

Kein Original!
Gutachten!

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

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



Immobilienbewertung
Wegmann

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB nach dem äußeren Anschein

Dipl.-Ing. Astrid Wegmann
Assessorin

Sachverständige
für Immobilienbewertung
und für Schäden an Gebäuden

Pflichtangaben:

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

Sachverständige
für Schäden an Gebäuden
(EIPOS / IHK Bildungszentrum)

Beratende Ingenieurin
der Ingenieurkammer Niedersachsen

Anschrift:

Ingenieurbüro Wegmann
Stöckener Straße 43
30419 Hannover

Telekommunikation:

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

Online:

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

Bankverbindungen:

Commerzbank AG
IBAN DE09 2504 0066 0458 0130 00
BIC COBADEFFXXX

Volksbank Hannover
IBAN DE65 2519 0001 0619 9941 00
BIC VOHADE2HXXX

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:
DE 227884696

Auftraggeber: Amtsgericht Lüneburg, Am Ochsenmarkt 3, 21335 Lüneburg

Objekt: Objektart: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Wohnfläche: rd. 112 m²
Lage: Barckhausenstraße 100, 21335 Lüneburg
Grundstücksfl.: 315 m²

Hauptgebäude: Gebäudeart: Einfamilienhaus (Reihenendhaus),
zweigeschossig, mit Satteldach,
ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert
Bauweise: Mauerwerksbau
Baujahr: 1957

Nebengebäude: keine

Grundbuch: Grundbuch von Lüneburg, Blatt 8302, lfd. Nr. 1,
Gemarkung Lüneburg, Flur 29, Flurst. 10/20 (315 m²)

Ansicht:



Ergebnisse:	rel. Bodenwert	627,00 €/m ²
	Bodenwert	197.505,00 €
	Sachwert	315.000,00 €
	Vergleichswert	335.000,00 €
<u>Verkehrswert nach dem äußeren Anschein</u>		<u>325.000,00 €</u>

Stichtag: 10.09.2024

Auftragsnr.: 037-2024

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

Ausgefertigt am: 10.01.2025

Ausfertigung: digitale Ausfertigung



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Vorbemerkungen.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2	Angaben zum Wertermittlungsobjekt.....	6
2.1	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1.1	Lage	6
2.1.2	Gestalt und Form	7
2.1.3	Erschließung	7
2.1.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	7
2.1.4.1	Privatrechtliche Situation	7
2.1.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.2	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.3	Derzeitige Nutzung	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Einfamilienhaus (Reihenendhaus)	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	12
3.2.5.2	Beschreibungseinheit Wohnen	12
3.2.6	Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Nebengebäude.....	13
3.4	Außenanlagen.....	13
4	Bestimmung der Gesamt- und Restnutzungsdauer.....	14
4.1	Gesamtnutzungsdauer - § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV	14
4.2	Restnutzungsdauer - § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV	14
5	Zusammenfassung der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung (Grundstücksmerkmale gem. ImmoWertV 2021, Teil 1, Abschnitt 2 u. 3, § 8)	15
6	Ermittlung des Verkehrswerts	17
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
6.2	Bodenwertermittlung	18
6.2.1	Erläuterungen zum Bodenwertrichtwert.....	18
6.2.2	Vergleichskriterien des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks	19
6.2.3	Bodenwertberechnung gem. ImmoWertV 2021, Teil 4, Abschnitt 1, §§ 40 - 43	19
6.3	Sachwertermittlung	20
6.3.1	Das Sachwertmodell	20
6.3.2	Sachwertberechnung	22
6.3.3	Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen der Sachwertermittlung	23
6.4	Vergleichswertermittlung.....	27
6.4.1	Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV	27



6.4.2	Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten	28
6.4.3	Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt	28
6.4.4	Ermittlung des Gesamtanpassungsfaktors für das Bewertungsobjekt	29
6.4.5	Vergleichswertberechnung	29
6.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	30
6.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	30
6.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	30
6.5.3	Verfahrensergebnisse	30
6.6	Verkehrswert	31
7	Zusammenstellung der Ergebnisse	32
8	Literaturverzeichnis	33
8.1	Rechts- und Verwaltungsvorschriften	33
8.2	Schrifttum	34
9	Verzeichnis der Anlagen	35



1 Vorbemerkungen

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

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

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

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	ein mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) bebautes Grundstück
Objektadresse:	Brackhausenstraße 100 21335 Lüneburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Lüneburg, Blatt 8302, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Lüneburg, Flur 29, Flurst. 10/20 (315 m ²)
Wohnfläche:	rd. 112 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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



Immobilienbewertung
Wegmann

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag/Qualitätstichtag:	10.09.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	10.09.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	der Verfahrensbevollmächtigte der Gläubigerin, die Schuldnerin und die Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">▪ Übersichtskarte, Stand 2024;▪ Stadtkarte, Stand 2024;▪ Liegenschaftskartenauszug vom 18.07.2024;▪ Bodenrichtwertkartenauszug zum Stichtag 01.01.2024;▪ Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Lüneburg (Negativauskunft) vom 28.02.2024;▪ Auskunft aus dem Altlastenkataster der Hansestadt Lüneburg (Negativauskunft) vom 05.08.2024;▪ unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 11.07.2024;▪ Bauakte (Grundrisse, Baubeschreibung usw.) der Hansestadt Lüneburg;▪ Online-Auskunft der Hansestadt Lüneburg zur Bauleitplanung vom 13.1.2025;▪ Auskunft der Bertelsmann Stiftung über die Kommunalentwicklung
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	<p>Durch Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern und Behörden;▪ Erstellung der Anlagen.



