrieben. Gemäß Anlage 2 (zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) sind zunächst auf Grundlage der nachfolgenden Tabelle unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Aus den für die einzelnen Modernisierungselemente vergebenen Punkten ist eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung (Modernisierungspunkte) zu bilden.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben.



Immobilienbewertung  
Wegmann

Sofern einzelne Bauteile oder Gebäudeteile einer Modernisierung bedürfen, weil diese im gegenwärtigen Zustand nicht mehr nutzbar sind, sind die notwendigen Modernisierungen bei der Verkehrswertermittlung als bereits durchgeführt zu unterstellen, während die erforderlichen Aufwendungen wertmindernd zu berücksichtigen sind. Demnach beziehen sich die in der nachfolgend dargestellten Tabelle vergebenen Punkte sowohl auf bereits erfolgte Modernisierungen als auch auf noch durchzuführende.

Im vorliegenden Bewertungsfall wurden keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt. Daher ergibt sich die Restnutzungsdauer aus der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) abzüglich des Gebäudealters (49 Jahre). Er resultiert eine Restnutzungsdauer von  $70 \text{ Jahre} - 49 \text{ Jahre} = 21 \text{ Jahre}$ .

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



## 5 Zusammenfassung der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung (Grundstücksmerkmale gem. ImmoWertV 2021, Teil 1, Abschnitt 2 u. 3, § 8)

Entwicklungszustand:	baureifes Land
planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung:	allg. Wohngebiet
tatsächliche Art der baulichen Nutzung:	Wohnbebauung, Einfamilienhaus
planungsrechtliches Maß der baulichen Nutzung:	GFZ = 0,3
tatsächliches Maß der baulichen Nutzung:	GFZ = ca. 0,2
Denkmalschutz:	besteht nicht
Dienstbarkeiten:	keine
(Nutzungs-)Rechte:	keine
Baulasten:	keine
wohnungsrechtliche Bindungen:	keine
mietrechtliche Bindungen:	keine
abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Verkehrsanbindung:	gut, vgl. Abschnitt 2.1.1
Nachbarschaft:	überwiegend Wohnbebauung
Wohnlage:	mittlere Wohnlage in Radbruch
Umwelteinflüsse:	keine bekannt
Ertragssituation:	keine
Grundstücksgröße:	746 m <sup>2</sup> (lt. Grundbuch)
Rentierl. Fläche/ selbstst. nutz. Teilfläche (§ 41):	keine
Grundstücksbreite:	im Mittel rd. 34 m
Grundstückstiefe:	im Mittel rd. 22 m
Grundstückszuschnitt:	Eckgrundstück, fast regelmäßig, vgl. Anlage 3
Bodenbeschaffenheit:	keine Besonderheiten bekannt
Gebäudeart:	Einfamilienhaus (Bungalow) mit Kellergarage
Bauweise:	offene Bauweise
Größe (Wohnfläche):	rd. 123 m <sup>2</sup>
gewogene Standardstufe (Ausstattung):	2,4
Qualität der Bebauung:	gut
energetischer Zustand:	baujahrestypisch, Energieausweis nicht vorhanden
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Baujahr/ ggf. fikt. BJ/ Jahr der Kernsanierung etc.:	1977
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
(rechnerische/ modifizierte) Restnutzungsdauer:	21 Jahre



Immobilienbewertung  
Wegmann

Besonderheiten i.S.v. „boG“ gem. § 8 ImmoWertV: • keine

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



## 6 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Kellergarage bebaute Grundstück in 21449 Radbruch, Hans-Eidig-Weg 19, zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2026 ermittelt.

### Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Radbruch	490	5

  

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Radbruch	1	110/16	746 m <sup>2</sup>

  

Fläche insgesamt:	746 m <sup>2</sup>
-------------------	--------------------

### 6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Wie unter Abschnitt 1 „Vorbemerkungen“ bereits dargestellt ist der Verkehrswert (Marktwert) gemäß Definition im Baugesetzbuch § 194 nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Als Wertermittlungsverfahren stehen dafür das Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertverfahren zur Verfügung. In der Immobilienwertermittlungsverordnung wird keinem dieser Verfahren ein Vorrang eingeräumt. Zur Ermittlung des Verkehrswertes können ein oder mehrere Verfahren herangezogen werden. Die Auswahl der Verfahren hängt zum einen von der Art des Bewertungsobjektes und zum anderen von der Aussagekraft der zur Verfügung stehenden Daten und ihren Anpassungsmöglichkeiten ab. Können mehrere Verfahren sinnvoll angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. In welcher Weise im vorliegenden Gutachten die Verfahrensergebnisse ausgewertet und zur Bildung des Verkehrswertes herangezogen werden, wird in Abschnitt 5.5. ausgeführt. Die jeweiligen Modellvoraussetzungen werden zu Beginn des jeweiligen Verfahrens erläutert.

Bebaute Grundstücke können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden (§§ 24-26 ImmoWertV). Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Objekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Dies ist einerseits durch die direkte Verwendung von Vergleichskaufpreisen möglich (§ 24 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV), andererseits können die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z.B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen werden (§ 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts anzupassen.

Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Grundstücksbewertung auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks neben dem Vergleichswertverfahren mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts.



## 6.2 Bodenwertermittlung

Gemäß ImmoWertV, Teil 4, Abschnitt 1, § 40 ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein geeigneter objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. (Die Bodenrichtwertzonen sollen vom zuständigen Gutachterausschuss so gebildet werden, dass Wertunterschiede zwischen dem Bewertungs- und dem Richtwertgrundstück innerhalb einer Zone nicht mehr als 30 Prozent betragen. Vgl. § 15 (1).

Grundlage für die Bodenwertansätze sind die eigene Erfahrung, die aktuelle Marktsituation und die Lage des Bewertungsobjekts im Wirkungskreis des zuständigen Gutachterausschusses, sowie die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Bodenrichtwerte vom 01. Januar 2024. Da keine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke vorliegt, wird die Bodenwertermittlung vorrangig mit Hilfe der vom Gutachterausschuss in der Lages des Bewertungsobjekts veröffentlichten Bodenrichtwerte durchgeführt.

### 6.2.1 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks (§ 16 ImmoWertV) und die des Bewertungsgrundstücks sind nachfolgend gegenübergestellt.

Dabei wurden vom Gutachterausschuss nur die Merkmale beschrieben, die bei der Ermittlung des Bodenrichtwertes in Bezug auf die betreffende Bodenrichtwertzone wertrelevant sind. Die anderen Merkmale wie z.B. die Geschossigkeit werden nachfolgend als „nicht definiert“ dargestellt.

Das Bodenrichtwertgrundstück stimmt in den wesentlichen Merkmalen mit denen des Bewertungsgrundstücks überein. Der Richtwert ist für die Bodenwertermittlung geeignet.



## 6.2.2 Vergleichskriterien des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks

Vergleichskriterien	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	ggf. erforderliche objektspezifische Anpassung
<b>Lage und Stichtag</b>			
Gemeinde	Radbruch	Radbruch	
Postleitzahl	21444	21444	
Ortsteil	Radbruch	Radbruch	
Bodenrichtwertzonenummer	08703018	08703018	
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025	15.01.2026	
<b>Beschreibende Merkmale</b>			
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	
Beitragszustand	frei	frei	
Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	durchschnittlich	Ecklage	0,95
Nutzungsart	allg. Wohngebiet	allg. Wohngebiet	
Geschosszahl	I	I	
Geschossflächenzahl (W)GFZ			in Flächenanpassung enthalten
Grundstücksfläche	900 m <sup>2</sup>	746 m <sup>2</sup>	1,03
<b>Gesamtanpassungsfaktor</b>			<b>0,98</b>

## 6.2.3 Bodenwertberechnung gem. ImmoWertV 2021, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 - 43

Eine zeitliche Anpassung ist nicht erforderlich, da sich die Bodenwerte zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes, 01.01.2025 und dem Bewertungsstichtag 15.01.2026 nicht wesentlich verändert haben, vgl. Indexreihe des Gutachterausschusses Lüneburg in den Grundstücksmarktdaten 2025.

