

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 31 / 25

unser Zeichen: GNR 002/01/2026



Flurstück 103/24, An der Wetter/Ecke Lauenburger Straße/K 53

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
für das unbebaute Grundstück, Feldgehölz im Außenbereich,
von 21379 Echem, OT Bullendorf (ohne postalische Adresse)

eingetragen im Grundbuch von Echem, Blatt 336

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
3	Echem	7	103/24	Waldfläche, Über der Wetter	1.535 m ²

Verkehrswert Grundstück zum Stichtag 05. März 2026: **rd. 2.300,00 €**

Ausfertigung Nr. PDF Version

Dieses Gutachten besteht aus 20 Seiten und vier Anlagen mit 8 Seiten. Das Gutachten wurde in vierfacher 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)	4
4 Verkehrswertermittlung	9
4.1 Allgemeine Angaben	9
4.2 Grund- und Bodenbeschreibung	10
4.2.1 Lage	10
4.2.2 Gestalt und Form	10
4.2.3 Erschließung	11
4.3 Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen	11
4.4 Vorbemerkungen	11
4.5 Wertermittlung Grundstück, Flurstück 103/24	12
4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	12
4.5.2 Bodenwertermittlung Flurstück 103/24	12
4.5.3 Direkte Vergleichswertermittlung Flurstück 103/24	15
5 Verkehrswert Grundstück, Flurstück 103/24	19

Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Verkehrskarte und aus dem Ortsplan von Echem, OT Bullendorf mit Kennzeichnung der Ca.-Lage des Grundstücks
- Anlage 2: Fotoübersichtsplan, Standorte der Außenaufnahmen
- Anlage 3: Fotodokumentation
- Anlage 4: Literaturverzeichnis, Quellen und Rechtsgrundlagen

1 Zusammenfassung des Gutachtauftrages

- 1.1 Gemäß des Auftrages des Amtsgerichts Lüneburg vom 13. Januar 2026, Eingang am 23. Januar 2026, ist der Verkehrswert des Grundstücks zu schätzen.
Der Verkehrswert für das im Grundbuch von Echem, Blatt 336, unter der lfd. Nr. 3 des Bestandsverzeichnisses eingetragenen Grundstücks, Flurstück 103/24, in 21379 Echem, OT Bullendorf, ohne postalische Adresse, **wird zum Wertermittlungstichtag 05. März 2026 auf rd. 2.300,00 € geschätzt.**
- 1.2 Es sind die Mieter bzw. Pächter festzustellen.
Das Grundstück, Flurstück 103/24, ist nach meinen Kenntnissen nicht verpachtet und wird nicht bewirtschaftet.
- 1.3 Der Verwalter/die Verwalterin nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG-Verwalter) ist zu benennen.
Entfällt. Das unbebaute Grundstück befindet sich im Außenbereich und ist ein Feldgehölz, bestanden mit einigen großen Solitärbäumen, Laubbäumen, Jungwuchs und Sträuchern.
- 1.4 Es ist zu klären, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist bzw. geführt wird.
Entfällt, siehe Punkt 1.3.
- 1.5 Es ist zu prüfen, ob Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden.
Entfällt, siehe Punkt 1.3.
- 1.6 Der Sachverständige hat zu klären, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
Entfällt, siehe Punkt 1.3.
- 1.7 Es ist zu prüfen, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bezüglich des Grundstücks bestehen.
Das unregelmäßig geschnittene Grundstück liegt im **Außenbereich** und ist in der 33. Änderung des **Flächennutzungsplanes** (FNP) der Samtgemeinde Scharnebeck, Inkrafttreten 17.07.2023, **als Flächen für die Landwirtschaft** dargestellt.
Weitere Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, sind mir nicht bekannt.
- 1.8 Es ist prüfen, ob ein Energieausweis/-pass vorliegt.
Entfällt, siehe Punkt 1.3.
- 1.9 Es ist zu klären, ob bezüglich des Grundstücks Altlastenverdacht besteht.
Das Grundstück ist nicht als altlastenverdächtige Fläche registriert.

2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens

- 2.1 Auftrag des Amtsgerichts Lüneburg vom 13. Januar 2026, Eingang am 23. Januar 2026.
- 2.2 Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Echem, Blatt 336, vom 05. Dezember 2025.
- 2.3 Schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte vom Landkreis Lüneburg:
Baulasten (vom Amtsgericht Lüneburg eingeholt)
Altlasten
Bodendenkmalschutz
Naturschutz
Schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte von der Samtgemeinde Scharnebeck/
Gemeinde Echem:
planungsrechtlicher Zustand des Wertermittlungsgrundstücks
Schriftliche Auskünfte von den örtlichen Versorgungsunternehmen: keine Auskunft eingeholt
Schriftliche Auskunft vom Grundstückseigentümer: Keine Auskunft erhalten
- 2.4 Schriftliche Beantragung einer Liegenschaftskarte beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg.
- 2.5 Online-Präsentation der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Grundstücksmarktdaten 2025 und 2026.
- 2.6 Literaturverzeichnis und Quellen, Rechtsgrundlagen (vgl. Anlage 4).
- 2.7 Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 05. März 2026.
- 2.8 In diesem Wertermittlungsgutachten wurde der Grund nicht untersucht.
Aussagen über Rechte, Lasten und Beschränkungen 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 Wertermittlungsstichtages nicht erfolgte, wird der Tag der Ortsbesichtigung, **05. März 2026**, als Wertermittlungsstichtag dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.
Insoweit stützt sich mein Gutachten auf Feststellungen am Ortstermin, den bereits genannten Auskünften der zuständigen Ämter 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 Echem, Blatt 336, vor. In Abteilung II des Grundbuchs bestehen bezüglich des Grundstücks folgende Eintragungen:
lfd. Nr. 1:	„Über das Vermögen der Eigentümerin ist am 17.10.2024 um 13:40 Uhr das Insolvenzverfahren eröffnet worden (164 IN ---/24). Eingetragen aufgrund Ersuchen des Amtsgerichts Essen vom 17.10.2024 am 20.12.2024.“ Unterschrift
lfd. Nr. 9:	„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (23 K 31/25). Eingetragen am 03.12.2025.“ Unterschrift
Anmerkung:	Dinglich gesicherte Schuldverhältnisse (Hypothesen, Grundschulden, Rentenschulden etc.), die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. In Verfahren zur Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist davon auszugehen, dass eventuell noch valutierende Schulden bei der Aufteilung des Erlöses (Preis) sachgerecht berücksichtigt werden.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

nicht eingetragene
Lasten und Rechte:

Das Grundstück ist ein Feldgehölz, liegt längs der Lauenburger Straße, der Kreisstraße 53, die zur Landestraße 219 und nach Hohnstorf führt.