2 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) bebautes Grundstück in 21335 Lüneburg, Brackhausenstraße 100.

2.1 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1.1 Lage

Bundesland:	Niedersachsen
Ort und Einwohnerzahl:	Lüneburg (ca. 770.000 Einwohner)
Bevölkerungsentwicklung seit 2011:	Hansestadt Lüneburg: 9,1 % Landkreis Lüneburg: 7,4 % Niedersachsen: 4,7 %
Arbeitslosenanteil 2022:	Hansestadt Lüneburg: 9,8 % Landkreis Lüneburg: 7,1 % Niedersachsen: 6,6 %
Durchschnittsalter 2022:	Hansestadt Lüneburg: 42,5 Jahre Niedersachsen: 44,7 Jahre
Kaufkraft pro Einwohner 2021:	Hansestadt Lüneburg: 24.237 €/Jahr Niedersachsen: 24.811 €/Jahr
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 39 (Lüneburg-Hamburg) (ca. 12 km entfernt) <u>Bundesstraße:</u> B 209 (Amelinghausen-Lauenburg) (rd. 4 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Lüneburg (jeweils rd. 2 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hamburg (ca. 65 km entfernt)
innerörtliche Lage:	südlich vom Stadtzentrum gelegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle, Stadtbahn und Bus) in der Nähe
Beurteilung der Wohnlage:	gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen/Immissionen:	keine wesentlichen ersichtlich bzw. bekannt



Immobilienbewertung
Wegmann

Topografie: im Wesentlichen eben

2.1.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: fast regelmäßige Grundstücksform, vgl. Anlage 3

2.1.3 Erschließung

Straßenart: Erschließungsstraße

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

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: angebautes Einfamilienhaus (Reihenendhaus), Grenzbebauung des Hauptgebäudes

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

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

2.1.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.1.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 11.07.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilungen II acht Eintragungen. Diese bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt.

Miet- und Pachtverhältnisse: keine



Immobilienbewertung
Wegmann

2.1.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten, Denkmalschutz, Landschaftsschutz, Bodenordnung, Altlasten

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

Bauplanungsrecht

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 24 von 1996 folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;

Bauordnungsrecht

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

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Beitrags- und Abgabenzustand:	Es wird unterstellt, dass das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und NKAG beitrags- und abgabefrei ist. Die Hansestadt Lüneburg konnte hierzu keine Auskunft erteilen.

Anmerkung: Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden telefonisch erkundet.



Immobilienbewertung
Wegmann

2.2 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.3 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Wohngebäude ist eigengenutzt.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Einfamilienhaus (Reihenendhaus)

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus (Reihenendhaus), eingeschossig, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr:	1957
Modernisierung innerhalb der letzten 5 Jahre:	keine bekannt
Erweiterungsmöglichkeiten:	hinsichtlich der vorhandenen Bebauung keine
Außenansicht:	Klinkerfassade, rot-braun angelegt



Immobilienbewertung
Wegmann

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

1 Waschküche, Abstellräume, Treppenraum

Erdgeschoss:

1 Küche, 1 Wohnraum, 1 WC, Windfang, Flur sowie Treppenraum

Obergeschoss:

3 Schlafräume, 1 Bad, Flur sowie Treppenraum

Dachgeschoss:

1 Raum, Flur und Treppenraum

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Mauerwerksbau
Fundamente:	Beton, Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbetondecke
Treppen:	nicht bekannt
Hauseingang(sbereich):	Holzrahmenkonstruktion mit Glasausschnitt (defekt)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbau <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachpfannen, rot-braun angelegt



Immobilienbewertung
Wegmann

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Anschluss an öffentliche Kanalisation
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, im Dachgeschoss überaltert
Heizung:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten werden nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

3.2.5.2 Beschreibungseinheit Wohnen

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Bodenbeläge:	nicht bekannt
Wandbekleidungen:	nicht bekannt
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt

Fenster und Raumtüren

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, weiß angelegt
Raumtüren:	Nadelholztüren (gem. Baubeschreibung)

Sanitäre Installation

Sanitäre Installation:	nicht bekannt
------------------------	---------------

3.2.6 Besondere Bauteile und Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Dachaufbau (Gaube)
Besondere Einrichtungen:	nicht bekannt



Kücheneinrichtungen:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Baumängel und Bauschäden:	dem Anschein nach durchgreifende Modernisierung erforderlich, allg. Instandsetzungsbedarf
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend.

3.3 Nebengebäude

- keine

3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Einfriedungen (Zäune und Hecken), schadhaft
- Gartenanlagen und Pflanzungen
- Wege- und Terrassenbefestigung