<b>Berechnung des Bodenwerts</b>		
<b>Bodenrichtwert</b>	=	<b>165,00 €/m<sup>2</sup></b>
Gesamtanpassungsfaktor	×	0,98
relativer Bodenwert	=	161,70 €/m <sup>2</sup>
Fläche	×	746 m <sup>2</sup>
<b>objektspezifischer Bodenwert</b>	=	<b>120.628,20 €</b> <b>rd. 120.600,00 €</b>

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2026 insgesamt rd. 120.600,00 €.



## 6.3 Sachwertermittlung

### 6.3.1 Das Sachwertmodell

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Es kommt zur Herleitung des Verkehrswertes überwiegend bei solchen Grundstücken in Betracht, bei denen vorwiegend eine renditeunabhängige Eigennutzung des Bewertungsobjektes im Vordergrund steht. Es wird daher vor allem bei selbstgenutzten Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet, aber auch immer dann, wenn der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen (vgl. ImmoWertV und ImmoWertA 2023, 6.(1).4).

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks wird aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und dem Bodenwert nach den §§ 40 bis 43 ermittelt.

Der Bodenwert wird (vgl. Abschnitt 5.2 des Gutachtens) vorrangig im Vergleichsverfahren ermittelt. Dabei sind über die marktübliche Grundstücksgröße hinausgehende selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen gemäß § 41 ImmoWertV i.d.R. als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen.

Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3 ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Regionalfaktors sowie des Alterswertminderungsfaktors ermittelt.

Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Der aus dieser Summe - „vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts – gebildete „vorläufige Sachwert des Grundstücks“ (§ 35 (2) ImmoWertV) muss dann an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden.

Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist daher die Marktanpassung mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors. Sachwertfaktoren werden von den örtlichen Gutachterausschüssen unter Anwendung bestimmter Modellparameter auf der Grundlage von Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt und veröffentlicht. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind (vgl. § 21 ImmoWertV). Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität gewahrt wird. Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors ist der nach § 21 (3) ImmoWertV ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung i.S.d. § 9 (1), Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 (1), Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen (vgl. auch Nr. 39.1 bis 39.3 der ImmoWertA 2023).

Der Sachverständigen obliegt es, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert anzuwenden, die Prüfung einer (erneuten) Marktanpassung (§ 7 (2) u. § 35 (3)) und im Anschluss ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Das Ergebnis stellt den sogenannten Verfahrenswert dar und wird als „Sachwert des Grundstücks“ bezeichnet. Damit sind das Grundstück inklusive der aufstehenden Gebäude, der Außenanlagen und der fest dazugehörigen Bestandteile gemeint.

Zur Wahrung der Modellkonformität wird im vorliegenden Gutachten daher auf die Modellparameter zurückgegriffen, die der Gutachterausschuss Lüneburg in den Grundstücksmarktdaten 2024 veröffentlicht hat. Dieses ist nachfolgend dargestellt.

Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt durch den Sachwertfaktor (§ 21 (3) ImmoWertV) zu berücksichtigen (Marktanpassung). Dieser Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet, indem den gezahlten Kaufpreisen die für diese Objekte berechneten vorläufigen Sachwerten gegenübergestellt werden. Der vorläufige Sachwert eines Grundstücks ergibt sich aus der Summe von Sachwert der baulichen Anlagen,



Bodenwert und Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. In der vorliegenden Auswertung wurden für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der ImmoWertV (Anlage 4) bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in [€/m<sup>2</sup>] BruttoGrundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten. Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Die bei der Berechnung der BGF nicht erfassten Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) sowie Besonderheiten der Gebäudegeometrien bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind gem. § 36 Abs. 2 ImmoWertV zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstichtages anzupassen sind (§ 36 (2) ImmoWertV). Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt. Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderungsfaktor ermittelt (§ 38 ImmoWertV). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im Modell einheitlich 70 Jahre. Die Restnutzungsdauer ergibt sich grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit dem in Anlage 2 der ImmoWertV beschriebenen Modell verlängert. Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach § 40 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert und Grundstücksfläche errechnet. Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt.