Es ist nicht bekannt, ob das Grundstück verpachtet ist.

Nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte konnten nicht festgestellt werden bzw. sind nicht bekannt.

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis:

Gemäß Auskunft des Landkreises Lüneburg an das Amtsgericht Lüneburg **sind bezüglich des Grundstücks keine Baulasten begründet.**

Baulastenauskunft, anonymisiert

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

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

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.**

Altlastenauskunft, anonymisiert

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

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Umlegungs-, Flur-
bereinigungs-, Sa-
nierungsverfahren:

Gemäß Auskunft der Gemeinde Echem **ist das Grundstück in kein Boden-
ordnungs- und/oder Sanierungsverfahren einbezogen.**

Denkmalschutz:

Bodendenkmale sind bezüglich des Grundstücks nicht bekannt.

Naturschutz:

Gemäß Auskunft des Landkreises Lüneburg, Naturschutz und Wald, **liegen auf
dem Grundstück keine naturschutzfachlichen Auflagen.**

Darstellung im
Flächennutzungsplan:

Das unregelmäßig geschnittene **Grundstück liegt im Außenbereich** und ist in der
33. Änderung des **Flächennutzungsplanes** (FNP) der Samtgemeinde Scharne-
beck, Inkrafttreten 17.07.2023, als **Flächen für die Landwirtschaft darge-
stellt.**

**Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, Grundstück ROT umrandet,
kein Maßstab**

**Ausschnitt aus den Planzeichenerklärungen
des Flächennutzungsplanes**

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Festsetzung im
Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplanes.

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

Fläche der Forstwirtschaft, Feldgehölz

Ein Feldgehölz ist eine kleinere, zusammenhängende Gehölzfläche in der freien Landschaft außerhalb geschlossener Waldflächen, die aus Bäumen, Sträuchern und sonstigem Gehölzbewuchs besteht. Feldgehölze übernehmen ökologische Funktionen wie die Strukturierung des Landschaftsbildes, den Wind- und Erosionsschutz sowie die Bereitstellung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

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

4 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück im Außenbereich von 21379 Echem, unmittelbar an den Ortsteil Bullendorf angrenzend

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksfläche	Grundstücksfläche
Echem	7	103/24	1.535 m ²	1.535 m ²

zum Wertermittlungsstichtag 05. März 2026, ermittelt.

**Auszug aus der Liegenschaftskarte, Grundstück ROT umrandet,
kein Maßstab**

4.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Lüneburg
Auftrag:	13. Januar 2026
	Eingang 23. Januar 2026
Eigentümer:	ein Eigentümer (juristische Person), wegen Datenschutz keine Namensnennung
Tag der Orts- besichtigung:	05. März 2026
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	05. März 2026

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.2 Grund- und Bodenbeschreibung

4.2.1 Lage

Ort und Einwohner: (vgl. Anlage 1)	Land/Kreis:	Bundesland Niedersachsen; Landkreis Lüneburg, der Landkreis Lüneburg liegt im Nordosten von Niedersachsen
	Stadt/Ort:	Samtgemeinde Scharnebeck bestehend aus 8 Gemeinden einschließlich Gemeinde Scharnebeck liegt im Nordosten des Landkreises Lüneburg, Gemeinde Echem liegt im Nordosten der Samtgemeinde Scharnebeck
	Verwaltung/ Gemeinde:	Verwaltungssitz der Samtgemeinde Scharnebeck ist die Gemeinde Scharnebeck
	Makrolage:	an der Lauenburger Straße (Kreisstraße 53), Außenbereich von Echem und seinem Ortsteil Bullendorf
	Mikrolage:	Nordseite der Lauenburger Straße und östlich der Splittersiedlung An der Wetter mit 4 Wohnhäusern, unmittelbar nördlich Grundstück Fließgewässer Marschwetter, nordöstlich grenzt das Grundstück an einen kleinen Laubwald
	Umgebung:	Splittersiedlung mit individueller Wohnhausbebauung und Flächen der Land- und Forstwirtschaft sowie Wohnbebauung unterhalb der Lauenburger Landstraße Wohnbebauung und weitere Flächen der Land- und Forstwirtschaft
Verkehrslage, Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	Straßen:	Kreisstraße (K) 53 in Echem und Bullendorf, Landesstraße (L) 219 in Bullendorf nach Hohnstorf und zur Bundesstraße (B) 209 nach Lauenburg in Schleswig-Holstein, (B) 209 in Hohnstorf, (B) 5 in Lauenburg, (B) 4 und 216 in Lüneburg
	Autobahnen:	Autobahn (A) 39 in Lüneburg ca. 10 km entfernt
	Lüneburg:	ca. 15 km entfernt, südwestlich von Echem gelegen
	Scharnebeck:	ca. 7 km entfernt, südlich von Echem gelegen
	Lauenburg:	ca. 10 km entfernt, nordöstlich von Echem gelegen
	Bahn:	Haltepunkt in Echem, Bahnhof in Lüneburg, Regional- und Fernbahn
Immissionen:	Bus:	in Echem und Bullendorf Linienbus nach Scharnebeck und Lüneburg, weitere Buslinie nach Lauenburg, Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe des Grundstücks
	topographische Grundstückslage:	normaler Durchgangsverkehr auf der Lauenburger Straße, Kreisstraße 53 eben, tlw. unterhalb des Straßenniveaus liegend

4.2.2 Gestalt und Form

Größe (alle Maße Ca.-Angaben) des Wertermittlungsgrundstücks

Flurstück	103/24
Straßenfront(en)	244 m
Wegefront(en)	25 m
Breite/Länge bis	244 m
Tiefe bis	35 m
Grund-/Flurstücksfläche *	1.535 m ²
Grund-/Flurstücksform	unregelmäßig

* gemäß Angabe im Grundbuch von Echem, Blatt 336, Bestandsverzeichnis

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.2.3 Erschließung

Das Wertermittlungsgrundstück, ein Feldgehölz, besteht aus dem Flurstück 103/24, liegt im Außenbereich von Echem, kurz vor dem Ortsteil Bullendorf, grenzt auf einer Länge von rd. 244 m an die *Lauenburger Straße*, der Kreisstraße 53 und im Westen, mit rd. 25 m, an den Weg *An der Wetter*. Rund 15 m bis rd. 62 m in nördlicher Richtung verläuft der Marschwetter, ein Entwässerungsgraben in der Marschlandschaft. Er gehört zu den typischen Marsch- und Grabensystemen, die Wasser aus den tiefer gelegenen Flächen ableiten.