4 Bestimmung der Gesamt- und Restnutzungsdauer

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Entwicklungszustand:	baureifes Land
planungsrechtliche Art der baulichen Nutzung:	reines Wohngebiet
tatsächliche Art der baulichen Nutzung:	Wohnbebauung, Einfamilienhaus
planungsrechtliches Maß der baulichen Nutzung:	nicht definiert
tatsächliches Maß der baulichen Nutzung:	GFZ = rd. 0,5
Denkmalschutz:	besteht nicht
Dienstbarkeiten:	auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen
(Nutzungs-)Rechte:	keine
Baulasten:	keine
wohnungsrechtliche Bindungen:	keine
mietrechtliche Bindungen:	keine
abgabenrechtlicher Zustand:	frei
Verkehrsanbindung:	durchschnittlich, vgl. Abschnitt 2.1.1
Nachbarschaft:	überwiegend Wohnbebauung
Wohnlage:	gute Wohnlage in Lüneburg
Umwelteinflüsse:	keine bekannt
Ertragssituation:	keine (derzeit unvermietet)
Grundstücksgröße:	315 m ² (lt. Grundbuch)
Rentierl. Fläche/ selbstst. nutzb. Teilfläche (§ 41):	keine
Grundstücksbreite:	rd. 10 m
Grundstückstiefe:	rd. 33 m
Grundstückszuschnitt:	fast regelmäßig, vgl. Anlage 3
Bodenbeschaffenheit:	keine Besonderheiten bekannt
Gebäudeart:	Einfamilienhaus (Reihenendhaus)
Bauweise:	offene Bauweise, Einfamilienhaus (Reihenendhaus)
Größe (Wohnfläche):	rd. 112 m ²
gewogene Standardstufe (Ausstattung):	2,0
Qualität der Bebauung:	instandsetzungsbedürftig
energetischer Zustand:	baujahrestypisch, Energieausweis nicht vorhanden
Barrierefreiheit:	nicht gegeben
Baujahr/ ggf. fikt. BJ/ Jahr der Kernsanierung etc.:	1957
Gesamtnutzungsdauer:	70 Jahre
(rechnerische/ modifizierte) Restnutzungsdauer:	18 Jahre



Immobilienbewertung
Wegmann

- Besonderheiten i.S.v. „boG“ gem. § 8 ImmoWertV:
- Zuschlag für ausgebauten Spitzboden
 - Zuschlag für Ausbau Einliegerwohnung

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

6 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert nach dem äußeren Anschein für das mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) bebauten Grundstücke in 21335 Lüneburg, Brackhausenstraße 100, zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 ermittelt.

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lüneburg	8302	2

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Lüneburg	29	10/20	315 m ²

Fläche insgesamt:	315 m ²
-------------------	--------------------

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

6.2 Bodenwertermittlung

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

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

6.2.1 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

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

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

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

6.2.2 Vergleichskriterien des Richtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks

Vergleichskriterien	Bodenrichtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	ggf. erforderliche objektspezifische Anpassung
Lage und Stichtag			
Gemeinde	Hansestadt Lüneburg	Hansestadt Lüneburg	
Postleitzahl	21335	21335	
Ortsteil	Lüneburg	Lüneburg	
Bodenrichtwertzonenummer	08700159	08700159	
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2024	10.09.2024	
Beschreibende Merkmale			
Entwicklungszustand	baureifes Land	baureifes Land	
Beitragszustand	frei	frei	
Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone	durchschnittlich	durchschnittlich	
Nutzungsart	Wohngebiet	Wohngebiet	
Geschosszahl	II	II	
Geschossflächenzahl (W)GFZ	nicht definiert	0,5	
Grundstücksfläche	800 m ²	315 m ²	1,14
Gesamtanpassungsfaktor			1,14

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

Eine zeitliche Anpassung ist nicht erforderlich, da sich die Bodenwerte zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes, 01.01.2024 und dem Bewertungsstichtag 10.09.2024 nicht wesentlich verändert haben, vgl. Indexreihe des Gutachterausschusses Lüneburg in den Grundstücksmarktdaten 2024.

Berechnung des Bodenwerts	
Bodenrichtwert	= 550,00 €/m²
Gesamtanpassungsfaktor	× 1,14
relativer Bodenwert	= 627,00 €/m²
Fläche	× 315 m ²
objektspezifischer Bodenwert	= 197.505,00,00 € <u>rd. 197.505,00 €</u>

Der Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 insgesamt rd. **197.505,00 €**.

6.3 Sachwertermittlung

6.3.1 Das Sachwertmodell

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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



6.3.2 Sachwertberechnung

Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (Reihenendhaus)	
• NHK im Basisjahr (2010)	685,00 €/m² BGF
• Zu-/Abschläge	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	215,52 m²
Zwischenergebnis Herstellungskosten Normgebäude (Reihenendhaus)	147.631,00 €
• in den NHK nicht erfasste Bauteile u.ä.	4.000,00 €
• bes. Einrichtungen oder Vorrichtungen	
• Umrechnung mittels Baupreisindex (BPI) 10.09.2024 (2010 = 100)	182,8
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen	277.181,83 €
Alterswertminderung	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	18 Jahre
• Alterswertminderungsfaktor	25,71 %
Regionalisierung	
• Regionalfaktor	1,00
Zuschläge für untergeordnete bauliche Ablagen	
• ggf. Zuschlag für Nebengebäude	0,00 €
Bestandteile des vorläufigen Sachwerts	
• Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	71.263,45 €
• Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	8.000,00 €
• Bodenwert, vgl. Abschnitt 5.2.3	197.505,00 €
vorläufiger Sachwert	276.768,45 €
Marktanpassung	
• Sachwertfaktor (§ 35 Abs. 3 S. 1 und § 7 Abs. 1 Nr. 3 ImmoWertV)	1,22
• ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 i.V. m. § 35 Abs. 3 S. 2 ImmoWertV)	
markangepasster vorläufiger Sachwert	315.257,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
• Abschlag Instandsetzung und Modernisierung (200,00 €/m² Wfl. x 112 m²)	22.400,00 €
Sachwert des Grundstücks	315.257,51 €
Sachwert gerundet	315.000,00 €

6.3.3 Erläuterungen zu den Wertermittlungsansätzen der Sachwertermittlung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

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

Für die vorliegende Gebäudeart:

- Reihen- und Doppelhäuser mit Keller, zweigeschossig, ausgebautes Dachgeschoss

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

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

Für Standardstufe 2 betragen Normalherstellungskosten 685,00 €/m² (BGF).