### 6.3.2 Sachwertberechnung

<b>Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen</b>	
• NHK im Basisjahr (2010)	609,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• Zuschlag von 10 % für Dachgeschossteilausbau	1,10
• Brutto-Grundfläche (BGF)	411,64 m <sup>2</sup>
Zwischenergebnis Herstellungskosten Normgebäude	275.757,64 €
• in den NHK nicht erfasste Bauteile u.ä.	30.000,00 €
• bes. Einrichtungen oder Vorrichtungen	0,00 €
• Umrechnung mittels Baupreisindex (BPI) 15.01.2026 (2010 = 100)	190,6 [%]
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	582.774,05 €
<b>Alterswertminderung</b>	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	21 Jahre
• Alterswertminderungsfaktor	30,00 [%]
<b>Regionalisierung</b>	
• Regionalfaktor	1,00
<b>Zuschläge für untergeordnete bauliche Ablagen</b>	
• ggf. Zuschlag für Nebengebäude	0,00 €
<b>Bestandteile des vorläufigen Sachwerts</b>	
• Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	174.832,22 €
• Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	15.000,00 €
• Bodenwert, vgl. Abschnitt 5.2.3	120.600,00 €
vorläufiger Sachwert	310.432,22 €
<b>Marktanpassung</b>	
• Sachwertfaktor (§ 35 Abs. 3 S. 1 und § 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV)	0,83
• ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 i.V. m. § 35 Abs. 3 S. 2 ImmoWertV)	1,03
markangepasster vorläufiger Sachwert	265.388,50 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	
• keine	0,00 €
Sachwert des Grundstücks	265.388,50 €
<b>Sachwert gerundet</b>	<b>265.000,00 €</b>



### 6.3.3 Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen der Sachwertermittlung

#### **Berechnungsbasis**

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen ggf. in Modifizierungen, wie diese von den niedersächsischen Gutachterausschüssen vorgenommen werden.

#### **Herstellungskosten**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden (vgl. § 36 ImmoWertV). Es handelt sich um modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Derzeit sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen (vgl. Anl. 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV). Sie besitzen die Dimension „€/m<sup>2</sup>“ Bruttogrundfläche des Gebäudes einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen (vgl. ImmoWertA 2023, 36.(2).3).

Für die vorliegende Gebäudeart:

- Einfamilienhaus (freistehend), eingeschossig, unausgebautes Dachgeschoss

stehen zur modellkonformen Bewertung Kostenkennwerte der NHK 2010 (€/m<sup>2</sup> BGF) zur Verfügung, vgl. Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), Abschnitt II.

Die Standardstufe wurde zuvor nach Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), Abschnitt I ermittelt.

Der Kostenansatz wurde um 10 % erhöht, weil das Dachgeschoss tlw. ausgebaut ist.

#### **Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Nach § 36 Abs. 2 ImmoWertV ist zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Dieser beträgt zum Stichtag 190,6. Dabei erfolgt eine Umbasierung bezogen auf das auf Basisjahr 2015, vgl. Sachwertmodell des Gutachterausschusses Lüneburg.

#### **Baunebenkosten**

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten, welche als Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt bei Neubauprojekten von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung, der Ausstattung der Gebäude und sonstigen Einflussfaktoren ab. Bei Anwendung der NHK 2010 (Modellkosten) sind die Baunebenkosten in Abhängigkeit von der Gebäudeart in den Kostenkennwerten bereits enthalten.



### **Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Als „nicht über die NHK erfasst aber üblicherweise dazugehörige Bauteile und Einrichtungen“ werden nach Erfahrungswerten geschätzt und pauschal berücksichtigt.

<b>in den NHK nicht erfasste Bauteile u.ä.</b>	<b>Neuherstellungskosten inkl. BNK pauschal</b>
zwei Markisen	2.000,00 €
Terrassenanlage mit Gartentreppe	24.000,00 €
Eingangstreppe	4.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>30.000,00 €</b>

### **Besondere Einrichtungen oder Vorrichtungen**

Unter besonderen Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und (i.d.R.) mit dem Gebäude fest verbundene Einrichtungen eher technischer Natur zu verstehen, die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind (z.B. Sauna, Schwimmbad, ...). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen (z.B. Hochregallager, Kranbahnen, ...). Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

### **Nebengebäude**

Klassische Nebengebäude von typischen Sachwertobjekten sind Garagen, deren Herstellungswert mit Hilfe der Kostenkennwerte für die Gebäudeart 14 ermittelt werden können. Je nach Sachwertmodell, Art und Lage eines solchen Nebengebäudes werden die Herstellungskosten zusammen mit denen des Hauptgebäudes oder erst nach der Marktanpassung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

Andere Nebengebäude, wie z.B. Gartenhäuser oder kleine Stallgebäude etc., die in den Kaufpreisauswertungen des jeweiligen Gutachterausschusses nicht vorkommen, sind auf jeden Fall als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) nach der Marktanpassung bzw. vor der Bildung des Verfahrenswertes zu berücksichtigen.

