

Kein Original  
Gutachten!

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

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

**Dipl.-Ing. Rolf Manig**  
Sachverständiger für die Bewertung  
bebauter und unbebauter Grundstücke

Karl-Marx-Straße 26  
29410 Salzwedel

Auftraggeber

**Amtsgericht Lüneburg**  
Am Ochsenmarkt 3  
21335 Lüneburg

Tel.: 03901 / 30 58 32  
Fax: 03901 / 30 58 33  
[sv-rolf.manig@t-online.de](mailto:sv-rolf.manig@t-online.de)

**Geschäfts-Nr.:** 23 K 37 / 24  
**unser Zeichen:** GNR 012/06/25



## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)  
für das mit einem Einfamilienhaus (Geb. 1), einem Nebengebäude  
mit Garage (Geb. 2) und einem Doppelcarport (Geb. 3)  
bebaute Grundstück in 21407 Deutsch Evern, Ginsterweg 5  
eingetragen im Grundbuch von Deutsch Evern, Blatt 1286

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	Deutsch Evern	1	156/47	Gebäude- und Freifläche, Ginsterweg 5	1.377 m <sup>2</sup>

**Verkehrswert, ideeller ½ Anteil am Grundstück** **rd. 312.000,00 €**  
zum Stichtag 29. August 2025

Ausfertigung Nr. 7

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten und acht Anlagen mit 19 Seiten. Das Gutachten wurde in acht-facher Ausfertigung, davon eine für meine Unterlagen, zuzüglich einer PDF-Version erstellt.

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Allgemeine Angaben	1
1 Zusammenfassung des Gutachtauftrages	3
2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens	4
3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	5
4 Verkehrswertermittlung	6
4.1 Allgemeine Angaben	6
4.2 Grund- und Bodenbeschreibung	6
4.2.1 Lage	6
4.2.2 Gestalt und Form	7
4.2.3 Erschließung	8
4.3 Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen	8
4.3.1 Einfamilienhaus (Geb. 1)	9
4.3.2 Nebengebäude mit Garage (Geb. 2)	12
4.3.3 Doppelcarport (Geb. 3)	13
4.3.4 Außenanlagen	14
4.4 Vorbemerkungen	14
4.5 Wertermittlung des Grundstücks	16
4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	16
4.5.2 Bodenwertermittlung	16
4.5.3 Sachwertermittlung	19
4.5.4 Indirekte Vergleichswertermittlung	31
5 Verkehrswert, ideeller ½ Anteil am Grundstück	34

### Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Verkehrskarte und aus dem Ortsplan von Deutsch Evern mit Kennzeichnung der Ca.-Lage des Grundstücks
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Grundstücks
- Anlage 3: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 4: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 5: Einfamilienhaus (Geb. 1) Grundrisse Erd-, Dach- und Kellergeschoss sowie Schnitt, Nebengebäude mit Garage (Geb. 2) Grundriss und Schnitt aus der Bauakte, kein Maßstab
- Anlage 6: Fotoübersichtsplan, Standorte der Außenaufnahmen
- Anlage 7: Fotodokumentation
- Anlage 8: Literaturverzeichnis, Quellen und Rechtsgrundlagen

## 1 Zusammenfassung des Gutachtauftrages

- 1.1 Gemäß des Auftrages des Amtsgerichts Lüneburg vom 06. Juni 2025, Eingang 17. Juni 2025, ist der Verkehrswert des ideellen ½ Anteils am Grundstück zu schätzen.  
**Der Verkehrswert des ideellen ½ Anteils am Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Deutsch Evern, Blatt 1286, unter der lfd. Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses in 21407 Deutsch Evern, Ginsterweg 5, wird zum Wertermittlungsstichtag 29. August 2025 auf rd. 312.000,00 € geschätzt.**
- 1.2 Es sind die Mieter bzw. Pächter festzustellen.  
Im Einfamilienhaus wohnen die Grundstückseigentümer mit Kindern. **Miet- und/oder Pachtverhältnisse bestehen somit nicht.**
- 1.3 Es ist ggf. die Verwalterin/der Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG-Verwalter) mitzuteilen.  
Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich nicht um eine Wohnungseigentumsanlage. **Eine WEG-Verwalterin/einen WEG-Verwalter gibt es deshalb nicht.**
- 1.4 Es war zu klären, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist bzw. geführt wird.  
**Gemäß Auskunft des Gewerbebeamten der Samtgemeinde Ilmenau ist auf dem Grundstück ein Gewerbebetrieb, Einzelunternehmen, registriert.**
- 1.5 Es sollte geprüft werden, ob Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden.  
**Am Ortstermin wurden auf dem Grundstück und in den zugänglichen Bereichen der Gebäude keine Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorgefunden.**
- 1.6 Der Sachverständige hatte zu klären, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.  
Das Grundstück ist mit einem massiven Einfamilienhaus (Geb. 1), einem massiven Nebengebäude (Geb. 2) und einem Doppelcarport (Geb. 3) bebaut. Der bauliche Zustand der Gebäude ist gut. Die Dächer des Einfamilienhauses und des Nebengebäudes mit Garage sind zimmermannmäßige Holzkonstruktionen. Das Flachdach des Doppelcarports ist ebenfalls eine Holzkonstruktion.  
**An Holzbauteilen kann Hausschwammbefall nicht ausgeschlossen werden, war augenscheinlich in den zugänglichen Bereichen der Gebäude nicht festzustellen und ist dem am Ortstermin anwesenden Grundstücksmiteigentümer auch nicht bekannt.**
- 1.7 Es war zu prüfen, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bezüglich des Grundstücks bestehen.  
Vom Landkreis Lüneburg, Fachdienst Bauen, wurde dem Amtsgericht Lüneburg mitgeteilt, **dass zu Gunsten des Grundstücks eine Baulast besteht (vgl. Anlage 3 und Pkt. 4.4, S. 15).**  
Das Grundstück liegt im Innenbereich von Deutsch Evern, für dieses Gebiet gibt es keinen Bebauungsplan.  
Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Ilmenau, Gemeinde Deutsch Evern, ist das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, **als Wohnbaufläche (W) dargestellt.**  
Anderweitige baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, die die bauliche Nutzung des Grundstücks beeinträchtigen, ausgenommen welche sich nach dem Planungsrecht ergeben, sind nicht bekannt.
- 1.8 Es war zu prüfen, ob für das Gebäude ein Energieausweis/-pass vorliegt.  
**Der am Ortstermin anwesende Grundstücksmiteigentümer erklärte, dass ein Energieausweis gemäß Teil 5, Energieausweise, Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorliegt.** Durch die umfassende und energetische Modernisierung ist das Einfamilienhaus ein „KfW-Effizienzhaus 115“.
- 1.9 Der Sachverständige hat das Altlastenkataster einzusehen.  
Der Landkreis Lüneburg, Fachdienst Umwelt, teilte mit, **dass das Grundstück nicht im Altlastenkataster des Landkreises als altlastenverdächtige Fläche registriert ist (vgl. Anlage 4).**

## 2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens

- 2.1 Auftrag des Amtsgerichts Lüneburg vom 06. Juni 2025, Eingang 17. Juni 2025.
- 2.2 Unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Deutsch Evern, Blatt 1286, vom 10. Juni 2025.
- 2.3 Schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte vom Landkreis Lüneburg:  
Baulasten (vom Amtsgericht Lüneburg eingeholt)  
Altlasten  
Denkmalschutz  
Naturschutz  
Bauakte  
Schriftliche und mündliche (telefonische) Auskünfte von der Samtgemeinde Ilmenau:  
planungsrechtlicher Zustand des Wertermittlungsgrundstücks  
Gewerbeanmeldungen  
Schriftliche Auskünfte von den örtlichen Versorgungsunternehmen:  
vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebiet des Wertermittlungsgrundstücks  
Anschlussituation des Wertermittlungsgrundstücks, Versorgungsleitungen, Abwasserentsorgung  
Schriftliche/mündliche Auskunft von den Grundstückseigentümern:  
Informationen zum Grundstück, zu den Gebäuden und des baulichen Zustands  
Nutzungsverhältnisse
- 2.4 Schriftliche Beantragung einer Liegenschaftskarte beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg.
- 2.5 Bodenrichtwertauskunft beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg, Geschäftsstelle für die Landkreise Lüneburg und Harburg sowie Online-Präsentation der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Bodenrichtwerte.
- 2.6 Literaturverzeichnis und Quellen, Rechtsgrundlagen (vgl. Anlage 8).
- 2.7 Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 29. August 2025.
- 2.8 In diesem Wertermittlungsgutachten werden Baugrund und Bausubstanz nicht beurteilt. Feststellungen wurden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen.  
Aussagen über Rechte, Lasten und Beschränkungen, Baumängel, Bauschäden (z.B. tierische und pflanzliche Schädlinge, Schwamm, Rohrleitungsfraß, Altlasten aller Art), Belastbarkeit, statische Probleme usw. sind daher, soweit in diesem Gutachten aufgeführt, möglicherweise unvollständig und damit unverbindlich.
- 2.9 Der Zustand des zu bewertenden Objekts ist mir nur vom Ortstermin bekannt. Daher kann ich nur von meinen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung ausgehen. Da eine Vorgabe des Wertermittlungsstichtages nicht erfolgte, wird der Tag der Ortsbesichtigung, **29. August 2025**, als Wertermittlungsstichtag dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.  
Insoweit stützt sich mein Gutachten auf Feststellungen am Ortstermin, den bereits genannten Auskünften des Grundstücksmiteigentümers, der zuständigen Ämter, der vorliegenden Bauakte und auf Erfahrungswerte. Sollten sich diese in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so wäre mein Gutachten in solchen Punkten zu ergänzen bzw. zu korrigieren.

### 3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Ifd. Nr. 4:	Dem Gutachten liegt ein unbeglaubigter Auszug aus dem Grundbuch von Deutsch Evern, Blatt 1286, vom 10. Juni 2025 vor. In Abteilung II des Grundbuchs besteht bezüglich des Grundstücks folgende Eintragung: „Nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 8.2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (23 K 37/24). Eingetragen am 09.12.2024.“ Unterschrift
Anmerkung:	Dinglich gesicherte Schuldverhältnisse (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden etc.), die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. In Verfahren zur Zwangsversteigerung und Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist davon auszugehen, dass eventuell noch valutierende Schulden bei der Aufteilung des Erlöses (Preis) sachgerecht berücksichtigt werden.
nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Im Einfamilienhaus wohnen die Grundstückseigentümer mit Kindern, die auch das Nebengebäude mit Garage und den Doppelcarport und das Grundstück nutzen. <b>Miet- und/oder Pachtverhältnisse gibt es nicht. Nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen und Verdacht auf Hausschwamm wurden nicht festgestellt bzw. sind nicht bekannt.</b>
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des Landkreises Lüneburg an das Amtsgericht Lüneburg besteht <b>zu Gunsten des Grundstücks eine Baulast (vgl. Anlage 3 und Pkt. 4.4, S. 15).</b>
Eintragungen im Altlastenkataster:	Gemäß Auskunft des Landkreises Lüneburg, Fachdienst Umwelt, <b>ist das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche bzw. Altlast im Altlastenkataster des Landkreises Lüneburg erfasst (vgl. Anlage 4).</b>
Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren:	Gemäß Auskunft des Bauamtes der Samtgemeinde Ilmenau <b>ist das Grundstück in kein Bodenordnungs- und/oder Sanierungsverfahren einbezogen.</b>
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des Landkreises Lüneburg, Fachdienst Bauen, <b>liegt das Grundstück nicht in einem Denkmalbereich. Die Bebauung auf dem Grundstück ist kein Baudenkmal. Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege teilte mit, dass Bodendenkmale nicht bekannt sind.</b>
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Im <b>Flächennutzungsplan (FNP) der Samtgemeinde Ilmenau, Gemeinde Deutsch Evern, ist das Gebiet, in dem das Grundstück liegt als Wohnbaufläche (W) dargestellt.</b>
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Auskunft der Bauverwaltung der Samtgemeinde Ilmenau liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. <b>Bauvorhaben sind nach dem § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und örtlichen Bauvorschriften zu beurteilen.</b>
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	<b>baureifes Land</b> (ortsüblich erschlossenes Bauland)

In der vom Landkreis Lüneburg auf meine Anforderung hin zur Verfügung gestellten Bauakte des Grundstücks ist der Bauantrag Nummer 564/61 vom 19.04.1961 Neubau eines Wohnhauses, eines Stalles und einer Kläranlage enthalten. Weiterhin sind enthalten die Baugenehmigung Nummer 601 (25) – 102/75 vom 24.01.1975 Einbau einer ölbefeuerten Zentralheizungsanlage und Lagerung von Heizöl und die Baugenehmigung 60 11 02 (72.00) 0324/89 vom 04.07.1989 Anbau eines Wintergartens an das Wohnhaus und Anbau einer Garage an das Nebengebäude.

Es wird unterstellt, dass sämtliche bauliche Anlagen auf dem Grundstück den Vorgaben/Auflagen der Baugenehmigungen entsprechen.

## 4 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Geb. 1), einem Nebengebäude mit Garage (Geb. 2) und einem Doppelcarport (Geb. 3) bebaute Grundstück in 21407 Deutsch Evern, Ginsterweg 5

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksfläche	Grundstücksfläche
Deutsch Evern	1	156/47	1.377 m <sup>2</sup>	1.377 m <sup>2</sup>

zum Wertermittlungsstichtag 29. August 2025, ermittelt.

### 4.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Lüneburg Auftrag: 06. Juni 2025 Eingang: 17. Juni 2025
Eigentümer:	zwei Eigentümer (natürliche Personen) zu je ½ Anteil wegen Datenschutz keine Namensnennung
Tag der Ortsbesichtigung:	29. August 2025
Teilnehmer am Ortstermin:	der Grundstücksmiteigentümer der Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	29. August 2025

### 4.2 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 4.2.1 Lage

Ort und Einwohner: (vgl. Anlage 1)	Land/Kreis:	Bundesland Niedersachsen, Landkreis Lüneburg, in zentraler Lage des Landkreises, südöstlich der Hansestadt Lüneburg, Deutsch Evern bildet zusammen mit den Gemeinden Adendorf, Bardowick, Reppenstedt, Vögelsen und Wendisch Evern ein Siedlungsgebiet um die Kernstadt Lüneburg, Mitglied der Samtgemeinde Ilmenau
	Gliederung:	Samtgemeinde Ilmenau mit vier Gemeinden, eine davon Deutsch Evern, Verwaltungssitz der Samtgemeinde ist Melbeck
	Landschaft:	zwischen Naturschutzgebiet <i>Lüneburger Heide</i> und Naturpark <i>Elbhöhen-Wendland</i> am Fluss Ilmenau gelegen, typisch für die Landschaft sind Wald- und Heideflächen sowie Landwirtschaftsflächen, Deutsch Evern ist von Landwirtschaftsflächen umgeben, unweit süd- und östlich des Ortes große Waldfläche mit Standortübungsplatz (Bundeswehr)
	Makrolage:	am nordöstlichen Rand von Deutsch Evern
	Mikrolage:	am Ende, Wendehammer des Ginsterweges
	Umgebung:	1 – bis 1 ½-geschossige Bebauung, Ein-/Zweifamilienhäuser, nördlich grenzt das Grundstück direkt an den Außenbereich, ein Gehölz

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

Wirtschaft:	Arbeitsmöglichkeiten in der Hansestadt Lüneburg und im weiter entfernten Hamburg, in der Gemeinde Deutsch Evern eingeschränkt
Einkauf:	in Deutsch Evern Lebensmitteldiscounter, sonst in Melbeck und in Lüneburg
Universität:	Leuphana-Universität in Lüneburg
Schulen:	Grundschule in Deutsch Evern, sämtliche Schulen einschließlich Gymnasien und Berufsbildungszentrum in Lüneburg
Kita:	in Deutsch Evern
Krankenhaus:	in Lüneburg, Ärztehaus in Deutsch Evern
Fläche:	Samtgemeinde Ilmenau mit 4 Gemeinden ca. 70 km <sup>2</sup> ; Gemeinde Deutsch Evern ca. 11 km <sup>2</sup>
Einwohner:	Samtgemeinde Ilmenau ca. 10.900 Einwohner, Gemeinde Deutsch Evern ca. 3.800 Einwohner
Verkehrslage, Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<p><b>Straßen:</b> Bundesstraße 209 (Lüneburg – Amelinghausen - Soltau), ca. 4 km nördlich von Deutsch Evern Bundesstraße 4 (Lüneburg – Uelzen) ca. 3 km südlich von Deutsch Evern Bundesstraße 216 (Lüneburg – Dannenberg (Elbe)) ca. 6 km nördlich von Deutsch Evern Kreisstraßen führen von Lüneburg und Melbeck nach Deutsch Evern</p> <p><b>Autobahnen:</b> Autobahn 39 in Lüneburg ca. 4 km entfernt Lüneburg: ca. 5 km entfernt, nördlich von Deutsch Evern gelegen Melbeck: ca. 3 km entfernt, südwestlich von Deutsch Evern gelegen</p> <p><b>Bahn:</b> Bahnhof in Lüneburg, Regional- und Fernbahn</p> <p><b>Bus:</b> Buslinie nach Lüneburg, Haltestelle ca. 500 m entfernt</p>
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	offene Bauweise, 1 - bis 1 ½ - geschossige Bebauung, Ein- und Zweifamilienhäuser mit Garagen/Carports
Immissionen:	beim Ortstermin keine, sonst nur durch Anliegerverkehr
topographische Grundstückslage:	eben

### 4.2.2 Gestalt und Form

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

Flurstück	156/47
Straßenfront(en)	30 m
Breite bis	24 m
Tiefe bis	85 m
Grund-/Flurstücksfläche	1.377 m <sup>2</sup>
Grund-/Flurstücksform	Vieleck

#### 4.2.3 Erschließung

Das Wertermittlungsgrundstück besteht aus dem Flurstück 156/47 und liegt am nördlichen Ende, am Wendehammer, des Ginsterwegs. Die Bebauung auf dem Wertermittlungsgrundstück, Einfamilienhaus (Geb. 1), Nebengebäude mit Garage (Geb. 2) und Doppelcarport ist für bebaute Grundstücke in der Lage nicht unüblich.

