

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!**



Gutachten

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

Aktenzeichen, Gericht: **23 K 34/24, Amtsgericht Lüneburg**

Gutachtennummer: **WB 06/25**

Datum des Gutachtens: **06.11.2025**

Wertermittlungstichtag: **10.10.2025**

Qualitätsstichtag: **10.10.2025**

Objekt: **Wohngrundstück mit Wohnhaus und Garage (1/2 Anteil)**

Objektanschrift: Friedhofsweg 13, 21379 Lüdersburg

Gemarkung: Lüdersburg

Flur, Flurstück: Flur 4, Flurstück 59/23

Fläche: 857 m²

Grundbuch, Blatt: Grundbuch von Lüdersburg Blatt 636 BV lfd. Nr. 4

Ansicht:



Verkehrswert (1/2 Anteil): **383.000,- €**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Auftrag	4
1.2 Objektdaten	4
1.3 Objektbesichtigung	4
1.4 Wertermittlungsstichtag	5
1.5 Qualitätsstichtag	5
1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	5
1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts	6
2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts	6
2.1 Lagemerkmale	6
2.1.1 Makrolage	6
2.1.2 Mikrolage	7
2.2 Grund und Boden	8
2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften	8
2.3.1 Tatsächliche Nutzung	8
2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten	8
2.3.3 Entwicklungsstufe	9
2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	9
2.3.5 Baulasten	9
2.3.6 Rechte und Belastungen im Grundbuch	9
2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges	10
2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen	10
2.5 Zusammenfassung und Beurteilung	13
3. Wertermittlung	14
3.1 Grundsätze und Verfahren	14
3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	15
3.3 Modelle zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse	16
3.4 Bodenwertermittlung	17
3.5 Sachwertermittlung	18
3.6 Vergleichswertermittlung	26
3.7 Verkehrswert	31
4. Verwendete Literatur	33
5. Anlagen	34

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

5.1 Übersichtskarte	34
5.2 Liegenschaftskarte	35
5.3 Bodenrichtwertkarte	36
5.4 Bebauungsplan	37
5.5 Bauzeichnungen/ Skizzen.....	38
5.6 Brutto-Grundfläche.....	43
5.7 Wohnfläche.....	44
5.8 Fotodokumentation.....	46
letzte Seite.....	46

Dieses Gutachten enthält 46 Seiten und wurde auftragsgemäß für das Gericht in fünffacher Ausfertigung sowie digital als signierte PDF-Datei erstellt.

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

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

- Auftraggeber: Amtsgericht Lüneburg, AZ.: 23 K 34/24
- Auftragsdatum: Beschluss vom 02.04.2025, eingegangen am 12.04.2025
- Zweck des Gutachtens: Gemäß § 74a Abs. 5 ZVG soll ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.
- Maßgabe: - Aus datenschutzrechtlichen Gründen sollen personenbezogene Daten nicht in diesem Gutachten aufgeführt werden.
- Bei Hindernissen bleibt das Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu erstatten.

Hinweis: Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt!

1.2 Objektdaten

- Objektart: Wohngrundstück mit Wohnhaus und Garage (1/2 Anteil)
- Objektanschrift: Friedhofsweg 13, 21379 Lüdersburg
- Grundbuchbezeichnung: Grundbuch von Lüdersburg Blatt 636 BV lfd. Nr. 4
- Katasterbezeichnung: Gemarkung Lüdersburg, Flur 4, Flurstück 59/23
- Flächengröße: 857 m²

1.3 Objektbesichtigung

Das Wertermittlungsobjekt konnte ich gemeinsam mit meiner Mitarbeiterin am 10.10.2025 nur von der Straßenseite her in Augenschein nehmen, weil der Zutritt nicht gestattet wurde.

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich daher dieses Gutachten überwiegend in Unkenntnis der Bausubstanz, der Ausstattung sowie der Beschaffenheit der baulichen Anlagen und des Grundstücks erstatten muss. Es wird in der Bewertung eine der Gebäudeart entsprechende durchschnittliche Ausstattung und ein dem Alter entsprechender Unterhaltungszustand ohne Bauschäden unterstellt. Sollten hier Abweichungen bestehen, können diese zu einem geringeren oder höheren Verkehrswert führen.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Ein Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht erfolgten Objektbesichtigung und sich daraus auch bezogen auf den baulichen Zustand ergebenden Unwägbarkeiten wird in der Bewertung nicht vorgenommen! Dieser könnte nur geraten werden und ist von der Höhe her nicht zu begründen. Die Höhe eines derartigen Sicherheitsabschlages liegt in der Entscheidung eines jeden Interessenten, der diese Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren ersteigern möchte und das Risiko selbst abschätzen muss!

Die Wertermittlungsmerkmale wurden soweit möglich örtlich aufgenommen. Feststellungen wurden dabei nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

1.4 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Als Grundlage für dieses Gutachten gelten die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu diesem Zeitpunkt. Der Wertermittlungsstichtag ist der 10.10.2025, der Tag der Objektbesichtigung.

1.5 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätsstichtag ist der 10.10.2025, der Tag der Objektbesichtigung.

1.6 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

- Auszug aus der Amtlichen Karte AK 5 (Katasteramt Uelzen, 23.09.2025)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (Katasteramt Uelzen, 23.09.2025)
- Grundbuchausdruck v. 04.12.2024 (vom Auftraggeber bereitgestellt, 24.10.2025 überprüft)
- Auskunft zum planungsrechtlichen Zustand (Geoportal Landkreis Lüneburg, 09.10.2025)
- Auskunft zu Ver- /Entsorgungsanlagen (Online-Planauskunft der Avacon Netz GmbH, 09.10.2025; Samtgemeinde Scharnebeck (SEB), 09.10.2025)
- Auskunft zum beitrags- u. abgabenrechtlichen Zustand (Samtgemeinde Scharnebeck (SEB), 09.10.2025)
- Auskunft aus dem Altlastenkataster (Landkreis Lüneburg, 25.09.2025)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Landkreis Lüneburg, mit dem Gutachterauftrag bereitgestellt)
- Bauakteneinsicht (Landkreis Lüneburg, 20.09.2025)
- Auskunft aus den Umweltkarten Niedersachsen (Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz, Internetauskunft, 24.10.2025)
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte (Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Niedersachsen, Internetauskunft 21.10.2025)

Die Richtigkeit der Angaben und der mir vorgelegten Unterlagen wird, soweit nicht augenscheinliche Abweichungen feststellbar waren, vorausgesetzt.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

1.7 Beantwortung der Fragen des Gerichts

- Auskünfte zu Miet- oder Pachtverhältnissen wurden auf Anfrage nicht erteilt.
- Unter der Anschrift des zu bewertenden Grundstücks ist folgendes Unternehmen verzeichnet: SLP Energy
- Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, konnte nicht festgestellt werden (kein Zutritt). Eine augenscheinlich vorhandene Photovoltaikanlage wurde nicht mitbewertet.
- Ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht, konnte nicht festgestellt werden (kein Zutritt!).
- Zu der Anfrage bezüglich baubehördlicher Beschränkungen oder Beanstandungen wird mitgeteilt, dass nach Aktenlage und weiterer Konsultation der zuständigen Baubehörde des Landkreises Lüneburg ein Ordnungsverfügungsverfahren (OVV) mit der Maßnahme: „Überprüfung: Baurechtswidrige Zustände“ aus dem Jahr 2022 noch nicht abgeschlossen ist.
- Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt.
- Altlasten: Gemäß Auskunft des Landkreises Lüneburg -Fachdienst Umwelt- sind dort zurzeit auf den Grundstück (Wohnen) keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

2. Beschreibung und Beurteilung des Wertermittlungsobjekts

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland: Niedersachsen

Landkreis: Lüneburg

Samtgemeinde, Gemeinde: Samtgemeinde Scharnebeck, Gemeinde Lüdersburg

Entfernungen: Landeshauptstadt Hannover ca. 145 km, Hansestadt Hamburg ca. 70 km, Kreisstadt Lüneburg ca. 15 km, Stadt Lauenburg ca. 13 km

Überregionale Anbindungen: - Bundesautobahnen A39 (Lüneburg-Hamburg) ca. 17 km und A7 (Hamburg-Hannover) ca. 40 km
- Bundesstraßen B209 (Lüneburg-Lauenburg), B4 (Lüneburg-Gifhorn) und B216 (Lüneburg-Dannenberg) ca. 13 km

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

- Bahnhof Lüneburg ca. 15 km
- Flughafen Hamburg ca. 75 km

Die Samtgemeinde Scharnebeck hat nach den Veröffentlichungen des Landesamtes für Statistik Niedersachsen rd. 15.410 Einwohner bei einer Fläche von 136,03 km². Die Bevölkerungsdichte beträgt somit 113 Einwohner/km². Gemäß der regionalen Vorausberechnung der Bevölkerung Niedersachsens ist für den Landkreis Lüneburg in den nächsten zehn Jahren, unter Annahme einer relativ moderaten Zuwanderung, ein geringer Bevölkerungsrückgang von unter 1 % zu erwarten. Hinsichtlich der Altersstruktur soll sich nach diesbezüglichen Prognosen der Anteil der über 65 Jahre alten Menschen an der Gesamtbevölkerung des Landkreises um ca. 23 % erhöhen. Die Arbeitslosenquote liegt nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis Lüneburg bei 6,1 %.

Die Region um die Stadt Lüneburg ist zum Teil landwirtschaftlich geprägt, jedoch stellen auch der Fremdenverkehr sowie einige Großarbeitsstätten hier nicht unwesentliche wirtschaftliche Größen dar. Die Stadt Lüneburg hat eine Zentralfunktion in der Planungsregion Nordostniedersachsen. Sie ist ein wirtschaftlicher, kultureller und verwaltungsmäßiger Mittelpunkt für ein weites Umfeld. Der Landkreis Lüneburg wird durch die überwiegend auf den Knotenpunkt Lüneburg zulaufenden Bundesstraßen 4, 209, 216 und 195 sowie über den bei Lüneburg vorhandenen Autobahnanschluss der A 39 mit den Ballungszentren Hamburg, Bremen, Hannover und Braunschweig verbunden. Mit drei Hauptstrecken und mehreren Nebenstrecken ist Lüneburg auch gut an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG angebunden. Ein internationaler Flughafen steht in Hamburg in akzeptabler Entfernung zur Verfügung.