Straßenart:	Kreisstraße (K) 53
Wegeart:	öffentlich gewidmeter Weg
Straßenausbau:	ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, einseitig befestigter separater Gehweg
Wegeausbau:	Fahrbahn mit Kiesgemisch befestigt, keine separaten Gehwege
Höhenlage zur Straße:	überwiegend geringfügig unterhalb des Fahrbahnniveaus, östlicher Grundstücksbereich normal, auf Fahrbahnniveau
Höhenlage zum Weg:	normal, auf Fahrbahnniveau
Abwasserbeseitigung:	Feldgehölz, Abwasser fällt nicht an
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Das Wertermittlungsgrundstück begrenzt auf einer Länge von rd. 244 m die Lauenburger Straße, Kreisstraße 53, und grenzt im Westen an den Weg An der Wetter. Im Norden begrenzen ein Grünstreifen und ein Gehölz das Wertermittlungsgrundstück.

4.3 Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen

Es wurden weder Gebäude noch Außenanlagen festgestellt.

4.4 Vorbemerkungen

- Das Grundstück, Flurstück 103/24, ist eine Fläche der Forstwirtschaft, ein Feldgehölz. Der Verkehrswert des Wertermittlungsgrundstücks, Feldgehölz, wird grundsätzlich vom Bodenwert bestimmt. Deshalb erfolgt die Wertermittlung der Forstwirtschaftsfläche auf der Grundlage des Bodenwertes.
Der Verkehrswert eines Waldgrundstücks, auch eines Feldgehölzes, setzt sich aus dem forstlichen Bodenwert und dem Sachwert, dem Wert des Holzbestands, zusammen. Deshalb wird der Wert des Holzbestandes berücksichtigt.
Es wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für Forstwirtschaftsflächen, Wald, eingeholt. Zu Kontrollzwecken und zur Überprüfung des Ergebnisses der Bodenwertermittlung, unter Berücksichtigung des Holzbestandes, wird das Vergleichswertverfahren angewandt. Da tatsächliche Kaufpreise für das Vergleichswertverfahren herangezogen werden, handelt es sich um ein sogenanntes direktes Vergleichswertverfahren.
- Gemäß Auskunft des Landkreises Lüneburg, Naturschutz und Wald, befindet sich das Wertermittlungsgrundstück nicht in einem Gebiet, in dem naturschutzfachliche Auflagen festgelegt sind. Die Bewirtschaftung und die forstwirtschaftliche Nutzung des Grundstücks ist ohne Nutzungseinschränkungen bezüglich naturschutzrechtlicher Belange gewährleistet.
- Baumfäll- und/oder Baumpflegearbeiten sind von der Kreisstraße 53 uneingeschränkt möglich. Für die zeitweise Nutzung öffentlichen Straßenlandes sind eine Sondernutzungserlaubnis und eine verkehrsrechtliche Anordnung erforderlich. Hierfür fallen in der Regel Gebühren an. Dies ist ein Nachteil bezüglich der Bewirtschaftung.
- 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 Grundstück, Flurstück 103/24

Wertermittlung des unbebauten Grundstücks

Flurstück 103/24, Fläche der Forstwirtschaft, Feldgehölz, mit einer Fläche von 1.535 m², gemäß Angaben aus dem Grundbuch von Echem, Blatt 336.

Das Grundstück liegt in der Gemarkung Echem, in der Flur 7 und im Außenbereich von 21379 Echem, kurz vor dem Ortsteil Bullendorf.

4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich der Verkehrswert des Grundstücks, Fläche der Forstwirtschaft, vorrangig am Bodenwert und dem Wert des Holzbestandes. Gegebenenfalls vorhandene Außenanlagen sind mit ihrem Zeitwert zu berücksichtigen.

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel mit dem 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.

Sind Pachteinnahmen vorhanden und weichen diese erheblich von den regionstypischen Pachten ab, so ist die zu berechnende Pachtdifferenz tatsächlicher Pachtzins/regionstypischer Pachtzins (Barwert) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Zusätzlich wird auch das Direkte Vergleichswertverfahren angewandt, da beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Region Kaufpreise für Forstwirtschaftsflächen vorliegen.

4.5.2 Bodenwertermittlung Flurstück 103/24

Standortspezifischer Bodenwert

Aktueller Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen in der Lage des Flurstücks 103/24

0,50 LF

F

Bodenrichtwert

0,50 Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche (ohne Holzbestand)

Entwicklungszustand

LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung

F forstwirtschaftliche Fläche

Keine weiteren ergänzenden Hinweise zum forstlichen Bodenrichtwert

In den Grundstücksmarktdaten 2026 der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen ist für den Landkreis Lüneburg ein mittlerer Kaufpreis für forstwirtschaftliche Flächen mit Holzbestand (Laub-, Nadel- und Mischwald) von 1,10 €/m² angegeben. Im Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen ist der Holzbestand nicht enthalten.

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird der Bodenrichtwert und der mittlere Kaufpreis für forstwirtschaftliche Flächen, Waldflächen mit wertbeeinflussenden Holzbestand, herangezogen. Auf Besonderheiten des Grundstücks wird im nachfolgenden Abschnitt eingegangen.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Grundstücksspezifischer Bodenwert

Das Flurstück 103/24 liegt in der beschriebenen Bodenrichtwertzone und stellt sich wie folgt dar bzw. ist wie folgt zu beschreiben:

Entwicklungszustand

LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Art der Nutzung

F forstwirtschaftliche Fläche, Gehölz

Ergänzung zur Art der Nutzung (z.B. Schonung, Weihnachtsbaumplantage)

kein Jahrgangswald, Feldgehölz mit großen Solitärlaubebäumen (überwiegend Eichen)

auch Birken und Erlen, Jungwuchs (Eichen, Birken, Erlen) und Sträucher

Angaben zum Grundstück (z.B. Grundstücksfläche und Restpachtdauer)

nicht verpachtet

Der auf dem Flurstück 103/24 befindliche Holzbestand ist wegen der Flurstücksform und kleinen Flurstücksfläche keine typische Waldfläche sondern ein typisches Feldgehölz mit einigen hohen Solitärlaubebäumen und Jungwuchs von Laubbäumen sowie Sträuchern. Ein Holzbestand ist im forstlichen Bodenrichtwert nicht berücksichtigt.

Auf den Bodenwert von Waldflächen haben die Lage, Entfernung vom Ortsrand; die Erschließung durch Straßen/Wege; die Grundstücksform und naturschutzrechtliche Belange, dies sind die wesentlichen Faktoren, einen Einfluss. Die Entfernung zum Ortsrand, zur Splittersiedlung, wird mit rd. 15 m angesetzt.