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Nach § 36 Abs. 2 ImmoWertV ist zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Dieser beträgt zum Stichtag 182,8. Dabei erfolgt eine Umbasierung bezogen auf das auf Basisjahr 2015, vgl. Sachwertmodell des Gutachterausschusses Lüneburg.

Baunebenkosten

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

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste Bauteile

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

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

in den NHK nicht erfasste Bauteile u.ä.	Neuherstellungskosten inkl. BNK pauschal
Dachaufbau (Gaupe), pauschal	4.000,00 €
Summe	4.000,00 €

Besondere Einrichtungen oder Vorrichtungen

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

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen Einrichtungen oder Vorrichtungen vorhanden bzw. nicht bekannt.

Nebengebäude

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

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

Wertrelevant Nebengebäude sind im vorliegenden Bewertungsfall nicht zu berücksichtigen.

Gesamtnutzungsdauer

Siehe Erläuterungen im Abschnitt 4 des Gutachtens.

Restnutzungsdauer

Siehe Erläuterungen im Abschnitt 4 des Gutachtens.



Regionalfaktor

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

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

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

Im vorliegenden Gutachten werden die den Wert beeinflussenden Außenanlagen modellkonform nach den Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses berücksichtigt. Hinsichtlich des Bewertungsobjekt werden die baulichen Außenanlagen und pauschal geschätzt auf 8.000,00 €.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Dieser berechnet sich demnach wie folgt: $18 \text{ Jahre} / 70 \text{ Jahre} = 25,71 \%$.

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

Sachwertfaktor

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

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

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

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

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

Dieser bezieht sich auf den Stichtag 01.10.2023.



Der Sachwertfaktor ist neben dem Stichtag abhängig vom Bodenrichtwert, vom vorläufigen Sachwert, der Restnutzungsdauer, der Standardstufe und dem Energiebedarf sowie der Grundstücksfläche und der Entfernung vom Stadtzentrum. Der Sachwertfaktor ist differenziert dargestellt und das Bewertungsmodell ist ebenfalls dokumentiert. Die Daten sind geeignet. Diese sind in den Grundstücksmarktdaten 2024 veröffentlicht.

Demnach wird der objektspezifische Sachwertfaktor ermittelt mit 1,22.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

Im vorliegenden Bewertungsfall werden folgende Abschläge berücksichtigt:

Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen

Es sind bereits dem äußeren Anschein nach Instandsetzungen und Modernisierungen erforderlich. Dies ergibt sich z.B. aus der defekten Eingangstür sowie der abgängigen Einfriedung. Der Werteinfluss wird pauschal auf rd. 200,00 €/m² der Wohnfläche geschätzt. Grundlage für die Schätzung sind Angaben in der Fachliteratur (Baukosten und Sanierung 2022/2023 Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung von Dahlhaus, Krings, Schmitz).



6.4 Vergleichswertermittlung

6.4.1 Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV

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

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

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

6.4.2 Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten

Der örtliche Gutachterausschuss hat für den Bereich der Landkreis Lüneburg aus einer Stichprobe von 437 Kauffällen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (Reihenhaus und Doppelhaushälfte) Vergleichsfaktoren abgeleitet und diese in den Grundstücksmarktdaten 2024 veröffentlicht. Die Stichprobe kann wie folgt beschrieben werden:

Merkmal	Bereich	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	2016 - 2023	01.01.2024
Lage (Bodenrichtwert)	40 €/m ² - 790 €/m ²	gem. Abb. für den Basiswert
Modifiziertes Baujahr	1950-2019	1982
Wohnfläche	55 m ² - 190 m ²	100 m ²
Grundstücksfläche	120 m ² - 1.000 m ²	400 m ²
Carport	ohne bis vorhanden	vorhanden
Ausstattung (Standardstufe)	1 – 5	2,5
Energiebedarf (Bedarfsklasse)	1 – 3	1 (0 – 150 kWh/m ² a)
Entfernung vom Stadtzentrum	0,2 km – 29 km	gem. Abb. für den Basiswert

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

Auch eine Anpassung aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale kann durch entsprechende Anpassungsfaktoren erfolgen. Die Vergleichsdaten sind insoweit als geeignet im Sinne des § 9 Abs. 1 ImmoWertV anzusehen.

6.4.3 Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt

Der in den Grundstücksmarktdaten 2024 [4] veröffentlichten Tabelle wurde bezogen auf ein Bodenrichtwertniveau von 550 €/m² für das Baujahr 1957 ein Basiswert pro m² Wohnfläche von rd. **4.622,00 €** durch Interpolation entnommen.

Dieser Basiswert ist an das Bewertungsobjekt anzupassen.