2.1.2 Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Gemeinde Lüdersburg der Samtgemeinde Scharnebeck und trägt die Lagebezeichnung: Friedhofsweg 13.

Der Bereich des Grundstücks dient dem Wohnen in Ortsrandlage. Die nähere Umgebung ist überwiegend mit Wohnhäusern und entsprechenden Nebengebäuden bebaut. Nördlich des zu bewertenden Grundstücks liegt eine Grünfläche und westlich befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Straßen-/ Wegefläche ein Grünstreifen mit Büschen und Bäumen als Randbereich zum Friedhof.

Die Samtgemeinde Scharnebeck ist besonders durch ihre räumliche Lage zwischen der Kreisstadt Lüneburg und der Stadt Lauenburg geprägt. So sind Versorgungsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus sowie allgemeinbildende und weiterführende Schulen, eine Universität, Großarbeitsstätten, Fachärzte, Freizeiteinrichtungen und solche für kirchliche und kulturelle Zwecke in ausreichendem Umfang vorhanden. Lüdersburg weist einen hohen Freizeit und Erholungswert im Biosphärenreservat Niedersächsische Elbtalaue auf. Ein Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch Busverbindungen gegeben. Die Hauptstrecke Hamburg-Lüneburg-Hannover der Deutschen Bahn AG ist über den Bahnhof Lüneburg erreichbar. Eine Bushaltestelle mit entsprechenden Verbindungen befindet sich einige Gehminuten vom Wertermittlungsobjekt entfernt.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

2.2 Grund und Boden

Das zu Wohnzwecken genutzte Grundstück ist von nahezu rechteckiger Geometrie und augenscheinlich überwiegend nur leicht geneigt. Die Flächengröße beträgt gemäß dem Bestandsverzeichnis im Grundbuch 857 m². Das Grundstück grenzt an seiner westlichen Seite auf einer Länge von ca. 42 m an eine Stichstraße zum Friedhofsweg, die in ihrem nördlichen Bereich, insbesondere auch entlang des zu bewertenden Grundstücks, auf einer Länge von ca. 35 m von Norden her einen Unterhaltungsweg darstellt.

Gemäß einer Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Lüneburg – Fachdienst Umwelt – sind auf dem Grundstück (Wohnen) zurzeit keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Aufgrund der Nutzungsform des Grundstücks besteht demnach kein erhöhtes Gefährdungspotential. Weitere diesbezügliche Aussagen und solche zu den Baugrundverhältnissen sind nur durch entsprechende Gutachten von Spezialfachverständigen möglich.

Das zu bewertende Grundstück ist durch eine öffentliche Straße/ Wegefläche erschlossen. Anschlüsse an die öffentliche Stromversorgung, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind nach Konsultation der Ver- und Entsorgungsunternehmen bzw. der dafür zuständigen Stellen vorhanden. Eine Gasleitung verläuft demnach ca. 50 m südlich im Straßengrund des Friedhofsweges.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten und tatsächliche Eigenschaften

2.3.1 Tatsächliche Nutzung

Das Grundstück ist zu Wohnzwecken individuell gestaltet. Von baulich vorrangiger Bedeutung sind ein Wohnhaus und ein Garagengebäude. Die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück ist als zweckmäßig anzusehen. Die Freiflächen sind als Garten-/ Grünflächen angelegt. In Teilbereichen ist das zu bewertende Grundstück befestigt (Pflasterungen, Rasengitter).

2.3.2 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 5 "Hinter dem Kirchhof" der Gemeinde Lüdersburg v. 22.10.2020 (s. Anlagen, Abs. 5.4). Der Bauungsplan weist für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks ein allgemeines Wohngebiet in offener eingeschossiger Bauweise als Höchstmaß aus. Als maximale Ausnutzungsziffer ist die Grundflächenzahl mit 0,25 angegeben. Zulässig sind demnach nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen. Es bestehen Baugrenzen. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist in dem als Unterhaltungsweg (schraffiert) dargestellten Bereich der Stichstraße festgesetzt, dass Ein- und Ausfahrten nicht zulässig sind. Die nördlich angrenzende Grünfläche ist als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ umgrenzt. Weiterführende Auskünfte zum Bebauungsplan, insbesondere auch zu weiteren textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften erteilt die Gemeinde Lüdersburg bzw. die Samtgemeinde Scharnebeck.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

2.3.3 Entwicklungsstufe

Unter Entwicklungsstufe versteht man allgemein den Stand der wertmäßigen Entwicklung des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. Diese Wertskala reicht von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann.

Aus den planungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Darstellungen und den tatsächlichen Eigenschaften, ergibt sich hier die Entwicklungsstufe „baureifes Land“.

2.3.4 Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Für das zu bewertende Grundstück bestehen nach Auskunft der Samtgemeinde Scharnebeck/SEB (Scharnebecker Erschließungs- und Baugesellschaft mbH) bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach dem Baugesetzbuch und dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz derzeit keine Forderungen. Künftige Maßnahmen können jedoch unter bestimmten Voraussetzungen zu einer Beitragspflicht führen.

2.3.5 Baulasten

Bezüglich einer Anfrage durch das Amtsgericht Lüneburg an den Landkreis Lüneburg, hat der Landkreis Lüneburg mitgeteilt, dass das angefragte Flurstück Gemarkung Lüdersburg, Flur 4, Flurstück 59/23 baulastenfrem ist. Es sind demnach weder belastende noch begünstigende Baulasten eingetragen.

2.3.6 Rechte und Belastungen im Grundbuch

In Abteilung II des Grundbuches von Lüdersburg, Blatt 636 (Wertermittlungsobjekt) sind folgende Eintragungen vorhanden:

- 2) Befristete Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums
- 3) Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 2.2.
Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkungen:

zu lfd. Nr. 2: Nach den diesbezüglichen Angaben der Anspruchsberechtigten, soll die dem bedingten Anspruch zugrunde liegende Verpflichtung erfüllt sein und die Eintragung könnte demnach gelöscht werden. Ein evtl. durch diese Eintragung bedingter Einfluss auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks ist somit im Rahmen der Genauigkeit dieser Wertermittlung als vernachlässigbar gering zu beurteilen.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

zu lfd. Nr. 3: Ein evtl. durch den Zwangsversteigerungsvermerk bedingter Einfluss auf den Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks bleibt hier bei der Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt. Es ist der Verkehrswert des dadurch unbelasteten Grundstücks zu ermitteln.

2.3.7 Miet- und Pachtverträge/ Sonstiges

Auskünfte zu Miet- oder Pachtverhältnissen wurden auf Anfrage nicht erteilt.

2.4 Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem **Wohnhaus** und einem **Garagengebäude** bebaut. Weitere bauliche Anlagen von untergeordneter Bedeutung werden mit den Außenanlagen pauschal in Ansatz gebracht.

Der Zutritt wurde nicht gestattet!

Die Gebäudebeschreibung bezieht sich insofern auf vorherrschende Ausstattungen und Ausführungen, die unter Verwendung der behördlichen Bauakten und nach dem äußeren Eindruck angenommen werden mussten. Die Funktionsweise und Technik einzelner Bauteile und Anlagen wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht gesondert überprüft. Weitere diesbezügliche Aussagen insbesondere auch zu Baumängeln und Bauschäden sowie Untersuchungen zu verwendeten Baustoffen und deren Wirkungen sind nur durch Spezi­alsachverständige möglich. Die Gebäudemaße und Flächenangaben wurden im Rahmen der für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit der behördlichen Bauakte des Landkreises Lüneburg entnommen bzw. auf der Grundlage der darin befindlichen Bauzeichnungen ermittelt. Es wird darauf hingewiesen, dass die bauliche Anlage gemäß § 62 NBauO als „Sonstige genehmigungsfreie Baumaßnahme“ errichtet wurde. Eine baubehördliche Überprüfung, ob die bauliche Anlage dem öffentlichen Baurecht entspricht, hat insofern nicht stattgefunden. Nach Aktenlage und weiterer Konsultation der zuständigen Baubehörde des Landkreises Lüneburg ist ein Ordnungsverfügungsverfahren (OVV) mit der Maßnahme: „Überprüfung: Baurechtswidrige Zustände“ aus dem Jahr 2022 noch nicht abgeschlossen. Des Weiteren ist bei der Inaugenscheinnahme von der Straße her aufgefallen, dass ein in den Zeichnungen der behördlichen Bauakte dargestelltes Walmdach auf dem südwestlichen Vorbau örtlich nicht vorhanden ist und dass im Dachgeschoss die Anordnung von Fenstern/ Fenstertüren offenbar z.T. von den vorgelegten Bauzeichnungen abweicht.

Baujahr: 2021-23 Neubau eines Wohnhauses und einer Garage

Größe: Brutto-Grundfläche: (s. Anlagen, Abs. 5.6)

Wohnhaus: rd. 364 m²

Garage: rd. 61 m²

Wohnfläche: rd. 279 m² (s. Anlagen, Abs. 5.7)

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

- Wände: Massivwände mit Verblendmauerwerk bzw. mit Putzbeschichtung; innen geputzt/ bekleidet, Nassbereiche auch gefliest
- Decken: Stahlbetondecke über dem Erdgeschoss; Ober-/ Dachgeschoss sowie Garage mit Holzbalkendecke/ Holzbalkenkonstruktion des Daches
- Treppen: Stahlbetontreppe
- Dach: Walmdach mit Tondachziegeln
- Fenster/ -türen: Kunststoffrahmen mit Isolier-/ 3-fachverglasung, auch Außenrollläden
- Türen: außen: Metall/ Kunststoff mit Isolier-/ 3-fachverglasung, auch Außenrollläden;
innen: Holz-/ Furnierholztüren bzw. beschichtet mit Futter und Bekleidung
- Fußböden: Estrich mit zeitgemäßen Belägen
- Elektrische Installation: der Nutzung entsprechend
- Sanitäre Installation: - Wohnung 1 im Erdgeschoss mit Toilette (WC, Waschbecken) und im Dachgeschoss mit Bad 1 (Badewanne, Doppelwaschtisch, Dusche, WC, Sauna) sowie Bad 2 (Dusche, WC, Waschbecken)
- Wohnung 2 im Erdgeschoss mit Dusche, WC u. Waschbecken
- weitere der Nutzung entsprechende Ver- u. Entsorgungsanschlüsse
- Beheizung: Warmwasserzentralheizung mittels Wärmepumpentechnik
- Baulicher Zustand: allgemein sehr gepflegtes Erscheinungsbild, augenscheinlich noch Restarbeiten
(Details überwiegend unbekannt, da kein Zutritt!)
- Energetische Eigenschaften:
- Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt. Es ist aufgrund der vorliegenden Informationen und Annahmen von guten energetischen Eigenschaften auszugehen, die zu im oberen Bereich der Skala eines Energieausweises liegenden Werten führen.
- Barrierefreiheit: Das Gebäude ist vermutlich insbesondere bedingt durch Treppen und Stufen nicht barrierefrei.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Restnutzungsdauer:

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. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die für die nachfolgende Wertermittlung zutrifft, sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.