Straßenart:	öffentlich gewidmete Straße im Gemeindegebiet, Wohngebiets-/Anliegerstraße, Sackgasse mit Wendehammer
Straßenausbau:	ausgebaut; Fahrbahn westlich an Wertermittlungsgrundstück angrenzend Betonsteinpflaster, sonst asphaltiert, Westseite des Ginsterwegs mit Betonsteinpflaster befestigter separater Gehweg
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Telefon- und vermutlich Kabelanschluss
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an öffentlichen Ab-/Schmutzwasserkanal
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Der überdachte, eingehauste und befestigte Freisitz/Hauseingang ist eine Grenzbebauung des nördlichen Nachbarflurstücks 166/6, Gehölz. Das Nebengebäude mit Garage (Geb. 2) auf dem Wertermittlungsgrundstück und ein Nebengebäude auf dem südlichen Nachbarflurstück 156/45 sind wechselseitige Grenzbebauungen. Der Doppelcarport (Geb. 3) auf dem Wertermittlungsgrundstück ist eine Grenzbebauung der öffentlichen Verkehrsfläche Ginsterweg (vgl. jeweils Anlage 2). Weitere nachbarliche Gemeinsamkeiten durch bauliche Anlagen auf dem Wertermittlungsgrundstück und auf den Nachbargrundstücken bestehen nicht.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Bei dem Wertermittlungsgrundstück werden normal tragfähiger Baugrund/Boden sowie gewachsene und ungestörte Bodenverhältnisse angenommen. <i>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</i>

#### 4.3 Beschreibung und Zustand der Gebäude und der Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Baubeschreibung in der Bauakte, die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die erteilten Auskünfte des am Ortstermin anwesenden Grundstücksmiteigentümers, über Bauausführungen, Bauhistorie und baulicher Zustand. Die Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen des Grundstücksmiteigentümers während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, da gegenteilige Auskünfte von den anwesenden Personen nicht erteilt wurden. Baumängel und -schäden waren nicht aufzunehmen, da offensichtlich keine erkennbar waren. Dem Grundstücksmiteigentümer sind keine Baumängel und -schäden bekannt.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstücks sowie der Gebäude und baulichen Anlagen wurden bei der Ortsbesichtigung in Augenschein genommen und fotografisch dokumentiert. Die Fotos sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt (vgl. Anlage 7). **Innenaufnahmen im Einfamilienhaus (Geb. 1) und im Nebengebäude mit Garage (Geb. 2) wurden vom Grundstücksmiteigentümer nicht gestattet.**

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren Böden, Wände und Decken überwiegend mit Be-/Verkleidungen versehen. Das Einfamilienhaus (Geb. 1) ist bewohnt. Die Räume im Einfamilienhaus sind daher mit Möbeln und Gegenständen versehen. Versteckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden.

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Eine Beurteilung zu einer möglichen Schädigung durch holzerstörende Insekten und Pilze gehört zum Fachgebiet Holzschutz und ist nicht Gegenstand der Beauftragung. Ein Verdacht auf Hausschwamm war in den zugänglichen Bereichen des Einfamilienhauses (Geb. 1) und im Nebengebäude mit Garage (Geb. 2), nicht zugängliche Bereiche und Bauteile bleiben unberücksichtigt, durch die Inaugenscheinnahme beim Ortstermin nicht ersichtlich, können aufgrund der Holzkonstruktion der Dachstühle und Holzbauteilen jedoch nicht ausgeschlossen werden.

#### 4.3.1 Einfamilienhaus (Geb. 1)

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes, vollständig unterkellertes eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und ausgebautem Spitzboden. Da die Kellerdecke oberhalb des anstehenden Geländes liegt, ist ein Gebäudesockel vorhanden und der Hauseingang/die Haustür über Stufen zu erreichen. Das Kellergeschoss ist über eine überdachte Außentreppe an der östlichen Giebelwand und eine Innentreppe zugänglich. Der Hauseingang befindet sich in der nördlichen Außenwand. Im Bereich des Hauseingangs ist eine großzügige Überdachung errichtet, die eingehaust ist. Diese Überdachung schützt auch den dort angelegten befestigten Freisitz.

Das Dachgeschoss unter dem Satteldach verfügt nicht über einen Drempe/Kniestock. Deshalb schränken die Dachschrägen die nutzbare Wohnfläche ein. Ein nachträglich, im Rahmen der umfassenden Modernisierung des Einfamilienhauses, errichtetes großes Zwerchhaus in der nördlichen Dachfläche verbessert die Nutzbarkeit bzw. vergrößert die Wohn-/Nutzfläche im Dachgeschoss erheblich. Das Zwerchhaus verfügt über ein Flachdach, das quasi im Dachfirst des Satteldaches eingebunden ist. Dadurch wird die Wohnfläche im Spitzboden erheblich vergrößert.

Das Erscheinungsbild des schlichten Einfamilienhauses wird durch die Verbretterung, eine Stülpchalung, mit Schwedenrot-Anstrich und das große Zwerchhaus geprägt.

Im KfW-Antrag „energieeffizient Sanieren“, KfW-Effizienzhaus 115, ist eine Wohnfläche nach Einbau eines großen Dachaufbaus, eines Zwerchhauses, das sich über Dachgeschoss und Spitzboden erstreckt, von rd. 168,00 m<sup>2</sup> angegeben. Diese Wohnfläche wird übernommen, da aus den Wohngeschossflächen eine Wohnfläche von rd. 168 m<sup>2</sup>, mit Anwendung von sachgemäßen Wohnflächenfaktoren, wie folgt ermittelt wurde.

EG	9,87 m x 8,99 m =	88,73 m <sup>2</sup> x 0,80 =	70,99 m <sup>2</sup>
DG	9,87 m x 8,99 m =	88,73 m <sup>2</sup> x 0,75 =	66,55 m <sup>2</sup>
SB	9,87 m x 4,70 m =	46,39 m <sup>2</sup> x 0,65 =	30,15 m <sup>2</sup>
			167,69 m <sup>2</sup> rd. 168,00 m <sup>2</sup>

Die Nutzfläche im Kellergeschoss ist rd. 71,00 m<sup>2</sup> groß.

Baujahr: gemäß Bauakte und Auskunft des Grundstücksmiteigentümers ca. 1961  
überdachter Freisitz und Hauseingang ca. 1989

Sanierung/  
Modernisierung  
(soweit bekannt):

Gemäß Auskunft des Grundstücksmiteigentümers wurde das Einfamilienhaus in den Jahren 2019 bis 2021 umfassend modernisiert. Das Einfamilienhaus weist den energetischen Standard 115 auf. Das bedeutet, dass der Primärenergiebedarf des energetisch sanierten Einfamilienhauses maximal 115 % des Referenz-Neubaus nach Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009) betragen darf. Im Zuge der umfassenden Modernisierung wurde der Spitzboden ausgebaut und das große Zwerchhaus errichtet. Es wurde eine Solarthermieanlage, die Solarkollektoren sind auf der südlichen Dachfläche montiert, eingebaut.

#### Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart: Massivbau  
Fundamente: vermutlich Betonstreifenfundamente  
Kellerwände: Ziegel, Putz und Beton

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

Außenwände:	von außen nach innen Stülpchalung, Dämmung, Ziegelmauerwerk, Putz
Innenwände:	Ziegelmauerwerk, beidseitig Putz, Leichtbauwände, Ständerwerk, Dämmung, Gipskartonplatten
Geschossdecken:	
Kellergeschoss:	Stahlbetondecke
Erdgeschoss:	Stahlbetondecke
Dachgeschoss:	Holzbalkendecke mit Dämmung
Spitzboden:	Holzbalkendecke mit Dämmung und offen bis zum Dachfirst
Treppen:	
Kellergeschoss:	Innentreppe; massive Treppe, Holzhandlauf, Stufen Beton Außentreppe; überdachte massive Treppe mit gemauerter Wange (Hartbrandziegelsichtmauerwerk) und Brüstungsgeländer (Holz), Stufen Beton
Dachgeschoss:	gewendelte Holztreppe mit Setzstufen, Holzgeländer
Spitzboden:	gewendelte offene Holztreppe mit Holz-/Metallgeländer
Fußböden:	
Kellergeschoss:	Beton-/Estrichböden; sämtliche Räume
Erdgeschoss:	Beton-/Estrichböden; Wohnräume Vinylfußböden; Küche Vinylfußboden; Bad/WC Fliesen; Flur Vinylfußboden
Dachgeschoss:	Beton-/Estrichböden; Wohnräume Vinylfußböden; Bad/WC's Fliesen; Flur Vinylfußboden
Spitzboden:	Wohnräume Vinylfußböden
Innenansichten:	
Kellergeschoss:	sämtliche Räume Putz und geweißt
Erdgeschoss:	Wohnräume gespachtelt, geschliffen und gestrichen; Küche Fliesen im Bereich der Einbauküche, sonst gespachtelt, geschliffen und geweißt; Bad/WC Fliesen und gespachtelt, geschliffen und geweißt; Flur gespachtelt, geschliffen und geweißt
Dachgeschoss:	Wohnräume gespachtelt, geschliffen und gestrichen; Bäder/WC's Fliesen und gespachtelt, geschliffen und geweißt; Flur gespachtelt, geschliffen und geweißt
Spitzboden:	Wohnräume gespachtelt, geschliffen und geweißt
Deckenflächen:	Wohngeschosse abgehängt, gespachtelt und geschliffen
Kellergeschoss:	sämtliche Räume Putz und geweißt
Erdgeschoss:	Wohnräume geweißt; Küche geweißt; Bad/WC geweißt; Flur geweißt
Dachgeschoss:	Wohnräume geweißt; Bäder/WC's geweißt; Flur geweißt
Spitzboden:	Wohnräume geweißt
Fenster:	
Kellergeschoss:	einfach verglaste Stahlrahmen-Fenster
Erdgeschoss:	isolierverglaste (dreifach) Kunststoff-Fenster mit elektrisch angetriebenen Kunststoff-Jalousien
Dachgeschoss:	isolierverglaste (dreifach) Kunststoff-Fenster mit elektrisch angetriebenen Kunststoff-Jalousien
Spitzboden:	isolierverglaste (dreifach) Kunststoff-Fenster
Türen:	
Eingangstür:	Leichtmetall-/Kunststoff-Tür mit isolierverglastem Lichtausschnitt
Innentüren:	Holzwerkstofftüren, auch Glas-Schiebetür
Kellergeschoss:	Außentür Holztür mit Lichtausschnitt, Innentüren Holzwerkstofftüren
Elektroinstallation:	Ausstattung und Qualität hochwertig, Leitungen unter Putz bzw. verdeckt verlegt, Netzwerkinstallation im Haus
Sanitärinstallation:	gehobene Ausstattung/Qualität der weißen Sanitärobjekte, zeitgemäß
Erdgeschoss:	Duschbad/WC; barrierefreie Dusche mit Spritzschutz (Glas-Element und -Tür); Waschbecken, wandhängendes WC

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

Dachgeschoss:	Duschbad/WC; barrierefreie Dusche mit Spritzschutz (Glas-Element und -Tür); Waschbecken, wandhängendes WC Bad/WC; eingebaute/eingeflieste Wanne, Doppelwaschtisch mit Unterschrank, wandhängendes WC
Küchenausstattung:	Erdgeschoss; Einbauküche; Hänge- und Unterschränke, Oberflächen und Korpus weiß/cremefarben, Korpus Arbeitsplatten beschichtete Holzwerkstoffplatten, Induktionsherd mit 4 Kochstellen und Backofen, Dunstabzugshaube, Geschirrspüler, Edelstahlspüle, Kühl-/Gefrierkombination
Heizung:	Zentralheizung, Gastherme im Kellergeschoss, Unterstützung durch Solarthermieanlage mit 800 l Pufferspeicher, Fußbodenheizung, auch Flachheizkörper und Strukturheizkörper/Handtuchtrockner
Warmwasserbereitung:	über Gaszentralheizung und Solarthermieanlage
besondere (Betriebs) Einrichtungen:	Einbauküche (Einbau ca. 2020, Kosten gemäß Auskunft ca. 30.000,00 €; Zeitwert rd. 50% der Anschaffungskosten 15.000,00 €) Solarthermieanlage (kein separater Zeitwert, im Standardmerkmal Heizung berücksichtigt, vgl. Pkt. 4.5.3, S. 22)
besondere Bauteile:	überdachter und eingehauster Hauseingang/Freisitz (Holzkonstruktion) massive Kelleraußentreppe mit zwölf Stufen und gemauerter Wange (Überdachung Holzkonstruktion)
Außenansicht:	Stülpchalung, Anstrich Schwedenrot
Dachkonstruktion:	zimmermannmäßige Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach mit großem Dachaufbau (Zwerchhaus) in der nördlichen Dachfläche mit Flachdach
Dacheindeckung:	lasierte Dachziegel anthrazit, Dämmung, Dachentwässerung Titanzink-Dachrinnen und -Fallrohre; Zwerchhaus vermutlich Rauspundbretter und Bitumenschweißbahn, Dämmung
Kamin:	Abgasrohr
Raumaufteilung:	(vgl. Anlage 5)
Kellergeschoss:	3 Kellerräume, Heizungsraum, Waschküche, Kellerflur
Erdgeschoss:	3 Wohnräume, Küche, Bad/WC, Flur
Dachgeschoss:	3 Wohnräume, 2 Bäder/WC's, Flur
Spitzboden:	2 Wohnräume
Grundrissgestaltung:	insgesamt zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	insgesamt gut
Bauschäden und Baumängel soweit augenscheinlich ersichtlich:	Das Einfamilienhaus, Baujahr 1961, wurde 2019 bis 2021 umfassend modernisiert (siehe Seite 9). Der Ausstattungsstandard ist hochwertig. Schäden und/oder Instandhaltungsstau bestehen nicht. Ein Wertabschlag zusätzlich zur linearen Alterswertminderung ist deshalb nicht anzusetzen.
wirtschaftliche Wertminderung:	keine bekannt
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des umfassend modernisierten Einfamilienhauses ist gut. Bauschäden und/oder Instandhaltungsstau und wirtschaftliche Wertminderungen bestehen nicht.

#### 4.3.2 Nebengebäude mit Garage (Geb. 2)

Als Grenzbebauung des südlichen Nachbarflurstücks 156/46 und östlich des Einfamilienhauses (Geb. 1) ist ein massives Nebengebäude mit Garage errichtet. Auf dem südlichen Nachbarflurstück 156/46 ist ein Gebäude in der Gestalt des Nebengebäudes mit Garage angebaut. An der östlichen Außenwand ist eine größere Überdachung angebaut, dessen Flachdach in die Dachfläche eingebunden ist. Die Überdachung ist eine Holzkonstruktion, die auf zwei Holzpfosten, Vierkanthölzer, lagert. Eingedeckt ist die Überdachung mit Rauspundbrettern und mit Dachpappe. Die Fläche unter der Überdachung ist betoniert.

Das Nebengebäude wurde als kleines Stallgebäude errichtet, in dem Nutztiere zur Eigenversorgung der Grundstückseigentümer gehalten wurden. Diese Nutzung ist bereits seit Jahrzehnten aufgegeben. Das ursprüngliche Stallgebäude wurde zu einem Nebengebäude mit Abstell-/Lagerflächen umgenutzt. Im nördlichen Gebäudeteil wurde eine Garage eingebaut. Das Erscheinungsbild des Nebengebäudes mit Garage wird durch das Klinkerverblendmauerwerk der Außenwände geprägt. Die Hintermauerung besteht aus Kalksandsteinen und ist innen zum Teil verputzt. In der westlichen Außenwand sind ein zweiflügliges Bretttertor und zwei Brettertüren eingebaut. Zur Belichtung sind einfach verglaste Fenster in der östlichen Außenwand und in der Giebelwand eingesetzt. Der Dachboden unter dem Satteldach ist vom Erdgeschoss durch eine Holzbalkendecke getrennt. Der Dachboden ist über eine Luke in der nördlichen Giebelwand mit Anstellleiter und eine innere Leiter zugänglich.

Der Erdgeschossfußboden ist betoniert, im Dachgeschoss sind auf der Holzbalkendecke Dielenbretter verlegt. Das Nebengebäude mit Garage besitzt einen Stromanschluss.

Das Satteldach ist eine zimmermannmäßige Holzkonstruktion, die mit roten Dachziegeln eingedeckt ist. Es ist ein gemauerter Schornstein, über Dach nicht verputzt, vorhanden.

Die Nettonutzfläche im Erdgeschoss beträgt rd. 38,00 m<sup>2</sup> und wurde auf der Grundlage der Gebäudegrundfläche mit Nutzflächenfaktor 0,8 berechnet (5,60 m x 8,50 m x 0,8).

Art des Gebäudes: Nebengebäude mit Garage (ehemaliges kleines Stallgebäude)

Baujahr: gemäß Bauakte 1961

Sanierung/  
Modernisierung  
(soweit bekannt): keine, Umnutzung zu Nebengebäude mit Garage

besondere Bauteile: Überdachung

besondere (Betriebs)  
Einrichtungen: keine

Bauschäden und  
Baumängel soweit  
augenscheinlich  
ersichtlich: Der bauliche Zustand des im Jahr 1961 errichteten Gebäudes ist noch befriedigend. Größere Bauschäden wurden nicht festgestellt. Es besteht jedoch Instandhaltungsstau. Ein Wertabschlag für Bauschäden, -mängel ist nicht anzusetzen. Die Abnutzung und der Gebrauch des Nebengebäudes mit Garage werden durch die „normale“ Alterswertminderung des Gebäudes und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer vollständig berücksichtigt.

wirtschaftliche  
Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist noch befriedigend. Größere Bauschäden und -mängel wurden nicht festgestellt. Es besteht Instandhaltungsstau. Wirtschaftliche Wertminderungen bestehen nicht.

#### 4.3.3 Doppelcarport (Geb. 3)

Als Grenzbebauung der öffentlichen Verkehrsfläche Ginsterweg und südwestlich des Einfamilienhauses (Geb. 1) ist ein Doppelcarport errichtet. Der Carport ist vom Wendehammer der Straße Ginsterweg direkt zu befahren.

Der offene Doppelcarport mit verbretterter nördlicher Rückwand ist eine Holzkonstruktion. Das Flachdach lagert auf Kanthölzern/Stielen, die auf einem Sockelfundament stehen. Die lichte Höhe unter dem Flachdach ist so ausgelegt, dass z.B. ein Wohnmobil untergestellt werden kann. Die Stellfläche ist mit Betonsteinpflaster befestigt.

Das Flachdach des Carports ist vermutlich mit Rauspundbrettern und Dachpappe eingedeckt.

Die Nettonutzfläche im Carport beträgt rd. 43,00 m<sup>2</sup> (6,00 m x 8,00 m x 0,9) und wurde auf der Grundlage der Gebäudedarstellung im Auszug aus der Liegenschaftskarte berechnet.