Die Entfernung vom Ortsrand ist mit dem Umrechnungskoeffizienten $k = \text{Entfernung (km)}^{-0,106}$ zu ermitteln.
 $k = 0,015^{-0,106} = 1,56$

Die Erschließung des Flurstücks durch Straßen und Wege ist überdurchschnittlich (vgl. Punkt 4, Seite 9). Hierfür wird ein Wertzuschlag von rd. 30 % angesetzt.

Das Flurstück 103/24 weist einen erheblichen Formmangel auf, schmales und langes Grundstück. Da die Bewirtschaftung, motormanuelle Arbeiten, aufgrund der Lage längs der Lauenburger Straße jedoch nicht wesentlich eingeschränkt ist, wird ein Wertabschlag von lediglich rd. 30 %, unter Berücksichtigung erforderlicher Sondernutzungserlaubnisse und Gebühren für die zeitweise Nutzung öffentlichen Straßenlandes, marktgerecht eingeschätzt.

Naturschutzrechtliche Belange greifen bei dem Flurstück 103/24 nicht. Ein Wertabschlag ist nicht zu berücksichtigen.

Bestimmung des Bodenwertes

Entsprechend der vorherigen Ausführungen ist der Bodenrichtwert des Flurstücks 103/24 Feldgehölz bezüglich der Merkmale Entfernung vom Ortsrand, Straßen-/Wegeerschließung und Grundstücksform anzupassen.

Bodenrichtwert Waldfläche	0,50 €/m ²
Umrechnungskoeffizient Entfernung vom Ortsrand	x 1,56
Straßen-/Wegeerschließung	x 1,30
Formmangel	x 0,70

vorläufig angepasster Bodenrichtwert Waldfläche	0,709 €/m ²	rd. 0,71 €/m ²
---	------------------------	---------------------------

Der Bodenrichtwert für Waldflächen ist seit dem Bodenrichtwertstichtag 31.12.2015 von 0,25 €/m² zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2026 auf 0,50 €/m² (Steigerung rd. 100 %) gestiegen. Seit dem Bodenrichtwertstichtag 01.01.2023 stagniert der Bodenrichtwert für Waldflächen bei 0,50 €/m². Es ist zu unterstellen, dass die Nachfrage nach Bauholz und Brennholz zukünftig anziehen wird. Ein konjunktureller Zuschlag von rd. 3 % wird als marktgerecht eingeschätzt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

vorläufig angepasster Bodenrichtwert Waldfläche 0,71 €/m²
 konjunkturelle Anpassung rd. 3 % + 0,02 €/m²

vorläufig angepasster Bodenrichtwert Waldfläche 0,73 €/m² rd. 0,73 €/m²

Der forstliche Bodenwert des Flurstück 103/24, Feldgehölz, wird zum Wertermittlungsstichtag **05. März 2026** wie folgt geschätzt:

Flurstück 103/24, Feldgehölz	1.535 m ²		
forstlicher Bodenwert	1.535 m ² x 0,73 €/m ² =	1.120,55 €	
Feldgehölz	1.535 m ² forstlicher Bodenwert	1.120,55 €	rd. 1.121,00 €

Der Holzbestand Laubholz, überwiegend Eiche, Holzqualität Brennholz, wird pauschal mit rd. 0,80 €/m² berücksichtigt. Der forstliche Bodenwert unter Berücksichtigung des Holzbestandes wird wie folgt geschätzt:

forstlicher Bodenwert	1.121,00 €	
Zuschlag Holzbestand rd. 0,80 €/m ² x 1.535 m ²	+ 1.228,00 €	
forstlicher Bodenwert mit berücksichtigtem Holzbestand	2.349,00 €	rd. 2.300,00 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.5.3 Direkte Vergleichswertermittlung Flurstück 103/24

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte habe ich für den Landkreis Lüneburg, im Radius von 15 km um Lüneburg Kaufpreise für Waldflächen suchen lassen. Die Abfragekriterien sind:

Kaufvertragsdatum > = 12.2024 bis 11.2025

Lage Radius rd. 15 km um Lüneburg

Grundstücksart Wald, Laub- und Nadelholz, Mischwald

Flächengröße m²

Entsprechend dieser Suchkriterien wurden 20 Objekte (Waldflächen) gefunden. Im Auszug aus der Kaufpreissammlung sind für die Objekte u.a. folgende weitere wesentliche Vergleichsmerkmale bzw. preisbestimmende Faktoren aufgeführt:

Kaufvertragsdatum (**Datum**)

Gemarkung/Gemeinde (**Gemarkung**)

Flächengröße (**FG (m²)**)

Kaufpreis (**KP (€)**)

Kaufpreis je Quadratmeter Grundstücksfläche mit Bestand (**KP m. Bestand (€/m²)**)

Bodenrichtwert Forstwirtschaft ohne Bestand (**BRW o. Bestand (€/m²)**)

Grundstücksart (**GA**)

Für die Waldflächen greifen keine naturschutzrechtlichen Belange. Es wird unterstellt, dass die Grundstücksart (GA) Wald mit Laubholz Eichen- und Buchenbestand ist, Wald mit Nadelholz Kiefernbestand ist und Mischwald Eichen-, Buchen- und Kiefernbestand ist, da Kiefer die dominierende Nadelholzart im Landkreis Lüneburg ist.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Vergleichsobjekte, Waldflächen, mit den benannten Vergleichskriterien aufgelistet.

Nr.	Gemarkung	Datum	FG m ²	KP €	KP m. Bestand €/m ²	BRW o. Bestand €/m ²	GA
1	Scharnebeck	12.2024	8.500	23.500,00	2,76	0,50	Mischwald
2	Stadt Winsen	12.2024	5.000	5.000,00	1,00	0,60	Mischwald
3	Rullstorf	02.2025	14.800	25.000,00	1,69	0,50	Nadelholz
4	Amelinghausen	01.2025	8.500	11.000,00	1,30	0,50	Mischwald
5	Stadt Bleckede	02.2025	4.700	5.000,00	1,07	0,50	Mischwald
6	Neetze	04.2025	29.400	19.080,00	0,65	0,50	Nadelholz
7	Neetze	04.2025	4.300	2.600,00	0,60	0,50	Nadelholz
8	Reinstorf	05.2025	3.300	4.950,00	1,40	0,50	Laubholz
9	Stadt Winsen	04.2025	5.000	7.250,00	1,45	0,60	Nadelholz
10	Seevetal	06.2025	12.500	20.630,00	1,65	0,70	Nadelholz
11	Mechtersen	06.2025	12.000	17.000,00	1,42	0,50	Laubholz
12	Rullstorf	06.2025	40.400	30.000,00	0,74	0,50	Mischwald
13	Eyendorf	10.2025	31.400	65.000,00	2,07	0,70	Laubholz
14	Tespe	10.2025	36.500	21.880,00	0,60	0,60	Laubholz
15	Rullstorf	10.2025	32.500	15.000,00	0,46	0,50	Nadelholz
16	Stadt Winsen	10.2025	14.100	22.200,00	1,57	0,60	Laubholz
17	Lüneburg	11.2025	14.000	60.000,00	4,30	0,50	Laubholz
18	Radbruch	11.2025	9.200	13.750,00	1,50	0,50	Mischwald
19	Garlstorf	11.2025	10.500	18.870,00	1,80	0,70	Nadelholz
20	Bienenbüttel	08.2025	47.100	147.500,00	3,13	0,50	Mischwald