Die Beschreibung des Modells zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts als auch die Beschreibung des Modells zur Ermittlung des Vergleichsfaktors des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg weichen von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab. Sie sind unter Abs. 3.3 dieses Gutachtens dargestellt und modellkonform anzuwenden. Demnach setzt der Gutachterausschuss bezogen auf den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser, dem das hier vorliegende Wertermittlungsobjekt aufgrund seiner marktbestimmenden Eigenschaften zuzuordnen ist, eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren an und ermittelt die Restnutzungsdauer aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter, ggf. modifiziert bei Modernisierungen gem. Anlage 2 der ImmoWertV 2021. Der Gutachterausschuss unterstellt ebenso bei der Ermittlung seiner Vergleichsfaktoren, die ebenfalls der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde liegen, für Wohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren. Eine wesentliche Einflussgröße ist dabei, gemäß der Modellbeschreibung des Gutachterausschusses, das modifizierte Baujahr. Es berücksichtigt durchgeführte Modernisierungen, die die Nutzungsdauer des Gebäudes verlängern. Das modifizierte Baujahr ist demnach im Vergleich zum ursprünglichen Baujahr verjüngt und ergibt sich aus dem Bewertungsjahr (Stichtag), der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer. Die Restnutzungsdauer ist eine Modellgröße, die nach der Anlage 2 der ImmoWertV 2021 sachverständig aus dem tatsächlichen Alter des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungsstichtag und dem ermittelten Modernisierungsgrad bestimmt wird.

Aufgrund des geringen Alters der baulichen Anlage und vor dem Hintergrund des nicht ermöglichten Zutritts wird modellkonform zu dem diesbezüglichen Modell des Gutachterausschusses die Restnutzungsdauer auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einem Gebäudealter von 2 Jahren zu 68 Jahren ermittelt.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Grundstücksbefestigungen/ Pflasterungen, Rasengitter, Rasen, Bepflanzungen
- Außenbeleuchtungen

2.5 Zusammenfassung und Beurteilung

Es handelt sich hier um ein Wohngrundstück mit einem individuell gestalteten Gebäudebestand. Die Lage der Ortschaft Lüdersburg zwischen der Kreisstadt Lüneburg und der Stadt Lauenburg im Biosphärenreservat Niedersächsische Elbtal weist einen hohen Freizeit und Erholungswert auf und ist als gut einzustufen. Die allgemeine Wohnlage bezogen auf den Ort, die Grundstücksgröße und der Grundstückszuschnitt sind als gut bis durchschnittlich anzusehen. Aufgrund des nicht gestatteten Zutritts und bezüglich der Aktenlage bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises Lüneburg bestehen jedoch Unwägbarkeiten, die sich bezüglich der Marktgängigkeit des sehr ansprechenden Objektes als ungünstig erweisen könnten.

Nach den Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse in ihren Grundstücksmarktdaten und Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg deutete sich regional nach einem starken Ansteigen der Kaufpreise in den letzten Jahren und fallenden Kaufpreisen seit dem Jahr 2022 nunmehr auf dem Teilmarkt der gebrauchten Eigenheime eine Stagnation der Kaufpreise an.

Von Immobilienpage.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

3. Wertermittlung

3.1 Grundsätze und Verfahren

Der Begriff des Verkehrswertes ist in § 194 Baugesetzbuch definiert. Er lautet:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Wertermittlungsverfahren

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung gemäß den Vorgaben der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Im **Vergleichswertverfahren** wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

Im **Ertragswertverfahren** wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Aus diesem Grund wird dieses Verfahren vorzugsweise bei Grundstücken angewandt, die auf eine Vermietung hin ausgerichtet sind oder unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden.

Im **Sachwertverfahren** wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Das Sachwertverfahren findet entsprechend den Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes dann Anwendung, wenn die vorhandene Bausubstanz und die Kosten für die Errichtung eines vergleichbaren Gebäudes für den Wert ausschlaggebend sind.

Ablauf der Wertermittlungsverfahren

Die zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgende Verfahrensschritte: 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts; 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts; 3. Ermittlung des Verfahrenswerts.

In den Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig nach den allgemeinen Wertverhältnissen die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt 1. im Vergleichsverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen, 2. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen und 3. im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 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 werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

3.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Verfahren zur Wertermittlung 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.

Im vorliegenden Wertermittlungsfall handelt es sich um ein individuell gestaltetes Wohngrundstück. Derartige Objekte werden am Grundstücksmarkt aufgrund ihrer Nutzungsmöglichkeiten beurteilt und im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwerts gehandelt, weil die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist. Daher wird das Sachwertverfahren angewendet. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse steht ein vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg mit den Grundstücksmarktdaten 2025 veröffentlichter Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung, der auf seine Eignung überprüft wurde und der sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen lässt.

Zusätzlich kommt hier auch das Vergleichsverfahren zur Anwendung. Dabei kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor herangezogen werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg hat mit den Grundstücksmarktdaten 2025 einen Vergleichsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht, der auf seine Eignung überprüft wurde und der sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen lässt.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

3.3 Modelle zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren bei Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von Sachwertfaktoren. Diese Sachwertfaktoren werden von dem jeweils zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet, indem den gezahlten Kaufpreisen die für diese Grundstücke berechneten vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt und Einflüsse der unterschiedlichen Merkmale auf die Kaufpreise untersucht werden. Die Sachwertfaktoren veröffentlicht der Gutachterausschuss zusammen mit der Beschreibung seines Modells zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte in den Grundstücksmarktdaten (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>) im Internet.

Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die für die nachfolgende Wertermittlung zutrifft, sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität). Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist. Die Modellbeschreibung des Modells zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg weicht von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab. Sie wurde, wie nachfolgend dargestellt, mit den Grundstücksmarktdaten veröffentlicht und ist modellkonform anzuwenden, dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg in seinem Sachwertmodell zur Ermittlung des Bodenwertes den Bodenrichtwert ohne eine weitere Anpassung durch Umrechnungskoeffizienten verwendet und als übliche Größe für den vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 2 % bis 5 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen zuzgl. pauschaler Hausanschlussgebühren angibt.

Quelle: © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen 2025, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by2-0), <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Die Modellbeschreibung zur Modellbildung bei der Ermittlung der Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen weicht von den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ab. Sie wurde, wie nachfolgend dargestellt, mit den Grundstücksmarktdaten veröffentlicht und ist modellkonform anzuwenden.

Quelle: © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen 2025, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by2-0), <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

Weitere Informationen zu den Modellen zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse im Sachwertverfahren und im Vergleichswertverfahren, insbesondere zu den signifikanten Merkmalen als Einflussgrößen hinsichtlich ihres Wertebereichs der untersuchten Stichproben sowie als Merkmalsausprägungen bezüglich des Wertermittlungsobjekts mit dem sich jeweils dazu ergebenden Faktor, werden bei der Durchführung des jeweiligen Wertermittlungsverfahrens dargestellt.

3.4 Bodenwertermittlung

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da sich eine Beeinflussung des Bodenwertes durch die tatsächliche bauliche Nutzung im Sinne des § 40 Abs. 5 ImmoWertV, die hier zu berücksichtigen wäre, nicht ergibt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen veröffentlichen ihre Bodenrichtwerte in ihrem Bodenrichtwertinformationssystem im Internet (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>).

Das zu bewertende Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone, für die der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg zum Stichtag 01.01.2025 einen Bodenrichtwert von 145,- €/m² aus seiner Kaufpreissammlung abgeleitet hat (s. Anlagen, Abs. 5.3). Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- | | |
|---|------------------------|
| - Entwicklungszustand: | baureifes Land |
| - Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | beitragsfrei |
| - Art der Nutzung: | allgemeines Wohngebiet |
| - Geschoszahl: | I |
| - Grundstücksfläche: | 800 m ² |

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Der Bodenrichtwert wurde auf seine Eignung überprüft und lässt sich bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anpassen.

Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ergibt sich unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten nicht.

Wie unter Abs. 3.3 mit der Beschreibung des Modells zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte zur Ermittlung der Sachwertfaktoren dargestellt, verwendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg dabei den Bodenrichtwert ohne eine weitere Anpassung durch Umrechnungskoeffizienten. Eine Anpassung ist daher auch bei der Ermittlung dieses Bodenwertes, der in die Marktanpassung mittels des Sachwertfaktors einbezogen wird, nicht vorzunehmen. Der im Sachwertverfahren in die Marktanpassung einzubeziehende objektspezifisch angepasste Bodenrichtwert entspricht unter Wahrung der Modellkonformität somit dem Bodenrichtwert mit 145,- €/m². Der Bodenwert ergibt sich wie folgt:

$$\text{Gebäude- und Freifläche} \quad 857 \text{ m}^2 \times 145,00 \text{ €/m}^2 = \underline{124.265 \text{ €}}$$

3.5 Sachwertermittlung

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert. Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Zusätzlich kann eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

Zur Wahrung der Modellkonformität ist bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwerts das unter Abs. 3.3 beschriebene Modell des Gutachterausschusses anzuwenden.

