



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 (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB

Dipl.-Ing. Astrid Wegmann
Assessorin

Auftraggeber: Amtsgericht Lüneburg, Am Ochsenmarkt 3, 21335 Lüneburg

Objekt: Objektart: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Wohnfläche: rd. 167 m²
Lage: Parkweg 5, 21365 Adendorf
Grundstücksfl.: 1.139 m²

Hauptgebäude: Gebäudeart: Einfamilienhaus,
eingeschossig, mit Satteldach,
ausgebautes Dachgeschoss, tlw. unterkellert
Bauweise: Mauerwerksbau
Baujahr: 1972

Nebengebäude: Doppelcarport und Schuppen

Grundbuch: Grundbuch von Adendorf, Blatt 1921, lfd. Nr. 2,
Gemarkung Adendorf, Flur 8, Flurstück 5/174 (1.139 m²)

Ansicht:



Ergebnisse:	rel. Bodenwert	323,40 €/m ²
	Bodenwert	368.600,00 €
	Sachwert	415.000,00 €
	Vergleichswert	445.000,00 €
	<u>Verkehrswert</u>	<u>430.000,00 €</u>

Stichtag: 21.05.2025

Auftragsnr.: 009-2025

Seitenanzahl: 35 Seiten zzgl. 19 Anlagen mit insg. 19 Seiten

Ausgefertigt am: 17.07.2025

Ausfertigung: digitale Ausfertigung

Sachverständige
für Immobilienbewertung
und für Schäden an Gebäuden

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

Sachverständige
für Schäden an Gebäuden
(EIPOS / IHK Bildungszentrum)

Beratende Ingenieurin
der Ingenieurkammer Niedersachsen

Anschrift:

Ingenieurbüro Wegmann
Stöckener Straße 43
30419 Hannover

Telekommunikation:

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

Online:

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

Bankverbindungen:

Commerzbank AG
IBAN DE09 2504 0066 0458 0130 00
BIC COBADEFFXXX

Volksbank Hannover
IBAN DE65 2519 0001 0619 9941 00
BIC VOHADE2HXXX

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:
DE 227884696

Inhaltsverzeichnis

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

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

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

1 Vorbemerkungen

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

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

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

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	ein mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebautes Grundstück
Objektadresse:	Parkweg 5 21365 Adendorf
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Adendorf, Blatt 1921, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Adendorf, Flur 8, Flurst. 5/174 (1.139 m ²)
Wohnfläche:	rd. 167 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag/Qualitätsstichtag:	21.05.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	21.05.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	der Angstgegner mit Familie und die Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">▪ Übersichtskarte, Stand 2025;▪ Stadtkarte, Stand 2025;▪ Liegenschaftskartenauszug vom 31.03.2025;▪ Bodenrichtwertkartenauszug zum Stichtag 01.01.2025;▪ Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Lüneburg (Negativauskunft), zur Verfügung gestellt durch das Amtsgericht Lüneburg;▪ Auskunft aus dem Altlastenkataster des Landkreises Lüneburg (Negativauskunft) vom 12.03.2025;▪ unbeglaubigter Grundbuchauszug (Bestandsverzeichnis und Abt. II) vom 12.03.2025;▪ Bauakte (Grundrisse, Baubeschreibung usw.) des Landkreises Lüneburg;▪ Online-Auskunft der Gemeinde Adendorf zur Bauleitplanung vom 15.07.2025;▪ Auskunft zur erschließungsbeitragsrechtlichen Situation der Gemeinde Adendorf vom 25.04.2025;▪ Auskunft der Bertelsmann Stiftung über die Kommunalentwicklung
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: <ul style="list-style-type: none">▪ Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Behörden;▪ Erstellung der Anlagen.

2 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus sowie Carport und Schuppen bebautes Grundstück in 21365 Adendorf, Parkweg 5.

2.1 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1.1 Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Adendorf (ca. 11.000 Einwohner)
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	Adendorf: Landkreis Lüneburg: Niedersachsen: 7,4 % 8,1 % 5,0 %
Arbeitslosenanteil 2023:	Adendorf: Landkreis Lüneburg: Niedersachsen: 5,7 % 7,5 % 7,2 %
Durchschnittsalter 2023:	Adendorf: Niedersachsen: 46,5 Jahre 44,8 Jahre
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Autobahnzufahrt: BAB 39/B4 (Lüneburg-Hamburg) (ca. 1,5 km entfernt) <u>Bundesstraße:</u> B 209 (Amelinghausen-Lauenburg) (rd. 1,5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Lüneburg (jeweils rd. 4,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hamburg (ca. 60 km entfernt)
innerörtliche Lage:	rd. 800 m südlich des Ortszentrums gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 750 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe
Beurteilung der Wohnlage:	gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen/Immissionen:	keine wesentlichen ersichtlich bzw. bekannt
Topografie:	im Wesentlichen eben

2.1.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: unregelmäßige Grundstücksform, vgl. Anlage 3

2.1.3 Erschließung

Straßenart: Der Parkweg ist eine Anliegerstraße (Sackgasse); der Kirchweg ist eine Erschließungsstraße.

Straßenausbau:
Parkweg: Fahrbahn bituminös befestigt, Gehweg einseitig vorhanden, gepflastert, Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum

Kirchweg: Fahrbahn tlw. bituminös befestigt, tlw. gepflastert, Gehweg beidseitig vorhanden, gepflastert, Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Grenzbebauung des Carports Gemeinsamkeiten:

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

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

2.1.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.1.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug (Bestandsverzeichnis und Abt. II) vom 12.03.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilungen II neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine Eintragung.

Miet- und Pachtverhältnisse: Das Dachgeschoss ist als Büro vermietet.

Hinweis: Die Räume sind aufgrund der geringen Deckenhöhe bauordnungsrechtlich nicht zum dauernden Aufenthalt

geeignet. Das Mietverhältnis bleibt daher unberücksichtigt. Die Räume könnten zu Hobbyzwecken genutzt werden.

2.1.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten, Denkmalschutz, Landschaftsschutz, Bodenordnung, Altlasten

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

Bauplanungsrecht

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 12 „Kirchweg West“ von 1971 in seiner 4. Änderung folgende Festsetzungen:

- WA = allg. Wohngebiet
I = max. 1 Vollgeschoss
GRZ = 0,25 max. zulässige Grundflächenzahl
GFZ = 0,30 max. zulässige Geschossflächenzahl
o = offene Bauweise

Bauordnungsrecht

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

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und NKAG beitrags- und abgabenfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden schriftlich erkundet.

2.2 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.3 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden (Doppelcarport und Schuppen) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Wohngebäude ist eigengenutzt. Das Dachgeschoss ist vermietet, wobei dies unberücksichtigt bleibt, da der Raum bauordnungsrechtlich nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet ist.

Zusätzlich sind Räume im Kellergeschoss wohnlich ausgebaut und genutzt. Auch diese Räume sind bauordnungsrechtlich nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet. Die entsprechenden Kellerräume sowie der Dachraum können als Hobbyraum dienen und werden daher jeweils halftig auf die Wohnfläche angerechnet. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei der Nutzung als Einfamilienhaus um die wirtschaftlichste Folgenutzung handelt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

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

3.1 Einfamilienhaus

3.1.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, eingeschossig, tlw. unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1972 (gem. Bauunterlagen), Dachgeschoss nachträglich ausgebaut
Modernisierung innerhalb der letzten Jahre:	Innentüren und Fenster kürzlich erneuert
Erweiterungsmöglichkeiten:	hinsichtlich der vorhandenen Bebauung keine
Außenansicht:	überwiegend Putzfassade, hell angelegt

3.1.2 Gebäudekonstruktion und Ausstattung

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Außenwände:	Mauerwerk
Fenster:	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung, weiß angelegt
Außentüren:	Rahmentür, außen dunkel angelegt, mit Glasausschnitt
Deckenkonstruktion:	Stahlbetondecke
Treppen:	zum Kellergeschoss Stahlbetontreppe mit Teppichbelag, zum Dachgeschoss Spindeltreppe mit Stufen und Handlauf aus Holz
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbau <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Eternitschiefer, grau (wahrscheinlich asbesthaltig)
Fußböden:	überwiegend Teppichboden, in den Bädern Fliesen, in der Küche und im Flur sowie Gäste-WC Natursteinplatten
Sanitäreinrichtung:	gute Ausstattung und Qualität, im Erdgeschoss mit Dusche, Waschbecken und WC, im Kellergeschoss WC, Waschbecken und Wanne
Heizung:	Gas-Brennwerttherme von Buderus, Baujahr 1997
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Sonstige technische Ausstattung:	keine

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

Nicht erfasste Bauteile:	zwei Markisen, Außentreppe zum Dachgeschoss
Bes. Einrichtungen und Vorrichtungen:	Kaminofen
Kücheneinrichtungen:	moderne Einbauküche mit Ober – und Unterschränken sowie Hochschränken, weiße glatte Fronten und weiße Arbeitsplatte mit Spülbecken, außerdem Elektrogeräte (Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube, Kühlschrank) Der Wert der Kücheneinrichtung wird pauschal geschätzt auf rd. 2.500,00 € und ist im Verkehrswert nicht enthalten.
Baumängel und Bauschäden:	im Kellergeschoss Feuchtigkeitsschäden
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut. Das Objekt wirkt sehr gepflegt.