Art des Gebäudes: Doppelcarport

Baujahr: nicht bekannt

Sanierung/  
Modernisierung  
(soweit bekannt): keine

besondere Bauteile: keine

besondere (Betriebs)  
Einrichtungen: keine

Bauschäden und  
Baumängel soweit  
augenscheinlich  
ersichtlich:

Der bauliche Zustand des Carports ist befriedigend. Größere Bauschäden, -mängel und Instandhaltungsschäden wurden nicht festgestellt. Ein Wertabschlag wegen Bauschäden, -mängel und Instandhaltungsschäden ist nicht anzusetzen. Die Abnutzung und der Gebrauch des Carports wird durch die „normale“ Alterswertminderung des Gebäudes, die Alterswertminderung und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer vollständig berücksichtigt.

wirtschaftliche  
Wertminderungen: keine

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist befriedigend. Größere Bauschäden und -mängel sowie Instandhaltungsschäden wurden nicht festgestellt.

#### 4.3.4 Außenanlagen

##### Außenanlagen

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

Das Wertermittlungsgrundstück besteht aus dem Flurstück 156/47 und grenzt im Südwesten an den Wendehammer des Ginsterweges. Im Norden grenzt das Wertermittlungsgrundstück an den Außenbereich von Deutsch Evern, an ein Gehölz (vgl. Anlage 2).

- Versorgungsanlagen Strom, Gas und Wasser vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Telefon- und vermutlich Kabelanschluss
- Anschluss an öffentlichen Ab-/Schmutzwasserkanal
- Weg von der straßenseitigen Pforte zum Haus mit Betonsteinpflaster befestigt; Plattierung mit Waschbetonplatten zur Kelleraußentreppe und Freifläche vor der Kelleraußentreppe; Befestigung mit Betonsteinen und Waschbetonplatten nördlich der nördlichen Giebelwand des Nebengebäudes mit Garage (Geb. 2); Rückseite Carport (Geb. 3) befestigte Fläche für Müll- und Wertstofftonnen
- alte Abwassersammelgrube
- Freifläche Rasen, wenige Sträucher, östlicher Grundstücksbereich Freifläche zur Hühnerhaltung abgetrennt
- Vorgarten Rasenfläche
- Einfriedungen straßenseitig niedriger Betonsockel und niedriger Holzzaun, Pforte und zweiflügeliges Tor; sonst einfache Maschendrahtzäune

Allgemeinbeurteilung: Die Außenanlagen befinden sich in einem befriedigenden Zustand.

#### 4.4 Vorbemerkungen

1. Das Wertermittlungsgrundstück besteht gemäß Eintragung im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Deutsch Evern, Blatt 1286, aus einem Grundstück, dem Flurstück 156/47.  
Mit einer Flächengröße von ca. 1.377 m<sup>2</sup> weist das Wertermittlungsgrundstück für das Wohngebiet Ginsterweg eine übergroße Fläche auf.  
Die Bodenwertermittlung des Wertermittlungsgrundstücks erfolgt auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für die Lage des Wertermittlungsgrundstücks, Bodenrichtwertzone, ausgewiesenen Bodenrichtwertes für baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland, erschließungs-/beitragsfrei). Deshalb, weil die Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität des Wertermittlungsgrundstücks der von baureifem Land entspricht. Auch die Bebauung und die Erschließung des Wertermittlungsgrundstücks sind typisch für die Lage in dem Wohngebiet mit individueller Wohnhausbebauung.
2. Das Wertermittlungsgrundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Geb. 1), einem Nebengebäude mit Garage (Geb. 2) und einem Doppelcarport (Geb. 3) bebaut.  
Solcherart bebaute und genutzte Grundstücke sind Sachwertobjekte. Für Sachwertobjekte ist als Hauptwertermittlungsverfahren das Sachwertverfahren anzuwenden. Der ermittelte Sachwert ist auf Marktakzeptanz zu prüfen und ggf. durch die Anwendung von Sachwertfaktoren an den Marktwert für vergleichbare Grundstücke in der Region anzupassen.  
Durch die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen wurden aktuelle Grundstücksmarktdaten, so auch Sachwertfaktoren für Grundstücke mit individueller Wohnbebauung, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, für den Landkreis Lüneburg abgeleitet.  
Der Sachwert des Wertermittlungsgrundstücks wird entsprechend des Modells zur Berechnung der Sachwerte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, wie in den Grundstücksmarktdaten 2025 angegeben, berechnet. Es wird deshalb auf das regionale Marktanpassungssystem bzw. diese Sachwertfaktoren zurückgegriffen.

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen hat für den Landkreis Lüneburg für Grundstücke mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern Vergleichsfaktoren abgeleitet und in den aktuellen Grundstücksmarktdaten 2025 veröffentlicht. Zu Kontrollzwecken und zur Überprüfung des Ergebnisses des Sachwertverfahrens wird für das mit einem Einfamilienhaus, einem Nebengebäude mit Garage und einem Doppelcarport bebaute Wertermittlungsgrundstück auch das Vergleichswertverfahren angewandt. Da Vergleichsfaktoren und keine tatsächlichen Kaufpreise für das Vergleichswertverfahren angewandt werden, handelt es sich um ein sogenanntes indirektes Vergleichswertverfahren.

3. Auf dem Wertermittlungsgrundstück befinden sich Gebäude unterschiedlicher Nutzungsarten. Daraus ergeben sich üblicherweise unterschiedliche wirtschaftliche Restnutzungsdauern.  
Gemäß der Wertermittlungsrichtlinie 2006 (WertR2006), der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und ImmoWertV 2021 ist in solch einem Fall das Grundstück fiktiv zu teilen, um die Wertermittlung sachgemäß durchführen zu können.  
Das Nebengebäude mit Garage (Geb. 2) und der Doppelcarport (Geb. 3) werden aufgrund der untergeordneten Bedeutung sowie der befriedigenden baulichen Zustände mit den berechneten Zeitwerten in der Sachwertermittlung angesetzt.  
Die Restnutzungsdauer des Nebengebäudes mit Garage und des Doppelcarports werden der des Hauptgebäudes, Einfamilienhaus, gleichgesetzt, da mit Untergang des Hauptgebäudes in der Regel untergeordnete Gebäude mit untergehen und solche Nebengebäude eine wirtschaftliche Einheit mit dem Hauptgebäude bilden. Im Wertermittlungsfall ist dieser Ansatz unbedingt zu wählen, da das Nebengebäude mit Garage zusammen mit dem Einfamilienhaus errichtet wurde und die Bauweisen vergleichbar sind.  
Die Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses erfolgt im Punkt 4.5.3, Seite 24.
4. Gemäß vorliegender Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Lüneburg, vom Amtsgericht Lüneburg eingeholt, ist zu Gunsten des Wertermittlungsgrundstücks eine Abstandsflächenbaulast begründet. Belastet mit der Abstandsflächenbaulast ist das nördliche Nachbarflurstück 166/6 das ein Gehölz im Außenbereich von Deutsch Evern ist (vgl. Anlage 3).  
Vom nördlichen Nachbarflurstück 166/6 wird eine Fläche von ca. 17,50 m<sup>2</sup> (ca. 2,45 m Tiefe x ca. 7,15 m Länge) dem Wertermittlungsgrundstück zur Bemessung des Grenzabstandes zugerechnet. Daraufhin wurden auf dem begünstigten Wertermittlungsgrundstück der Hauseingang und der Freisitz mit einer Holzkonstruktion überdacht. Die Überdachung konnte als Grenzbebauung des Nachbarflurstücks 166/6 errichtet werden (vgl. Anlage 2).  
Durch diese Baulast wurde die bauliche Nutzbarkeit des Wertermittlungsgrundstücks erhöht. Solch eine intensivere bauliche Nutzbarkeit eines Grundstücks hat üblicherweise einen Einfluss auf den Bodenwert eines Grundstücks. Da der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone für baureifes Land, in der das Wertermittlungsgrundstück liegt, nicht auf die Grundflächenzahl (GRZ) bzw. die Geschossflächenzahl (GFZ) abgestellt ist (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 17), wirkt sich die Bebaubarkeit bzw. die Bebauung des Wertermittlungsgrundstücks nicht auf den Bodenrichtwert für baureifes Land aus.  
Aus diesem Grund ist ein Werteeinfluss durch die Abstandsflächenbaulast nicht gegeben.
5. Sollte sich im Nachhinein erweisen, dass diese Ansätze und Annahmen nicht oder in Teilen nicht zutreffen, so ist mein Gutachten in diesem(n) Punkt(en) zu präzisieren bzw. zu korrigieren.

## 4.5 Wertermittlung des Grundstücks

Wertermittlung für das mit einem Einfamilienhaus (Geb. 1), einem Nebengebäude mit Garage (Geb. 2) und einem Doppelcarport (Geb. 3) bebaute Grundstück, Gemarkung Deutsch Evern, Flur 1, Flurstück 156/47, mit einer Fläche von insgesamt 1.377 m<sup>2</sup> (gemäß Flächenangabe im Grundbuch von Deutsch Evern, Blatt 1286), in 21407 Deutsch Evern, Ginsterweg 5.

### 4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Zusätzlich wird auch das Vergleichswertverfahren angewandt, da in den Grundstücksmarktdaten für den Landkreis Lüneburg Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ausgewiesen sind. Es handelt sich hierbei um eine Indirekte Vergleichswertermittlung, da Vergleichsfaktoren und keine Kaufpreise berücksichtigt werden.

### 4.5.2 Bodenwertermittlung

#### Allgemeines

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

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

#### Standortspezifischer Bodenwert

Im vorliegenden Fall erfolgt die Bewertung des Bodens auf der Grundlage von Bodenrichtwerten. Gemäß Online-Präsentation der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAG) in Niedersachsen, Bodenrichtwerte, ist für die Lage des Wertermittlungsgrundstücks ein Bodenrichtwert für baureifes Land ausgewiesen. **Der Bodenrichtwert für baureifes Land beträgt 200,00 €/m<sup>2</sup>, mit Stand (Bodenrichtwertstichtag) 01.01.2025.**

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

**200 B**

-----  
**WA o I f700**

Bodenrichtwert

**200** Euro je Quadratmeter Grundstücksfläche

Entwicklungszustand

**B** baureifes Land

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

**keine Angabe** Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i.S. des § 127 Baugesetzbuch (BauGB) und Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach §135 a BauGB nicht mehr erhoben werden

Art der baulichen Nutzung  
**WA** Allgemeines Wohngebiet  
 Bauweise  
**o** offene Bauweise  
 Maß der baulichen Nutzung  
**I** ein Vollgeschoss  
 Angaben zum Grundstück  
**f700** durchschnittliche Grundstücksfläche 700 m<sup>2</sup>

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

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

### **Grundstücksspezifischer Bodenwert**

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

Entwicklungszustand:

**B** baureifes Land

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand  
 erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei

Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

Bauweise

**o** offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

**I** Geschosszahl (ein Vollgeschoss), Dachgeschoss ausgebaut, auch Spitzboden ausgebaut

Angaben zum Grund-/Flurstück

**f1.377** Grund-/Flurstücksfläche in Quadratmeter

Der Bodenrichtwert von **200,00 €/m<sup>2</sup>** für baureifes Land kann aus meiner Sicht grundsätzlich als Ausgangswert zur Bodenwertermittlung des Wertermittlungsgrundstücks herangezogen werden, da sich das Wertermittlungsgrundstück in der Bodenrichtwertzone befindet, insgesamt die Grundstücksentwicklungsstufe baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland) aufweist und vollständig im Innenbereich von Deutsch Evern liegt.

Das Wertermittlungsgrundstück ist gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB), mit einem freistehenden Einfamilienhaus (Geb. 1), einem Nebengebäude mit Garage (Geb. 2) und einem Doppelcarport (Geb. 3) bebaut.

Die Erschließungssituation des Wertermittlungsgrundstücks (Versorgungsleitungen und Ab-/Schmutzwasserleitung sowie Erreichbarkeit von der öffentlichen Verkehrsfläche) ist üblich und entspricht der von anderen bebauten Grundstücken in der Lage bzw. in der Straße Ginsterweg.

Somit sind die Nutzung und die Erschließung des Wertermittlungsgrundstücks mit anderen in der Bodenrichtwertzone liegenden Grundstücken vergleichbar. Der ausgewiesene Bodenrichtwert von 200,00 €/m<sup>2</sup> für baureifes Land kann deshalb grundsätzlich zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert von 200,00 €/m<sup>2</sup> für baureifes Land ist auf ein Richtwertgrundstück, durchschnittliche Grundstücksgröße/-fläche, von 700 m<sup>2</sup> abgestellt. Das Wertermittlungsgrundstück ist im Grundbuch von Deutsch Evern, Blatt 1286, Bestandsverzeichnis, mit einer Fläche von 1.377 m<sup>2</sup> angegeben. Bei einer Abweichung der Grundstücksfläche von der durchschnittlichen Grundstücksfläche ist der Bodenrichtwert mit Grundstücksflächen-Umrechnungskoeffizienten an die tatsächliche Grundstücksfläche anzupassen. Zur Flächenanpassung sind in der Online-Präsentation für Bodenwerte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen eine Grundstücksflächen-Umrechnungsdatei (Umrechnungskoeffizienten) angegeben, die zu berücksichtigen sind:

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

Grundstücksfläche 1.377 m <sup>2</sup> (Wertermittlungsgrundstück)	0,962
Grundstücksfläche 700 m <sup>2</sup> (Richtwertgrundstück)	1,050

Der flächenangepasste Bodenrichtwert ist wie folgt zu ermitteln:

$$\text{Bodenrichtwert} \times \frac{\text{Koeffizient (Wertermittlungsgrundstück)}}{\text{Koeffizient (Richtwertgrundstück)}} = \text{angepasster Bodenwert}$$

$$200,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{0,962}{1,050} = 183,24 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } \mathbf{183,00 \text{ €/m}^2}$$

Eine konjunkturelle Anpassung (Marktanpassung) des flächenangepassten Bodenrichtwerts für baureifes Land ist erforderlich, da der Bodenrichtwert für die Lage des Wertermittlungsgrundstücks in den letzten Jahren, Bodenrichtwertstichtag 31.12.2015 zu Bodenrichtwertstichtag 01.01.2025 von 120,00 €/m<sup>2</sup> auf 200,00 €/m<sup>2</sup> gestiegen (Steigerung rd. 67,00 %) ist. Seit dem Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 stagniert der Bodenrichtwert für baureifes Land bei 200,00 €/m<sup>2</sup>. Aufgrund der Nachfrage nach individuellen Wohngrundstücken in der Gemeinde Deutsch Evern und im näheren Umfeld der Hansestadt Lüneburg ist jedoch mit einem weiteren signifikanten Anstieg des Bodenrichtwertes zu rechnen. Ein konjunktureller Zuschlag von rd. 3 % wird als marktgerecht eingeschätzt.

flächenangepasster Bodenrichtwert, rd.	183,00 €/m <sup>2</sup>	
konjunkturelle Anpassung rd. 3 %	+ 5,49 €/m <sup>2</sup>	
konjunkturell und flächenangepasster Bodenrichtwert	188,49 €/m <sup>2</sup>	<b>rd. 188,00 €/m<sup>2</sup></b>

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag, zusätzliche konjunkturelle Anpassung bzw. Marktanpassung des flächenangepassten Bodenrichtwertes aus den genannten Gründen, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag **29. August 2025** wie folgt geschätzt:

Wertermittlungsgrundstück, Flurstück 156/47	ca. 1.377 m <sup>2</sup>	
baureifes Land	ca. 1.377 m <sup>2</sup> x 188,00 €/m <sup>2</sup>	= 258.876,00 €
Grundstücksfläche	ca. 1.377 m <sup>2</sup>	Bodenwert <b>258.876,00 €</b>

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

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

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

Der ermittelte Bodenwert von **258.876,00 €** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

### 4.5.3 Sachwertermittlung

#### Das Sachwertmodell der Wertermittlung

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

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

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

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

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

#### Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

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

##### BAUNEBEKOSTEN

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

##### GESAMTNUTZUNGSDAUER

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

##### RESTNUTZUNGSDAUER

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

**WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER**

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

**TECHNISCHE WERTMINDERUNG**

Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswerts wegen Alters, Baumängel oder Bauschäden.

**a) Wegen Alters**

Die Alterswertminderung wird nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Lebensdauer ermittelt. Das gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

**b) Wegen Baumängel und Bauschäden**

Sind in der Gebäudebeschreibung Wertminderungen wegen Bauschäden und -mängel und/oder Instandhaltungsstau angesetzt worden, so geschieht das, um eine Angleichung des Wertes im altersgemäßen Normalzustand, unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz, zu erreichen. Dieser geschätzte Aufwand entspricht in der Regel dann nicht den zukünftig tatsächlich notwendigen Aufwendungen.

Das Einfamilienhaus (Geb. 1) wurde in den Jahren 2019 bis 2021 gemäß Auskunft des Grundstückseigentümers umfassend modernisiert und befindet sich in einem guten baulichen Zustand. Die baulichen Zustände des Nebengebäudes mit Garage (Geb. 2) und des Doppelcarports (Geb. 3) sind befriedigend. Größere Bauschäden und -mängel wurden an den Gebäuden nicht festgestellt.

**SACHWERTFAKTOR (MARKTANPASSUNG)**

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

**BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE**

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

**Ermittlung der Gebäudewerte**

**1. Einfamilienhaus (Geb. 1)**

- \* Bruttogrundfläche, Einfamilienhaus insgesamt rd. 313,00 m<sup>2</sup>  
 Einfamilienhaus (Keller-, Erd- und Dachgeschoss, Spitzboden)  
 (9,87 m x 8,99 m) x 3 = 266,19 m<sup>2</sup>  
 9,87 m x 4,70 m = 46,39 m<sup>2</sup>




Die Bruttogrundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse berechnet. Diese Berechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

- \* Normalherstellungskosten (NHK), „Kostenkennwert“ im Basisjahr 2010 (incl. Baunebenkosten, BNK)
- \* Nutzungsgruppe 1 – 3  
 Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenendhäuser, Reihenmittelhäuser  
 Gebäudetyp 1.01 freistehende Einfamilienhäuser, Keller-, Erd- und Dachgeschoss voll ausgebaut  
 NHK (Gebäudetyp 1.01) bei gewogener Standardstufe rd. 3,70 rd. 1.047,00 €/m<sup>2</sup>

Hinweis: Es wird o.g. Gebäudeart bzw. Gebäudetyp als Grundlage der Sachwertermittlung herangezogen, da das Gebäude grundsätzlich mit solchen Gebäuden vergleichbar ist.