Brutto-Grundfläche

Die Brutto-Grundfläche wurde modellkonform (nur die überdeckten Grundflächen der Bereiche a und b der DIN 277-1:2005-02 gem. Anlage 4 I. 2. der ImmoWertV) berechnet (s. Anlagen, Abs. 5.6).

Normalherstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugsseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten).

In der vorliegenden Wertermittlung werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet. Die Kostenkennwerte der Normalherstellungskosten beziehen sich auf eine Art der baulichen Anlage (Gebäudeart) unter Berücksichtigung einer Standardstufe. Das Gebäude wird von mir entsprechend seinen Standardmerkmalen wie folgt eingestuft:

A. Wohnhaus

Die Brutto-Grundfläche von insgesamt 364 m² ist nach sachgerechter Abwägung unter Würdigung der Objekteigenschaften, mit 307 m² der Gebäudeart 1.33 und mit 57 m² der Gebäudeart 1.23 zuzuordnen.

Aus den Tabellenwerten gem. Anlage 4 II. der ImmoWertV ergeben sich, den anteiligen Brutto-Grundflächen entsprechend, die anzuwendenden Kostenkennwerte für die einzelnen Standardstufen als Mischkalkulation wie folgt:

	Geb.-Art	1.33	1.23	Mischkalkulation
	BGF	307	57	364
Standardstufe	1	785	920	806
	2	870	1025	894
	3	1000	1180	1028
	4	1205	1420	1239
	5	1510	1775	1551

Wegen des nicht gestatteten Zutritts ist eine Qualifizierung der baulichen Anlage auf der Grundlage der dazu ausgewiesenen Kostenkennwerte und der zugehörigen Standardstufen (s. auch Anlage 4 III der ImmoWertV) hinsichtlich ihrer Standardmerkmale in den gewichteten Kostengruppen nicht möglich. Es wird entsprechend den Beschreibungen in behördlichen Bauakten und nach dem äußeren Eindruck von einem Gebäudestandard mit der Standardstufe 4,5 ausgegangen.

So ergibt sich für die bauliche Anlage entsprechend der Genauigkeit der Ausgangswerte der Kostenkennwert der NHK 2010 zu:

1.395 €/m² BGF, Standardstufe 4,5

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

B: Garagengebäude

Für diese bauliche Anlage ergibt sich unter Berücksichtigung der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung) in Anlehnung an die Gebäudeart 14.1 der Kostenkennwert NHK 2010 zu:

630 €/m² BGF, Standardstufe 4,5

Berücksichtigung baulicher Besonderheiten

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben der ImmoWertV sind gemäß der Modellbeschreibung des Gutachterausschusses bei der Berechnung der Brutto-Grundfläche nicht erfasste werthaltige Bauteile (z.B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) und Besonderheiten der Gebäudegeometrie bzw. des Ausbauzustandes (z.B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen. Nach den örtlichen Gegebenheiten ist ein derartiger Zuschlag hier nicht anzubringen.

Baupreisindex

Die NHK 2010 beziehen sich auf den Kostenstand des Jahres 2010. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses kommt der Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden konventioneller Bauart (einschließlich Umsatzsteuer) des Statistischen Bundesamtes nach Umbasierung jetzt (2021=100), vierteljährliche Veröffentlichung zur Anwendung.

Die hier im konkreten Wertermittlungsfall modellkonform zum Modell des Gutachterausschusses anzuwendenden Indexzahlen aus dem Quartal III 2025 (für den Wertermittlungsstichtag) und für das Bezugsjahr 2010 bezogen auf das Basisjahr 2021=100 ergeben folgende Werte:

Wertermittlungsstichtag (10.10.2025) = 134,3

Bezugsjahr 2010 = 70,8

Regionalfaktor

Eine Regionalisierung der NHK 2010, die bundesdeutsche Mittelwerte darstellen, erfolgt mithilfe eines vom Gutachterausschuss festzustellenden Regionalfaktors. In Niedersachsen ist jedoch keine Regionalisierung erfolgt, sodass der Regionalfaktor 1,0 beträgt.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde unter Abs. 2.4 dieses Gutachtens dargestellt.

Der Alterswertminderungsfaktor errechnet sich für die Gebäude somit zu

$$68 \text{ Jahre} / 70 \text{ Jahre} = 0,97$$

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ergibt sich somit modellkonform zu den Modellvorgaben des Gutachterausschusses wie folgt:

Gebäude/ Gebäudeteil		A	B
	Gebäudeart	Wohngebäude	Garagengebäude
	Brutto-Grundfläche (BGF) [m ²]	364	61
x	Kostenkennwert der NHK 2010 [€/m ²]	1.395	630
+/-	ggf. Berücksichtigung baulicher Besonderheiten/ von den NHK nicht erfasste einzelne werthaltige Bauteile [€]	0	0
x	Baupreisindex (Stichtag)	134,3	134,3
/	Baupreisindex (2010)	70,8	70,8
=	durchschnittliche Herstellungskosten	963.204	72.898
x	Regionalfaktor	1,0	1,0
x	Alterswertminderungsfaktor	0,97	0,97
=	Vorl. Sachwert der baulichen Anlage [€]	934.308	70.711
Vorläufiger Sachwert der baul. Anlagen (ohne Außenanlagen) [€]		1.005.019	

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Soweit wertrelevant, sind die vorläufigen Sachwerte der jeweils für die Objektart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen zu ermitteln. Üblich sind gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses 2 % bis 5 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen zuzgl. pauschaler Hausanschlussgebühren.

Für die bei der Gebäudebeschreibung aufgeführten baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt sich ein pauschaler Wertansatz von 30.000 €.

Vorläufiger Sachwert des Wertermittlungsobjektes

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich als Summe vom Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wie folgt:

	Bodenwert	124.265 €
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne bauliche Außenanlagen)	1.005.019 €
+	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	<u>30.000 €</u>
=	Vorläufiger Sachwert	<u><u>1.159.284 €</u></u>

Marktangepasster vorläufiger Sachwert des Wertermittlungsobjektes

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 ImmoWertV 2021 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg hat für den Bereich des Landkreises Lüneburg einen Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet und zusammen mit der Beschreibung des Modells zur Berechnung der vorläufigen Sachwerte in den Grundstücksmarktdaten (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>) im Internet veröffentlicht. Dieses Berechnungsmodell ist unter Abs. 3.3 dieses Gutachtens beschrieben. Die Daten bilden den jeweiligen Grundstücksmarkt hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität zutreffend ab bzw. können etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 2021 berücksichtigt werden.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Der Sachwertfaktor wird vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet, indem den normierten gezahlten Kaufpreisen die für diese Grundstücke berechneten vorläufigen Sachwerte gegenübergestellt werden. Der Sachwertfaktor kann je nach räumlichem und sachlichem Teilmarkt von unterschiedlichen Einflussgrößen abhängig sein. Die Ermittlung der Einflussgrößen in dem jeweiligen Modell obliegt der Zuständigkeit des jeweiligen Gutachterausschusses. Nachfolgend sind die signifikanten Merkmale als Einflussgrößen hinsichtlich ihres Wertebereichs der untersuchten Stichprobe sowie als Merkmalsausprägung bezüglich des zu bewertenden Grundstücks mit dem sich jeweils dazu ergebenden Faktor dargestellt. Der anzuwendende Sachwertfaktor ergibt sich in Anlehnung an die Untersuchungsergebnisse des Gutachterausschusses und unter sachverständiger Würdigung der tatsächlichen Objektmerkmale als Produkt der einzelnen Faktoren. Der anzuwendende objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor ergibt sich somit wie folgt:

Merkmale	Bereich	Ausprägung	Faktor
vorläufiger Sachwert	49.000,- € – 884.000,- €	1.159.284 €	
Lage (Entfernung Marktplatz Lbg.)	0,5 km – 40 km	14 km	0,40
Lagewert (Bodenrichtwert normiert auf 1.000 m ²)	11,- €/m ² – 650,- €/m ²	141,- €/m ²	x 0,91
Restnutzungsdauer	11 Jahre – 67 Jahre	68 Jahre	x 1,13
Standardstufe	1 – 4,7	4,5	x 1,28
Wohnfläche	50 m ² – 300 m ²	279 m ²	x 1,30
Grundstücksfläche	276 m ² – 1.985 m ²	857 m ²	x 0,98
Bauweise	massiv (keine Fertighäuser)	massiv	x 1,00
		Sachwertfaktor	= 0,67

Erläuterungen zu den Merkmalen:

Basiswert:

Der Basiswert wird auf der Grundlage des zuvor ermittelten vorläufigen Sachwerts von 1.159.284 € in Abhängigkeit von der Entfernung zum Zentrum (Marktplatz) der Stadt Lüneburg von rd. 14 km (s. folgende Grafik des Gutachterausschusses) mit 0,40 angesetzt. Dieser Ansatz begründet sich auch darin, dass die Stichprobe, welche der Untersuchung des Gutachterausschusses zugrunde lag, lediglich vorläufige Sachwerte zwischen 49.000 € und 884.000 € aufweist. Aufgrund des äußeren Eindrucks und nach den Angaben in der behördlichen Bauakte, ist davon auszugehen, dass sich die diesbezüglichen marktrelevanten Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes nicht ungünstiger darstellen, als die jener Kauffälle im oberen Bereich der dargestellten Wertspanne, welche der Untersuchung des Gutachterausschusses zugrunde lagen.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Quelle: © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen 2025, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by2-0), <https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

Lagewert:

Der Lagewert wird durch den auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m² normierten Bodenrichtwert definiert. Die Normierung des Bodenrichtwerts (BRW) erfolgt mittels Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken bei unterschiedlichen Grundstücksflächen (veröffentlicht durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2025), somit:

$$145,- \text{ €/m}^2 \text{ (BRW)} \times 1,00 \text{ (Normobjekt, 1.000 m}^2) / 1,03 \text{ (Richtwertgrundstück, 800 m}^2) \sim \underline{141,- \text{ €/m}^2}$$

Nachfolgend wird die Abhängigkeit der unterschiedlichen Einflussgrößen dargestellt:

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Das zuvor dargestellte Primärdiagramm des Sachwertfaktors zeigt den Schätzwert für normierte Objekte. Abweichungen in den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in dem Sachwertfaktor. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken, sind zur Berücksichtigung die Umrechnungskoeffizienten in Sekundärdiagrammen aufgeführt.