3.2 Bauliche Anlagen (Nebengebäude)

- Carport mit zwei Stellplätzen und Nebenflächen, Holzkonstruktion, Flachdach, vgl. Foto 8
- Schuppen mit Satteldach, Mauerwerksbau, vgl. Foto 4

3.3 Außenanlagen und sonstige Anlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Einfriedungen (Zäune und Hecken)
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- Gartenteich
- Terrassen- und Wegebefestigung, tlw. mit Stufen

4 Bestimmung der Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modernisierungselemente	maximal zuvergebende Punkte	objektspezifische Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	-
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung der Heizungsanlage	2	-
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1
Summe	20	6

In Abhängigkeit der Gesamtnutzungsdauer des Bewertungsobjekts (hier 70 Jahre) und den zuvor bestimmten Modernisierungspunkten kann aus den Tabellen a bis e zu Anlage 2 der ImmoWertA die modifizierte Restnutzungsdauer abgeleitet werden. Tabelliert sind Werte für Gesamtnutzungsdauern von 60 Jahren und von 80 Jahren. Da hier von 70 Jahren auszugehen ist, wird die modifizierte Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts durch Mittelung der beiden Tabellenwerte (Tabelle a und e) berechnet.

Er ergibt sich eine modifizierte Restnutzungsdauer von 28 Jahren und ein modifiziertes Baujahr von 1983.

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

Entwicklungszustand:	baureifes Land
planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung:	allg. Wohngebiet
tatsächliche Art der baulichen Nutzung:	Wohnbebauung, Einfamilienhaus
planungsrechtliches Maß der baulichen Nutzung:	GFZ = 0,30
tatsächliches Maß der baulichen Nutzung:	GFZ = ca. 0,15
Denkmalschutz:	besteht nicht
Dienstbarkeiten:	keine
(Nutzungs-)Rechte:	Vermietung im Dachgeschoss, vgl. Abschnitt 2.3
Baulasten:	keine
wohnungsrechtliche Bindungen:	keine
mietrechtliche Bindungen:	keine
abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Verkehrsanbindung:	durchschnittlich, vgl. Abschnitt 2.1.1
Nachbarschaft:	überwiegend Wohnbebauung
Wohnlage:	gute Wohnlage in Adendorf
Umwelteinflüsse:	keine bekannt
Ertragssituation:	derzeit 300,00 €/Monat (Es ist nicht klar, ob es sich um eine Nettokaltmiete handelt oder um eine Bruttomiete.)
Grundstücksgröße:	1.139 m ² (lt. Grundbuch)
Rentierl. Fläche/ selbstst. nutzb. Teilfläche (§ 41):	keine
Grundstücksbreite:	im Mittel rd. 33 m
Grundstückstiefe:	im Mittel rd. 34 m
Grundstückszuschnitt:	unregelmäßig, vgl. Anlage 3
Bodenbeschaffenheit:	keine Besonderheiten bekannt
Gebäudeart:	Einfamilienhaus und Nebengebäude
Bauweise:	offene Bauweise
Größe (Wohnfläche):	rd. 167 m ²
gewogene Standardstufe (Ausstattung):	2,7
Qualität der Bebauung:	gut
energetischer Zustand:	baujahrestypisch, Energieausweis nicht vorhanden
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Baujahr/ ggf. fikt. BJ/ Jahr der Kernsanierung etc.:	1972, fiktiv 1983
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
(rechnerische/ modifizierte) Restnutzungsdauer:	28 Jahre

Besonderheiten i.S.v. „boG“ gem. § 8 ImmoWertV: • Abschlag für Feuchtigkeitsschäden im Keller

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

6 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert nach dem äußereren Anschein für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 21365 Adendorf, Parkweg 5, zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2025 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Adendorf	1921	2	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Adendorf	8	5/174	1.139 m ²
Fläche insgesamt:			1.139 m ²

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

Dies ist einerseits durch die direkte Verwendung von Vergleichskaufpreisen möglich (§ 24 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV), andererseits können die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen werden (§ 24 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann an die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts anzupassen.

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

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

6.2 Bodenwertermittlung

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

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

6.2.1 Erläuterungen zum Bodenwertrichtwert

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

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

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

6.2.2 Vergleichskriterien des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks

Vergleichskriterien	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	ggf. erforderliche objektspezifische Anpassung
Lage und Stichtag			
Gemeinde	Adendorf	Adendorf	
Postleitzahl	21365	21365	
Ortsteil	Adendorf	Adendorf	
Bodenrichtwertzonennummer	08703018	08703018	
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2025	21.05.2025	
Beschreibende Merkmale			
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	
Beitragszustand	frei	frei	
Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	durchschnittlich	durchschnittlich	
Nutzungsart	allg. Wohngebiet	allg. Wohngebiet	
Geschosszahl	I	I	
Geschossflächenzahl (W)GFZ	0,30	0,15	in Flächenanpassung enthalten
Grundstücksfläche	900 m ²	1.139 m ²	0,98
Gesamtanpassungsfaktor			0,98

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

Eine zeitliche Anpassung ist nicht erforderlich, da sich die Bodenwerte zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes, 01.01.2025 und dem Bewertungsstichtag 21.05.2025 nicht wesentlich verändert haben, vgl. Indexreihe des Gutachterausschusses Lüneburg in den Grundstücksmarktdaten 2025.

Berechnung des Bodenwerts	
Bodenrichtwert	= 330,00 €/m ²
Gesamtanpassungsfaktor	× 0,98
relativer Bodenwert	= 323,40 €/m ²
Fläche	× 1.139 m ²
objektspezifischer Bodenwert	= 368.552,60 € rd. 368.600,00 €

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2025 insgesamt rd. **368.600,00 €**.

6.3 Sachwertermittlung

6.3.1 Das Sachwertmodell

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

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

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

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

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

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

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

Der Sachverständigen obliegt es, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert anzuwenden, die Prüfung einer (erneuten) Marktangepasung (§ 7 (2) u. § 35 (3)) und im Anschluss ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen. Das Ergebnis stellt den sogenannten Verfahrenswert dar und wird als „Sachwert des Grundstücks“ bezeichnet. Damit sind das Grundstück inklusive der aufstehenden Gebäude, der Außenanlagen und der fest dazugehörigen Bestandteile gemeint.

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

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

Bodenwert und Sachwert baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen. Die Modellparameter des Sachwertverfahrens sind in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. In der vorliegenden Auswertung wurden für die Ermittlung der Sachwerte der baulichen Anlagen die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) verwendet, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung in der ImmoWertV (Anlage 4) bekannt gemacht wurden. Die NHK 2010 sind in [€/m²] BruttoGrundfläche (BGF) angegeben und abhängig von der Gebäudeart (Bauweise, Ausbauzustand) und dem Gebäudestandard (Ausstattung). In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen (§ 22 (2) Satz 3 ImmoWertV) bereits enthalten. Die BGF als Bezugsgröße der NHK 2010 ist in der DIN 277-1:2005-02 beschrieben und stellt die Summe der marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes dar. Für die Anwendung der NHK 2010 werden nur die überdeckten Grundflächen (Bereiche a und b der o. g. DIN) zu Grunde gelegt. Die bei der Berechnung der BGF nicht erfassten Bauteile (z. B. Dachgauben, Balkone, Vordächer) sowie Besonderheiten der Gebäudegeometrien bzw. des Ausbauzustandes (z. B. Besonderheiten in der Nutzbarkeit des Dachgeschosses) sind gem. § 36 Abs. 2 ImmoWertV zusätzlich in den Herstellungskosten zu berücksichtigen. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010, so dass sie mit dem Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse des Kaufzeitpunktes bzw. Wertermittlungstichtages anzupassen sind (§ 36 (2) ImmoWertV). Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der vom Gutachterausschuss festgelegte Regionalfaktor beträgt 1,0, so dass keine diesbezügliche Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten erfolgt. Die vorliegenden Sachwertfaktoren wurden in einem Sachwertmodell mit linearer Alterswertminderungsfaktor ermittelt (§ 38 ImmoWertV). Dabei wird das lineare Verhältnis der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt im Modell einheitlich 70 Jahre. Die Restnutzungsdauer ergibt sich grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Kaufzeitpunkt bzw. Wertermittlungstichtag. Bei Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer mit dem in Anlage 2 der ImmoWertV beschriebenen Modell verlängert. Der Bodenwert ist im Sachwertverfahren nach § 40 ImmoWertV im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei ist zu beachten, dass selbständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen sind. Bei der Kauffallauswertung zur Ermittlung der Sachwertfaktoren wird der Bodenwert i.d.R. aus dem Produkt von Bodenrichtwert und Grundstücksfläche errechnet. Zu den baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück, Einfriedungen, Gartenanlagen und einfache Nebengebäude. Die Sachwerte dieser Anlagen werden durch pauschale Wertansätze im Sachwertmodell berücksichtigt.