Die Normalherstellungskosten betragen für die Gebäudetypen 1.01:

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser

Keller-, Erdgeschoss		Dachgeschoss voll ausgebaut						Dachgeschoss nicht ausgebaut						Flachdach oder flach geneigtes Dach				
		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5		1	2	3	4	5
Standardstufe																		
freistehende Einfamilienhäuser <sup>2</sup>	1.01	856	775	836	1.005	1.280	1.02	546	605	695	840	1.050	1.03	705	785	900	1.085	1.360
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1.180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	685	735	845	1.020	1.275
Reihenmittelhäuser	3.01	575	640	745	885	1.105	3.02	480	535	615	740	915	3.03	620	690	795	955	1.195

<sup>2</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %  
<sup>3</sup> Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser 1,05

Normalherstellungskosten, Kostenkennwerte, in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer.  
 Die Einordnung der zutreffenden Normalherstellungskosten und der Standardstufe ist in vorgenannter Tabelle rot markiert.

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

### Gebäudestandard nach Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Die Zuordnung in die zutreffende Standardstufe ist gelb markiert.

	Standardstufe					Wägungs- anzahl
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatzstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine, verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1985)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verbundmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Elozablech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten, keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierete Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dächermassen, Konstruktion in Brettschichtholz, schwarzes Massivdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung, z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, befahrbares Flachdach, aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen, Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung, einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendige Rahmen, Rollläden (elektr.); höhenwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehrputze, einfache Kalkanstriche; Füllungsüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive ragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandverliefungen (Holzpaneele), Massivholztüren, Schiebeturnelemente, Glasüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpaneele); Verkleidungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geräumläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Herrentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Herrentreppe; Treppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe; Treppenanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen, jeweils in gebührender Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Wand- und Bodenfliesen (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckung)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwendthermen, Nachfrstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme, aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Die Beschreibung des Gebäudestandards entspricht dem beim Ortstermin vorgefundenen Standard, ist beispielhaft und dient der Orientierung. Erfolgte Modernisierungen, keine weiteren Modernisierungen unterstellt (vgl. Punkterastertabelle Modernisierungselemente, S. 24), sind in der Zuordnung der Standardstufen berücksichtigt. Die Beschreibung kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. **Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.** Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. In Bezug auf das konkrete Wertermittlungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

## Immobilienbewertung @ Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

### Ermittlung und Berechnung (gewogener) Kostenkennwert

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

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	€
Außenwände				1		23	231,15 €/m <sup>2</sup> /BGF
Dächer			0,5	0,5		15	138,00 €/m <sup>2</sup> /BGF
Außentüren und Fenster				1		11	110,55 €/m <sup>2</sup> /BGF
Innenwände und -türen			0,8	0,2		11	84,74 €/m <sup>2</sup> /BGF
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	91,85 €/m <sup>2</sup> /BGF
Fußböden			0,8	0,2		5	43,45 €/m <sup>2</sup> /BGF
Sanitäreinrichtungen				0,6	0,4	9	99,63 €/m <sup>2</sup> /BGF
Heizung			0,2	0,6	0,2	9	91,98 €/m <sup>2</sup> /BGF
Sonstige technische Ausstattungen				1		6	60,30 €/m <sup>2</sup> /BGF
<b>Kostenwerte in €/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>655</b>	<b>725</b>	<b>835</b>	<b>1.005</b>	<b>1.260</b>		<b>951,65 €/m<sup>2</sup>/BGF</b>

Bezüglich des ausgebauten Spitzbodens, der aufgrund des großen Zwerchhauses nach Wohnflächenverordnung (WoFlV) vollwertiger Wohnraum ist, wird der abgeleitete Kostenkennwert mit einem Zuschlag angepasst. Der Zuschlag wird mit rd. 10 % als sachgemäß eingeschätzt.

$$951,65 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 1,10 = 1.046,82 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$$

**angepasster gewogener Kostenwert**

**1.047,00 €/m<sup>2</sup>/BGF**

### Ermittlung und Berechnung (gewogene) Standardstufe

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

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	%
Außenwände				1		23	0,920
Dächer			0,5	0,5		15	0,525
Außentüren und Fenster				1		11	0,440
Innenwände und -türen			0,8	0,2		11	0,352
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	0,330
Fußböden			0,8	0,2		5	0,160
Sanitäreinrichtungen				0,6	0,4	9	0,396
Heizung			0,2	0,6	0,2	9	0,360
Sonstige technische Ausstattungen				1		6	0,240
							<u>3,72</u>
<b>gewogene Standardstufe</b>							<b>3,70</b>

**Gesamtnutzungsdauer**

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

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

Bei einer gewogenen Standardstufe 3,70 des Wertermittlungsobjekts beträgt die gewogene Gesamtnutzungsdauer 73,50 Jahre. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Lüneburg hat für individuelle Wohngebäude eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren festgesetzt. Die Sachwertermittlung wird nach dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Landkreis Lüneburg mit Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre durchgeführt. Es ist deshalb eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren anzusetzen.

**Restnutzungsdauer**

Zur Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer eines Gebäudes, das modernisiert wurde, ist in der Sachwertrichtlinie (SW-RL), Anlage 4, bzw. in der ImmoWertV21, Anlage 2, ein Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgeführt. Gemäß Auskunft des Grundstücksmiteigentümers wurde das Einfamilienhaus in den Jahren 2019 bis 2021 umfassend modernisiert. Bei umfassend modernisierten Gebäuden und besonderen energetischen baulichen Maßnahmen ist das Gebäude dann fiktiv erheblich verjüngt und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer dann signifikant verlängert. Zur Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer sind dem Wertermittlungsobjekt rd. 19,00 Punkte zugeordnet. **Weitere Modernisierungen werden nicht unterstellt.**

Modernisierungselemente; typische Fälle	Punkte max.	Punkte tats
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4,0	4,00
Modernisierung der Fenster u. Außentüren	2,0	2,00
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2,0	1,50
Modernisierung der Heizungsanlage	2,0	2,00
Wärmedämmung der Außenwände/Restaurierung der Fassade <sup>1)</sup>	4,0	4,00
Modernisierung von Bädern/WC's	2,0	2,00
Modernisierung des Innenausbaus (z.B. Decken, Fußböden, Treppen)	2,0	2,00
wesentliche Änderung/Verbesserung der Grundrissgestaltung	2,0	1,50
Gesamtpunktzahl (Modernisierungsstandard)		19,00

<sup>1)</sup> Diese Anforderung ist auch bauhistorisch gegeben.

Bei einer Gebäudegesamtnutzungsdauer von rd. 70 Jahren, einem Gebäudealter von 64 Jahren (2025 – 1961) und einer umfassenden Modernisierung ist in der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie (SW-RL) und Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) eine modifizierte (wirtschaftliche) Gebäuderestnutzungsdauer von 49,50 Jahren angegeben. Es wird eine wirtschaftliche Gebäuderestnutzungsdauer von rd. 50 Jahren angesetzt.

**Bestimmung des fiktiven, wertrelevanten Baujahres**

Aus der Gesamtnutzungsdauer und der abgeleiteten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Kernsanierung lässt sich das fiktive, wertrelevante Baujahr des Gebäudes errechnen.

Stichtag/Monat August 2025	2025	Stichtag/Jahr	2025
Baujahr ca. 1961	- 1961	Restnutzungsdauer	+ 50 Jahre
Alter	64 Jahre	wirtschaftlich nutzbar	2075
		Gesamtnutzungsdauer	- 70 Jahre
		fiktives/wertrelevantes Baujahr	2005
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre		
Alter	- 64 Jahre		
rechnerische Restnutzungsdauer	6 Jahre		

**1. Einfamilienhaus (Geb. 1), differenzierte Sachwertermittlung**

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus
Berechnungsbasis		
Bruttogrundfläche (BGF), KG, EG und DG ausgebaut (1)		313,00 m <sup>2</sup>
Baupreisindex (BPI) III. Quartal 2025 (2010 = 100) (2)		189,6
Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten, BNK)		
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	-	1.047,00 €/m <sup>2</sup> BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag (1.047,00 €/m <sup>2</sup> x 189,6 / 100)	-	1.985,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)		
Einfamilienhaus, KG, EG und DG sowie SB ausgebaut (BGF x NHK am Wertermittlungsstichtag)	=	621.305,00 €
Herstellungskosten nicht in den NHK erfasster Bauteile (einschl. BNK)	+	0,00 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)	=	621.305,00 €
Alterswertminderung		
Modell		linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)		70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		50 Jahre
fiktives, durchschnittliches Alter		20 Jahre
prozentuale Alterswertminderung (100 % : 70) x 20 (621.305,00 € - 177.506,84 €)	x	28,57 %
alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen Einfamilienhaus	=	443.798,16 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen Einbauküche (vgl. Pkt. 4.3.1, S. 11)	+	15.000,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile		
Freisitz-/Hauseingangsüberdachung ca. 24,50 m <sup>2</sup> (3)	+	3.300,00 €
überdachte Kelleraußentreppe, 11 Stufen mit gemauerter Wange, Überdachung rd. 6,00 m <sup>2</sup> (4)	+	3.900,00 €
Die Solarthermieanlage ist kein besonderes Bauteil, da diese bei den Normalherstellungskosten, Baugruppe Heizung, be- rücksichtigt ist (vgl. S. 22).	+	0,00 €
Zeitwert Einfamilienhaus	=	465.998,16 €

**(1) Bruttogrundfläche (BGF) des Einfamilienhauses insgesamt ~ 313 m<sup>2</sup>**

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) beruht auf den bemaßten Grundrissen des Einfamilienhauses aus der Bauakte. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277/87) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

**(2) Baupreisindex**

Baupreisindex für Wohngebäude von 170,7 (Basis 2015 = 100) \*bezogen auf III. Quartal 2025

\* Statistisches Bundesamt (Destatis), Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer)

Die Normalherstellungskosten (NHK) sind auf das Basisjahr 2010 abgestellt. Der neue Index, Basisjahr 2015, ist auf das alte Basisjahr 2010 umzubasieren. Die Umbasierung wird mit dem Proportionalitätsfaktor 1,111 vorgenommen.

Baupreisindex 2015 und Basisjahr 2010 =  $111,1 : 100 = 1,111$  (Proportionalitätsfaktor)

Baupreisindex Basisjahr 2015, III. Quartal 2025 umbasiert =  $170,7 \times 1,111 = 189,64$  rd. 189,6

Die auf den Wertermittlungsstichtag 29.08.2025 umgerechneten Normalherstellungskosten betragen somit:

$(1.047,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 189,6) / 100 = 1.985,11 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$  rd. **1.985,00 €/m<sup>2</sup>/BGF**

### (3) Zeitwert Überdachung Freisitz/Hauseingang

Die Überdachung ist über der straßenseitigen Hauseingangstür und Eingangspodest mit Stufen errichtet. Die überdachte Fläche ist ca.  $24,50 \text{ m}^2$  ( $7,00 \text{ m} \times 3,50 \text{ m}$ ) groß. Die Überdachung, ein an die nördliche Außenwand angeschlagenes Pultdach ist eine Holzkonstruktion, die mit Wellplatten eingedeckt ist. Die Normalherstellungskosten solcher Leichtkonstruktionen liegen zwischen  $85,00 \text{ €/m}^2$  bis  $120,00 \text{ €/m}^2$  (Preisstand 2010). Für die Überdachung werden rd.  $100,00 \text{ €/m}^2$  als marktgerecht eingeschätzt. Unter Berücksichtigung des Baupreisindex von 189,6 betragen die angepassten Normalherstellungskosten:

$(100,00 \text{ €/m}^2 \times 189,6) / 100 = 189,60 \text{ €/m}^2$  ~  $190,00 \text{ €/m}^2$

Die Herstellungskosten der Überdachung betragen:

$24,50 \text{ m}^2 \times 190,00 \text{ €/m}^2 = 4.655,00 \text{ €}$

Die Herstellungskosten der Überdachung sind wie die Herstellungskosten des Einfamilienhauses um 28,57 % wegen Alters zu mindern. Es ist die gleiche prozentuale Alterswertminderung von 28,57 % anzusetzen, da die Überdachung quasi ein Teil des Einfamilienhauses ist und das Schicksal des Wohngebäudes, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, teilt.

$4.655,00 \text{ €} - 28,57 \% = 4.655,00 \text{ €} - 1.329,93 \text{ €} = 3.325,07 \text{ €}$  ~  $3.300,00 \text{ €}$

Der alterswertgeminderte Zeitwert der Überdachung beträgt ~  $3.300,00 \text{ €}$  und wird bei den besonderen Bauteilen des Einfamilienhauses berücksichtigt.

### (4) Zeitwert Kelleraußentreppe

Die Kelleraußentreppe ist eine Betontreppe mit gemauerter Wange (Klinkersichtmauerwerk).

Die Normalherstellungskosten für massive Kelleraußentreppen betragen  $220,00 \text{ €/m}$  bis  $340,00 \text{ €/m}$  laufende Stufenlänge, Preisstand 2010. Normalherstellungskosten von ca.  $220,00 \text{ €/m}^2$  werden als sachgemäß eingeschätzt. Die Normalherstellungskosten sind mit dem Baupreisindex von 189,6 auf den Wertermittlungsstichtag 29. August 2025 umzurechnen.

$220,00 \text{ €/m} \times 189,6 / 100 = 417,12 \text{ €/m}$  ~  $415,00 \text{ €/m}$

Die Kelleraußentreppe ist ca.  $0,95 \text{ m}$  breit und verfügt über 11 Stufen. Die Normalherstellungskosten mit den laufenden Metern Stufenlänge von rd.  $10,50 \text{ m}$  ( $0,95 \text{ m} \times 11$ ) multipliziert, ergibt Herstellungskosten von:

$415,00 \text{ €/m} \times 10,50 \text{ m} = 4.357,50 \text{ €}$

Die Kelleraußentreppe ist überdacht. Die überdachte Fläche ist ca.  $6,00 \text{ m}^2$  ( $4,00 \text{ m} \times 1,40 \text{ m}$ ) groß. Die Überdachung ist eine Holzkonstruktion, die noch nicht eingedeckt ist. Es werden für die Überdachung Normalherstellungskosten von rd.  $100,00 \text{ €/m}^2$ , wie bei der Freisitz-/Hauseingangsüberdachung angesetzt. Die Normalherstellungskosten sind mit dem Baupreisindex anzupassen.

$(100,00 \text{ €/m}^2 \times 189,6) / 100 = 189,60 \text{ €/m}^2$  ~  $190,00 \text{ €/m}^2$

Die Herstellungskosten der Überdachung betragen:

$6,00 \text{ m}^2 \times 190,00 \text{ €/m}^2 = 1.140,00 \text{ €}$

Die Herstellungskosten Kelleraußentreppe mit Überdachung betragen:

Herstellungskosten Kelleraußentreppe	4.357,50 €
Herstellungskosten Überdachung	+ 1.140,00 €
Herstellungskosten insgesamt	5.497,50 €

Die Herstellungskosten der Kelleraußentreppe mit Überdachung sind ebenfalls um 28,57 % wegen Alters zu mindern.

$5.497,50 \text{ €} - 28,57 \% = 5.497,50 \text{ €} - 1.570,64 \text{ €} = 3.926,86 \text{ €}$  ~  $3.900,00 \text{ €}$

Der alterswertgeminderte Zeitwert der Kelleraußentreppe mit Überdachung wird mit ~  $3.900,00 \text{ €}$  angesetzt und bei den besonderen Bauteilen des Einfamilienhauses berücksichtigt.

**2. Nebengebäude mit Garage (Geb. 2), differenzierte Sachwertermittlung**

Östlich des Einfamilienhauses (Geb. 1) ist als Grenzbebauung des südlichen Nachbarflurstücks 156/46 ein massives Nebengebäude mit Garage errichtet, dessen Bauausführung mit der des Einfamilienhauses vergleichbar ist (Massivbau mit Satteldach und Dachziegeleindeckung). Der Zeitwert des Nebengebäudes wird auf der Grundlage der Normalherstellungskosten von Garagen ermittelt, da die Garage der marktwertbestimmende Gebäudeteil ist. Der Gebäudestandard des Nebengebäudes mit Garage liegt zwischen den Standardstufen 4 (massive Garagen) und 5 (individuelle Garagen in Massivbauweise), Normalherstellungskosten 485,00 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) und 780,00 €/m<sup>2</sup> BGF. Der gewogene Kostenkennwert für das Nebengebäude mit Garage wird auf rd. 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF geschätzt. Neben der Garage befinden sich zwei Abstell-/Lagerräume in dem Gebäude.

**14. Garagen<sup>1</sup>**

		Standardstufen		
		3	4	5
<b>14.1</b>	<b>Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen *</b>	245	485	780
<b>14.2</b>	<b>Hochgaragen</b>	480	655	780
<b>14.3</b>	<b>Tiefgaragen</b>	560	715	850
<b>14.4</b>	<b>Nutzfahrzeuggaragen</b>	530	680	810

**Tabelle 8: Beschreibung der Gebäudestandards für Garagen**

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale auflisten. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010). Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

	3	4	5
<b>Außenwände</b>	offene Konstruktion	Einseitige Konstruktion	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Stalamentierungen, Erker etc.)
<b>Konstruktion</b>	Stahl- und Betontragwerke	überwiegend Betontragwerke, größere stützfreie Spannweiten	große stützfreie Spannweiten
<b>Dach</b>	Flachdach, Folienabdichtung	Flachdachausbildung, Wärmedämmung	befahrbares Flachdach (Parkdeck)
<b>Fenster und Außenrisse</b>	einfache Metallgitter	bespinnete Metallgitter, Gitterfenster	Außenrisse in hochwertigen Metallrahmen
<b>Fußböden</b>	Beton	Estrich, Gussasphalt	beschichteter Beton oder Estrichboden
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	Sanitär- und Wasserzweckflächen, Treppenhilfen, Brandschleier, Lichtverschlüsse	Sprinkleranlage, Rufanlage, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, mechanische He- und Entlüftungsanlagen, Parksysteme für zwei PKW übermündet, Personenaufzuganlagen	Vide- und akustische Alarmanlagen, Beschallung, Parksysteme für drei oder mehr PKW übermündet, aufwendigere Aufzuganlagen

Die Bruttogrundfläche, ohne Dachgeschoss, des Nebengebäudes mit Garage beträgt (5,60 m x 8,50 m)

rd. 48,00 m<sup>2</sup>

Die Gesamtnutzungsdauer des Nebengebäudes mit Garage wird der des Einfamilienhauses gleichgesetzt, da Einfamilienhaus und Nebengebäude mit Garage eine wirtschaftliche Einheit bilden, die Gebäude zur gleichen Zeit errichtet wurden und die Bauausführungen vergleichbar sind. Ein Nebengebäude mit Garage weist die gleiche wirtschaftliche Restnutzungsdauer wie das Hauptgebäude, hier Einfamilienhaus, auf, da üblicherweise die Nebengebäude mit dem Hauptgebäude untergehen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt rd. 70 Jahre und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer rd. 50 Jahre.