Bei der Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors sind die Umrechnungskoeffizienten für weitere wertbeeinflussende Merkmale nicht wertrelevant und somit nicht aufgeführt. Es ist davon auszugehen, dass das Wohnhaus dem oberen Bereich der Skala eines Energieausweises zuzuordnen ist, was hier mit dem Faktor 1,00 keine Änderung bewirken würde. Der in der vorstehenden Aufstellung verwendete Begriff Zweifamilienhaus, der zu einer Verringerung des Sachwertfaktors führen würde, trifft hier nicht zu, weil die Nebenwohnung und der Bürobereich hinsichtlich einer derartigen Zuordnung nicht relevant sind und die individuelle Wohnnutzung im Vordergrund steht.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Der zuvor ermittelte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor von 0,67 ist nach den Angaben des Gutachterausschusses auf den Stichtag 01.01.2025 bezogen. Nach Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und nach den Auswertungen in den Landesgrundstücksmarktdaten zeichnet sich hinsichtlich der weiteren konjunkturellen Entwicklung eine Stagnation der Kaufpreise auf dem Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser ab. Eine weitere zeitliche Anpassung ist daher zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2025 nicht vorzunehmen. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem Sachwertfaktor gerundet wie folgt

$$1.159.284 \text{ €} \times 0,67 \quad \underline{\underline{777.000 \text{ €}}}$$

Sachwert des Grundstücks

Um zum Sachwert des Grundstücks zu gelangen, sind nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 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.

Wegen des nicht ermöglichten Zutritts sind die Bausubstanz, die Ausstattung sowie die Beschaffenheit der baulichen Anlagen und des Grundstücks überwiegend unbekannt. Es wird ein dem Alter entsprechender Unterhaltungszustand ohne Bauschäden unterstellt. Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung diesbezüglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale können somit nicht angebracht werden.

Der Sachwert des Grundstücks entspricht vor diesem Hintergrund somit dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und beträgt:

$$\underline{\underline{777.000 \text{ €}}}$$

3.6 Vergleichswertermittlung

Im Vergleichsverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Der vorläufige Vergleichswert kann auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden. Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 dem vorläufigen Vergleichswert. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Vorläufiger Vergleichswert

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg hat für den Bereich des Landkreises Lüneburg einen Vergleichsfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser aus Kauffalluntersuchungen abgeleitet und zusammen mit der Beschreibung des Modells zur Ermittlung der Vergleichsfaktoren in den Grundstücksmarktdaten (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>) im Internet veröffentlicht. Dieses Berechnungsmodell ist unter Abs. 3.3 dieses Gutachtens beschrieben. Die Daten bilden den jeweiligen Grundstücksmarkt hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität zutreffend ab bzw. können etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 2021 berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichsverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Aus Vergleichspreisen können Vergleichsfaktoren abgeleitet werden. Diese Vergleichsfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus Kauffalluntersuchungen mit einer multiplen Regressionsanalyse abgeleitet. Als Bezugsgröße der Vergleichsfaktoren wurde die Wohnfläche gewählt.

Der Vergleichsfaktor bezieht sich auf ein Normobjekt. Vom Normobjekt abweichende Merkmale sind mit Hilfe geeigneter Umrechnungskoeffizienten bzw. geeigneter Indexreihen oder in anderer sachgerechter Weise zu berücksichtigen. Aus einem somit erhaltenen objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor und dem Vielfachen der Bezugseinheit ergibt sich der Vergleichswert.

Der Vergleichsfaktor beinhaltet den Wert der baulichen Anlagen und den Wert des Grund und Bodens. Abweichungen von den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen im Vergleichsfaktor. Soweit sie sich signifikant auswirken, sind aktuell Anpassungen vorzunehmen. Dafür sind zu dem Vergleichsfaktoren Umrechnungskoeffizienten aufgeführt.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

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

Das Primärdiagramm des Vergleichsfaktors zeigt den Basiswert für normierte Objekte. Abweichungen in den durchschnittlichen Eigenschaften des typischen Vergleichsobjekts führen zu Abweichungen in dem Vergleichsfaktor. Soweit sich die Abweichungen signifikant auswirken, sind zur Berücksichtigung die Umrechnungskoeffizienten in Sekundärdiagrammen/ Tabellen aufgeführt.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

In Anlehnung an die Untersuchungsergebnisse des Gutachterausschusses ergibt sich mit den Merkmalsausprägungen des Wertermittlungsobjekts, als Produkt aus den durch Interpolation ermittelten Faktoren, der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor wie folgt:

Merkmal	Ausprägung	Faktor
		Basiswert
Lagewert [€/m ²], normiert auf 1.000 m ² Entfernung zum Marktplatz Lüneburg	141 €/m ² ~ 14 km	2,244
Modifiziertes Baujahr	2023	x 1,25
Wohnfläche [m ²]	279	x 0,72
Grundstücksfläche [m ²]	857	x 0,97
Standardstufe	4,5	x 1,33
Energiebedarf (s. Abs. 2.4)	Klasse 1 (d. Koeffiz.)	x 1,00
sonstiges	Gargengeb. vorhanden	x 1,04
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor [€/m ²] =		<u>2.710</u>

Erläuterungen zu den Merkmalen:

Lagewert:

Der Lagewert wird durch den auf eine Grundstücksfläche von 1.000 m² normierten Bodenrichtwert definiert. Die Normierung des Bodenrichtwerts (BRW) erfolgt mittels Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken bei unterschiedlichen Grundstücksflächen (veröffentlicht durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2025), somit:

$$145,- \text{ €/m}^2 \text{ (BRW)} \times 1,00 \text{ (Normobjekt, 1.000 m}^2) / 1,03 \text{ (Richtwertgrundstück, 800 m}^2) \sim \underline{141,- \text{ €/m}^2}$$

Energiebedarf:

Ein Energieausweis wurde auf Anfrage nicht vorgelegt. Nach der behördlichen Bauakte und dem äußeren Eindruck wird die Klasse 1 der Koeffizienten gemäß der Skala zur Ermittlung des Vergleichsfaktors mit dem Wert 1,00 unterstellt.

Sonstiges:

Dem Vorhandensein des Garagengebäudes wird mit dem Faktor 1,04 Rechnung getragen.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Der vorläufige Vergleichswert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors mit der Bezugsgröße (Wohnfläche) des Objektes wie folgt:

$$2.710 \text{ €/m}^2 \times 279 \text{ m}^2 = \underline{756.090 \text{ €}}$$

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert

Der zuvor ermittelte vorläufige Vergleichswert bezieht sich gemäß den Angaben des Gutachterausschusses auf den 01.01.2025. Nach Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und nach den Auswertungen in den Landesgrundstücksmarktdaten zeichnet sich hinsichtlich der weiteren konjunkturellen Entwicklung eine Stagnation der Kaufpreise auf dem Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser ab. Eine weitere zeitliche Anpassung ist daher zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2025 nicht vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der allgemeinen Marktsituation ermittle ich den vorläufigen Vergleichswert als marktangepassten vorläufigen Vergleichswert gerundet zu

756.000 €

Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes

Um zum Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes zu gelangen, sind nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 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.

Wegen des nicht ermöglichten Zutritts sind die Bausubstanz, die Ausstattung sowie die Beschaffenheit der baulichen Anlagen und des Grundstücks überwiegend unbekannt. Es wird ein dem Alter entsprechender Unterhaltungszustand ohne Bauschäden unterstellt. Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung diesbezüglicher besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale können somit nicht angebracht werden.

Der Vergleichswert des Wertermittlungsobjektes entspricht vor diesem Hintergrund somit dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und beträgt:

756.000 €

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

3.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Es handelt sich hier um ein Wohngrundstück mit einem individuell gestalteten Gebäudebestand. Die Lage der Ortschaft Lüdersburg zwischen der Kreisstadt Lüneburg und der Stadt Lauenburg im Biosphärenreservat Niedersächsische Elbtalaue weist einen hohen Freizeit und Erholungswert auf und ist als gut einzustufen. Die allgemeine Wohnlage bezogen auf den Ort, die Grundstücksgröße und der Grundstückszuschnitt sind als gut bis durchschnittlich anzusehen. Aufgrund des nicht gestatteten Zutritts und bezüglich der Aktenlage bei der zuständigen Baubehörde des Landkreises Lüneburg bestehen jedoch Unwägbarkeiten, die sich bezüglich der Marktgängigkeit des sehr ansprechenden Objektes als ungünstig erweisen könnten.

Nach den Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse in ihren Grundstücksmarktdaten und Konsultation der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg deutete sich regional nach einem starken Ansteigen der Kaufpreise in den letzten Jahren und fallenden Kaufpreisen seit dem Jahr 2022 nunmehr auf dem Teilmarkt der gebrauchten Eigenheime eine Stagnation der Kaufpreise an.

Die angewandten Wertermittlungsverfahren führen zu einem Sachwert von 777.000 € und zu einem Vergleichswert von 756.000 €. Die Wertermittlungsverfahren sind im konkreten Wertermittlungsfall als gleichgewichtig anzusehen. So werden zur Beurteilung im Sachwertverfahren in erster Linie die Bausubstanz und die Ausstattungsmerkmale herangezogen, während im Vergleichswertverfahren die Marktnähe von vorrangiger Bedeutung ist.

Es bestehen Unwägbarkeiten wegen des nicht ermöglichten Zutritts. Abweichungen gegenüber den Annahmen in diesem Gutachten können zu einem geringeren oder höheren Verkehrswert führen. Ein Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht erfolgten Objektbesichtigung und sich daraus auch bezogen auf den baulichen Zustand ergebenden Unwägbarkeiten wurde in der Bewertung nicht vorgenommen. Die Höhe eines derartigen Sicherheitsabschlages liegt in der Entscheidung eines jeden Interessenten, der diese Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren ersteigern möchte und das Risiko selbst abschätzen muss!