Die Daten des Wertermittlungsobjekts (WO), Flurstück 103/24 sind folgende:

WO	Echem	01.2026	1.535			0,50	Laubholz
----	-------	---------	-------	--	--	------	----------

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die Kauffälle Nr. 6, 7, 14 und 15 mit 0,65 €/m², 0,60 €/m², 0,60 €/m² und 0,46 €/m² sowie die Kauffälle Nr. 1, 17 und 20 mit 2,76 €/m², 4,30 €/m² und 3,13 €/m² sind extreme Ausreißer. Die Kaufpreise 0,46 €/m², 0,60 €/m² und 0,65 €/m² beinhalten vermutlich keinen Holzbestand. Die Kaufpreise 2,76 €/m², 3,13 €/m² und 4,30 €/m² sind vermutlich auf ungewöhnliche und/oder persönliche Verhältnisse begründet. Die sieben Kauffälle werden vorab aussortiert.

Nr.	Gemarkung	Datum	FG m²	KP €	KP m. Bestand €/m²	BRW o. Bestand €/m²	GA
2	Stadt Winsen	12.2024	5.000	5.000,00	1,00	0,60	Mischwald
3	Rullstorf	02.2025	14.800	25.000,00	1,69	0,50	Nadelholz
4	Amelinghausen	01.2025	8.500	11.000,00	1,30	0,50	Mischwald
5	Stadt Bleckede	02.2025	4.700	5.000,00	1,07	0,50	Mischwald
8	Reinstorf	05.2025	3.300	4.950,00	1,40	0,50	Laubholz
9	Stadt Winsen	04.2025	5.000	7.250,00	1,45	0,60	Nadelholz
10	Seevetal	06.2025	12.500	20.630,00	1,65	0,70	Nadelholz
11	Mechtersen	06.2025	12.000	17.000,00	1,42	0,50	Laubholz
12	Rullstorf	06.2025	40.400	30.000,00	0,74	0,50	Mischwald
13	Eyendorf	10.2025	31.400	65.000,00	2,07	0,70	Laubholz
16	Stadt Winsen	10.2025	14.100	22.200,00	1,57	0,60	Laubholz
18	Radbruch	11.2025	9.200	13.750,00	1,50	0,50	Mischwald
19	Garlstorf	11.2025	10.500	18.870,00	1,80	0,70	Nadelholz

Zur Auswertung der verbliebenen neun Kauffälle wird das arithmetische Mittel als Tendenzwert gebildet.

arithmetische Mittel als Tendenzwert

$$x = \frac{1}{n} \cdot \sum x_i = \frac{1}{13} \cdot (1,00 \text{ €/m}^2 + 1,69 \text{ €/m}^2 + \dots + 1,80 \text{ €/m}^2) = 1,435 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } 1,44 \text{ €/m}^2$$

$$x = 1,44 \text{ €/m}^2$$

$$n = 13 \text{ Objekte}$$

$$x_i = \text{Nr. 2} + \text{Nr. 3} + \dots + \text{Nr. 18} + \text{Nr. 19}$$

Der Mittelwert der Stichprobe x liegt bei 1,44 €/m².

Einzelpreise, die den Mittelwert um mehr als $\pm 25,00 \%$ über-/unterschreiten, sind üblicherweise als Extremwerte („Ausreißer“) auszusondern, da bei kleinen Stichproben Extremwerte das Ergebnis einseitig verzerren können. Die Variationsbreite wird bei der relativ kleinen Stichprobe mit $\pm 25,00 \%$ als sachgemäß angesehen.

$$1,44 \text{ €/m}^2 + 25,00 \% = 1,80 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } 1,80 \text{ €/m}^2$$

$$1,44 \text{ €/m}^2 - 25,00 \% = 1,08 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } 1,08 \text{ €/m}^2$$

Es ist festzustellen, dass der Kaufpreis des Kauffalls Nr. 13 oberhalb und die Kaufpreise der Kauffälle Nr. 2, 5 und 12 unterhalb der Variationsbreite liegen. Diese Kauffälle werden aussortiert. Es verbleiben die nachfolgenden neun Kauffälle.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Nr.	Gemarkung	Datum	FG m ²	KP €	KP m. Bestand €/m ²	BRW o. Bestand €/m ²	GA
3	Rullstorf	02.2025	14.800	25.000,00	1,69	0,50	Nadelholz
4	Amelinghausen	01.2025	8.500	11.000,00	1,30	0,50	Mischwald
8	Reinstorf	05.2025	3.300	4.950,00	1,40	0,50	Laubholz
9	Stadt Winsen	04.2025	5.000	7.250,00	1,45	0,60	Nadelholz
10	Seevetal	06.2025	12.500	20.630,00	1,65	0,70	Nadelholz
11	Mechtersen	06.2025	12.000	17.000,00	1,42	0,50	Laubholz
16	Stadt Winsen	10.2025	14.100	22.200,00	1,57	0,60	Laubholz
18	Radbruch	11.2025	9.200	13.750,00	1,50	0,50	Mischwald
19	Garlstorf	11.2025	10.500	18.870,00	1,80	0,70	Nadelholz

Nach Aussortierung der vier Extremwerte ermittelt sich der Mittelwert $\bar{x}$ wie folgt:

$$\bar{x} = \frac{1}{n} \cdot \sum x_i = \frac{1}{9} \cdot (1,69 \text{ €/m}^2 + 1,30 \text{ €/m}^2 + \dots + 1,80 \text{ €/m}^2) = 1,531 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } 1,53 \text{ €/m}^2$$

$$\bar{x} = 1,53 \text{ €/m}^2$$

$n = 9$ Objekte

$$x_i = \text{Nr. 3} + \text{Nr. 4} + \dots + \text{Nr. 18} + \text{Nr. 19}$$

Der Mittelwert der Stichprobe $\bar{x}$ liegt bei 1,53 €/m².