Von immo
Weitergabe
Dienstleistung

6.3.2 Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (Reihenendhaus)	
• NHK im Basisjahr (2010)	840,50 €/m ² BGF
• Zu-/Abschläge	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	432,69 m ²
Zwischenergebnis Herstellungskosten Normgebäude	363.675,95 €
• in den NHK nicht erfasste Bauteile u.ä.	25.000,00 €
• bes. Einrichtungen oder Vorrichtungen	10.000,00 €
• Umrechnung mittels Baupreisindex (BPI) 21.05.2025 (2010 = 100)	187,2 [%]
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	746.321,37 €
Alterswertminderung	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	28 Jahre
• Alterswertminderungsfaktor	40,00 %
Regionalisierung	
• Regionalfaktor	1,00
Zuschläge für untergeordnete bauliche Ablagen	
• ggf. Zuschlag für Nebengebäude	18.000,00 €
Bestandteile des vorläufigen Sachwerts	
• Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	316.528,55 €
• Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	15.000,00 €
• Bodenwert, vgl. Abschnitt 5.2.3	368.600,00 €
vorläufiger Sachwert	700.128,55 €
Marktanpassung	
• Sachwertfaktor (§ 35 Abs. 3 S. 1 und § 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV)	0,6
• ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 i.V. m. § 35 Abs. 3 S. 2 ImmoWertV)	
markangepasster vorläufiger Sachwert	420.077,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
• Abschlag wg. Feuchtigkeitsschäden im Keller, pauschal	-5.000,00 €
Sachwert des Grundstücks	415.077,13 €
Sachwert gerundet	415.000,00 €

6.3.3 Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen der Sachwertermittlung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden (vgl. § 36 ImmoWertV). Es handelt sich um modellhaft abgeleitete bundesdurchschnittliche Kostenkennwerte für unterschiedliche Gebäudearten. Derzeit sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit zugrunde zu legen (vgl. Anl. 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV). Sie besitzen die Dimension „€/m²“ Bruttogrundfläche des Gebäudes einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer. Bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert der NHK 2010 ist auf die Nutzung am Qualitätsstichtag abzustellen. Eine konkret absehbare andere Nutzung ist nach Maßgabe des § 11 zu berücksichtigen (vgl. ImmoWertA 2023, 36.(2).3).

Für die vorliegende Gebäudeart:

- Einfamilienhaus (freistehend), eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss

stehen zur modellkonformen Bewertung Kostenkennwerte der NHK 2010 (€/m² BGF) zur Verfügung, vgl. Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), Abschnitt II.

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

Die wurden die NHK 2010 jeweils für den Gebäudetyp Einfamilienhaus, eingeschossig mit Keller sowie Einfamilienhaus, eingeschossig ohne Keller bestimmt und schließlich gemittelt, da das Bewertungsobjekt nur teilweise unterkellert ist.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Nach § 36 Abs. 2 ImmoWertV ist zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Dieser beträgt zum Stichtag 187,2. Dabei erfolgt eine Umbasierung bezogen auf das auf Basisjahr 2015, vgl. Sachwertmodell des Gutachterausschusses Lüneburg.

Baunebenkosten

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

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile

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

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

in den NHK nicht erfasste Bauteile u.ä.	Neuherstellungskosten inkl. BNK pauschal
zwei Markisen	7.000,00 €
Außentreppe zum Dachgeschoss	18.000,00 €
Summe	25.000,00 €

Besondere Einrichtungen oder Vorrichtungen

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

Im vorliegenden Fall wird als Einrichtungen oder Vorrichtungen der Kaminofen im Außenschornstein wie folgt in Ansatz gebracht.

in den NHK nicht erfasste bes. Einrichtungen und Vorrichtungen	Neuherstellungskosten inkl. BNK pauschal
Kaminofen mit Außenschornstein	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Nebengebäude

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

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

Wertrelevant Nebengebäude sind im vorliegenden Bewertungsfall nicht zu berücksichtigen.

Gesamtnutzungsdauer

Siehe Erläuterungen im Abschnitt 4 des Gutachtens.

Restnutzungsdauer

Siehe Erläuterungen im Abschnitt 4 des Gutachtens.

Regionalfaktor

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

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

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

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

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Dieser berechnet sich demnach wie folgt: 28 Jahre/70 Jahre = 40,00 %.

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

Sachwertfaktor

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

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

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

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

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

Dieser bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2025.

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

Demnach wird der objektspezifische Sachwertfaktor ermittelt mit rd. 0,60.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall werden folgende Abschläge berücksichtigt:

Bezüglich des Bewertungsobjekts wird hier ein pauschaler Abschlag wegen Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss berücksichtigt.

6.4 Vergleichswertermittlung

6.4.1 Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV

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

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

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

6.4.2 Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten

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

Die Stichprobe kann wie folgt beschrieben werden:

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

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

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

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

6.4.3 Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt

Der in den Grundstücksmarktdaten 2025 [4] veröffentlichten Tabelle wurde bezogen auf ein Bodenrichtwertniveau von 330 €/m² für das fiktive Baujahr 1983 ein Basiswert pro m² Wohnfläche von rd. **3.196,00 €** durch Interpolation entnommen.

Dieser Basiswert ist an das Bewertungsobjekt anzupassen.

6.4.4 Ermittlung des Gesamtanpassungsfaktors für das Bewertungsobjekt

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

Vergleichskriterien	Normobjekt	Bewertungsobjekt	ggf. erforderliche objektspezifische Anpassung
Merkmale			
Kaufzeitpunkt	01.01.2025	21.05.2025	-
Baujahr	1985	1983	0,99
Wohnfläche [m ²]	140	167	0,91
Grundstücksfläche [m ²]	1.000	1.139	1,02
Standardstufe (Ausstattung)	2,5	2,7	1,02
weitere wertbeeinflussende Merkmale			
Energiebedarf	Klasse 1	Klasse 2-3 (gem. sachverst. Schätzung)	0,92
Gesamtanpassungsfaktor			0,86

6.4.5 Vergleichswertberechnung

Berechnung des Vergleichswertes		
• Vergleichsfaktor (Basiswert)		3.196,00 €/m ²
• Anpassungen mittels Gesamtanpassungsfaktor	x	0,86
• Wohnfläche	x	166,95 m ²
• Zusätzliche Anpassung wegen Teilunterkellerung	x	0,98
vorläufiger Vergleichswert	=	449.694,65 €
Marktanpassung		
• ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 i.V. m. § 35 Abs. 3 S. 2 ImmoWertV)		
markangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	449.694,65 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, vgl. Abschnitt 6.3.3		
• pauschaler Abschlag wg. Feuchtigkeitsschäden im KG, vgl. Abschn. 5.2.1	-	5.000,00 €
Vergleichswert des Grundstücks		444.694,65 €
Vergleichswert gerundet		445.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2025 mit rd. **445.000,00 €** ermittelt.

6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

6.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

6.5.3 Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **415.000,00 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **445.000,00 €** ermittelt.

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV. Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszurverlässigkeit bestimmt.

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

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

6.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 21365 Adendorf, Parkweg 5

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Adendorf	1921	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Adendorf	8	5/174	1.139 m ²
Fläche insgesamt:			1.139 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 21.05.2025 unter Berücksichtigung einer der Ermittlungsgenauigkeit Rechnung tragenden Rundung geschätzt auf rund

430.000,00 €
in Worten: vierhundertdreißigtausend Euro.