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

Ich habe bei meiner Bewertung alle wertbeeinflussenden Umstände insbesondere die Marktsituation gewürdigt und ermittle den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks auf der Grundlage der zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren durch Mittelbildung und Rundung ohne Berücksichtigung von Rechten/ Belastungen in Abteilung II des Grundbuches aus dem Sachwert und dem Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2025 zu

766.000,- €

1/2 Anteil somit

383.000,- €

in Worten: dreihundertdreiundachtzigtausend Euro

Suderburg, den 06.11.2025



Friedhelm Birr

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

4. Verwendete Literatur

- Bischoff, B. (Hrsg.): ImmoWertV 2021, Das ist neu bei der Immobilienbewertung, 1. Auflage, Kulmbach 2021
- Gerardy / Möckel / Troff / Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Grundwerk inkl. 151. Ausgabe, Kulmbach 2025.
- Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen: Grundstücksmarktdaten 2025 (<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>)
- Kleiber, W. (Hrsg.): Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8., vollständig neu bearbeitete Auflage, Köln 2017.
- Seitz, W. (Hrsg.): GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert 2025, GuG-Sachverständigenkalender, Bötzingen 2024.
- Kleiber, W. (Hrsg.): Marktwernermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9., neu bearbeitete Auflage, Köln 2022.
- Meinen / Pauen (Hrsg.): Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung, Aktuelle Spezialthemen aus der Immobilienbewertung, 1. Auflage, Köln 2016.
- Sommer / Kröll (Hrsg.): Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2017
- Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2018, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 23. Auflage, Essen 2018.

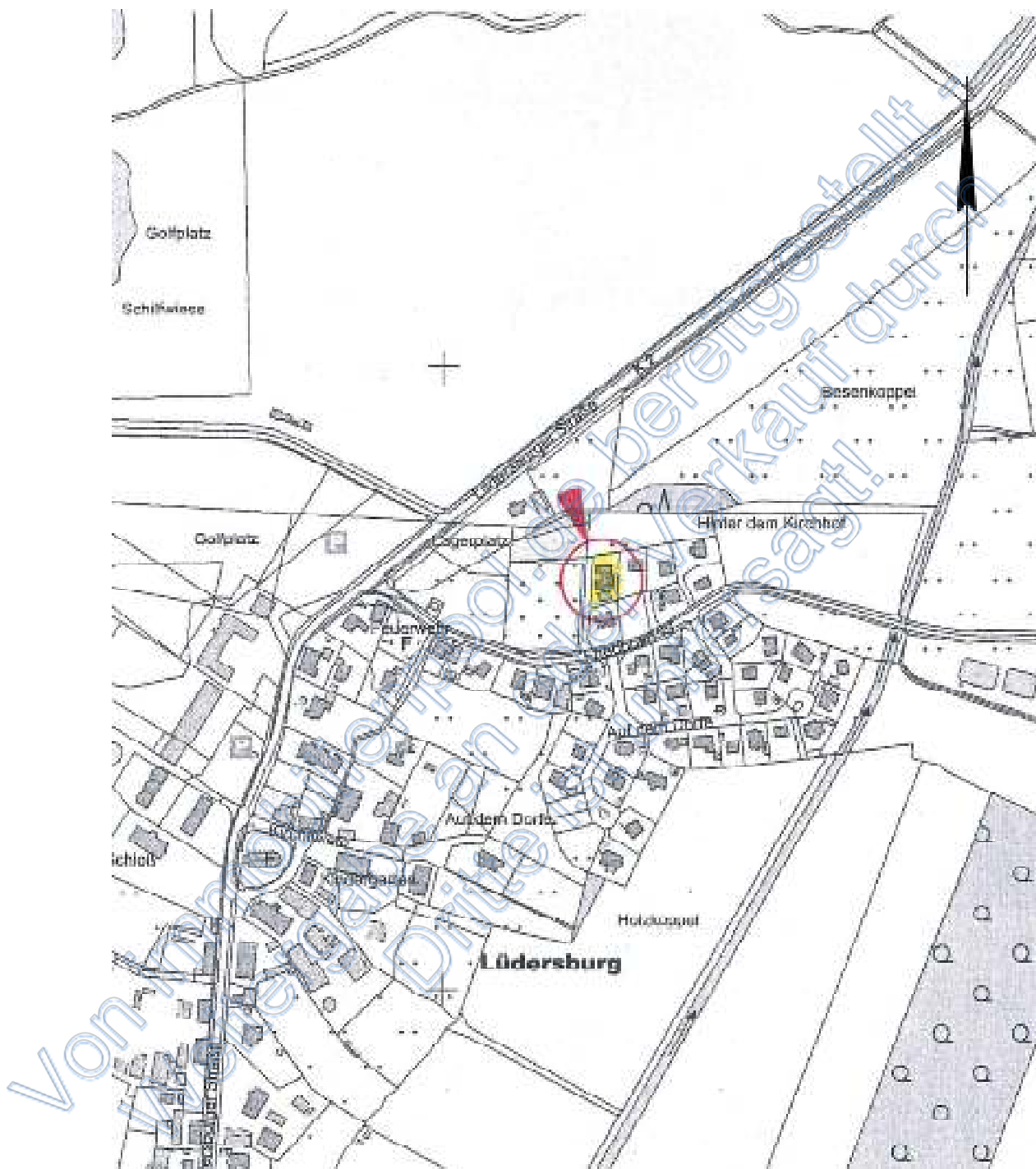
Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

5. Anlagen

5.1 Übersichtskarte



© 2025

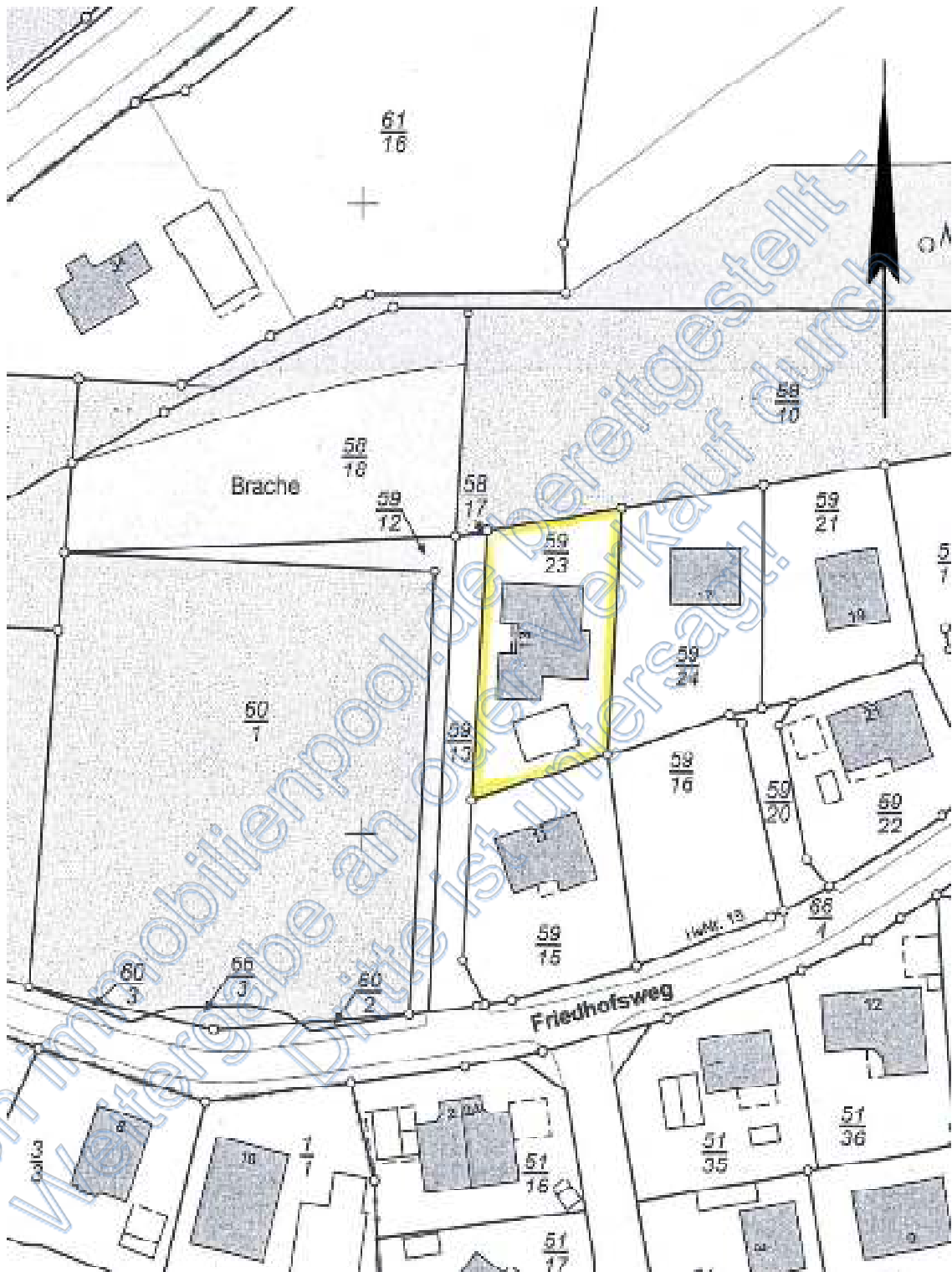
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Übersichtskarte
Maßstab ~ 1:5000