Wertrelevant Nebengebäude sind im vorliegenden Bewertungsfall nicht zu berücksichtigen.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Siehe Erläuterungen im Abschnitt 4 des Gutachtens.

### **Restnutzungsdauer**

Siehe Erläuterungen im Abschnitt 4 des Gutachtens.

### **Regionalfaktor**

Zusätzlich ist ein Regionalfaktor anzuwenden. Hierbei handelt es sich um eine vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegten Modellparameter. Er soll der Anpassung der Herstellungskosten an die Unterschiede zwischen dem bundesdurchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau (vgl. ImmoWertA, 36.3) dienen. Im vorliegenden Fall beträgt der Regionalfaktor nach dem Modell des Gutachterausschusses Lüneburg 1,0.



### **Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen**

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere ortsübliche Gartenanlagen. Weichen bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen erheblich vom Üblichen ab, ist ein bestehender Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (ImmoWertA, vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 2; Nummer 8.(3).1 sowie Nr. 37.1 und 37.2 ImmoWertA).

Im vorliegenden Gutachten werden die den Wert beeinflussenden Außenanlagen modellkonform nach den Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses berücksichtigt. Hinsichtlich des Bewertungsobjekt werden die baulichen Außenanlagen und pauschal geschätzt auf 15.000,00 €.

### **Alterswertminderungsfaktor**

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Dieser berechnet sich demnach wie folgt:  $21 \text{ Jahre} / 70 \text{ Jahre} = 30,00 \%$ .

Wie vorstehend beschrieben wird durch Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen) mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen ermittelt.

### **Sachwertfaktor**

Nach ImmoWertV § 7 (1) und § 21 (1) sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mittels Sachwertfaktoren erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind Sachwertfaktoren nach § 193 Abs. (5) Satz 2 Nr. 2 des BauGB zu verwenden. Demnach gehört es explizit zu den Aufgaben der Gutachterausschüsse, diese für die Wertermittlung erforderlichen Faktoren aus den Kaufpreisfällen abzuleiten und zu veröffentlichen.

Der in Abschnitt 6.3.2 des Gutachtens modellhaft und modellkonform gemäß § 35 (2) ImmoWertV ermittelte „vorläufige Sachwert“ wird durch Multiplikation mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (vgl. § 39) zum „vorläufigen marktangepassten Sachwert“.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Dabei ist zu beachten, dass Sachwertfaktoren i.d.R. aus Kaufpreisen von Objekten einer bestimmten vergleichbaren Kategorie/ Gebäudegruppe abgeleitet werden. Für diesen Vorgang werden die Kaufpreise möglichst um alle Wertanteile für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt, so dass es für die Sachverständige von großer Wichtigkeit ist, vor der Durchführung eines Wertermittlungsverfahrens zu erkennen, für welches „Normobjekt“ der jeweils ermittelte Sachwertfaktor gilt. Der Ausschluss von Wertanteilen die auf „Baumängeln und Bauschäden“ oder auf „besonderen Ertragsverhältnissen“ basieren ist dabei ebenso zu berücksichtigen wie die Separierung von nicht marktüblichen Flächenanteilen („selbstständig nutzbare oder sonstige Teilflächen“ gem. § 41), „grundstücksbezogenen Rechten und Lasten“ oder sonstigen Besonderheiten (i.S.v. „boG“, vgl. § 8 (3)).

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor (Sachwertfaktor) wird auf der Grundlage der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses Lüneburg bestimmt.

Dieser bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2025.