7 Zusammenstellung der Ergebnisse

Die in diesem Gutachten beschriebene Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 21365 Adendorf, Parkweg 5, lieferte folgende Ergebnisse:

Ergebnisse	Euro
relativer Bodenwert pro m ²	323,40
Gesamtbodenwert (gerundet)	368.600,00
Vergleichswert (gerundet)	445.000,00
Sachwert (gerundet)	415.000,00
Verkehrswert (gerundet)	430.000,00

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

Hannover, 17.07.2025

Dipl.-Ing. Astrid Wegmann

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

8 Literaturverzeichnis

8.1 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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

8.2 Schrifttum

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

9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab ca. 1:250 000 mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte im Maßstab ca. 1: 10 000 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:1 000 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 5: Schnitt des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 6: Grundriss des Kellergeschosses des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlage 7: Grundriss des Erdgeschosses des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlage 8: Grundriss des Erdgeschosses des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlage 9: Grundriss des Dachgeschosses des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlagen 10-11: Berechnung der Wohnfläche
- Anlage 12: Berechnung der Gebäude-Grundflächen
- Anlage 13: Fotoübersicht ohne Maßstab mit Kennzeichnung des zu bewertenden Objekts
- Anlagen 14-19: Fotos 1 bis 11



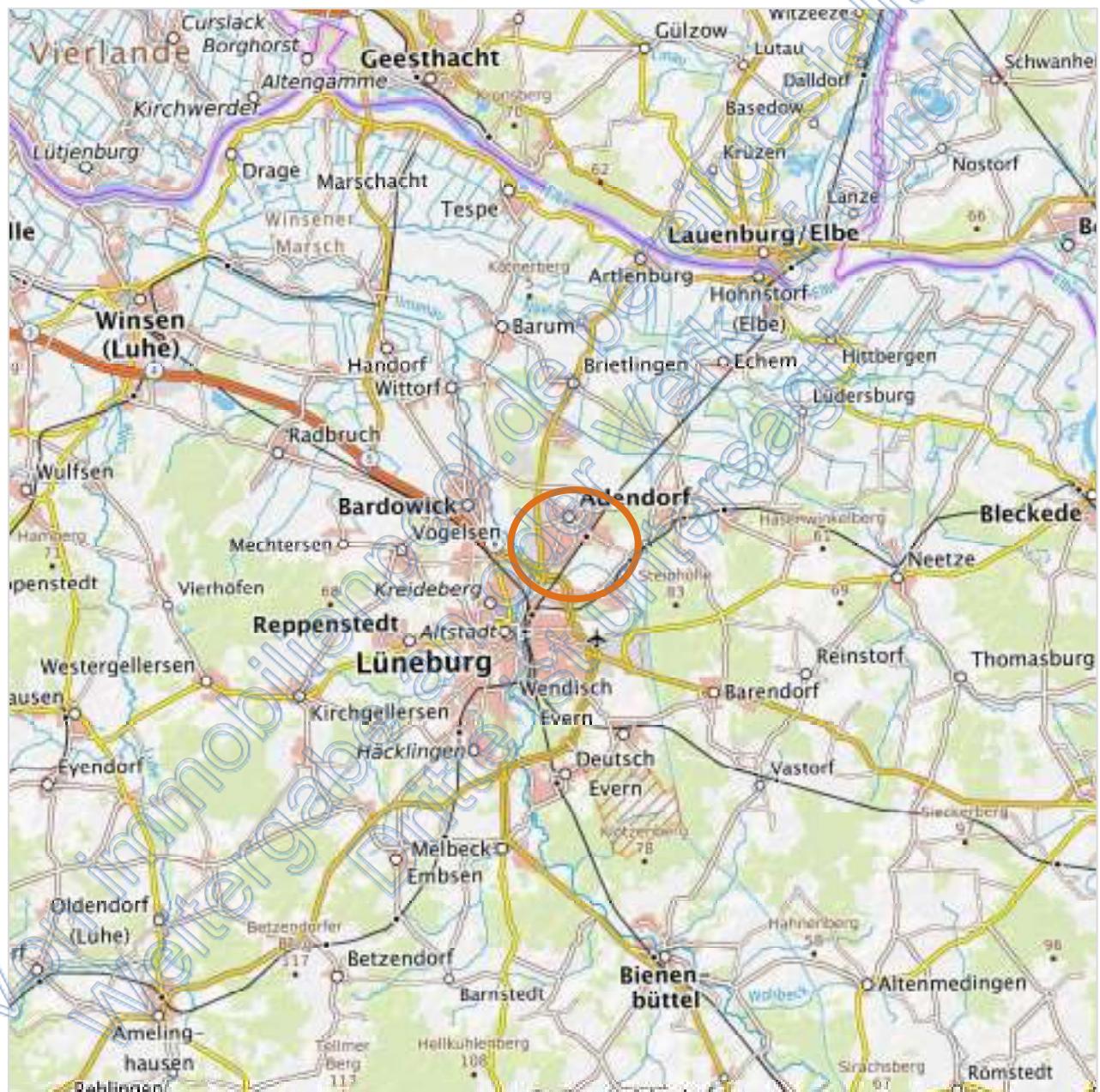
Immobilienbewertung
Wegmann

Anlage 1

Auszug aus der Übersichtskarte

mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

Maßstab ca. 1: 250 000
Stand: 2025



Kartendarstellung:

Datenquellen:

Aktualität:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025)

https://sq.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open

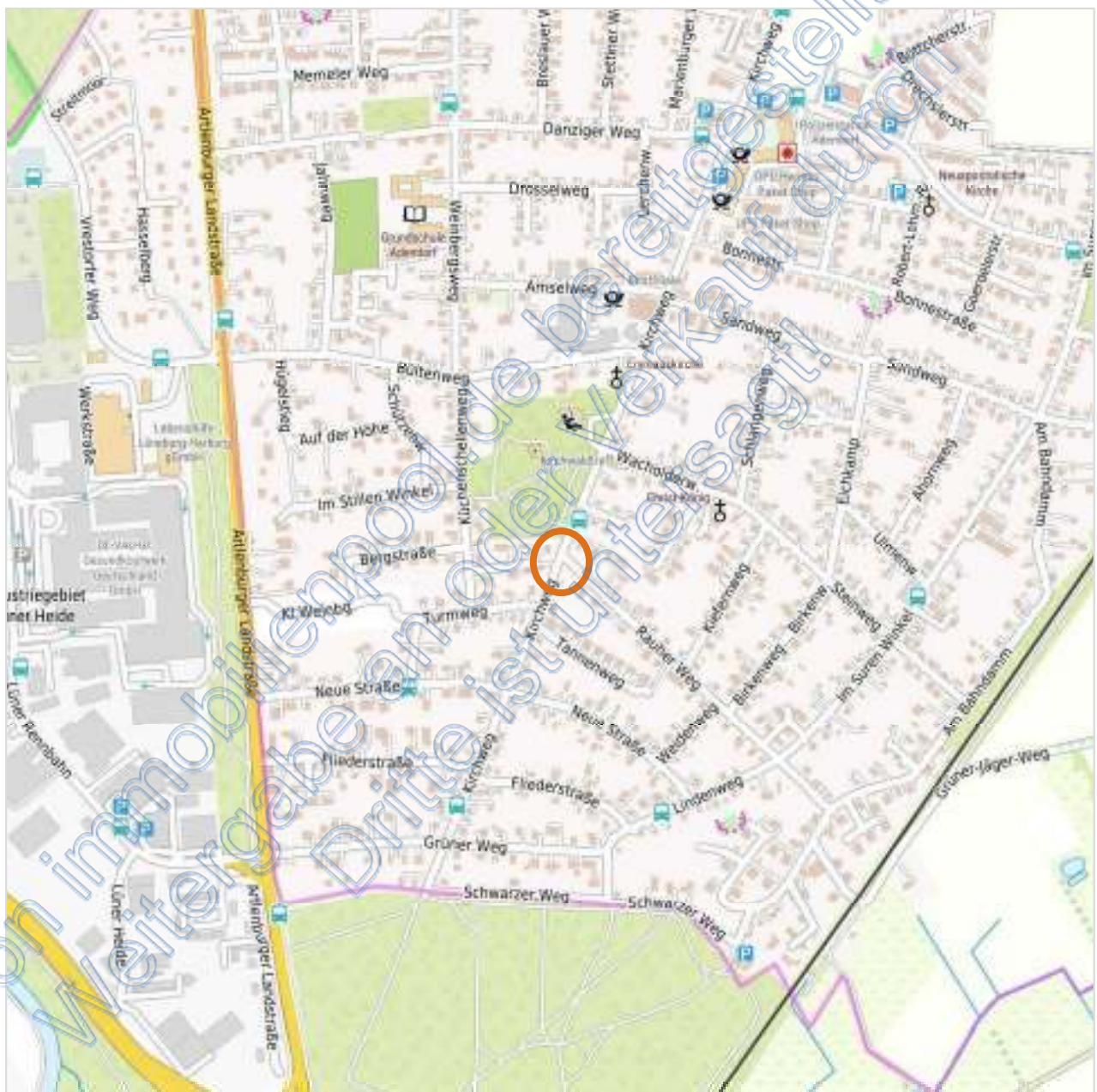
21.03.2025

Anlage 2

Auszug aus der Stadtkarte

mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Maßstab ca. 1: 10 000
Stand: 2025