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

5.2 Liegenschaftskarte

© 2025

Landschafts- und Geodäsieamt Lüneburg

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

**Auszug aus der Liegenschaftskarte
Maßstab ~ 1:1000****Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

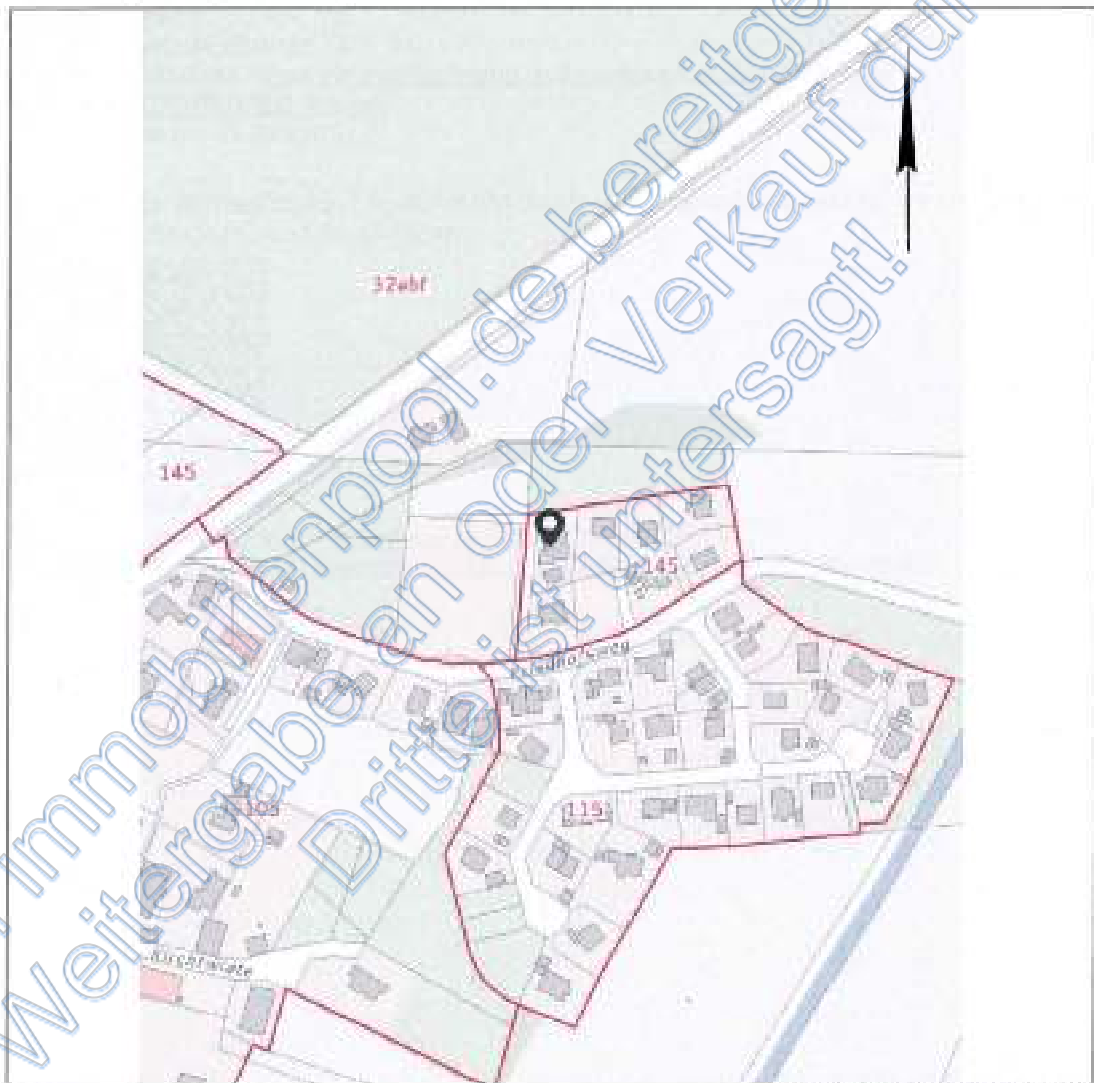
Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

5.3 Bodenrichtwertkarte**Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**

(Erstellt am 21.10.2025)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Friedhofsweg 13, 21379 Lüdersburg
Gemarkung: 1509 (Lüdersburg), Flur: 4, Flurstück: 59/23



50 m

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

Quelle: © Oberer Gutachterausschuss für
Grundstückswerte Niedersachsen 2025,
dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by2-0),
<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de>

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte**Dipl.-Ing. Friedhelm Birr**

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

5.4 Bebauungsplan

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



Quelle: Geoportal Landkreis Lüneburg

**Auszug aus dem Bebauungsplan
Nr. 5 „Hinter dem Kirchhof“
der Gemeinde Lüdersburg**

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

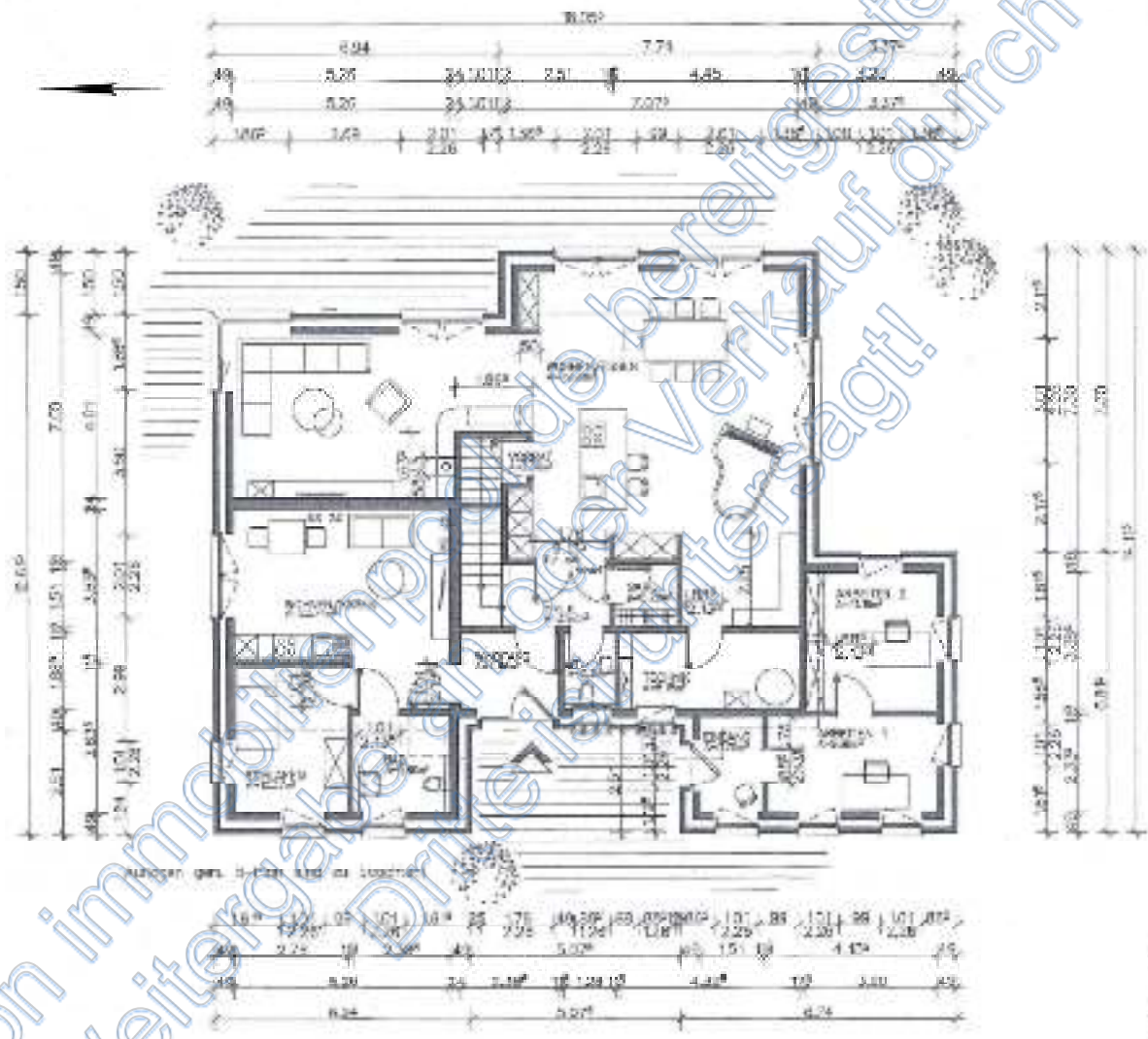
von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

5.5 Bauzeichnungen/ Skizzen

auf Grundlage der behördlichen Bauakten, nur zu Übersichtszwecken; Einzelmaße und Details wurden hier ausdrücklich nicht überprüft; maßgeblich sind dazu die Ausführungen im Gutachtentext!

Der Zutritt wurde nicht gestattet!