Der Sachwertfaktor ist neben dem Stichtag abhängig vom Bodenrichtwert, vom vorläufigen Sachwert, der Restnutzungsdauer, der Standardstufe und dem Energiebedarf sowie der Grundstücksfläche und der Entfernung vom Stadtzentrum. Der Sachwertfaktor ist differenziert dargestellt und das Bewertungsmodell ist ebenfalls dokumentiert. Die Daten sind geeignet. Diese sind in den Grundstücksmarktdaten 2025 veröffentlicht.

Demnach wird der objektspezifische Sachwertfaktor ermittelt mit rd. 0,83.



### **Marktanpassung**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich (§ 7 Abs. 2 i.V. m. § 35 Abs. 3 S. 2 ImmoWertV).

Dies erfolgt vorliegend mit Hilfe einer Indexreihe für Eigenheime in Niedersachsen, welche vom Oberen Gutachterausschuss ermittelt wurde. Demnach ist zwischen Januar 2025 und Januar 2026 mit einer Preisentwicklung von rd. 3% zu rechnen. Dementsprechend wird hier ein Faktor von 1,03 berücksichtigt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Bei der Anwendung der Wertermittlungsverfahren sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV i.V.m. der ImmoWertA) zusätzlich in Ansatz zu bringen. Dies sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- besonderen Ertragsverhältnissen,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätzen sowie
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.



## 6.4 Vergleichswertermittlung

### 6.4.1 Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV

Das Vergleichswertverfahren ist in der ImmoWertV, Teil 3, Abschnitt 1, §§ 24 – 26 geregelt. Gemäß ImmoWertV sind für die Ableitung der Vergleichspreise die Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die hinsichtlich ihrer Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück (Wertermittlungsobjekt) hinreichend übereinstimmen, und deren sogenannte Vertragszeitpunkte in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend geeignete Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Die Eignung im Sinne des § 9, Absatz 1 (Anpassungsfähigkeit) zur Verwendung im direkten Vergleichswertverfahren ist zu prüfen. Geeignete Kaufpreise müssen vor der Verwendung als Vergleichspreis um Werteinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) bereinigt werden (vgl. § 9, Absatz 1). Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten oder durch sachverständig geschätzte Zu- oder Abschläge (vgl. 25.1 und 25.2 ImmoWertA 2023) zu berücksichtigen.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen bzw. nach Maßgabe des § 9, Absatz 1, Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst werden können.

Dieses – indirekte - Vergleichswertverfahren wird dann angewendet, wenn eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren und/ oder anpassungsfähigen Kaufpreisen zur Verfügung steht, aus denen die Vergleichsfaktoren (gem. § 20) abgeleitet werden können. Das kommt in erster Linie bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden bebaut sind. Zu nennen sind dabei insbesondere Einfamilienreihenhäuser, Doppelhaushälften, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen. Bei ausreichender Quantität und Qualität von Kaufpreisfällen eines Marktsegments können von den Gutachterausschüssen dann z.B. Immobilienrichtwerte (i.d.R. als Preis/ pro qm Wohnfläche) abgeleitet werden, die sich zur Durchführung des indirekten Vergleichswertverfahrens eignen.



#### 6.4.2 Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten

Der örtliche Gutachterausschuss hat für den Bereich der Landkreis Lüneburg aus einer Stichprobe von 1.449 Kauffällen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke Vergleichsfaktoren abgeleitet und diese in den Grundstücksmarktdaten 2025 veröffentlicht.

Die Stichprobe kann wie folgt beschrieben werden:

Merkmal	Bereich	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	2017 - 2024	01.01.2025
Lage (Bodenrichtwert)	17 €/m <sup>2</sup> - 665 €/m <sup>2</sup>	310
Modifiziertes Baujahr	1946-2024	1985
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> - 345 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	275 m <sup>2</sup> - 2.500 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
Gebäudeart	Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus	Einfamilienhaus
Ausstattung (Standardstufe)	1 – 5	2,5
Energiebedarf (Bedarfsklasse)	1 – 3	1 (0 – 150 kWh/m <sup>2</sup> a)
Entfernung vom Stadtzentrum	0,7 km – 37 km	9 km

Auf der Grundlage dieser Daten wurde vom Gutachterausschuss ein Normobjekt definiert. Basiswerte für das Normobjekt sind in Abhängigkeit vom Lagewert (Bodenrichtwertniveau) und der Entfernung vom Stadtzentrum tabelliert.