Als statistische Prüfmaße werden die Standardabweichung, der mittlere Fehler des Mittels und der Variationskoeffizient bestimmt.

Standardabweichung (mittlerer Fehler eines Einzelwertes)

$$s = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}} = \sqrt{\frac{\sum (x_i - 1,53 \text{ €/m}^2)^2}{9 - 1}} = \sqrt{\frac{0,2137 \text{ €/m}^2}{8}}$$

$$n = 9$$

$$s = \sqrt{0,0267 \text{ €/m}^2} = \pm 0,1634 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } \pm 0,16 \text{ €/m}^2$$

Berechnung Summanden:

$$\begin{aligned} (1,69 \text{ €/m}^2 - 1,53 \text{ €/m}^2)^2 &= 0,0256 \text{ €/m}^2 \\ (1,30 \text{ €/m}^2 - 1,53 \text{ €/m}^2)^2 &= 0,0529 \text{ €/m}^2 \\ (1,40 \text{ €/m}^2 - 1,53 \text{ €/m}^2)^2 &= 0,0169 \text{ €/m}^2 \\ (1,45 \text{ €/m}^2 - 1,53 \text{ €/m}^2)^2 &= 0,0064 \text{ €/m}^2 \\ (1,65 \text{ €/m}^2 - 1,53 \text{ €/m}^2)^2 &= 0,0144 \text{ €/m}^2 \\ (1,42 \text{ €/m}^2 - 1,53 \text{ €/m}^2)^2 &= 0,0121 \text{ €/m}^2 \\ (1,57 \text{ €/m}^2 - 1,53 \text{ €/m}^2)^2 &= 0,0116 \text{ €/m}^2 \\ (1,50 \text{ €/m}^2 - 1,53 \text{ €/m}^2)^2 &= 0,0009 \text{ €/m}^2 \\ (1,80 \text{ €/m}^2 - 1,53 \text{ €/m}^2)^2 &= 0,0729 \text{ €/m}^2 \end{aligned}$$

$$\hline 0,2137 \text{ €/m}^2$$

Die Standardabweichung s beträgt $\pm 0,16 \text{ €/m}^2$.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

mittlerer Fehler des Mittels

$$s_x = \frac{s}{\sqrt{n}} = \frac{\pm 0,16 \text{ €/m}^2}{\sqrt{9}} = \frac{\pm 0,16 \text{ €/m}^2}{3,00} = \pm 0,0533 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } \pm 0,05 \text{ €/m}^2$$

$$s_x = \pm 0,05 \text{ €/m}^2$$

Der mittlere Fehler des Mittels s_x beträgt $\pm 0,05 \text{ €/m}^2$.

Variationskoeffizient

$$v = \frac{s}{x} = \frac{\pm 0,16 \text{ €/m}^2}{1,53 \text{ €/m}^2} = \pm 0,1046$$

Der Variationskoeffizient von $\pm 0,1046$ sagt aus, dass die Güte der Streuung noch ordentlich ist ($\pm 10,46 \%$). Je kleiner der Koeffizient, desto besser ist der errechnete Mittelwert als Vergleichswert geeignet. In der Praxis der Grundstücksbewertung, mit ihren generell weniger präzisen Daten, haben sich „liberale“ Maßstäbe im Vergleich zu streng statistischen Beurteilungen entwickelt. Es gilt für die Aussagekraft des Mittelwertes folgendes System des Variationskoeffizienten:

0,00 bis 0,05	sehr gut
0,05 bis 0,10	gut
0,10 bis 0,15	noch ordentlich
0,15 bis 0,20	recht bedenklich
über 0,20	absolut zu verwerfen

Vergleichswerteinschätzung

Das arithmetische Mittel x der Kaufpreise je Quadratmeter Waldfläche wurde zu $1,53 \text{ €/m}^2$ errechnet. Unter Beachtung des mittleren Fehlers des Mittels s_x von $\pm 0,05 \text{ €/m}^2$ beträgt die Bandbreite der zu berücksichtigenden Kaufpreise je Quadratmeter Waldfläche:

$$\begin{array}{ccc} 1,48 \text{ €/m}^2 & \text{bis} & 1,58 \text{ €/m}^2 \\ (1,53 \text{ €/m}^2 - 0,05 \text{ €/m}^2) & & (1,53 \text{ €/m}^2 + 0,05 \text{ €/m}^2) \end{array}$$

Diese Preise mit der Fläche des Feldgehölzes von insgesamt 1.535 m^2 multipliziert, ergibt Vergleichswerte von:

$$2.271,80 \text{ € (rd. 2.300,00 €)} \quad \text{bis} \quad 2.425,30 \text{ € (rd. 2.400,00 €)}$$

Unter Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts, Feldgehölz einige große Solitärlaubebäume Eichen, Birken und Erlen sowie Jungwuchs und Sträucher, Holzqualität Brennholz-Nutzungsgehölz, Formmangel des Flurstücks, sehr gute Straßen- und Wegeerschließung, unmittelbar angrenzend an Splittersiedlung der Ortslage Echem und der Ortslage Bullendorf, wird ein Vergleichswert, der am unteren Ende der Bandbreite liegt, von rd. $2.300,00 \text{ €}$ geschätzt.

**Direkter Vergleichswert Waldflächen
Flurstück 103/24, Feldgehölz**

rd. 2.300,00 €

5 Verkehrswert Grundstück, Flurstück 103/24

Der Verkehrswert des Grundstücks Feldgehölz orientiert sich am objektspezifisch angepassten direkten Vergleichswert und dem forstlichen Bodenwert mit Berücksichtigung des Holzbestandes.

Für das Grundstück Feldgehölz wurde der forstliche Bodenwert mit Berücksichtigung des Holzbestandes mit rd. 2.300,00 € und der Direkte Vergleichswert Feldgehölz ebenfalls mit rd. 2.300,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert des Grundstücks Feldgehölz im Außenbereich von Echem
ohne postalische Anschrift, Gemarkung Echem, Flur 7, Flurstück 103/24
wird zum Wertermittlungstichtag 05. März 2026 auf

2.300,00 €

in Worten: zweitausenddreihundert Euro geschätzt.

Aus dem Verkehrswert von 2.300,00 € errechnet sich bei einer Grundstücksfläche von 1.535 m² ein Preis je Quadratmeter Feldgehölzfläche mit Bestand von rd. 1,50 €/m².