Der gewogene Kostenkennwert ist mit dem aktuellen Baupreisindex von 1,896 (III. Quartal 2025, Basis 2010 = 100) auf den Baupreis je Quadratmeter Bruttogrundfläche umzurechnen.

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

485,00 €/m <sup>2</sup> BGF x 1,896 =	rd. 920,00 €/m <sup>2</sup> BGF
die Herstellungskosten des Nebengebäudes mit Garage betragen (48,00 m <sup>2</sup> x 920,00 €/m <sup>2</sup> BGF)	44.160,00 €
die lineare Alterswertminderung beträgt 28,57 %	- 12.616,51 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Garage	31.543,49 €
	rd. 31.500,00 €

### 3. Doppelcarport (Geb. 3), pauschalierte Sachwertermittlung

Südwestlich des Einfamilienhauses (Geb. 1) ist als Grenzbebauung zur öffentlichen Verkehrsfläche Ginsterweg, ein Doppelcarport errichtet. Der Zeitwert des Doppelcarports wird auf der Grundlage der Normalherstellungskosten von Carports ermittelt. In der Fachliteratur sind Normalherstellungskosten für Carports mit 190,00 €/m<sup>2</sup> BGF aufgeführt. Die lichte Höhe des Carports ist höher als bei üblichen Carports, da in dem Carport auch ein Wohnmobil eingestellt werden kann. Die Normalherstellungskosten werden wegen der besonderen Bauweise mit rd. 200,00 €/m<sup>2</sup> BGF angesetzt.

Die Bruttogrundfläche des Doppelcarports beträgt rd. 48,00 m<sup>2</sup>  
(6,00 m x 8,00 m)

Die Gesamtnutzungsdauer des Doppelcarports wird der des Einfamilienhauses gleichgesetzt, da Einfamilienhaus und Doppelcarport eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Der Doppelcarport weist die gleiche wirtschaftliche Restnutzungsdauer wie das Hauptgebäude, hier Einfamilienhaus, auf, da üblicherweise die Nebengebäude mit dem Hauptgebäude untergehen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt rd. 70 Jahre und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer rd. 50 Jahre.

Der gewogene Kostenkennwert ist mit dem aktuellen Baupreisindex von 1,896 (III. Quartal 2025, Basis 2010 = 100) auf den Baupreis je Quadratmeter Bruttogrundfläche umzurechnen.

200,00 €/m <sup>2</sup> BGF x 1,896 =	rd. 380,00 €/m <sup>2</sup> BGF
die Herstellungskosten des Doppelcarports betragen (48,00 m <sup>2</sup> x 380,00 €/m <sup>2</sup> BGF)	18.240,00 €
die lineare Alterswertminderung beträgt 28,57 %	- 5.211,17 €
alterswertgeminderte Herstellungskosten Doppelcarport	13.028,83 €
	rd. 13.000,00 €

**Sachwert**

Zeitwert Einfamilienhaus <sup>1)</sup> (Geb. 1)		465.998,16 €
Zeitwert Nebengebäude mit Garage <sup>2)</sup> (Geb. 2)	+	31.500,00 €
Zeitwert Doppelcarport <sup>2)</sup> (Geb. 3)	+	13.000,00 €
Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen <sup>3)</sup> )	+	12.800,00 €
zuzüglich Bodenwert insgesamt <sup>4)</sup> (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 18)	+	258.876,00 €
vorläufiger Sachwert Grundstück	=	782.174,16 €
Marktanpassung/Sachwertfaktor <sup>5)</sup>	x	0,80
marktangepasster vorläufiger Sachwert Grundstück (vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor)	=	625.739,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau		
Einfamilienhaus (Geb. 1)		0,00 €
Nebengebäude mit Garage (Geb. 2)		0,00 €
Doppelcarport (Geb. 3)		0,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen		
Einfamilienhaus (Geb. 1)		0,00 €
Nebengebäude mit Garage (Geb. 2)		0,00 €
Doppelcarport (Geb. 3)		0,00 €
marktangepasster Sachwert Grundstück	=	625.739,33 €
	=	<b>625.500,00 €</b>

**1) Gebäudezeitwert**

Für das Einfamilienhaus wird der berechnete Zeitwert angesetzt.

**2) Gebäudezeitwert**

Für das Nebengebäude mit Garage wird der berechnete Zeitwert angesetzt.

**2) Gebäudezeitwert**

Für den Doppelcarport wird der berechnete Zeitwert angesetzt.

**3) Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen)**

Im Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg werden übliche Außenanlagen mit einem pauschalen prozentualen Wertansatz von 2,00 % bis 5,00 % des Sachwerts (Zeitwerts) der baulichen Anlagen (Gebäude) zuzüglich pauschaler Hausanschlussgebühren berücksichtigt. Unter Berücksichtigung des Umfangs, der Qualität und des Zustands der Außenanlagen wird für die Außenanlagen ein Zeitwert, prozentualer Wert von den Gebäudewerten, von rd. 2,50 % angesetzt.

Der Zeitwert der Außenanlagen beträgt bei einem Sachwert (Zeitwert) der Gebäude von 510.498,16 €:  
 $510.498,16 \text{ €} \times 2,50 \% = 12.762,45 \text{ €}$                       rd. 12.800,00 €

**4) Bodenwert**

Es ist der Bodenwert des Grundstücks mit der Entwicklungsstufe baureifes Land, angesetzt (vgl. Bodenwertermittlung Seite 16 – 18).

**5) Marktanpassung (Sachwertfaktor)**

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

Von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen wurden für den Landkreis Lüneburg Sachwertfaktoren für Grundstücke mit individueller Wohnbebauung, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, abgeleitet und in den aktuellen Grundstücksmarktdaten 2025 veröffentlicht. Diese Sachwertfaktoren werden herangezogen.

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

Der Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wird im Landkreis Lüneburg entscheidend vom berechneten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung der Entfernung vom Zentrum (Marktplatz) von Lüneburg, dem Lagewert (Bodenrichtwert), der Gebäude-Restnutzungsdauer, der Gebäude-Standardstufe, der Wohnfläche, der Grundstücksfläche, der Gebäudeart, der Gebäudekonstruktion, und dem Energiebedarf sowie ob ein Erbbaurecht besteht, bestimmt. Bei den nachfolgenden Objektmerkmalen

vorläufiger Sachwert Grundstück	rd. 782.000,00 €
Entfernung Grundstück zum Zentrum Lüneburgs (Marktplatz)	rd. 6,00 km
Lagewert, Bodenrichtwertzone (unangepasst)	200,00 €/m <sup>2</sup>
Gebäude-Restnutzungsdauer	rd. 50 Jahre
Gebäude-Standardstufe, gewogen	rd. 3,70
Wohnfläche	rd. 168,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.377,00 m <sup>2</sup>
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Gebäudekonstruktion	massiv
Energiebedarf (0 – 150 kWh/m <sup>2</sup> a)	Klasse 1
Erbbaurecht	ohne

beträgt der regionale Sachwertfaktor für das Wertermittlungsobjekt 0,60, bei einer Standardabweichung von  $\pm 0,22$ . Das Wertermittlungsgrundstück mit umfassend und energetisch modernisierten Einfamilienhaus und gehobenen Ausstattungsstandard liegt im Randbereich der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ausgewerteten Stichprobe und wird über die Stichprobe nicht abgebildet. Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist der Sachwertfaktor von 0,60 anzupassen. Es wird eingeschätzt, dass eine Erhöhung des Sachwertfaktors von 0,60 auf rd. 0,80 marktgerecht ist.

**Der Sachwertfaktor marktangepasste Sachwertfaktor wird mit rd. 0,80 angesetzt.**

#### 4.5.4 Indirekte Vergleichswertermittlung

##### Das Vergleichswertmodell der Wertermittlung

Neben dem Sach- und dem Ertragswertverfahren ist nach § 15 in Verbindung mit § 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie §§ 24 bis 26 ImmoWertV2021 das Vergleichswertverfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts bebauter Grundstücke zulässig.

Vergleichswerte spiegeln die Marktsituation realistisch wider, da deren Daten auf tatsächlich getätigten Grundstücksgeschäften beruhen. Aus einer ausreichenden Anzahl von Verkaufsfällen wird der Vergleichswert ermittelt. Dies ist die sogenannte Direkte Vergleichswertermittlung. Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens besteht die Schwierigkeit darin, dass Unterschiede der Vergleichsobjekte (Lage, Größe, Art, Ausstattung, Schäden etc.) berücksichtigt werden müssen, damit eine Vergleichbarkeit gegeben ist. Zusammengefasst bedeutet das, die Vergleichspreise von Grundstücken müssen hinsichtlich der Grundstücksmerkmale mit dem zu bewertenden Grundstück vergleichbar sein. Liegen nicht ausreichend regionale Vergleichspreise vor, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Regionen herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse oder Abweichungen von Grundstücksmerkmalen können durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt werden.

Bei bebauten Grundstücken können zur Ermittlung des Vergleichswerts auch geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Solche Faktoren sind die marktüblich erzielbaren Erträge (Ertragsfaktoren) oder sonstige geeignete Bezugsgrößen, insbesondere Flächen- und Raumeinheiten der baulichen Anlagen (Gebäudefaktoren). Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugsgrößen bzw. Korrekturfaktoren. Dies ist die sogenannte Indirekte Vergleichswertermittlung.

Die Indirekte Vergleichswertermittlung fußt auf Vergleichsfaktoren. Der Vergleich erfolgt mit erzielten Kaufpreisen aus den letzten Jahren, die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte ausgewertet werden. Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte geben durchschnittliche Kaufpreise, sogenannte Vergleichsfaktoren, für unterschiedliche Lagen, Haustypen (freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser etc.), Baujahre, Wohnfläche, Ausstattung, Grundstücksfläche und ggf. weitere Kriterien heraus. Diese Durchschnittspreise bilden dann die Vergleichswerte, anhand derer der indirekte Vergleichswert berechnet wird.

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

### Indirekter Vergleichswert

Wohnflächenpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser im Landkreis Lüneburg <sup>1)</sup> (bei Lagewert/Bodenrichtwert 200,00 €/m <sup>2</sup> unangepasst und Entfernung zum Marktplatz Lüneburg rd. 6 km)	=	2.716,00 €/m <sup>2</sup>
Umrechnungskoeffizient bei abweichendem Baujahr (wertrelevantes Baujahr 2005, vgl. Pkt. 4.5.3, S. 24)	x	1,11
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Wohnfläche (168 m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche, vgl. Pkt. 4.3.1, S. 9)	x	0,92
Umrechnungskoeffizient bei abweichender Grundstücksfläche (1.377 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, vgl. Pkt. 4.5.2, S. 18)	x	1,05
Umrechnungskoeffizient für Ausstattung (Standardstufe) (3,70 vgl. Pkt. 4.5.3, S. 23)	x	1,18
Umrechnungskoeffizient Gebäudeart (Einfamilienhaus)	x	1,00
Umrechnungskoeffizient Bauweise (Massivbau)	x	1,00
Umrechnungskoeffizient für Energiebedarf (0 – 150 kWh/m <sup>2</sup> a)	x	1,00
Vergleichswert, Wohnflächenpreis Wertermittlungsobjekt <sup>2)</sup> unter Berücksichtigung der Standardabweichung angepasster Vergleichswert, Wohnflächenpreis	=	3.436,46 €/m <sup>2</sup> rd. 3.700,00 €/m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert des Wertermittlungsobjekts Wohn-/Nutzfläche x Vergleichsfaktor (168 m <sup>2</sup> x 3.700,00 €/m <sup>2</sup> )	=	621.600,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau		
Einfamilienhaus (Geb. 1)	-	0,00 €
Nebengebäude mit Garage (Geb. 2)	-	0,00 €
Doppelcarport (Geb. 3)	-	0,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen		
Einfamilienhaus (Geb. 1)	-	0,00 €
Nebengebäude mit Garage (Geb. 2)	-	0,00 €
Doppelcarport (Geb. 3)	-	0,00 €
Indirekter Vergleichswert Grundstück	=	621.600,00 €
	~	<b>621.500,00 €</b>

#### 1) Vergleichsfaktor

Von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen wurden auch für den Landkreis Lüneburg Vergleichsfaktoren für Grundstücke mit individueller Wohnbebauung, Ein- und Zweifamilienhäuser, abgeleitet und in den Grundstücksmarktinformationen 2025 aufgeführt.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, einem Nebengebäude mit Garage und einem Doppelcarport bebaut. Deshalb können die Vergleichsfaktoren für individuelle Wohngrundstücke, bebaut mit Ein- und Zweifamilienhäusern, angewandt werden.

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

Der Vergleichsfaktor in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche hängt vom Lagewert, Bodenrichtwertzone ab. Dieser Vergleichsfaktor, quasi Basiswert, ist mit den folgenden Umrechnungskoeffizient an die Grundstücksmerkmale einschließlich Entfernung zum Marktplatz von Lüneburg anzupassen:

Lagewert, Bodenrichtwert  
Entfernung zum Marktplatz von Lüneburg  
Baujahr bzw. wertrelevantes Baujahr  
Wohnfläche  
Grundstücksfläche  
Gebäudeausstattung, -standardstufe  
Gebäudeart  
Bauweise  
Energiebedarf

Das sogenannte Normobjekt ist wie folgt definiert:

Kaufzeitpunkt 01.01.2025	Min Jahr 2017, Max Jahr 2024
Lagewert, Bodenrichtwert 310,00 €/m <sup>2</sup>	Min 17,00 €/m <sup>2</sup> , Max 665,00 €/m <sup>2</sup>
Baujahr, wertrelevantes Baujahr 1985	Min 1946, Max 2024
Wohnfläche, 140 m <sup>2</sup>	Min 50 m <sup>2</sup> , Max. 345 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche, 1.000 m <sup>2</sup>	Min 275 m <sup>2</sup> , Max 2.500 m <sup>2</sup>
Gebäudeart, Einfamilienhaus	Min Einfamilienhaus, Max Zweifamilienhaus
Standardstufe, 2,50	Min 1, Max 5
Bauweise, Massivhaus (kein Flachdach)	Min Fertighaus, Max Massivhaus
Entfernung zum Marktplatz Lüneburg	Min 0,70 km, Max 37,00 km
Energiebedarf, Klasse 1	Min Klasse 1, Max Klasse 3

Der Vergleichswert Normobjekt, Wohnflächenpreis beträgt 2.850,00 €/m<sup>2</sup> bei einer Standardabweichung von  $\pm 455,00$  €/m<sup>2</sup>.

Der Vergleichsfaktor bzw. Basiswert für das Wertermittlungsobjekt mit Lage in der Bodenrichtwertzone 200,00 €/m<sup>2</sup> (unangepasst) und Entfernung zum Marktplatz von Lüneburg (rd. 6 km) beträgt rd. 2.716,00 €/m<sup>2</sup>.

Entsprechend der Grundstücksmerkmale sind die beschriebenen Umrechnungskoeffizienten, die ebenfalls in den Grundstücksmarktinformationen veröffentlicht sind, anzuwenden.

<sup>2)</sup> Der Vergleichswert, Wohnflächenpreis für das Wertermittlungsobjekt beträgt rd. 3.436,00 €/m<sup>2</sup>. Der Vergleichswert, Wohnflächenpreis, ist gemäß Grundstücksmarktinformationen mit einer Standardabweichung von  $\pm 455,00$  €/m<sup>2</sup> zu interpretieren. Der abgeleitete Wohnflächenpreis für das umfassend und energetisch modernisierte Einfamilienhaus mit gehobenen Ausstattungsstandard liegt im Randbereich der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ausgewerteten Stichprobe und wird über die Stichprobe nicht abgebildet. Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist der Vergleichswert, Wohnflächenpreis, anzupassen. Es wird eingeschätzt, dass eine Erhöhung des Wohnflächenpreises auf rd. 3.700,00 €/m<sup>2</sup> marktgerecht ist. Die Erhöhung um 264,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt innerhalb der Standardabweichung von 455,00 €/m<sup>2</sup>.

## 5 Verkehrswert, ideeller ½ Anteil am Grundstück

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Wertermittlungsgrundstücks werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am marktangepassten Sachwert orientieren, da solche Grundstücke, die mit einem Einfamilienhaus (Geb. 1), einem Nebengebäude mit Garage (Geb. 2) und einem Doppelcarport (Geb. 3) bebaut sind, überwiegend der individuellen Wohnnutzung dienen. Der marktangepasste Sachwert wurde mit rd. 625.500,00 € und der Indirekte Vergleichswert mit rd. 621.500,00 € ermittelt. Der Indirekte Vergleichswert stützt den marktangepassten Sachwert. Der Verkehrswert des Wertermittlungsgrundstücks wird sich am marktangepassten Sachwert orientieren, da solche Objekte üblicherweise der individuellen Wohnnutzung dienen.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Geb. 1), einem Nebengebäude mit Garage (Geb. 2) und einem Doppelcarport (Geb. 3) bebaute Grundstück in  
21407 Deutsch Evern, Ginsterweg 5  
Gemarkung Deutsch Evern, Flur 1, Flurstück 156/47  
wird zum Wertermittlungsstichtag 29. August 2025 auf  
624.000,00 €

in Worten: sechshundertvierundzwanzigtausend Euro geschätzt.

Es ist der ideelle ½ Anteil am Wertermittlungsgrundstück zu schätzen. Der ideelle ½ Anteil am Wertermittlungsgrundstück entspricht dem hälftigen Verkehrswert des Wertermittlungsgrundstücks.

<b>Verkehrswert</b>	<b>624.000,00 €</b>
<b>Faktor</b>	<b>x 0,50</b>
<b>ideeller ½ Anteil am Wertermittlungsgrundstück</b>	<b>312.000,00 €</b>

Der Verkehrswert des ideellen ½ Anteil am mit einem Einfamilienhaus (Geb. 1), einem Nebengebäude mit Garage (Geb. 2) und einem Doppelcarport (Geb. 3) bebauten Grundstücks in

21407 Deutsch Evern, Ginsterweg 5  
Gemarkung Deutsch Evern, Flur 1, Flurstück 156/47  
wird zum Wertermittlungsstichtag 29. August 2025 auf

**312.000,00 €**

in Worten: dreihundertzwoölftausend Euro geschätzt.