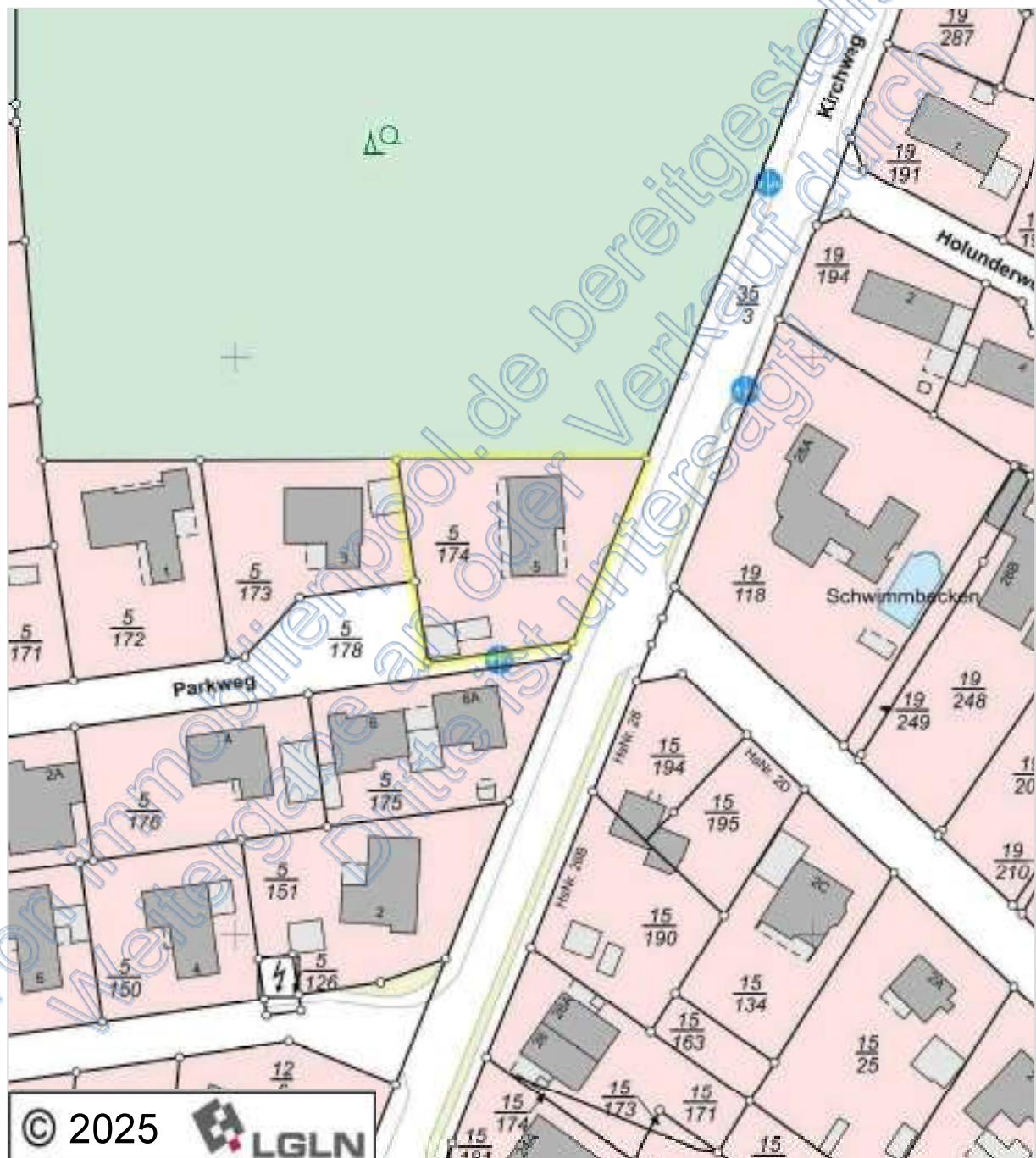


Kartendarstellung: Datenquellen: Aktualität:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025)
https://sq.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open
21.03.2025

Anlage 3Auszug aus der Liegenschaftskarte

mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Maßstab ca. 1: 1 000
Stand: 21.03.2025

Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Nds. - Katasteramt Lüneburg -