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, 18. Mai 2026

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

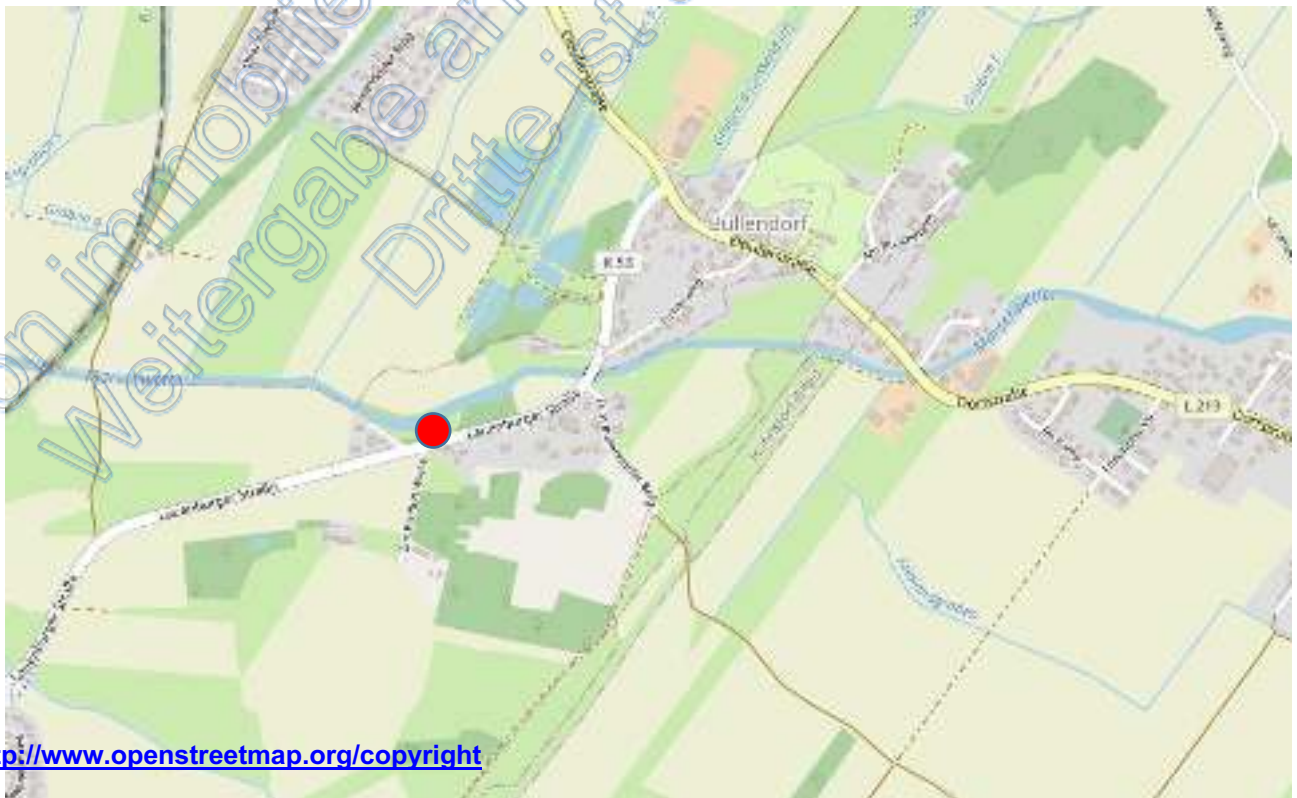
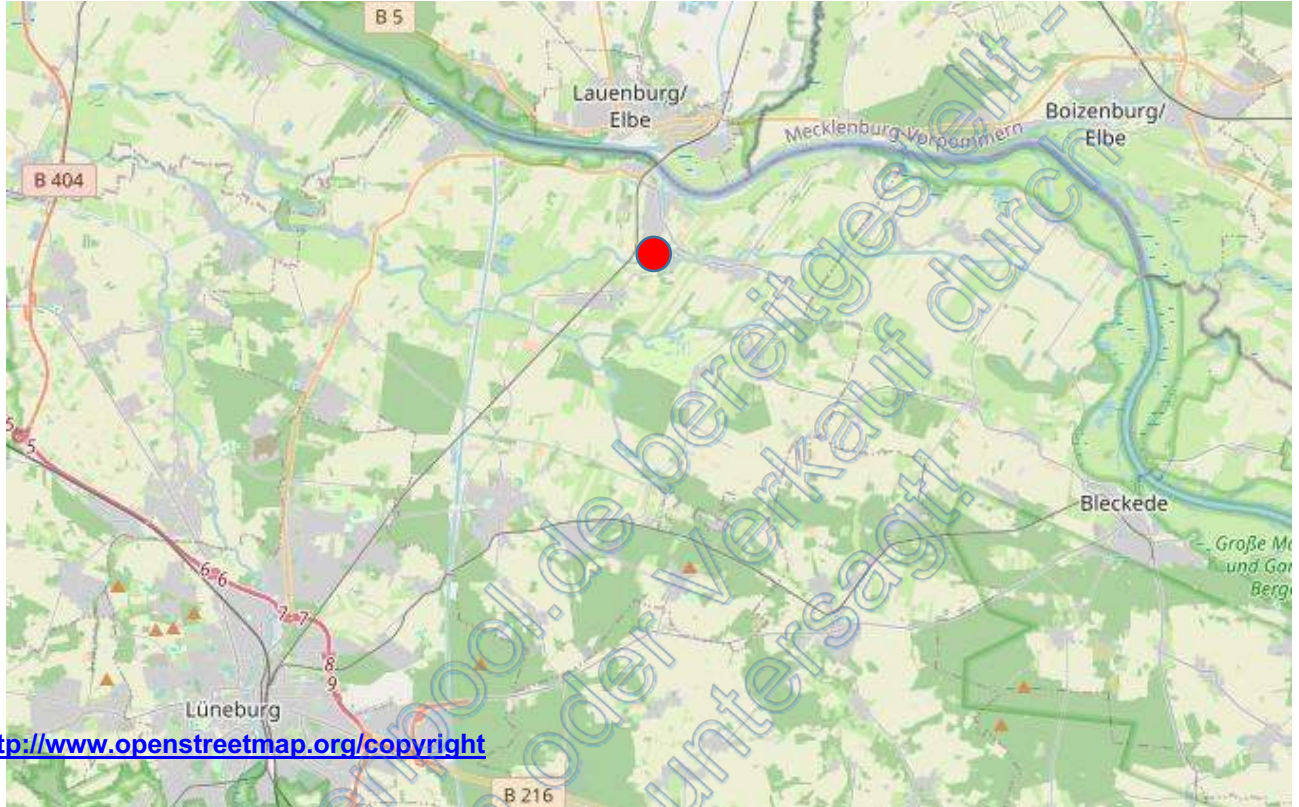
Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