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

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

Dipl. Ing. Rolf Manig  
Sachverständiger



Salzwedel, 19. November 2025

### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

Anlage 1

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

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

**Anlage 2**

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

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

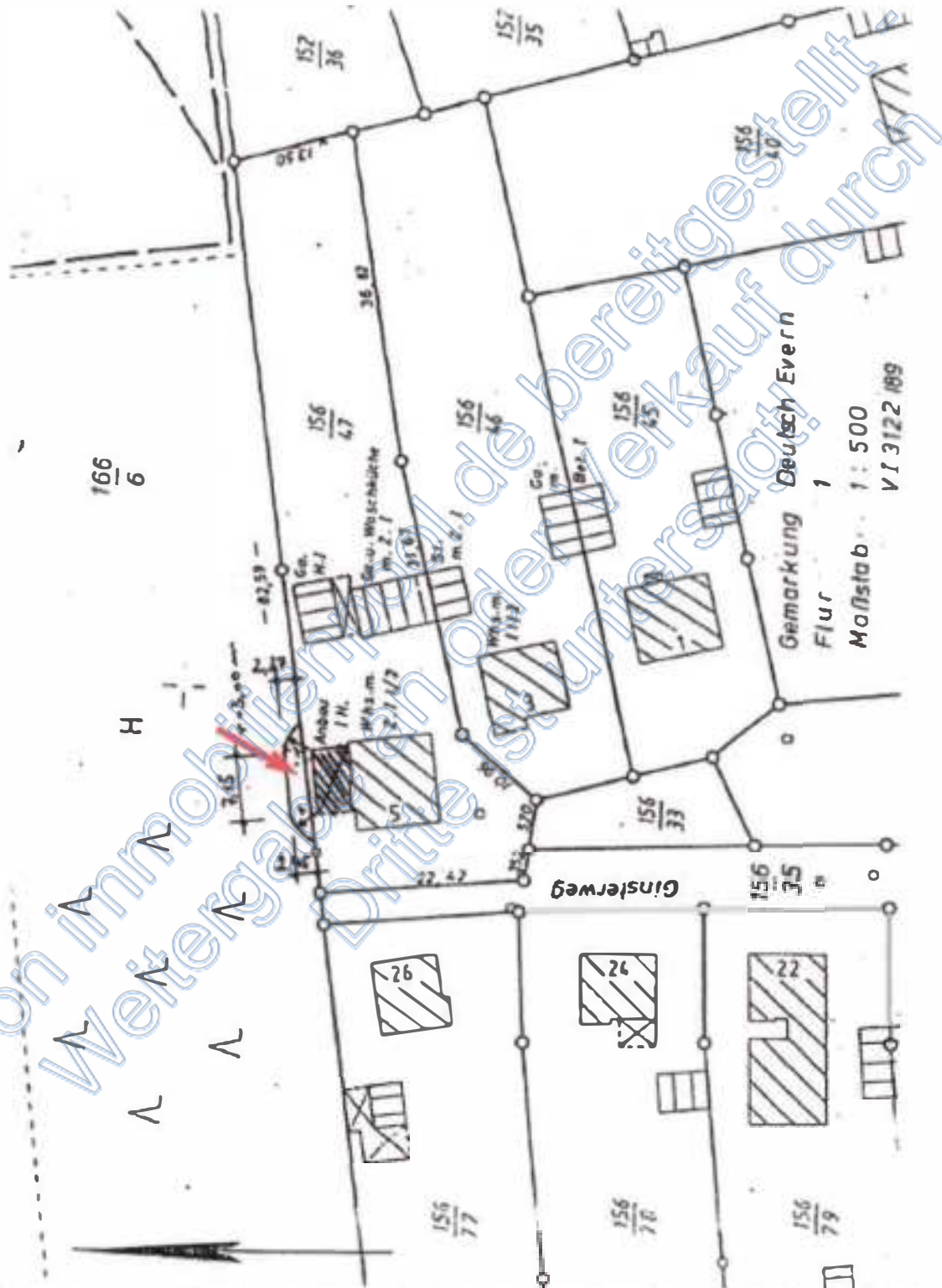
**Anlage 3**

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

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

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

nlage zum Protokoll des Notars Peter Hentschel vom 27. April 1989 (Nr. 50/1989 der Urkundenrolle)



Pfeil weist zur anrechenbaren Abstandsfläche auf dem nördlichen Nachbarflurstück 166/6

## Anlage 4

## Auskunft aus dem Altlastenkataster, anonymisiert, zugeschnitten



LANDKREIS LÜNEBURG  
DER LANDRAT

Postsendungen bitte nur an diese Anschrift!  
Landkreis Lüneburg Postfach 2000 21310 Lüneburg

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

Fachdienst Umwelt

Horst-Nickel-Straße 4  
21337 Lüneburg

Gebäude 11, Zimmer  
Telefon 04131  
Fax 04131

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

Aktenzeichen 61 - AK2500157  
Bei Antwort bitte unbedingt angeben.

Lüneburg, 23.07.2025

Auskunft aus dem Altlastenkataster nach § 6 Nds. Bodenschutzgesetz  
Flur/Flurstück 1-156/47, Gemarkung Deutsch Evern, Ginsterweg 5  
Ihre Anfrage GNR 012/06/2025 vom 21.07.2025

Sehr geehrter Herr Manig,

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

Diese Auskunft ist kostenpflichtig.

Das Altlastenkataster wird gemäß den Regelungen des § 6 des Niedersächsischen Bodenschutzgesetzes vom 10. Feb. 1999 in der zurzeit geltenden Fassung von den Unteren Bodenschutzbehörden geführt. Auskünfte aus dem Altlastenkataster erfolgen auf der Grundlage des § 3 des Niedersächsischen Umweltinformationsgesetzes.

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

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

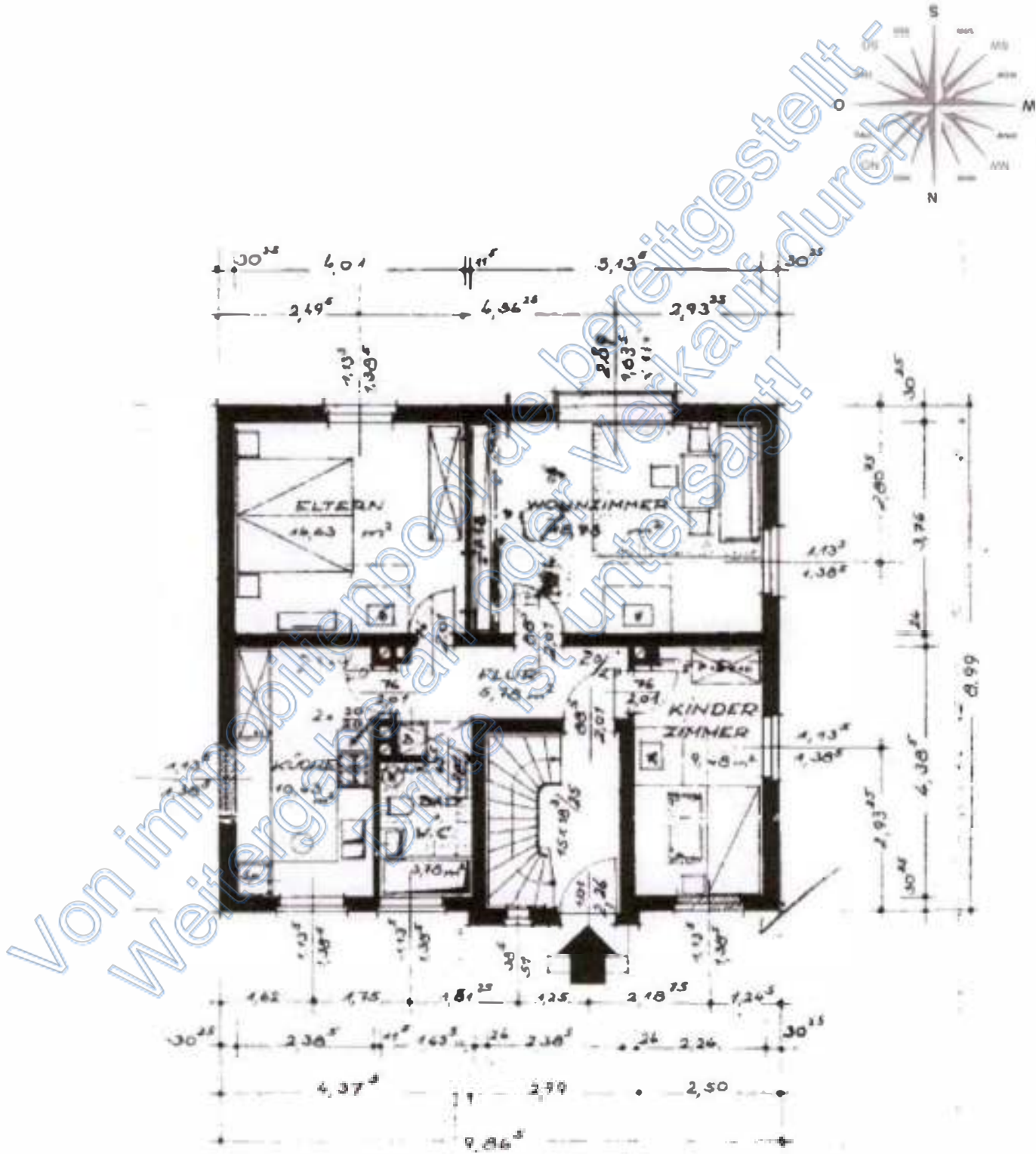
Ich bitte den Betrag von 25,00 € innerhalb von 14 Tagen auf eines der unten angegebenen Konten der Kreiskasse unter dem Stichwort „UMW-AK2500157“ einzuzahlen.

Für weitere Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

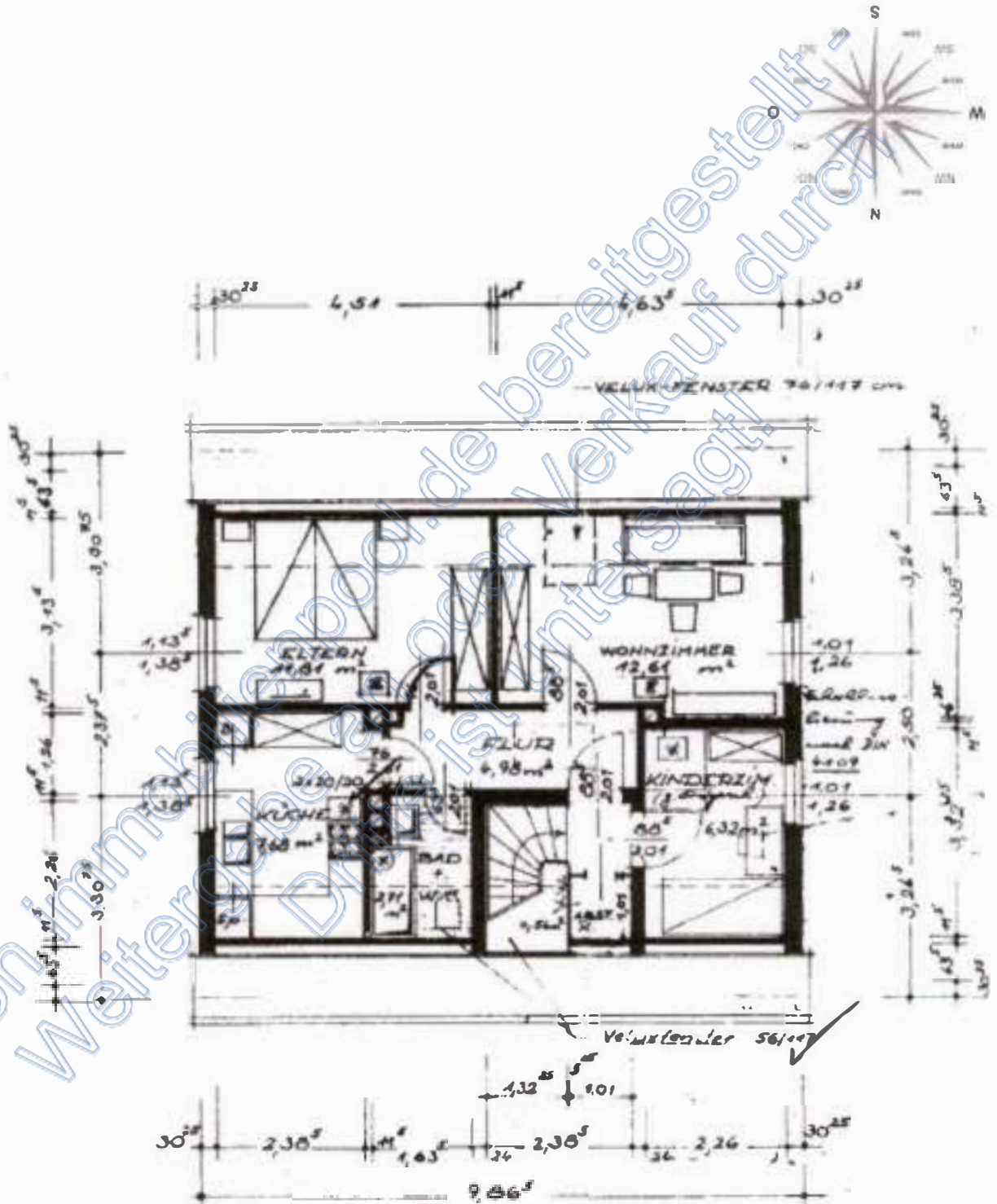
Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

Anlage 5

Grundriss Einfamilienhaus (Geb. 1) Erdgeschoss, aus der Bauakte, kein Maßstab

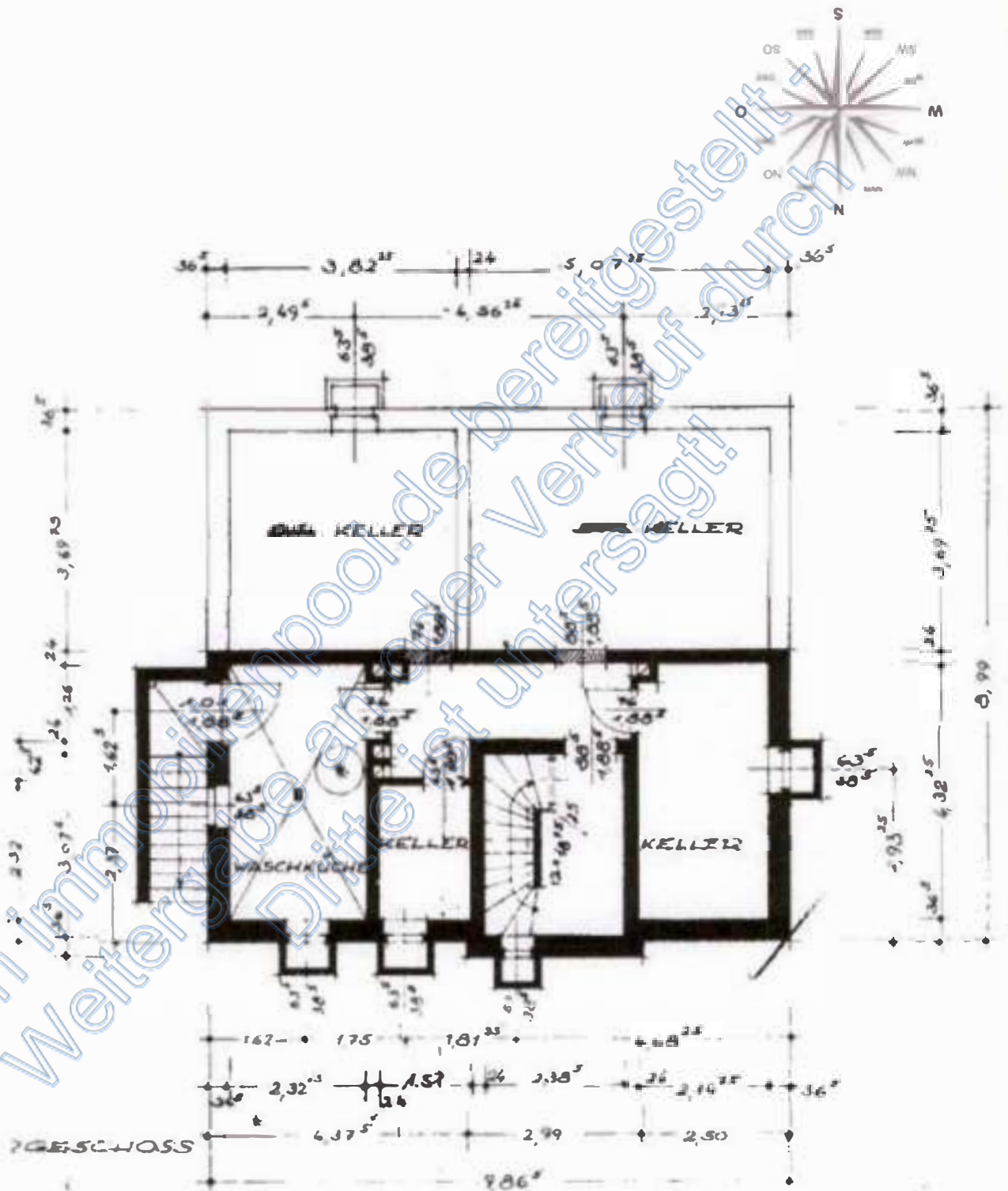


Grundriss Einfamilienhaus (Geb. 1) Dachgeschoss, aus der Bauakte, kein Maßstab



Hinweis: Der Raum Küche ist ein Bad/WC

Grundriss Einfamilienhaus (Geb. 1) Kellergeschoss, aus der Bauakte, kein Maßstab



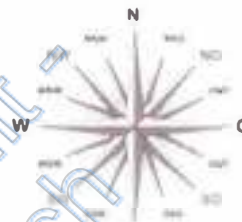
Hinweis: Das Einfamilienhaus ist vollständig unterkellert





**Anlage 6**

**Fotoübersichtsplan,  
Standorte der Außenaufnahmen**



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

Anlage 7

Fotodokumentation  
Außenansichten



Foto 1, Straßensicht Einfamilienhaus (Geb. 1) und Doppelcarport (Geb. 3), Pfeil weist zu den Solarkollektoren der Solarthermieanlage, Südansicht



Foto 2, Straßensicht Einfamilienhaus (Geb. 1) mit großem Dachaufbau (Zwerchhaus) und überdachter Eingangsbereich (Pfeil), Westansicht



Foto 3, Straßenansicht, Blick nach Süden, Pfeil weist zum Doppelcarport (Geb. 3), Nordansicht



Foto 4, Gartenansicht Einfamilienhaus (Geb. 1), Pfeil weist zur Kelleraußentreppe, Ostansicht



Foto 5, östliche Giebelwand des Einfamilienhauses (Geb. 1), Auffahrt auf dem Grundstück, Pfeil weist zum Doppelcarport (Geb. 3), Nordostansicht



Foto 6, Nebengebäude mit Garage (Geb. 2), gelbe Linien Ca. Grundstücksgrenze, Westansicht



Foto 7, Blick zum hinteren, östlichen Grundstücksbereich, rechts im Bild Nebengebäude mit Garage (Geb. 2), Westansicht



Foto 8, Nebengebäude mit Garage (Geb. 2) und Überdachung angebaut, Ostansicht



Foto 9, östlicher Grundstücksbereich, Hühnergehege abgetrennt, Westansicht

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

## Anlage 8

## Literaturverzeichnis, Quellen

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

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

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

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

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

Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2024/25 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung,  
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen, 2024

Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2024/25 – Neubau Ein- und Zweifamilienhäuser,  
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen, 2024

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

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

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

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen, Landkreis Lüneburg, Grundstücksmarktdaten 2025

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

Informationen aus dem Internet: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org), [www.samtgemeinde-ilmenau.de](http://www.samtgemeinde-ilmenau.de), [www.deutsch-evern.de](http://www.deutsch-evern.de),  
[www.marktplatz-lueneburg.de](http://www.marktplatz-lueneburg.de), [www.landkreis-lueneburg.de](http://www.landkreis-lueneburg.de), [www.lkjl.de](http://www.lkjl.de), [www.immowelt.de](http://www.immowelt.de), [www.immonet.de](http://www.immonet.de),  
[www.nestoria.de](http://www.nestoria.de), [www.s-immobilien.de](http://www.s-immobilien.de), [www.strassenkatalog.de](http://www.strassenkatalog.de), [www.geodatenzentrum.de](http://www.geodatenzentrum.de)

Sprengnetter/Kierig u. a.: Sprengnetter-Bibliothek, Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adressensammlung zur  
Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025

Weitere Angaben ggf. direkt im Gutachtentext.

## Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

### BauGB:

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

### BauNVO:

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

### ImmoWertA:

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

### ImmoWertV2021:

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

### ImmoWertV:

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

### WertR:

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

### SW-RL:

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

### VW-RL:

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

### EW-RL:

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

### BGB:

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

### EnEV GEG:

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

### WMR:

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

### DIN 277:

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

### DIN 283:

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

**ZVG:**

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

**II.BV:**

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

**BetrKV:**

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

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

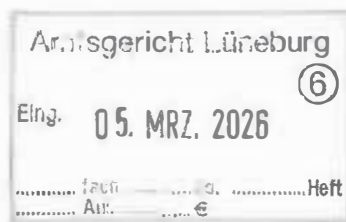
**NBauO:**

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

**NKAG:**

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

Weitere Angaben ggf. direkt im Gutachtentext.

**Dipl.-Ing. Rolf Manig****Sachverständiger für die Bewertung  
bebauter und unbebauter Grundstücke**

29410 Salzwedel, 26. Februar 2026  
 Karl-Marx-Straße 26  
 Tel.: (03901) 30 58 32  
 Fax.: (03901) 30 58 33

**Amtsgericht Lüneburg**

Geschäftsstelle Zwangsversteigerungen/Zwangsvollstreckungen  
 Am Ochsenmarkt 3  
 21335 Lüneburg

**Zwangsversteigerungssache**

Geschäftsnr. Amtsgericht Lüneburg: 23 K 37/24  
 unser Zeichen: GNR 012/06/2025  
 Ausfertigung Nr.: 1

**Stellungnahme**

bezüglich des Schriftsatzes des Grundstücksmiteigentümers zum Verkehrswertgutachten GNR 012/06/2025, Grundstück in 21407 Deutsch Evern, Ginsterweg 5

**Kabelanschluss**

Im Gutachten ist unter Punkt 4.2.3, Seite 8, ausgeführt, dass **vermutlich** ein Kabelanschluss besteht. Gemäß Herrn ist ein Kabelanschluss vorhanden.

**Im Gutachten wurde ein Kabelanschluss berücksichtigt.**

**Funktionsfähigkeit der Haustechnik**

Im Gutachten wurde unter Punkt 4.3, Seite 8 unterstellt, dass die Haustechnik, Heizungsanlage, Elektroanlage und Wasserversorgung funktionsfähig sind, da von den am Ortstermin anwesenden Personen gegenteilige Auskünfte nicht erteilt wurden. Herr bestätigt in seinem Schreiben, dass die Haustechnik funktionsfähig ist.

**Im Gutachten wurde eine funktionsfähige Haustechnik unterstellt und berücksichtigt.**

**Modernisierung, wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Im Gutachten wurde unter Punkt 4.3.1, Stichpunkt Sanierung/Modernisierung (soweit bekannt), Seite 9, aufgeführt, dass das Einfamilienhaus umfassend modernisiert wurde. Aus einer umfassenden Modernisierung, einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und einem Alter von ca. 64 Jahren des Gebäudes ergibt sich nach Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 50 Jahren.

Herr legte in seinem Schriftsatz dar, dass das Einfamilienhaus im Zeitraum 2019 bis 2021 kernsaniert wurde. Es wird unterstellt, dass eine Kernsaniierung erfolgte.

Gemäß Anlage 2, ImmoWertV 2021 kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Gebäuden bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr **der fachgerechten Sanierung** zugrunde zu legen. Die bei einer Kernsanierung verbliebene alte Bausubstanz, z.B. Außen- und Innenwände, Decken, oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand ist durch einen Abschlag sachgerecht zu berücksichtigen. Des Weiteren ist die vergangene Zeit seit dem Abschluss der Kernsanierung zum Wertermittlungsstichtag zu berücksichtigen.

Bei Unterstellung einer Kernsanierung beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses:

Gesamtnutzungsdauer nach Sachwertmodell

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg

70 Jahre

wirtschaftliche Restnutzungsdauer bei Kernsanierung

maximal 90 % der Gesamtnutzungsdauer

63 Jahre

Abschlag wegen vergangener Zeit (rd. 4 Jahre) und

tlw. verbliebener alter Bausubstanz rd. 5 %

- 3,15 Jahre

bereinigte wirtschaftliche Restnutzungsdauer

59,85 Jahre rd. 60 Jahre

Der Sachwert des Wertermittlungsgrundstücks wird unter Berücksichtigung der bereinigten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von rd. 60 Jahren ermittelt.

## Dacheindeckung

Herr            legte in seinem Schreiben dar, dass die Flachdächer bzw. Pultdächer mit EPDM-Bahnen eingedeckt seien. Im Gutachten wurde unter dem Punkt 4.3.1, Seite 11 und Punkt 4.3.3, Seite 13, aufgeführt, dass die Eindeckung mit Bitumenschweißbahn und Dachpappe erfolgte. **Die Dacheindeckung mit EPDM-Bahnen hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert, da aufgrund der unterstellten Kernsanierung eine höhere wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Gebäude angesetzt wird.**

## Bodenwert

Herr            führte in seinem Schreiben an, dass Grundstücke in der Nähe des Wertermittlungsgrundstücks für einen Bodenwert von bis zu 320,00 €/m<sup>2</sup> verkauft wurden.

Dieser Bodenwert von bis zu 320,00 €/m<sup>2</sup> ist nicht nachvollziehbar. Der Bodenrichtwert für baureifes Land der Bodenrichtwertzone, in der das Wertermittlungsgrundstück liegt, beträgt 200,00 €/m<sup>2</sup>. Dieser Bodenrichtwert ist flächenanzupassen (vgl. Gutachten, Punkt 4.5.2, S. 17/18) und konjunkturell anzupassen (vgl. Gutachten, Punkt 4.5.2, Seite 18).

**Eine Änderung des Bodenwertes ist nicht vorzunehmen.**

## Sachwertermittlung, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 60 Jahre Ermittlung der Gebäudewerte

### 1. Einfamilienhaus (Geb. 1)

- \* Bruttogrundfläche, Einfamilienhaus insgesamt rd. 313,00 m<sup>2</sup>  
 Einfamilienhaus (Keller-, Erd- und Dachgeschoss, Spitzboden)  
 (9,87 m x 8,99 m) x 3 = 266,19 m<sup>2</sup>  
 9,87 m x 4,70 m = 46,39 m<sup>2</sup>

Die Bruttogrundfläche wurde anhand der vorliegenden Grundrisse berechnet. Diese Berechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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

- \* Nutzungsgruppe 1 – 3  
 Gebäudearten freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenendhäuser, Reihemittelhäuser  
 Gebäudetyp 1.01 freistehende Einfamilienhäuser, Keller-, Erd- und Dachgeschoss voll ausgebaut  
 NHK (Gebäudetyp 1.01) bei gewogener Standardstufe rd. 3,70 rd. 1.047,00 €/m<sup>2</sup>

Hinweis: Es wird o.g. Gebäudeart bzw. Gebäudetyp als Grundlage der Sachwertermittlung herangezogen, da das Gebäude grundsätzlich mit solchen Gebäuden vergleichbar ist.

Die Normalherstellungskosten betragen für die Gebäudetypen 1.01:

1 – 3 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser<sup>2</sup>

Keller-, Erdgeschoss	Dachgeschoss voll ausgebaut	Dachgeschoss nicht ausgebaut					Fachdach oder nach geneigtes Dach											
		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5							
Standardstufe		1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5		
freistehende Einfamilienhäuser <sup>3</sup>	1.01	655	725	835	1.005	1.250	1.02	545	605	695	840	1.050	1.03	705	785	900	1.085	1.350
Doppel- und Reihenendhäuser	2.01	615	685	785	945	1.180	2.02	515	570	655	790	985	2.03	655	735	845	1.020	1.275
Reihemittelhäuser	3.01	575	640	735	885	1.105	3.02	490	535	615	740	925	3.03	620	690	795	955	1.195

<sup>2</sup> einschließlich Baunebenkosten in Höhe von 17 %  
<sup>3</sup> Korrekturfaktor für freistehende Zweifamilienhäuser 1,05

Normalherstellungskosten, Kostenkennwerte, in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche einschließlich Baunebenkosten und Umsatzsteuer.

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

**Gebäudestandard nach Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL)**

Die Zuordnung in die zutreffende Standardstufe ist gelb markiert.

	Standardstufe					Wägungsanteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglatzstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	eln-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	eln-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer), Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparndämmung; überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung, z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft; sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzstangen	Sichtmauerwerk, Wandverfälsungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestakete Wandabläufe (z. B. Pfeilervollagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Verfälsungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppen in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten), gewendete Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverfälsungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigerparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächenelektoren)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtsbrennpelcher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehtanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Die Beschreibung des Gebäudestandards entspricht dem beim Ortstermin vorgefundenen Standard, ist beispielhaft und dient der Orientierung. Erfolgte Modernisierungen, hier Kernsanierung, keine weiteren Modernisierungen unterstellt, sind in der Zuordnung der Standardstufen berücksichtigt. Die Beschreibung kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. **Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.** Die in der Tabelle angegebenen Jahreszahlen beziehen sich auf die im jeweiligen Zeitraum gültigen Wärmeschutzanforderungen. In Bezug auf das konkrete Wertermittlungsobjekt ist zu prüfen, ob von diesen Wärmeschutzanforderungen abgewichen wird. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010).

**Ermittlung und Berechnung (gewogener) Kostenkennwert**

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

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	€
Außenwände				1		23	231,15 €/m <sup>2</sup> /BGF
Dächer			0,5	0,5		15	138,00 €/m <sup>2</sup> /BGF
Außentüren und Fenster				1		11	110,55 €/m <sup>2</sup> /BGF
Innenwände und -türen			0,8	0,2		11	84,74 €/m <sup>2</sup> /BGF
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	91,85 €/m <sup>2</sup> /BGF
Fußböden			0,8	0,2		5	43,45 €/m <sup>2</sup> /BGF
Sanitäreinrichtungen				0,6	0,4	9	99,63 €/m <sup>2</sup> /BGF
Heizung			0,2	0,6	0,2	9	91,98 €/m <sup>2</sup> /BGF
Sonstige technische Ausstattungen				1		6	60,30 €/m <sup>2</sup> /BGF
<b>Kostenwerte in €/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>655</b>	<b>725</b>	<b>835</b>	<b>1.005</b>	<b>1.260</b>		<b>951,65 €/m<sup>2</sup>/BGF</b>

Bezüglich des ausgebauten Spitzbodens, der aufgrund des großen Zwerchhauses nach Wohnflächenverordnung (WoFIV) vollwertiger Wohnraum ist, wird der abgeleitete Kostenkennwert mit einem Zuschlag angepasst. Der Zuschlag wird mit rd. 10 % als sachgemäß eingeschätzt.

$$951,65 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 1,10 = 1.046,82 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$$

**angepasster gewogener  
Kostenwert**

**1.047,00 €/m<sup>2</sup>/BGF**

**Ermittlung und Berechnung (gewogene) Standardstufe**

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

	Standardstufen					Wägungsanteil	
	1	2	3	4	5	%	%
Außenwände				1		23	0,920
Dächer			0,5	0,5		15	0,525
Außentüren und Fenster				1		11	0,440
Innenwände und -türen			0,8	0,2		11	0,352
Deckenkonstruktion und Treppen			1			11	0,330
Fußböden			0,8	0,2		5	0,160
Sanitäreinrichtungen				0,6	0,4	9	0,396
Heizung			0,2	0,6	0,2	9	0,360
Sonstige technische Ausstattungen				1		6	0,240
<b>gewogene Standardstufe</b>							<b>3,72</b>
							<b>3,70</b>

**Gesamtnutzungsdauer**

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

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

Bei einer gewogenen Standardstufe 3,70 des Wertermittlungsobjekts beträgt die gewogene Gesamtnutzungsdauer 73,50 Jahre. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Lüneburg hat für individuelle Wohngebäude eine einheitliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren festgesetzt. Die Sachwertermittlung wird nach dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Landkreis Lüneburg mit Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre durchgeführt. Es ist deshalb eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren anzusetzen.

**Restnutzungsdauer**

Zur Schätzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer eines Gebäudes, das modernisiert, kernsaniert wurde, ist in der Sachwertrichtlinie (SW-RL), Anlage 4, bzw. in der ImmoWertV21, Anlage 2, aufgeführt, dass die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bis zu 90 % der Gesamtnutzungsdauer betragen kann. Das Einfamilienhaus wurde kernsaniert. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren beträgt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des kernsanierten Gebäudes 63 Jahre. Unter Berücksichtigung eines Abschlages von rd. 5 % wegen der vergangenen Zeit seit der Kernsaniierung und wegen der verbliebenen alten Bausubstanz (z.B. Außenwände) wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd. 60 Jahren angesetzt.

**Bestimmung des fiktiven, wertrelevanten Baujahres**

Aus der Gesamtnutzungsdauer und der abgeleiteten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung der Kernsaniierung lässt sich das fiktive, wertrelevante Baujahr des Gebäudes errechnen.

Stichtag/Monat August 2025	2025	Stichtag/Jahr	2025
Baujahr ca. 1961	1961	Restnutzungsdauer	+ 60 Jahre
Alter	64 Jahre	wirtschaftlich nutzbar	2085
		Gesamtnutzungsdauer	- 70 Jahre
		fiktives/wertrelevantes	
		Baujahr	2015
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre		
Alter	64 Jahre		
rechnerische Restnutzungsdauer	6 Jahre		

**1. Einfamilienhaus (Geb. 1), differenzierte Sachwertermittlung**

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
Bruttogrundfläche (BGF), KG, EG und DG ausgebaut (1)	313,00 m <sup>2</sup>
Baupreisindex (BPI) III. Quartal 2025 (2010 = 100) (2)	189,6
Normalherstellungskosten (einschl. Baunebenkosten, BNK)	
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	1.047,00 €/m <sup>2</sup> BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag (1.047,00 €/m <sup>2</sup> x 189,6 / 100)	1.985,00 €/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)	
Einfamilienhaus, KG, EG und DG sowie SB ausgebaut (BGF x NHK am Wertermittlungsstichtag)	= 621.305,00 €
Herstellungskosten nicht in den NHK erfasster Bauteile (einschl. BNK)	+ 0,00 €
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (einschl. BNK)	= 621.305,00 €
Alterswertminderung	
Modell	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	60 Jahre
fiktives, durchschnittliches Alter	10 Jahre
prozentuale Alterswertminderung (100 % : 70) x 10 (621.305,00 € - 88.784,48 €)	x 14,29 %
alterswertgeminderte Herstellungskosten der baulichen Anlagen Einfamilienhaus	= 532.520,52 €
zuzüglich Zeitwert besondere Einrichtungen Einbauküche (vgl. Gutachten, Pkt. 4.3.1, S. 11)	+ 15.000,00 €
zuzüglich Zeitwert besondere Bauteile	
Freisitz-/Hauseingangsüberdachung ca. 24,50 m <sup>2</sup> (3)	+ 4.000,00 €
überdachte Kelleraußentreppe, 11 Stufen mit gemauerter Wange, Überdachung rd. 6,00 m <sup>2</sup> (4)	+ 4.700,00 €
Die Solarthermieanlage ist kein besonderes Bauteil, da diese bei den Normalherstellungskosten, Baugruppe Heizung, be- rücksichtigt ist (vgl. Gutachten, Pkt. 4.5.3, S. 22).	+ 0,00 €
Zeitwert Einfamilienhaus	= 556.220,52 €

**(1) Bruttogrundfläche (BGF) des Einfamilienhauses insgesamt ~ 313 m<sup>2</sup>**

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) beruht auf den bemaßten Grundrissen des Einfamilienhauses aus der Bauakte. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277/87) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

**(2) Baupreisindex**

Baupreisindex für Wohngebäude von 170,7 (Basis 2015 = 100) \*bezogen auf III. Quartal 2025

\* Statistisches Bundesamt (Destatis), Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer)

Die Normalherstellungskosten (NHK) sind auf das Basisjahr 2010 abgestellt. Der neue Index, Basisjahr 2015, ist auf das alte Basisjahr 2010 umzubasieren. Die Umbasierung wird mit dem Proportionalitätsfaktor 1,111 vorgenommen.