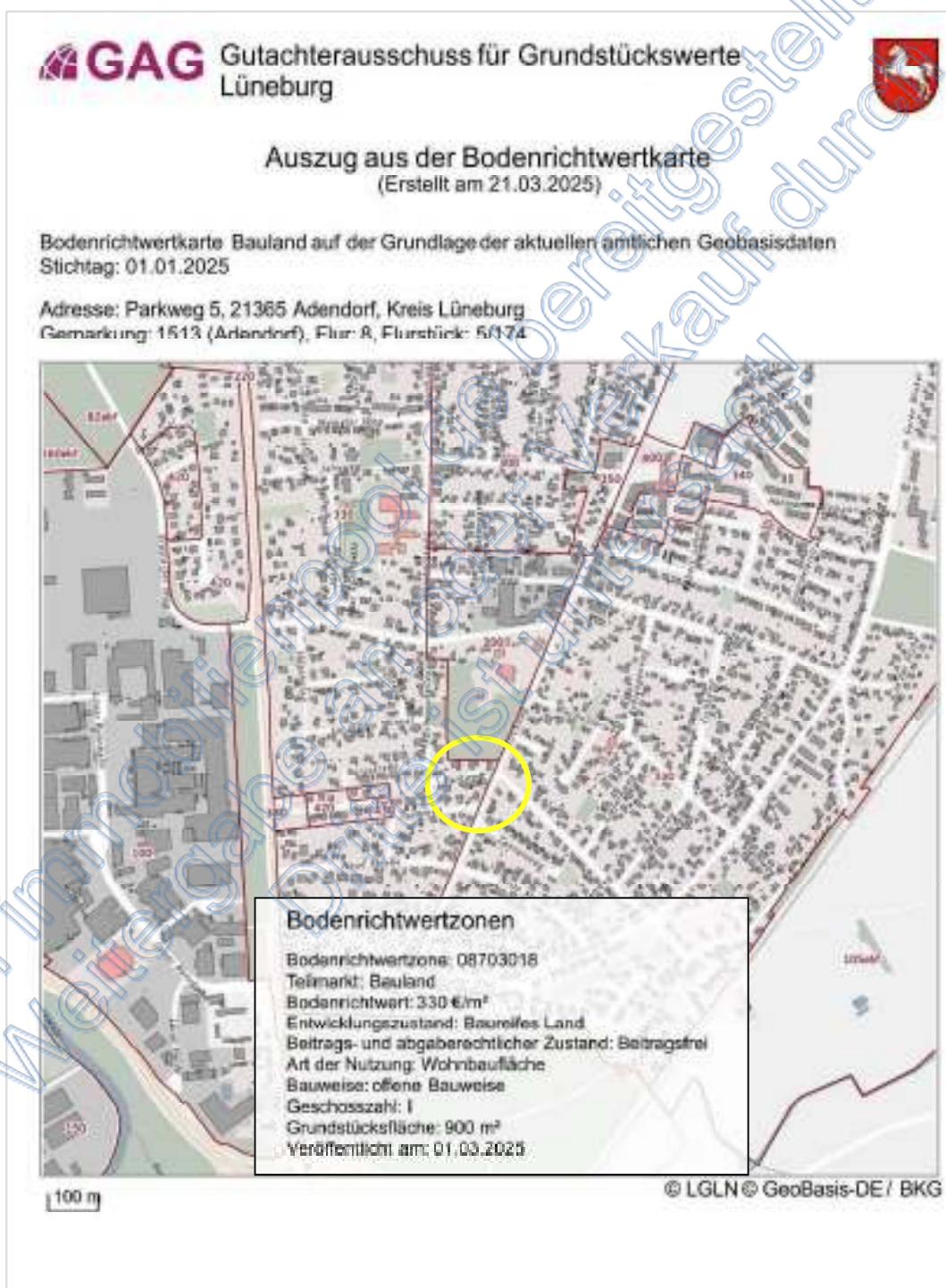
Immobilienbewertung
Wegmann

Anlage 4

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

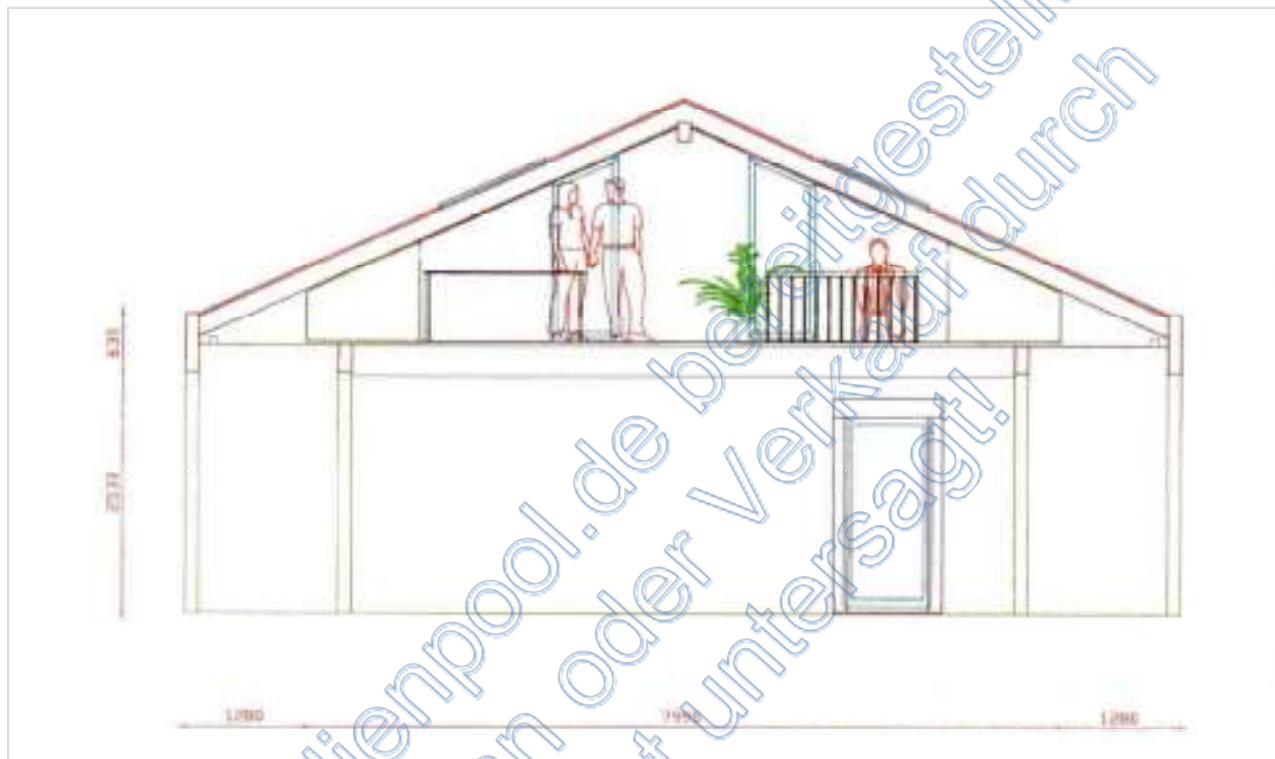
ohne Maßstab



Anlage 5

Schnitt des Bewertungsobjekts

ohne Maßstab



Von immobilienpool.de bei
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
oder Verkauft wird durch

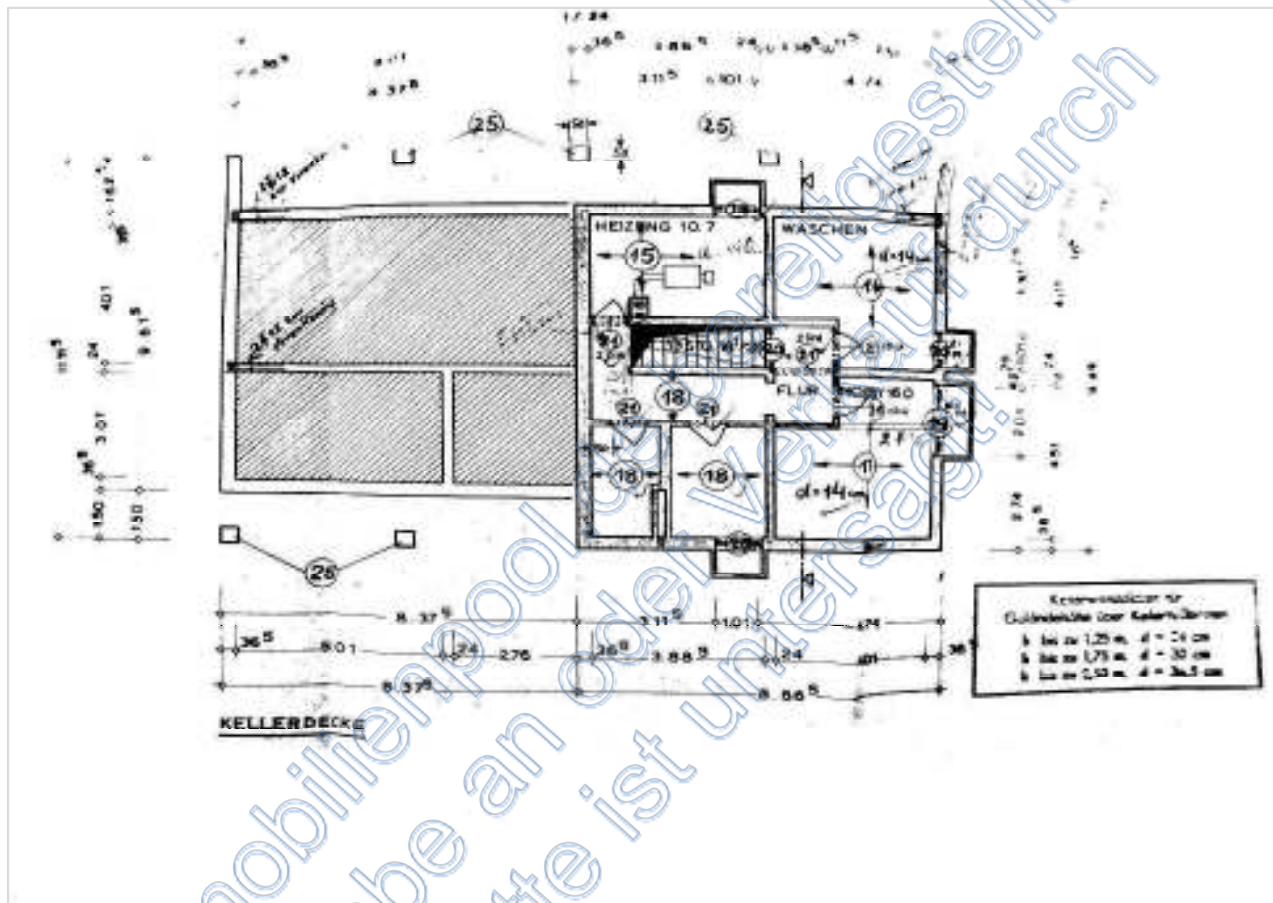


Immobilienbewertung
Wegmann

Anlage 6

Grundriss des Kellergeschosses des Bewertungsobjekts

ohne Maßstab

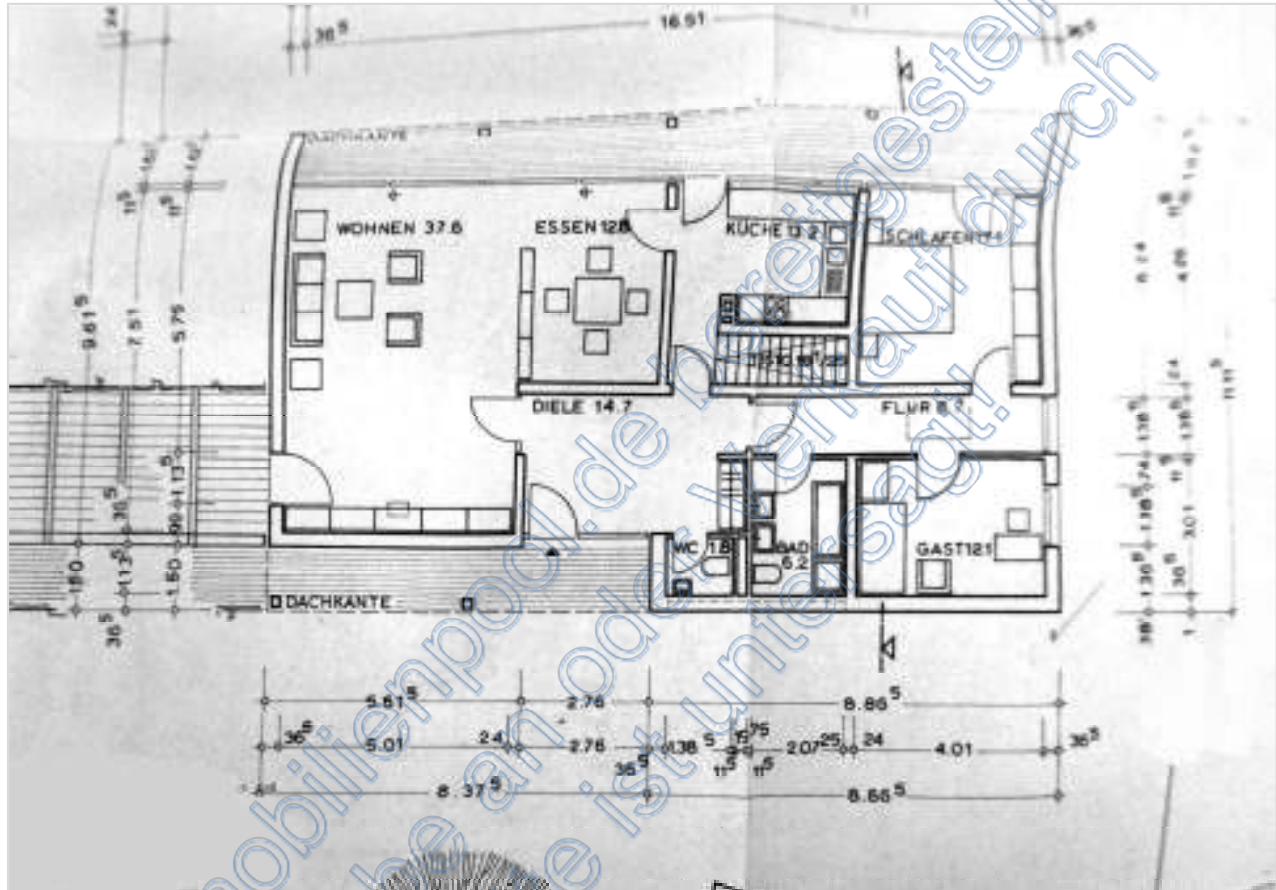


Von immobilienpool an Wegmann übertragen durch
Weitergabe an Dritte ist untersagt