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

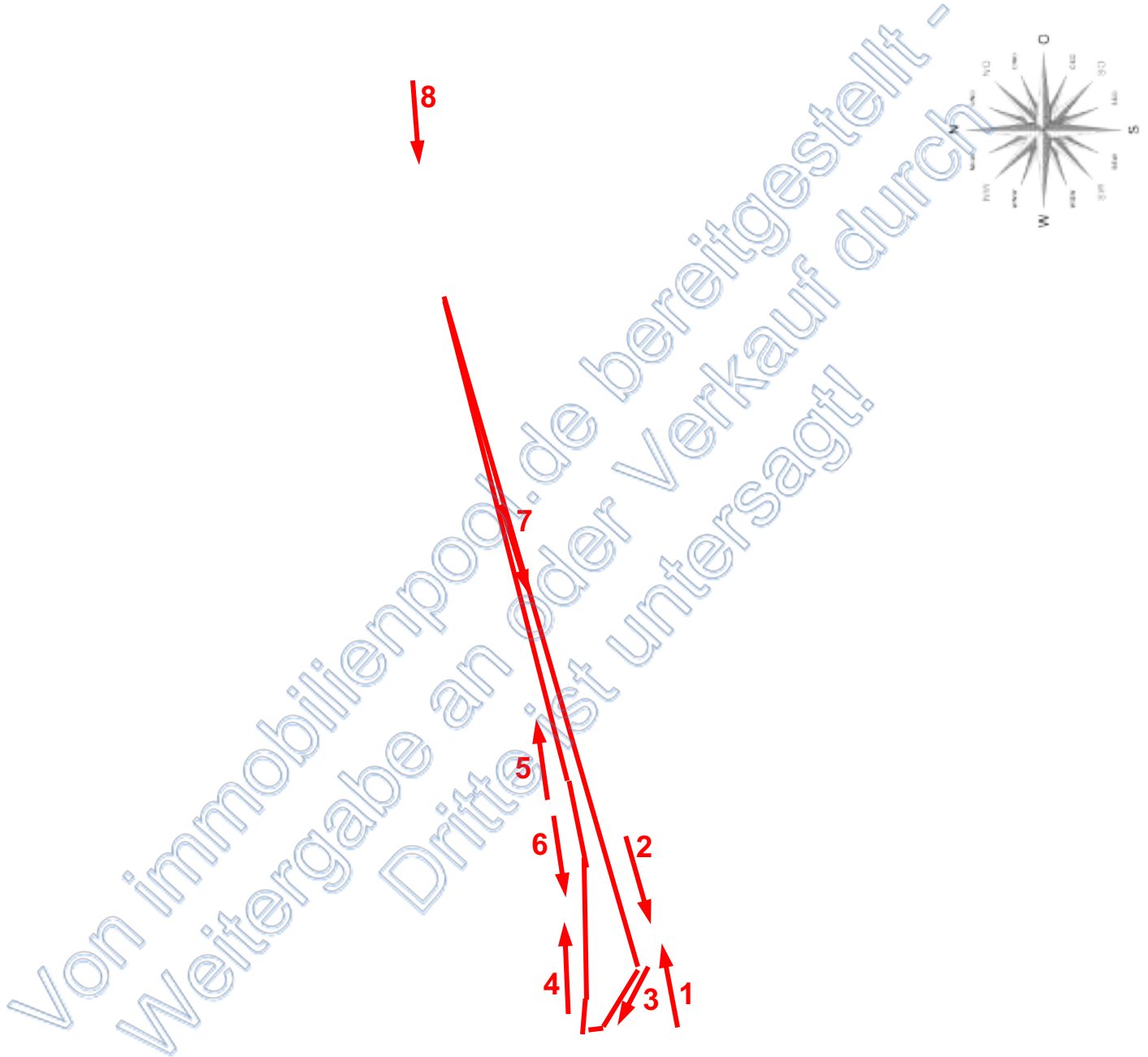
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet 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 der Verkehrskarte und aus dem Ortsplan von Echem, OT Bullendorf mit Kennzeichnung der Ca.-Lage des Grundstücks, kein Maßstab



Anlage 2

Fotoübersichtsplan,
Standorte der Außenaufnahmen

Anlage 3

Fotodokumentation



Foto 1, Lauenburger Straße, Kreisstraße 53, Blick nach Osten, Richtung Bullendorf, Pfeile weisen zum Grundstück Feldgehölz, Südwestansicht



Foto 2, Lauenburger Straße, Kreisstraße 53, Blick nach Westen, Richtung Echem, Pfeil weist zum Grundstück, Nordostansicht



Foto 3, Blick in den Weg An der Wetter, links im Bild Einfamilienhausbebauung in der Splittersiedlung, Pfeil weist zum Grundstück, Südostansicht



Foto 4, Fließgewässer, Fluss Marschwetter und Grünfläche nördlich des Grundstücks, Pfeil weist zum Grundstück, Westansicht



**Foto 5, Grünfläche und kleiner Laubwald nördlich des Grundstücks,
Pfeil weist zum Grundstück,
Westansicht**



**Foto 6, Grundstück, Grünfläche und Fließgewässer, Fluss Marschwetter,
Pfeil weist zum Grundstück,
Ostansicht**



Foto 7, Lauenburger Straße und Grundstück, Pfeil weist zum Grundstück, Nordostansicht



Foto 8, Lauenburger Straße, Blick Richtung Westen, links im Bild Einfamilienhausbebauung in Bullendorf, Pfeil weist zum Grundstück, Ostansicht

Anlage 4**Literaturverzeichnis, Quellen**

Hans Otto Sprengnetter: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung
Sprengnetter Immobilienbewertung, Ergänzung, Sinzig 2026

Hans Otto Sprengnetter u. a.: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung
Sprengnetter Immobilienbewertung, Ergänzung, Sinzig 2026

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

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

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

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Landkreis Lüneburg, Grundstücks-
marktdaten 2025 und 2026

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

Informationen aus dem Internet: www.wikipedia.org, www.scharnebeck.de, www.marktplatz-lueneburg.de,
www.landkreis-lueneburg.de, www.immowelt.de, www.immonet.de, www.nestoria.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 2026

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 vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

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

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

ImmoWertV:

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

WertR:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

LandR 19:

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

WaldR 2000:

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

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)

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
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.