Baupreisindex 2015 und Basisjahr 2010 =  $111,1 : 100 = 1,111$  (Proportionalitätsfaktor)

Baupreisindex Basisjahr 2015, III. Quartal 2025 umbasiert =  $170,7 \times 1,111 = 189,64$  rd. 189,6

Die auf den Wertermittlungsstichtag 29.08.2025 umgerechneten Normalherstellungskosten betragen so-mit:

$(1.047,00 \text{ €/m}^2/\text{BGF} \times 189,6) / 100 = 1.985,11 \text{ €/m}^2/\text{BGF}$  rd. **1.985,00 €/m<sup>2</sup>/BGF**

### (3) Zeitwert Überdachung Freisitz/Hauseingang

Die Überdachung ist über der straßenseitigen Hauseingangstür und Eingangspodest mit Stufen errichtet. Die überdachte Fläche ist ca.  $24,50 \text{ m}^2$  ( $7,00 \text{ m} \times 3,50 \text{ m}$ ) groß. Die Überdachung, ein an die nördliche Außenwand angeschlagenes Pultdach ist eine Holzkonstruktion, die mit Wellplatten eingedeckt ist. Die Normalherstellungskosten solcher Leichtkonstruktionen liegen zwischen  $85,00 \text{ €/m}^2$  bis  $120,00 \text{ €/m}^2$  (Preisstand 2010). Für die Überdachung werden rd.  $100,00 \text{ €/m}^2$  als marktgerecht eingeschätzt. Unter Berücksichtigung des Baupreisindex von 189,6 betragen die angepassten Normalherstellungskosten:

$(100,00 \text{ €/m}^2 \times 189,6) / 100 = 189,60 \text{ €/m}^2$  ~  $190,00 \text{ €/m}^2$

Die Herstellungskosten der Überdachung betragen:

$24,50 \text{ m}^2 \times 190,00 \text{ €/m}^2 = 4.655,00 \text{ €}$

Die Herstellungskosten der Überdachung sind wie die Herstellungskosten des Einfamilienhauses um 14,29 % wegen Alters zu mindern. Es ist die gleiche prozentuale Alterswertminderung von 14,29 % anzusetzen, da die Überdachung quasi ein Teil des Einfamilienhauses ist und das Schicksal des Wohngebäudes, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, teilt.

$4.655,00 \text{ €} - 14,29 \% = 4.655,00 \text{ €} - 665,20 \text{ €} = 3.989,80 \text{ €}$  ~  $4.000,00 \text{ €}$

Der alterswertgeminderte Zeitwert der Überdachung beträgt ~  $4.000,00 \text{ €}$  und wird bei den besonderen Bauteilen des Einfamilienhauses berücksichtigt.

### (4) Zeitwert Kelleraußentreppe

Die Kelleraußentreppe ist eine Betontreppe mit gemauerter Wange (Klinkersichtmauerwerk).

Die Normalherstellungskosten für massive Kelleraußentreppe betragen  $220,00 \text{ €/m}$  bis  $340,00 \text{ €/m}$  laufende Stufenlänge, Preisstand 2010. Normalherstellungskosten von ca.  $220,00 \text{ €/m}^2$  werden als sachgemäß eingeschätzt. Die Normalherstellungskosten sind mit dem Baupreisindex von 189,6 auf den Wertermittlungsstichtag 29. August 2025 umzurechnen.

$220,00 \text{ €/m} \times 189,6 / 100 = 417,12 \text{ €/m}$  ~  $415,00 \text{ €/m}$

Die Kelleraußentreppe ist ca.  $0,95 \text{ m}$  breit und verfügt über 11 Stufen. Die Normalherstellungskosten mit den laufenden Metern Stufenlänge von rd.  $10,50 \text{ m}$  ( $0,95 \text{ m} \times 11$ ) multipliziert, ergibt Herstellungskosten von:

$415,00 \text{ €/m} \times 10,50 \text{ m} = 4.357,50 \text{ €}$

Die Kelleraußentreppe ist überdacht. Die überdachte Fläche ist ca.  $6,00 \text{ m}^2$  ( $4,00 \text{ m} \times 1,40 \text{ m}$ ) groß. Die Überdachung ist eine Holzkonstruktion, die noch nicht eingedeckt ist. Es werden für die Überdachung Normalherstellungskosten von rd.  $100,00 \text{ €/m}^2$ , wie bei der Freisitz-/Hauseingangsüberdachung angesetzt. Die Normalherstellungskosten sind mit dem Baupreisindex anzupassen.

$(100,00 \text{ €/m}^2 \times 189,6) / 100 = 189,60 \text{ €/m}^2$  ~  $190,00 \text{ €/m}^2$

Die Herstellungskosten der Überdachung betragen:

$6,00 \text{ m}^2 \times 190,00 \text{ €/m}^2 = 1.140,00 \text{ €}$

Die Herstellungskosten Kelleraußentreppe mit Überdachung betragen:

Herstellungskosten Kelleraußentreppe	4.357,50 €
Herstellungskosten Überdachung	+ 1.140,00 €
Herstellungskosten insgesamt	5.497,50 €

Die Herstellungskosten der Kelleraußentreppe mit Überdachung sind ebenfalls um 14,29 % wegen Alters zu mindern.

$5.497,50 \text{ €} - 14,29 \% = 5.497,50 \text{ €} - 785,59 \text{ €} = 4.711,91 \text{ €}$  ~  $4.700,00 \text{ €}$

Der alterswertgeminderte Zeitwert der Kelleraußentreppe mit Überdachung wird mit ~  $4.700,00 \text{ €}$  angesetzt und bei den besonderen Bauteilen des Einfamilienhauses berücksichtigt.

**2. Nebengebäude mit Garage (Geb. 2), differenzierte Sachwertermittlung**

Östlich des Einfamilienhauses (Geb. 1) ist als Grenzbebauung des südlichen Nachbarflurstücks 156/46 ein massives Nebengebäude mit Garage errichtet, dessen Bauausführung mit der des Einfamilienhauses vergleichbar ist (Massivbau mit Satteldach und Dachziegeleindeckung). Der Zeitwert des Nebengebäudes wird auf der Grundlage der Normalherstellungskosten von Garagen ermittelt, da die Garage der marktwertbestimmende Gebäudeteil ist. Der Gebäudestandard des Nebengebäudes mit Garage liegt zwischen den Standardstufen 4 (massive Garagen) und 5 (individuelle Garagen in Massivbauweise), Normalherstellungskosten 485,00 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) und 780,00 €/m<sup>2</sup> BGF. Der gewogene Kostenkennwert für das Nebengebäude mit Garage wird auf rd. 485,00 €/m<sup>2</sup> BGF geschätzt. Neben der Garage befinden sich zwei Abstell-/Lagerräume in dem Gebäude.

**14. Garagen<sup>1</sup>**

		Standardstufen		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen <sup>2</sup>	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

**Tabelle 8: Beschreibung der Gebäudestandards für Garagen**

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretende Standardmerkmale auflisten. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen. Die Beschreibung der Gebäudestandards basiert auf dem Bezugsjahr der NHK (Jahr 2010). Bei nicht mehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ist ein Abschlag sachverständig vorzunehmen.

	3	4	5
<b>Außenwände</b>	offene Konstruktion	Einachsige Konstruktion	aufwendig gestrichelte Fassaden mit korrosiver Gestaltung (Stalensystemen, Eck etc.)
<b>Konstruktion</b>	Stahl- und Betontragwerke	überwiegend Betontragwerke; größere stützende Bauelemente	große stützende Sparrenweiten
<b>Dach</b>	Flachdach, Fohndachdeckung	Flachdachabdichtung; Wärmedämmung	befahrbares Flachdach (Parkdeck)
<b>Fenster und Außen Türen</b>	einfache Metalltüren	begrünte Metalltüren, Glasbalkonten	Außentüren in hochwertigen Materialien
<b>Fußböden</b>	Beton	Estrich, Grauwahlgab	beschichteter Beton oder Estrichboden
<b>Sonstige technische Ausstattung</b>	Strom- und Wassernetzanschluss, Löschwasserzange, Treppenhilfe, Brandschutze	Sprinkleranlage, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen; mechanische Be- und Erdbündelungsanlagen, Parksysteme für zwei PKW übereinander; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; Beschallung; Parksysteme für drei oder mehr PKW übereinander; aufwendigere Aufzugsanlagen

Die Bruttogrundfläche, ohne Dachgeschoss, des Nebengebäudes mit Garage beträgt (5,60 m x 8,50 m)

rd. 48,00 m<sup>2</sup>

Die Gesamtnutzungsdauer des Nebengebäudes mit Garage wird der des Einfamilienhauses gleichgesetzt, da Einfamilienhaus und Nebengebäude mit Garage eine wirtschaftliche Einheit bilden, die Gebäude zur gleichen Zeit errichtet wurden und die Bauausführungen vergleichbar sind. Ein Nebengebäude mit Garage weist die gleiche wirtschaftliche Restnutzungsdauer wie das Hauptgebäude, hier Einfamilienhaus, auf, da üblicherweise die Nebengebäude mit dem Hauptgebäude untergehen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt rd. 70 Jahre und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer rd. 60 Jahre.

Der gewogene Kostenkennwert ist mit dem aktuellen Baupreisindex von 1,896 (III. Quartal 2025, Basis 2010 = 100) auf den Baupreis je Quadratmeter Bruttogrundfläche umzurechnen.

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

485,00 €/m <sup>2</sup> BGF x 1,896 =	rd. 920,00 €/m <sup>2</sup> BGF
die Herstellungskosten des Nebengebäudes mit Garage betragen (48,00 m <sup>2</sup> x 920,00 €/m <sup>2</sup> BGF)	44.160,00 €
die lineare Alterswertminderung beträgt 14,29 %	<u>6.310,46 €</u>
alterswertgeminderte Herstellungskosten Garage	37.849,54 €
	rd. 37.800,00 €

### 3. Doppelcarport (Geb. 3), pauschalierte Sachwertermittlung

Südwestlich des Einfamilienhauses (Geb. 1) ist als Grenzbebauung zur öffentlichen Verkehrsfläche Ginsterweg, ein Doppelcarport errichtet. Der Zeitwert des Doppelcarports wird auf der Grundlage der Normalherstellungskosten von Carports ermittelt. In der Fachliteratur sind Normalherstellungskosten für Carports mit 190,00 €/m<sup>2</sup> BGF aufgeführt. Die lichte Höhe des Carports ist höher als bei üblichen Carports, da in dem Carport auch ein Wohnmobil eingestellt werden kann. Die Normalherstellungskosten werden wegen der besonderen Bauweise mit rd. 200,00 €/m<sup>2</sup> BGF angesetzt.

Die Bruttogrundfläche des Doppelcarports beträgt rd. 48,00 m<sup>2</sup>  
(6,00 m x 8,00 m)

Die Gesamtnutzungsdauer des Doppelcarports wird der des Einfamilienhauses gleichgesetzt, da Einfamilienhaus und Doppelcarport eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Der Doppelcarport weist die gleiche wirtschaftliche Restnutzungsdauer wie das Hauptgebäude, hier Einfamilienhaus, auf, da üblicherweise die Nebengebäude mit dem Hauptgebäude untergehen. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt rd. 70 Jahre und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer rd. 60 Jahre.

Der gewogene Kostenkennwert ist mit dem aktuellen Baupreisindex von 1,896 (III. Quartal 2025, Basis 2010 = 100) auf den Baupreis je Quadratmeter Bruttogrundfläche umzurechnen.

200,00 €/m <sup>2</sup> BGF x 1,896 =	rd. 380,00 €/m <sup>2</sup> BGF
die Herstellungskosten des Doppelcarports betragen (48,00 m <sup>2</sup> x 380,00 €/m <sup>2</sup> BGF)	18.240,00 €
die lineare Alterswertminderung beträgt 14,29 %	<u>2.606,50 €</u>
alterswertgeminderte Herstellungskosten Doppelcarport	15.633,50 €
	rd. 15.600,00 €

**Sachwert**

Zeitwert Einfamilienhaus <sup>1)</sup> (Geb. 1)		556.220,52 €
Zeitwert Nebengebäude mit Garage <sup>2)</sup> (Geb. 2)	+	37.800,00 €
Zeitwert Doppelcarport <sup>2)</sup> (Geb. 3)	+	15.600,00 €
Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen <sup>3)</sup> )	+	12.200,00 €
zuzüglich Bodenwert insgesamt <sup>4)</sup> (vgl. Gutachten Pkt. 4.5.2, S. 18)	+	258.876,00 €
vorläufiger Sachwert Grundstück	=	880.696,52 €
Marktanpassung/Sachwertfaktor <sup>5)</sup>	x	0,75
marktangepasster vorläufiger Sachwert Grundstück (vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor)	=	660.522,39 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderungen wegen Schäden/Mängel, Instandhaltungsstau		
Einfamilienhaus (Geb. 1)		0,00 €
Nebengebäude mit Garage (Geb. 2)		0,00 €
Doppelcarport (Geb. 3)		0,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen		
Einfamilienhaus (Geb. 1)		0,00 €
Nebengebäude mit Garage (Geb. 2)		0,00 €
Doppelcarport (Geb. 3)		0,00 €
marktangepasster Sachwert Grundstück	=	660.522,39 €
		<b>660.500,00 €</b>

**1) Gebäudezeitwert**

Für das Einfamilienhaus wird der berechnete Zeitwert angesetzt.

**2) Gebäudezeitwert**

Für das Nebengebäude mit Garage wird der berechnete Zeitwert angesetzt.

**2) Gebäudezeitwert**

Für den Doppelcarport wird der berechnete Zeitwert angesetzt.

**3) Zeitwert sonstige Anlagen (Außenanlagen)**

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

Der Zeitwert der Außenanlagen beträgt bei einem Sachwert (Zeitwert) der Gebäude von 609.620,52 €:

609.620,52 € x 2,00 % = 12.192,41 €                      rd. 12.200,00 €

**4) Bodenwert**

Es ist der Bodenwert des Grundstücks mit der Entwicklungsstufe baureifes Land, angesetzt (vgl. Bodenwertermittlung Gutachten, Punkt 4.5.2, Seite 16 – 18).

**5) Marktanpassung (Sachwertfaktor)**

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

Von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen wurden für den Landkreis Lüneburg Sachwertfaktoren für Grundstücke mit individueller Wohnbebauung, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, abgeleitet und in den aktuellen Grundstücksmarktdaten 2025 veröffentlicht. Diese Sachwertfaktoren werden herangezogen.

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

Der Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wird im Landkreis Lüneburg entscheidend vom berechneten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung der Entfernung vom Zentrum (Marktplatz) von Lüneburg, dem Lagewert (Bodenrichtwert), der Gebäude-Restnutzungsdauer, der Gebäude-Standardstufe, der Wohnfläche, der Grundstücksfläche, der Gebäudeart, der Gebäudekonstruktion, und dem Energiebedarf sowie ob ein Erbbaurecht besteht, bestimmt. Bei den nachfolgenden Objektmerkmalen

vorläufiger Sachwert Grundstück	rd. 880.000,00 €
Entfernung Grundstück zum Zentrum Lüneburgs (Marktplatz)	rd. 6,00 km
Lagewert, Bodenrichtwertzone (unangepasst)	200,00 €/m <sup>2</sup>
Gebäude-Restnutzungsdauer	rd. 60 Jahre
Gebäude-Standardstufe, gewogen	rd. 3,70
Wohnfläche	rd. 168,00 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.377,00 m <sup>2</sup>
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Gebäudekonstruktion	massiv
Energiebedarf (0 – 150 kWh/m <sup>2</sup> a)	Klasse 1
Erbbaurecht	ohne

beträgt der regionale Sachwertfaktor für das Wertermittlungsobjekt 0,53, bei einer Standardabweichung von  $\pm 0,22$ . Das Wertermittlungsgrundstück mit umfassend und energetisch modernisierten (Kernsanierten) Einfamilienhaus und gehobenen Ausstattungsstandard liegt im Randbereich der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ausgewerteten Stichprobe und wird über die Stichprobe nicht abgebildet. Nach Rücksprache mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte ist der Sachwertfaktor von 0,53 anzupassen. Es wird eingeschätzt, dass eine Erhöhung des Sachwertfaktors von 0,53 auf rd. 0,75 marktgerecht ist.

**Der Sachwertfaktor marktangepasste Sachwertfaktor wird mit rd. 0,75 angesetzt.**

**Verkehrswert, ideeller ½ Anteil am Grundstück, Flurstück 156/47**

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Wertermittlungsgrundstücks werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am marktangepassten Sachwert orientieren, da solche Grundstücke, die mit einem Einfamilienhaus (Geb. 1), einem Nebengebäude mit Garage (Geb. 2) und einem Doppelcarport (Geb. 3) bebaut sind, überwiegend der individuellen Wohnnutzung dienen. Der marktangepasste Sachwert wurde mit rd. 660.500,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus (Geb. 1),  
einem Nebengebäude mit Garage (Geb. 2) und einem  
Doppelcarport (Geb. 3) bebauten Grundstücks in

21407 Deutsch Evern, Ginsterweg 5

Gemarkung Deutsch Evern, Flur 1, Flurstück 156/47

wird zum Wertermittlungstichtag 29. August 2025 auf

**660.000,00 €**

in Worten: sechshundertsechzigtausend Euro geschätzt.

Es ist der ideelle ½ Anteil am Wertermittlungsgrundstück zu schätzen. Der ideelle ½ Anteil am Wertermittlungsgrundstück entspricht dem hälftigen Verkehrswert des Wertermittlungsgrundstücks.

Verkehrswert	660.000,00 €
Faktor	x 0,50
ideeller ½ Anteil am Wertermittlungsgrundstück	330.000,00 €

Der Verkehrswert des ideellen ½ Anteil am mit einem Einfamilienhaus (Geb. 1),  
einem Nebengebäude mit Garage (Geb. 2) und einem  
Doppelcarport (Geb. 3) bebauten Grundstücks in

21407 Deutsch Evern, Ginsterweg 5

Gemarkung Deutsch Evern, Flur 1, Flurstück 156/47

wird zum Wertermittlungstichtag 29. August 2025 auf

**330.000,00 €**

in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro geschätzt.

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

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

Dipl.-Ing. Rolf Manig  
Sachverständiger



Salzwedel, 26. Februar 2026