Anlage 7

Grundriss des Erdgeschosses des Bewertungsobjekts

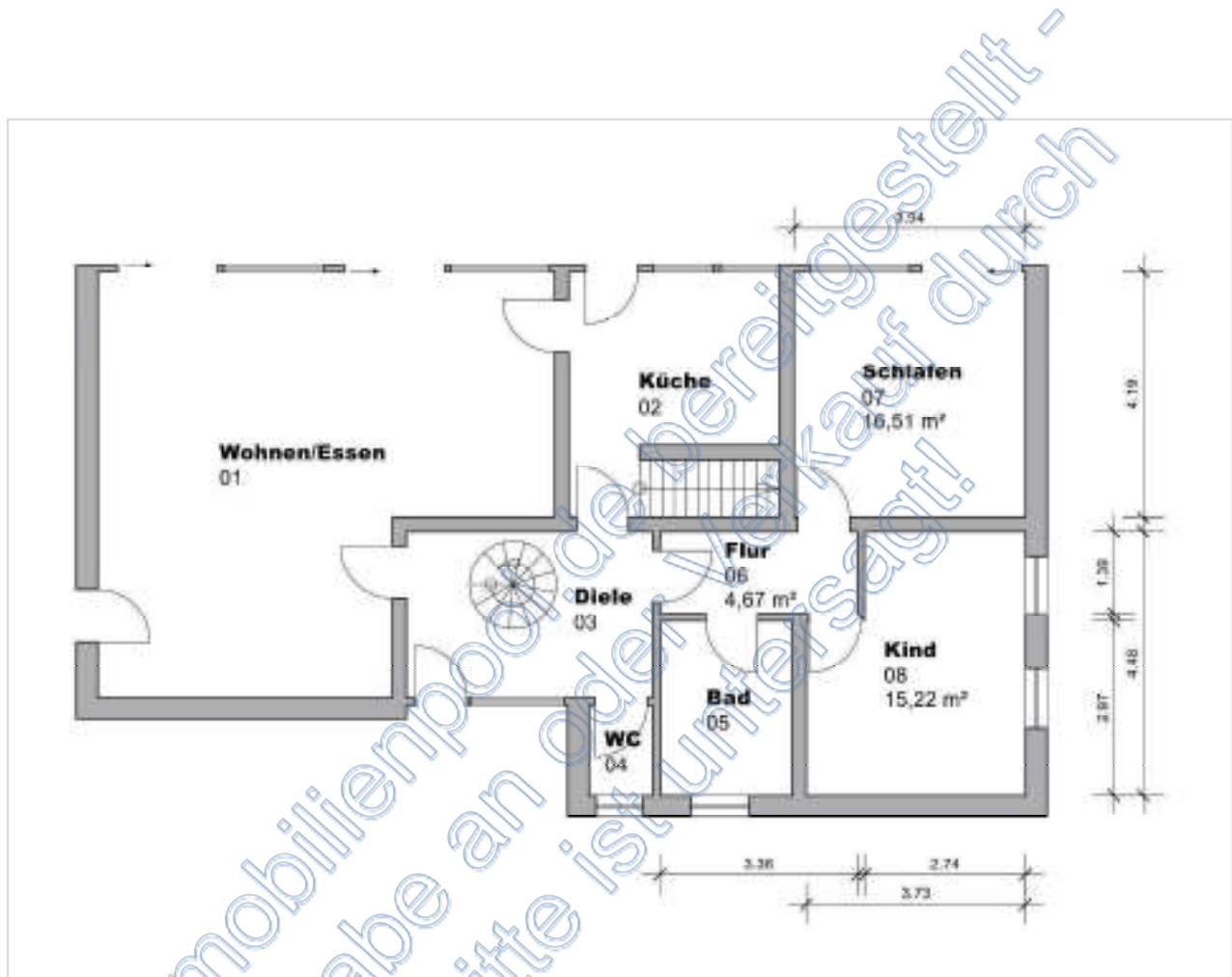
ohne Maßstab



Anlage 8

Grundriss des Erdgeschosses des Bewertungsobjekts

ohne Maßstab

Hinweis:

Der Grundriss wurde teilweise auf der Basis eines örtlichen Aufmaßes, welches beim Besichtigungstermin vorgenommen wurde, erstellt. Dieser weist daher nur eine eingeschränkte Genauigkeit auf und ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.

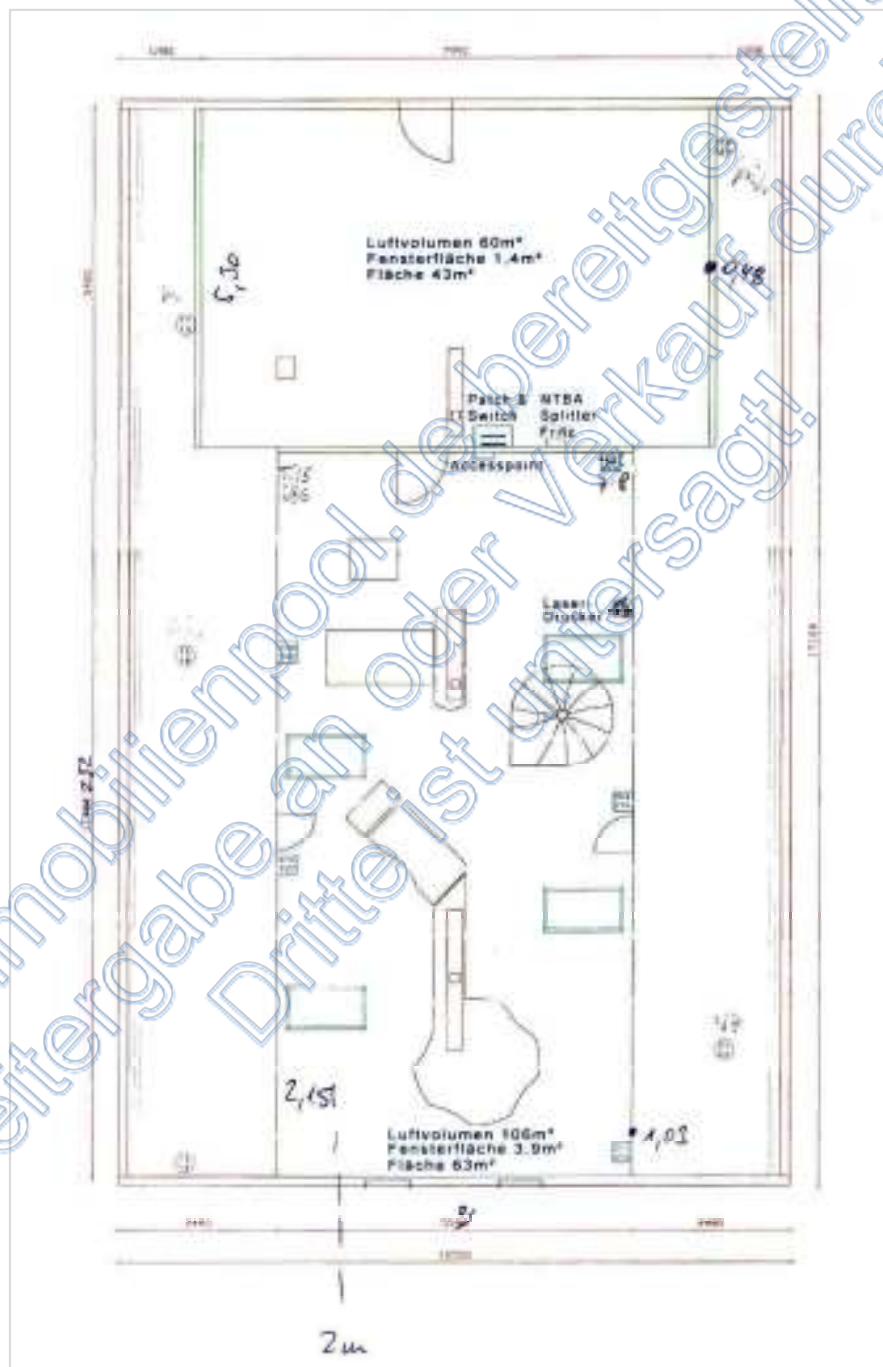


Immobilienbewertung
Wegmann

Anlage 9

Grundriss des Dachgeschosses des Bewertungsobjekts

ohne Maßstab



Anlage 10
Berechnung der Wohnfläche
Gebäude: Einfamilienhaus Parkweg 5, 21365 Adendorf