6.4.4 Ermittlung des Gesamtanpassungsfaktors für das Bewertungsobjekt

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

Vergleichskriterien	Normobjekt	Bewertungsobjekt	ggf. erforderliche objektspezifische Anpassung
Merkmale			
Kaufzeitpunkt	01.01.2024	10.09.2024	
Baujahr	1982	1957	0,88
Wohnfläche [m²]	100	112	0,92
Grundstücksfläche [m²]	400	315	0,96
Standardstufe (Ausstattung)	2,5	2,0	0,98
weitere wertbeeinflussende Merkmale			
Energiebedarf	Klasse 1	Klasse 3	0,90
Gesamtanpassungsfaktor			0,69

6.4.5 Vergleichswertberechnung

Berechnung des Vergleichswertes	
• Vergleichsfaktor (Basiswert)	4.622,00 €/m²
• Anpassungen mittels Gesamtanpassungsfaktor	0,69
• Wohnfläche	112 m²
vorläufiger Vergleichswert	357.188,16 €
Marktanpassung	
• ggf. Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 i.V. m. § 35 Abs. 3 S. 2 ImmoWertV)	
markangepasster vorläufiger Vergleichswert	357.188,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, vgl. Abschnitt 6.3.3	
• Abschlag für Instandsetzung- und Modernisierung, vgl. Abschn. 5.2.1	22.400,00 €
Vergleichswert des Grundstücks	334.788,16 €
Vergleichswert gerundet	335.000,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 mit rd. **335.000,00 €** ermittelt.



6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

6.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

6.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

6.5.3 Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **315.000,00 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **335.000,00 €** ermittelt.

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

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt.

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

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



Immobilienbewertung
Wegmann

6.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert für die mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) bebauten Grundstück in 21335 Lüneburg, Brackhausenstraße 100

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lüneburg	8302	1

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Lüneburg	29	10/20	315 m ²

Fläche insgesamt:	315 m²
-------------------	--------------------------

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 unter Berücksichtigung einer der Ermittlungsgenauigkeit Rechnung tragenden Rundung geschätzt auf rund

325.000,00 €

in Worten: dreihundertfünfundzwanzigtausend Euro.



Immobilienbewertung
Wegmann

7 Zusammenstellung der Ergebnisse

Die in diesem Gutachten beschriebene Ermittlung des Verkehrswertes **nach dem äußeren Anschein** für das mit einem und Nebengebäude mit Garage bebaute Grundstück in 21335 Lüneburg, Brackhausenstraße 100, lieferte folgende Ergebnisse:

Ergebnisse	Euro
relativer Bodenwert pro m ²	627,00
Gesamtbodenwert (gerundet)	197.505,00
Vergleichswert (gerundet)	335.000,00
Sachwert (gerundet)	315.000,00
Verkehrswert (gerundet)	325.000,00

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

Hannover, 10.01.2025

Dipl.-Ing. Astrid Wegmann

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



8 Literaturverzeichnis

8.1 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

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



Immobilienbewertung
Wegmann

8.2 Schrifttum

- [1] **Brügelmann** *Kommentar zum Baugesetzbuch*
Kohlhammer Verlag
- [2] **Ernst / Zinkahn/
Bielenberg** *Kommentar zum Baugesetzbuch*
Verlag C. H. Beck
- [3] **Gerady / Möckel / Troff** *Praxis der Grundstücksbewertung*
Loseblattwerk
Verlag Moderne Industrie, Landsberg 2005
- [4] **Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
Lüneburg** *Grundstücksmarktdaten 2024*
- [5] **Kleiber / Simon** *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten
(Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter
Berücksichtigung der ImmoWertV
Verlag Bundesanzeiger, 2010
- [6] **Oberer Gutachterausschuss
für Grundstückswerte in
Niedersachsen** *Landesgrundstücksmarktbericht 2024*
- [7] **Rössler / Langner /
Simon / Kleiber / Joeris** *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*
Verlag H. Luchterhand, 2004
- [8] **Ross / Brachmann/** *Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des*
Wertes der baulichen Anlagen
von Peter Holzner und Ulrich Renner
Verlag Th. Oppermann, 2005
- [9] **Sprengnetter/Strotkamp/
Kranich/Kierig u.a.** *Grundstücksbewertung,*
Arbeitsmaterialien sowie Lehrbuch und Kommentar
Eigenverlag, Wertermittlungsforum, Sinzig, Stand 2024



9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab ca. 1:250 000 mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte im Maßstab ca. 1: 10 000 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:1 000 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 5: Schnitt des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 6: Grundriss des Kellergeschosses des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlage 7: Grundriss des Erdgeschosses des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlage 8: Grundriss des Obergeschosses des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlage 9: Grundriss des Dachgeschosses des Bewertungsobjektes ohne Maßstab
- Anlagen 10-13: Berechnung der Wohnfläche
- Anlage 14: Berechnung der Gebäude-Grundflächen
- Anlage 15: Fotoübersicht ohne Maßstab mit Kennzeichnung des zu bewertenden Objekts
- Anlagen 16-19: Fotos 1 bis 8