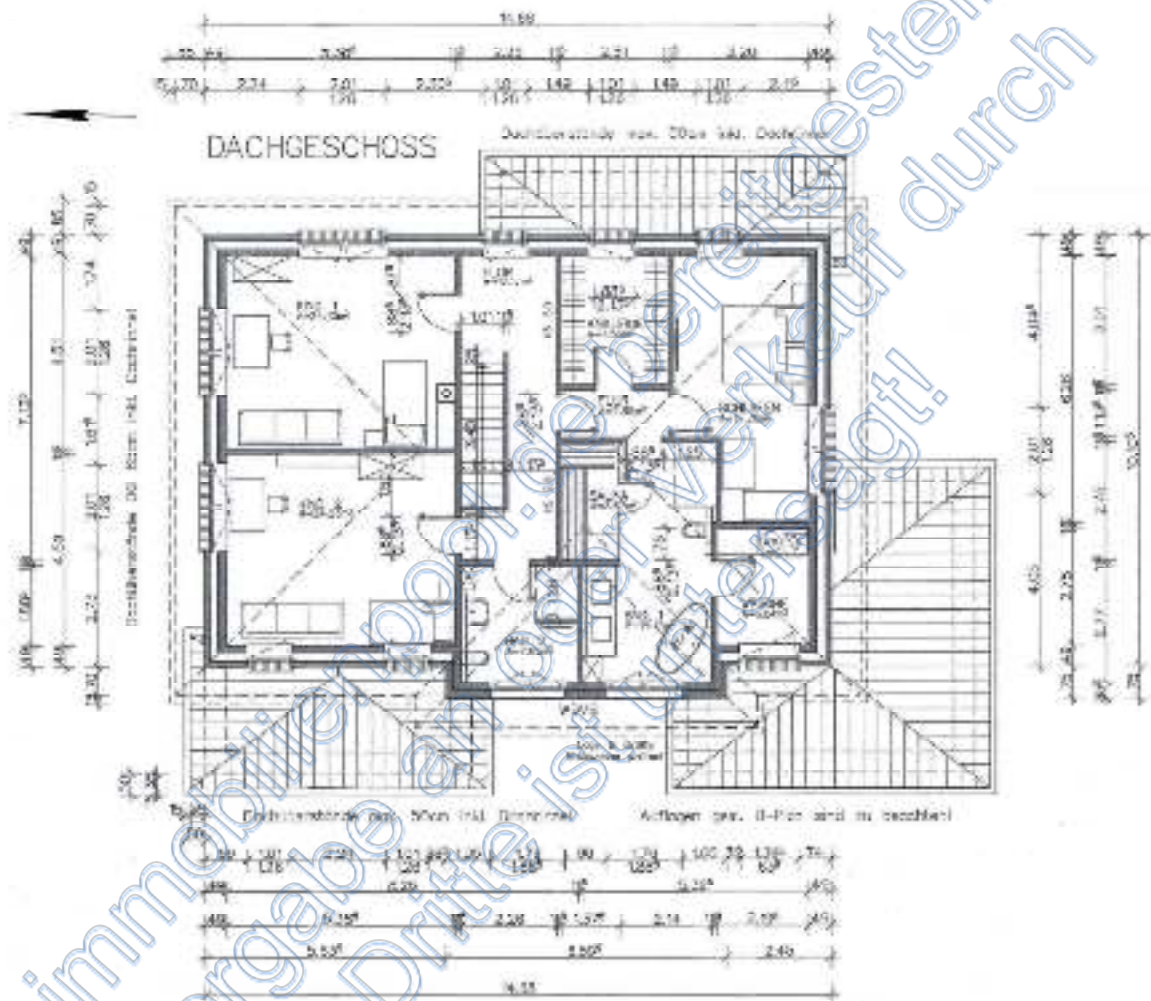


Wohnhaus, Grundriss-Skizze Erdgeschoss

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500



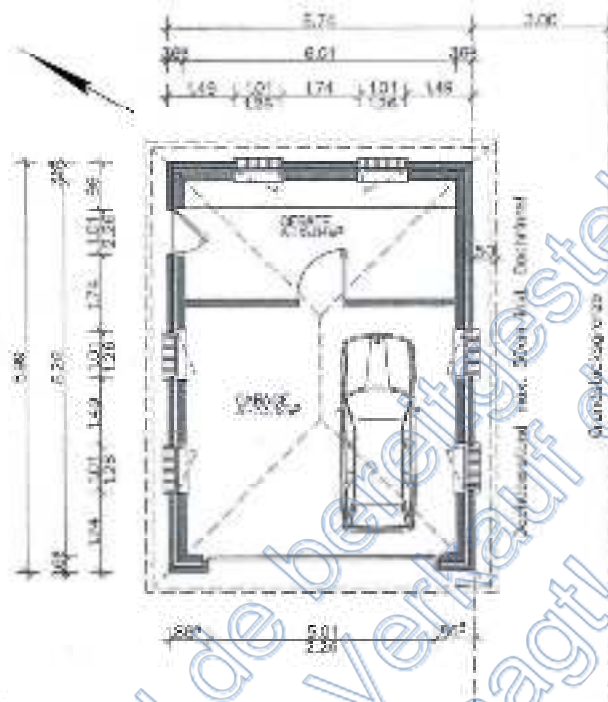
Wohnhaus, Grundriss-Skizze Dachgeschoss



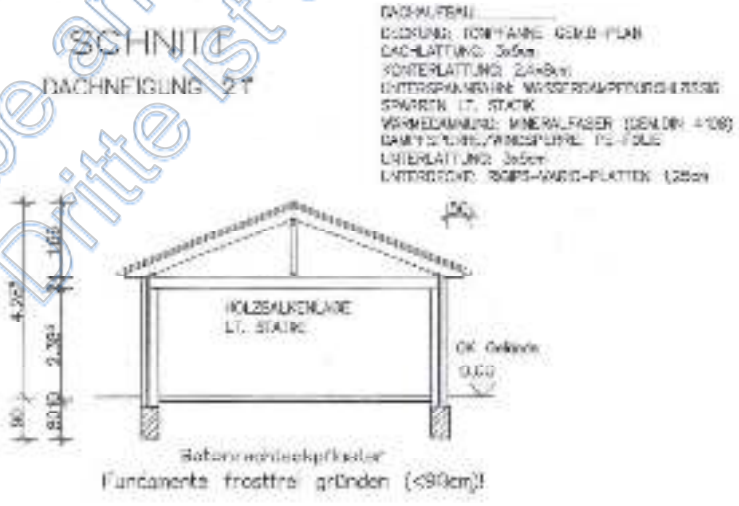
Wohnhaus, Ansicht-Skizze (Ost)



Wohnhaus, Ansicht-Skizze (Nord)



Garage, Grundriss-Skizze



Garage, Schnitt-Skizze

5.6 Brutto-Grundfläche

nach den behördlichen Bauzeichnungen (kein Zutritt!); in Anlehnung an
DIN 277 i.V.m. den Ergänzungen lt. Anlage 4 I.2 der ImmoWertV)

A. Wohnhaus

<u>Erdgeschoss:</u>	14,68	x	10,11	=	148,41	
	7,74	x	1,50	=	11,61	
	6,24	x	2,51	=	15,66	
	5,08	x	0,75	=	3,81	
	6,74	x	2,51	=	16,92	
	4,31	x	3,38	=	14,57	
					<u>210,98</u>	210,98
<u>Obergeschoss:</u>	14,68	x	10,11	=	148,41	
	6,60	x	0,75	=	4,95	
					<u>153,36</u>	<u>153,36</u>
						<u>364,34</u>
						<u>364 m²</u>

davon

Gebäudeart 1.33 (Erdgeschoss, Obergeschoss, flach geneigtes Dach)

$$153,36 \times 2 = 306,72 \quad \underline{\underline{\sim 307 \text{ m}^2}}$$

Gebäudeart 1.23 (Erdgeschoss, flach geneigtes Dach)

$$364 - 307 = 57,00 \quad \underline{\underline{\sim 57 \text{ m}^2}}$$

B. Garage

$$8,99 \times 6,74 = 60,59 \quad \underline{\underline{\sim 61 \text{ m}^2}}$$

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

5.7 Wohnfläche

(aus der behördlichen Bauakte übernommen)

- 1 -

Wohnfläche		288,04	279,40
DG		120,75	117,12
EG ALLGEMEIN		4,86	4,71
EG BÜRO		24,57	23,84
EG WHG 1		99,07	96,10
EG WHG 2		39,79	37,63
Nutzfläche		19,06	18,96
EG		48,99	48,96

Wohnfläche		288,04		279,40	
DG		120,75		117,12	
7	ANKLEIDE	(3,010*2,510)	7,56	3,0%	7,33
8	SCHLAFEN	(4,260*1,125) +6,260*2,075)	17,78	3,0%	17,26
10	KIND 2	(5,385*4,500)	24,23	3,0%	23,51
12	KIND 1	(5,385*3,000) +4,905*0,430 +5,085*1,080)	24,10	3,0%	23,36
13	FLUR	(2,290*1,136) +1,145*3,755 +1,000*0,250 +2,260*2,235)	12,17	3,0%	11,80
14	SAUNA	(1,330*2,750)	3,67	3,0%	3,56
15	BAD 1	(3,015*2,770) +2,140*0,980 +2,260*1,665)	14,71	3,0%	14,27
16	WÄSCHE	(2,750*2,105)	5,79	3,0%	5,66
17	FLUR	(1,135*2,510)	2,85	3,0%	2,76
18	BAD 2	(2,760*2,770)	7,65	3,0%	7,42
EG ALLGEMEIN		4,86		4,71	
5	WINDFANG	(2,065*2,010) +1,865*0,375)	4,86	3,0%	4,71
EG BÜRO		24,57		23,84	
6	EINGANG	(1,260*0,180) +2,335*1,510)	3,75	3,0%	3,64
7	ARBEITEN 1	(4,135*2,335)	9,68	3,0%	9,37
8	ARBEITEN 2	(3,200*3,385) +1,090*0,305)	11,16	3,0%	10,83

- 2 -

- 2 -

EG WHG 1			89,07		96,10
10	TECHNIK	(4.325*1.885)	6,15	3,0%	7,91
11	WC	(1.260*1.885)	2,38	3,0%	2,90
13	DIELE	(2.510*0.500) +2.535*1,0*0)	3,92	3,0%	3,80
14	GARD.	(1.510*1.510)	2,28	3,0%	2,21
15	WOHNWESSEN	(2.025*2.250) +2.510*0.925 +1.910*0.820 +7.075*1.135 +5.385*1.835 +8.450*0.980 +5.755*0.800 +14.005*2.230 +13.700*0.885 +2.890*0.305 +6.260*0.115 +6.760*1.385 +2.090*0.305 +2.380*0.305)	78,86	3,0%	77,55
18	VORRAT	(1.135*0.825) +1.835*1,0*0)	2,35	3,0%	2,29
EG WHG 2			38,79		37,83
2	WOHNWESSEN	(2.090*0.305) +3.835*2.875 +4.885*2.385)	22,74	3,0%	22,06
3	SCHLAFEN	(1.090*0.305) +2.780*3,035)	10,37	3,0%	10,06
4	BAD	(2.395*2.395)	5,68	3,0%	5,52

Nach den Beschreibungen seiner Modelle zur Anpassung der allgemeinen Wertverhältnisse verwendet der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg Wohnflächenangaben aus Kaufverträgen, Fragebögen, Exposés oder Berechnungen nach der Wohnflächenverordnung, die auf Plausibilität geprüft werden. Nach meiner Überprüfung durch Vergleichsberechnungen und vor dem Hintergrund des nicht gestatteten Zutritts lege ich die vorstehende Flächenberechnung meiner Wertermittlung zugrunde und setze die wertrelevante Wohnfläche (hier: Teilmarkt Ein- und Zweifamilienhäuser) nach der behördlichen Bauakte mit rd. **279 m²** an.

Dipl.-Ing. Friedhelm Birr

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Räber Weg 15 • 29556 Suderburg • Tel. 05826/8139 • Fax 05826/8500

5.8 Fotodokumentation



**Foto 1: Wohnhaus, Südwestansicht
aufgenommen am 10.10.2025**



**Foto 2: Garage, Nordwestansicht
aufgenommen am 10.10.2025**