Mieteinheit: Wohnung

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

- wohnwertabhängig
 nach DIN 283
 nach DIN 277

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Raum-Nr.	Raumbezeichnung	Raumteilbezeichnung	(+/-)	Fläche Raumteil (m²)	Faktor Raum-teil	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raumteile (Gesamt) (m²)	Faktor Raum	Wohnfläche (Raum) (m²)
1	Wohn-/Esszimmer	Raumteil 1	+	37,40	1,00	37,40	48,84	1,00	48,84
		Raumteil 2	+	11,44	1,00	11,44			
2	Küche	Gesamte Fläche	+	14,92	1,00	14,92	13,24	1,00	13,24
		Treppe	-	-1,68	1,00	-1,68			
3	Diele	Gesamte Fläche	+	11,61	1,00	11,61	10,07	1,00	10,07
		Treppe	-	-1,54	1,00	-1,54			
4	WC	Gesamte Fläche	+	2,06	1,00	2,06	2,06	1,00	2,06
5	Bad	Gesamte Fläche	+	6,07	1,00	6,07	6,07	1,00	6,07
6	Flur	Gesamte Fläche	+	4,67	1,00	4,67	4,67	1,00	4,67
7	Schlafzimmer	Gesamte Fläche	+	16,51	1,00	16,51	16,51	1,00	16,51
8	Kinderzimmer	Gesamte Fläche	+	15,22	1,00	15,22	15,22	1,00	15,22
9	Hobbyraum 1 (DG)	Gesamte Fläche	+	50,15	1,00	50,15	48,62	0,50	24,31
		Treppe	-	-1,54	1,00	-1,54			
10	Hobbyraum 2 (DG)	Gesamte Fläche	+	23,69	1,00	23,69	23,70	0,50	11,85
11	Flur (KG)	Gesamte Fläche	+	12,14	1,00	12,14	10,46	0,50	5,23
		Treppe	-	-1,68	1,00	-1,68			
12	Hobbyraum (KG)	Raumteil 1	+	9,83	1,00	9,83	12,40	0,50	6,20
		Raumteil 2	+	2,57	1,00	2,57			
13	Bad (KG)	Gesamte Fläche	+	5,36	1,00	5,36	5,36	0,50	2,68

 Summe Wohnfläche Mieteinheit **166,95** m²
 Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **166,95** m²

Hinweis:

Die Flächenberechnung erfolgte teilweise softwaregestützt durch grafische Flächenermittlung. Diese weist daher nur eine eingeschränkte Genauigkeit auf und ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung zu verwenden.

Anlage 11

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen (Raumteile)

Gebäude: Einfamilienhaus Parkweg 5, 21365 Adendorf

Mieteinheit: Wohnung

Raum Nr.	Raumteil- bezeichnung	Formel	Parameter (- Putzfaktor) [m]					Fläche Raumteil (m ²)	
			a	b	c	d	e		
1	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	7,250 (-0,030)	5,210 (-0,030)				37,40	
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	4,190 (-0,000)	2,760 (-0,030)				11,44	
2	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	4,190 (-0,000)	3,590 (-0,030)				14,92	
	Treppe	Rechteck (a x b)	1,400 (-0,000)	1,200 (-0,000)				-1,68	
3	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	2,820 (-0,030)	4,190 (-0,030)				11,61	
	Treppe	Kreis $r^2 \cdot \pi$	0,700 (-0,000)					-1,54	
4	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	1,550 (-0,030)	1,385 (-0,030)				2,06	
5	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	2,970 (-0,000)	2,073 (-0,030)				6,07	
6	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)						4,67	
7	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)			grafische Flächenermittlung				16,51
8	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)							15,22
9	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	11,250 (-0,030)	4,500 (-0,030)					50,15
	Treppe	Kreis $r^2 \cdot \pi$	0,700 (-0,000)						-1,54
10	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	5,300 (-0,000)	4,500 (-0,030)					23,69
11	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	2,250 (-0,030)	5,500 (-0,030)					12,14
	Treppe	Rechteck (a x b)	1,400 (-0,000)	1,200 (-0,000)					-1,68
12	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	2,500 (-0,030)	4,010 (-0,030)					9,83
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	1,200 (-0,015)	2,200 (-0,030)					2,57
13	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	2,500 (-0,030)	2,200 (-0,030)					5,36

Anlage 12

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Einfamilienhaus Parkweg 5, 21365 Adendorf

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- Bauzeichnung

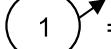
Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Länge a (m)	Breite b (m)	Formel	Faktor	BGF Bereich a (m ²)
1	KG	+	9,490	8,865	Rechteck (a x b)	1,00	84,13
2	EG	+	9,490	8,865	Rechteck (a x b)	1,00	84,13
3	EG	+	7,990	8,375	Rechteck (a x b)	1,00	66,92
4	DG	+	17,100	11,550	Rechteck (a x b)	1,00	197,51
Summe							432,69 m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							432,69 m ²

Anlage 13

Fotoübersicht

mit Kennzeichnung des zu bewertenden Objekts

ohne Maßstab

Erläuterung:  = Aufnahmeort mit der dazugehörigen Fotonummer und der Aufnahmerichtung

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

Anlage 14

Vorderansicht des Bewertungsobjekts

Foto 1



Vorder- und Seitenansicht des Bewertungsobjekts

Foto 2



Anlage 15

Seitenansicht des Bewertungsobjekts

Foto 3



Straßenansicht des Bewertungsobjekts

Foto 4



Anlage 16

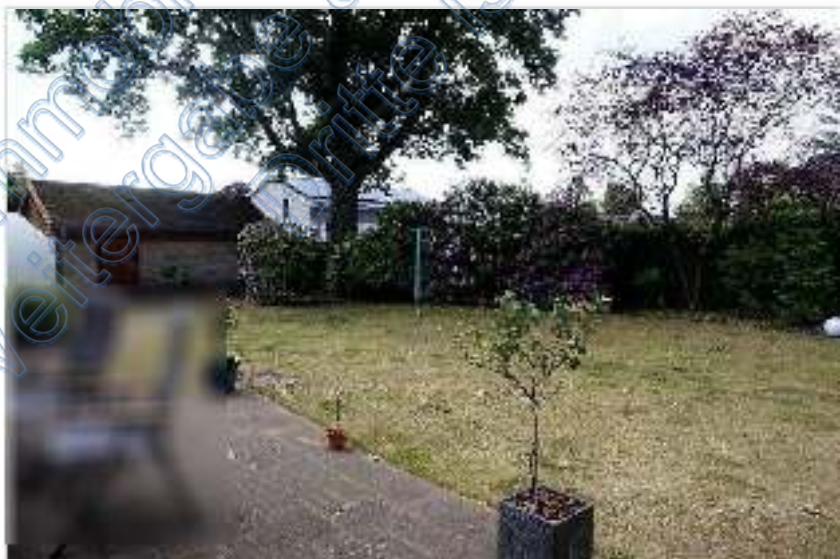
Schuppen

Foto 5



Terrasse und Garten

Foto 6



Anlage 17

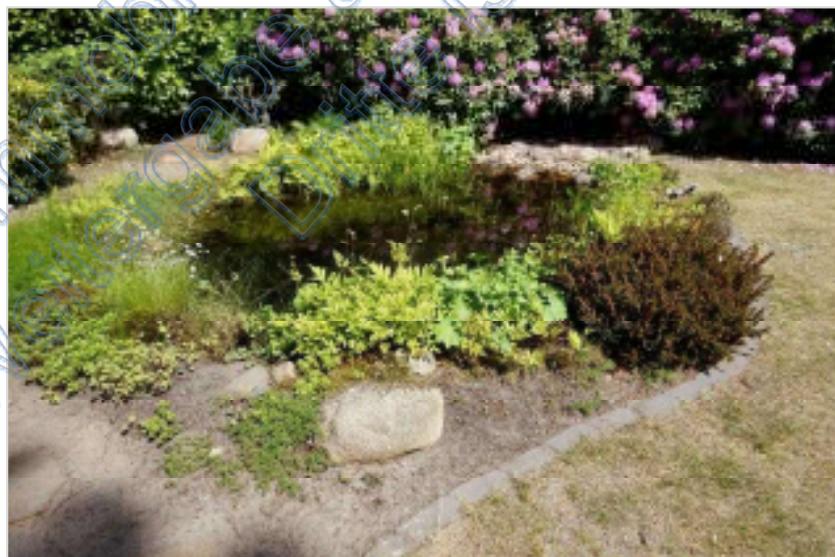
Garten

Foto 7



Gartenteich

Foto 8



Anlage 18

Carport

Foto 9



Kirchweg

Foto 10



Anlage 19

Parkweg

Foto 11

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