Auch eine Anpassung aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale kann durch entsprechende Anpassungsfaktoren erfolgen.

Die Vergleichsdaten sind insoweit als geeignet im Sinne des § 9 Abs. 1 ImmoWertV anzusehen.

#### 6.4.3 Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt

Der in den Grundstücksmarktdaten 2025 [4] veröffentlichten Tabelle wurde bezogen auf ein Bodenrichtwertniveau von 165 €/m<sup>2</sup> für das Baujahr 1973 ein Basiswert pro m<sup>2</sup> Wohnfläche von rd. **2.412,00 €** durch Interpolation entnommen.

Dieser Basiswert ist an das Bewertungsobjekt anzupassen.



#### 6.4.4 Ermittlung des Gesamtanpassungsfaktors für das Bewertungsobjekt

Eine Gegenüberstellung des Normobjekts und des Bewertungsobjekts ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle. Die erforderlichen Anpassungen sind ebenfalls dargestellt. Die Anpassungskoeffizienten wurden vom Gutachterausschuss Lüneburg aus der in Abschnitt 6.4.2 dargestellten Stichprobe abgeleitet. Es handelt sich um eine umfassende Stichprobe aus dem Bereich des Landkreises Lüneburg. Die Koeffizienten sind geeignet für den Bewertungsfall.

Vergleichskriterien	Normobjekt	Bewertungsobjekt	ggf. erforderliche objektspezifische Anpassung
<b>Merkmale</b>			
Kaufzeitpunkt	01.01.2025	15.01.2026	-
Baujahr	1985	1973	0,96
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	140	123,16	1,05
Grundstücksfläche [m <sup>2</sup> ]	1.000	746	0,95
Standardstufe (Ausstattung)	2,5	2,4	0,99
<b>weitere wertbeeinflussende Merkmale</b>			
Energiebedarf	Klasse 1	Klasse 2-3 (gem. sachverst. Schätzung)	0,93
<b>Gesamtanpassungsfaktor</b>			<b>0,88</b>

#### 6.4.5 Vergleichswertberechnung

<b>Berechnung des Vergleichswertes</b>	
• Vergleichsfaktor (Basiswert)	2.412,00 €/m <sup>2</sup>
• Anpassungen mittels Gesamtanpassungsfaktor	x 0,88
• Wohnfläche	x 123,16 m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert	= 261.414,50 €
<b>Marktanpassung</b>	
• ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 i.V. m. § 35 Abs. 3 S. 2 ImmoWertV)	x 1,03
markangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 269.256,92 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, vgl. Abschnitt 6.3.3</b>	
• keine	0,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	269.256,92 €
<b>Vergleichswert gerundet</b>	<b>269.000,00 €</b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2026 mit rd. **269.000,00 €** ermittelt.



## 6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte nach § 194 BauGB sowie der dazu erlassenen Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV). Nach § 6 Abs. 4 der ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### 6.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich stets auch an den in das Vergleichsverfahren einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird daher aus beiden Ergebnissen gewichtet abgeleitet.

### 6.5.3 Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **265.000,00 €**,  
der **Vergleichswert** mit rd. **269.000,00 €** ermittelt.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das 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 Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert ein höheres Gewicht beigemessen als dem Vergleichswert.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für die Vergleichswertermittlung ebenfalls in sehr guter Qualität (örtliche Vergleichsfaktoren, umfassende Stichprobe, hinreichende Anpassungsfaktoren) zur Verfügung.



Immobilienbewertung  
Wegmann

## 6.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Kellergarage bebaute Grundstück in 21449 Radbruch, Hans-Eidig-Weg 19

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Radbruch	490	5

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Radbruch	1	110/16	746 m <sup>2</sup>

Fläche insgesamt:	<b>746 m<sup>2</sup></b>
-------------------	--------------------------

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.01.2026 unter Berücksichtigung einer der Ermittlungsgenauigkeit Rechnung tragenden Rundung geschätzt auf rund

**265.000,00 €**

**in Worten: zweihundertfünfundsechzigtausend Euro.**



Immobilienbewertung  
Wegmann

## 7 Zusammenstellung der Ergebnisse

Die in diesem Gutachten beschriebene Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem Einfamilienhaus mit Kellergarage bebaute Grundstück in 21449 Radbruch, Hans-Eidig-Weg 19, lieferte folgende Ergebnisse:

<b>Ergebnisse</b>	<b>Euro</b>
relativer Bodenwert pro m <sup>2</sup>	161,70
Gesamtbodenwert (gerundet)	120.600,00
Vergleichswert (gerundet)	269.000,00
Sachwert (gerundet)	265.000,00
<b>Verkehrswert (gerundet)</b>	<b>265.000,00</b>

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die der Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in ihrem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hannover, 20.01.2026

\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. Astrid Wegmann

Eine Haftung wird nur für den im Gutachten angegebenen Zweck übernommen, für darüberhinausgehende Verwendungsanlässe wird diese ausgeschlossen. Alle Rechte im Sinne des Urheberrechtes sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.



## 8 Literaturverzeichnis

### 8.1 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (**Nds. AGBGB**) vom 04.03. 1971 (Nds. GVBl. S. 73), in der jeweils geltenden Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2019 (BGBl. I S. 2911), in der jeweils geltenden Fassung
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (**Wohnungseigentumsgesetz – WoEiGG**) vom 15.05.1951 (BGBl. III Gl.Nr. 403-1), in der jeweils geltenden Fassung
- Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz (**NKAG**) in der Fassung vom 20.04.2017 (Nds. GVBl. S. 121), in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (**ZVG**) vom 24.03.1897 (RGBl. I S 97) in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über das Erbbaurecht (**ErbbaUG**) in der Fassung der Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 (RGBl. I S. 72,122), in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 09.12.1990 (BGBl. S. 132) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, in der jeweils geltenden Fassung
- Betriebskostenverordnung (**BetrKV**) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), in der jeweils geltenden Fassung
- ImmoWertA 2023 - Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA), vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.
- Wohnflächenverordnung (**WoFlV**) – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- DIN 276 Kosten von Hochbauten; Ausgabe Juni 1993
- DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau; Ausgabe 1987
- Niedersächsische Bauordnung (**NBauO**) vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2019 (Nds. GVBl S. 88), in der jeweils geltenden Fassung



Immobilienbewertung  
Wegmann

## 8.2 Schrifttum

- [1] **Brügelmann** *Kommentar zum Baugesetzbuch*  
Kohlhammer Verlag
- [2] **Ernst / Zinkahn/  
Bielenberg** *Kommentar zum Baugesetzbuch*  
Verlag C. H. Beck
- [3] **Gerady / Möckel / Troff** *Praxis der Grundstücksbewertung*  
*Loseblattwerk*  
Verlag Moderne Industrie, Landsberg 2005
- [4] **Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
Lüneburg** *Grundstücksmarktdaten 2025*
- [5] **Kleiber / Simon** *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*  
*Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten*  
*(Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter*  
*Berücksichtigung der ImmoWertV*  
Verlag Bundesanzeiger, 2010
- [6] **Oberer Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte in  
Niedersachsen** *Landesgrundstücksmarktbericht 2025*
- [7] **Rössler / Langner /  
Simon / Kleiber / Joeris** *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*  
Verlag H. Luchterhand, 2004
- [8] **Ross / Brachmann/** *Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des*  
*Wertes der baulichen Anlagen*  
*von Peter Holzner und Ulrich Renner*  
Verlag Th. Oppermann, 2005
- [9] **Sprenghetter/Strotkamp/  
Kranich/Kierig u.a.** *Grundstücksbewertung,*  
*Arbeitsmaterialien sowie Lehrbuch und Kommentar*  
Eigenverlag, Wertermittlungsforum, Sinzig, Stand 2025



## 9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab ca. 1:250 000 mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte im Maßstab ca. 1: 10 000 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:1 000 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 5: Schnitt des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 6: Grundriss des Kellergeschosses des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlage 7: Grundriss des Erdgeschosses des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlage 8: Grundriss des Dachgeschosses des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlagen 9-10: Berechnung der Wohnfläche
- Anlage 11: Berechnung der Gebäude-Grundflächen
- Anlage 12: Fotoübersicht ohne Maßstab mit Kennzeichnung des zu bewertenden Objekts
- Anlagen 13-17: Fotos 1 bis 9