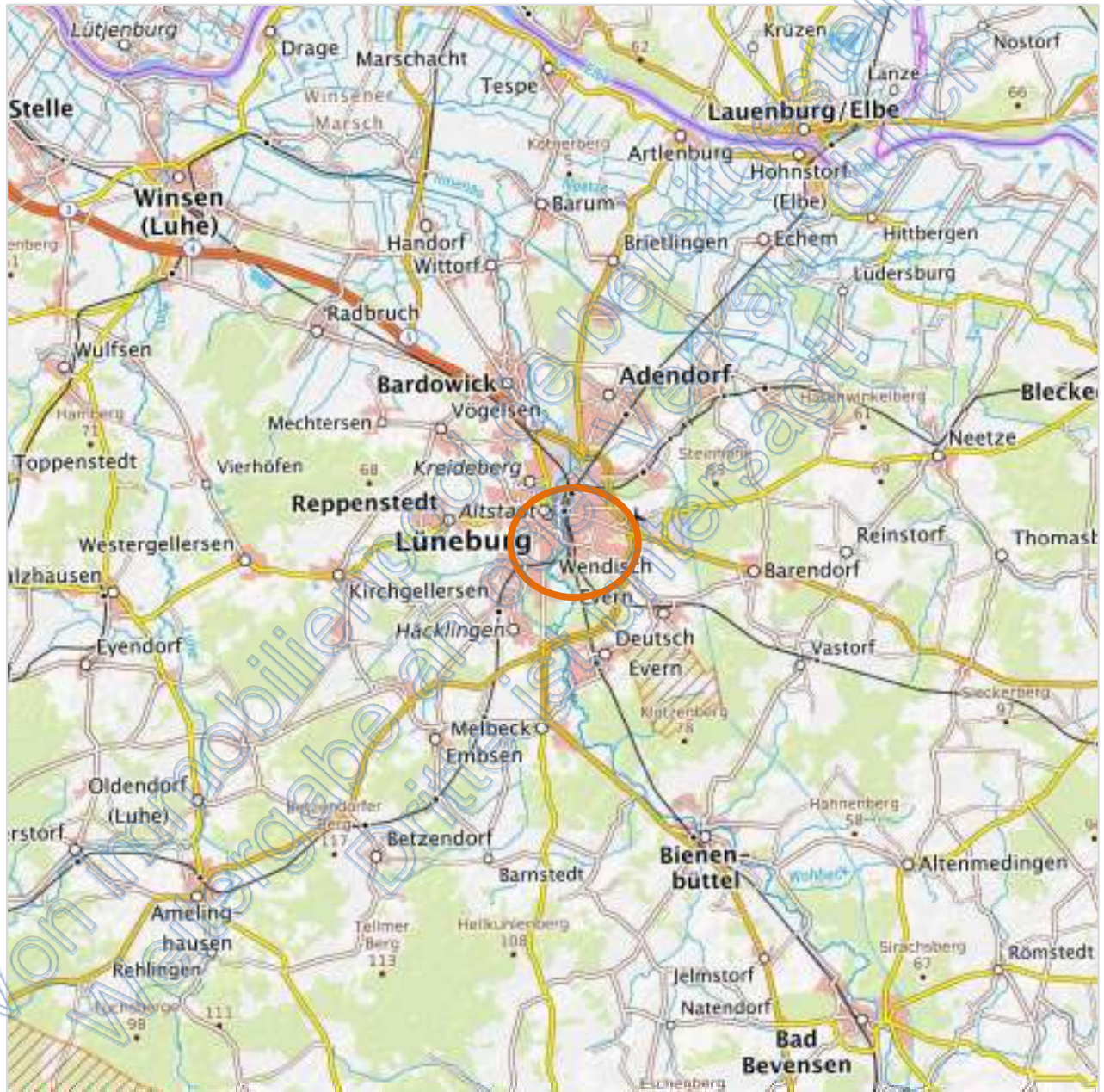
Anlage 1

Auszug aus der Übersichtskarte

mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts

Maßstab ca. 1: 250 000

Stand: 2024



Kartendarstellung:

Datenquellen:

Aktualität:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2024)

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

18.07.2024



Immobilienbewertung
Wegmann

Anlage 2

Auszug aus der Stadtkarte

mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Maßstab ca. 1: 10 000

Stand: 2024



Kartendarstellung:

Datenquellen:

Aktualität:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2024)

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

18.07.2024

Dipl.-Ing. Astrid Wegmann

Stöckener Straße 43
30419 Hannover

Bewertungsobjekt:

Barckhausenstraße 100
21335 Lüneburg

Auftrag:

037-2024-AW
Anlage 2



Immobilienbewertung
Wegmann

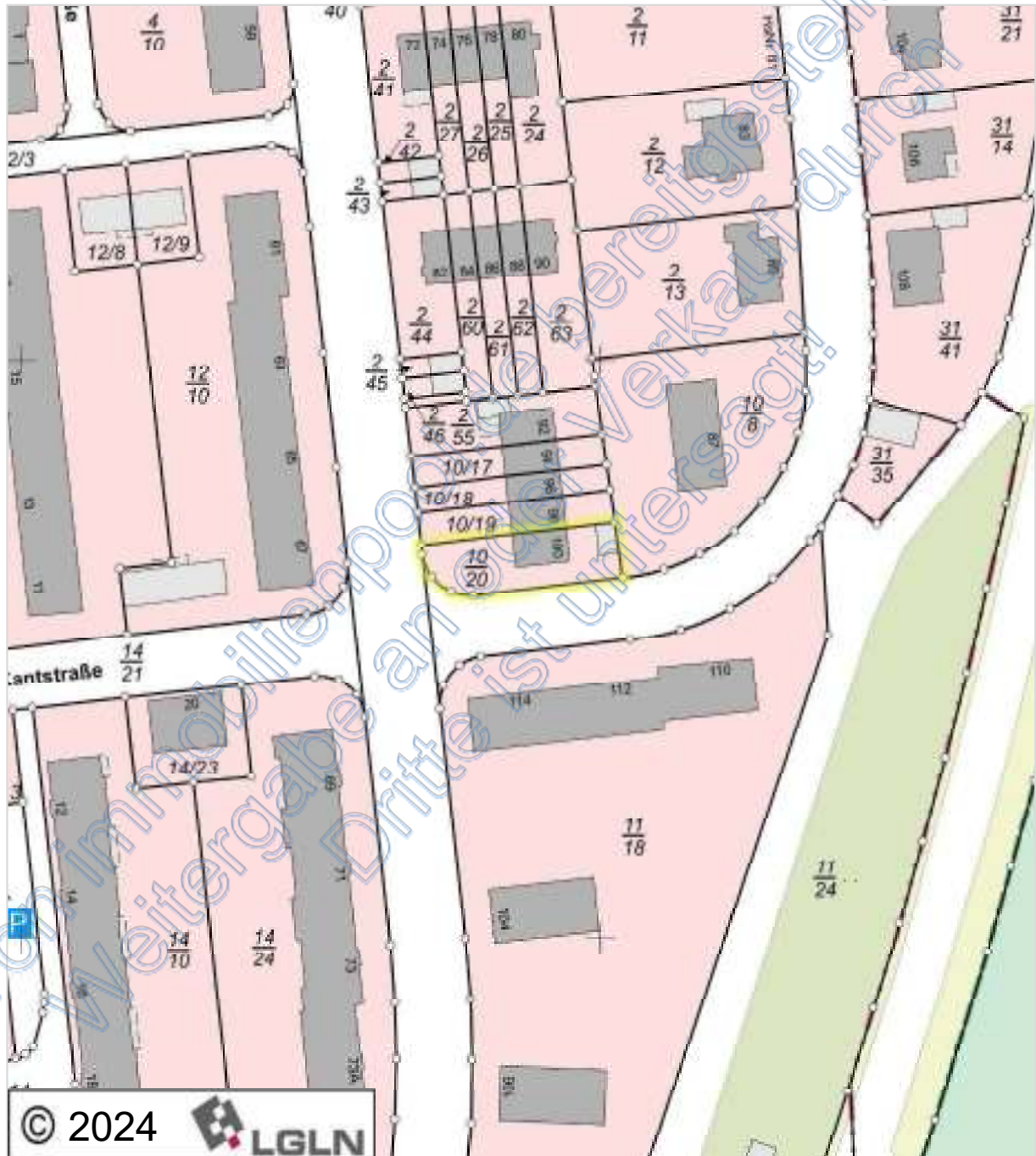
Anlage 3

Auszug aus der Liegenschaftskarte

mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

Maßstab ca. 1: 1 000

Stand: 18.07.2024



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

Dipl.-Ing. Astrid Wegmann

Stöckener Straße 43
30419 Hannover

Bewertungsobjekt:

Barkhausenstraße 100
21335 Lüneburg

Auftrag:

037-2024-AW
Anlage 3



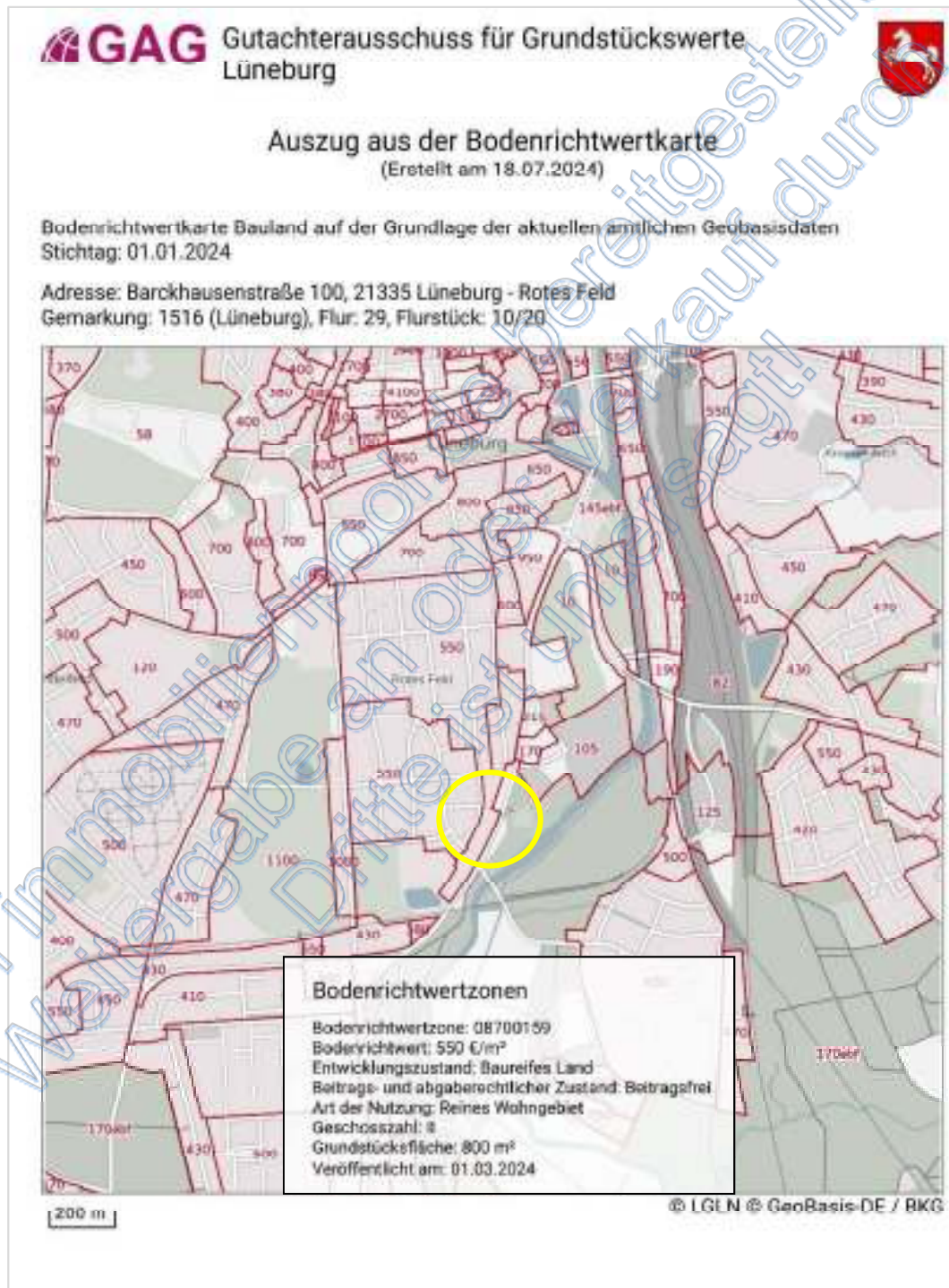
Immobilienbewertung
Wegmann

Anlage 4

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts

ohne Maßstab



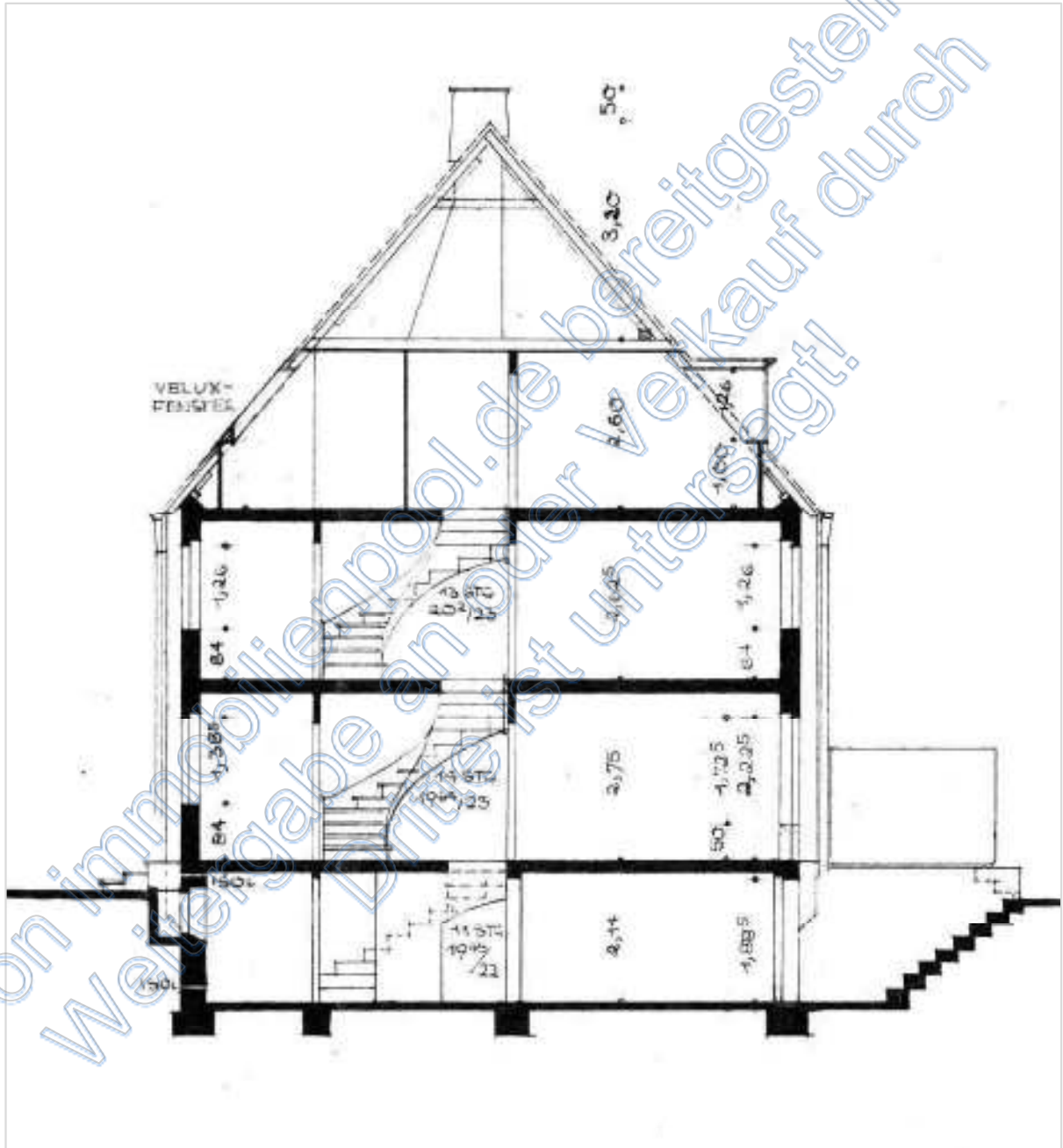


Immobilienbewertung
Wegmann

Anlage 5

Schnitt des Bewertungsobjekts

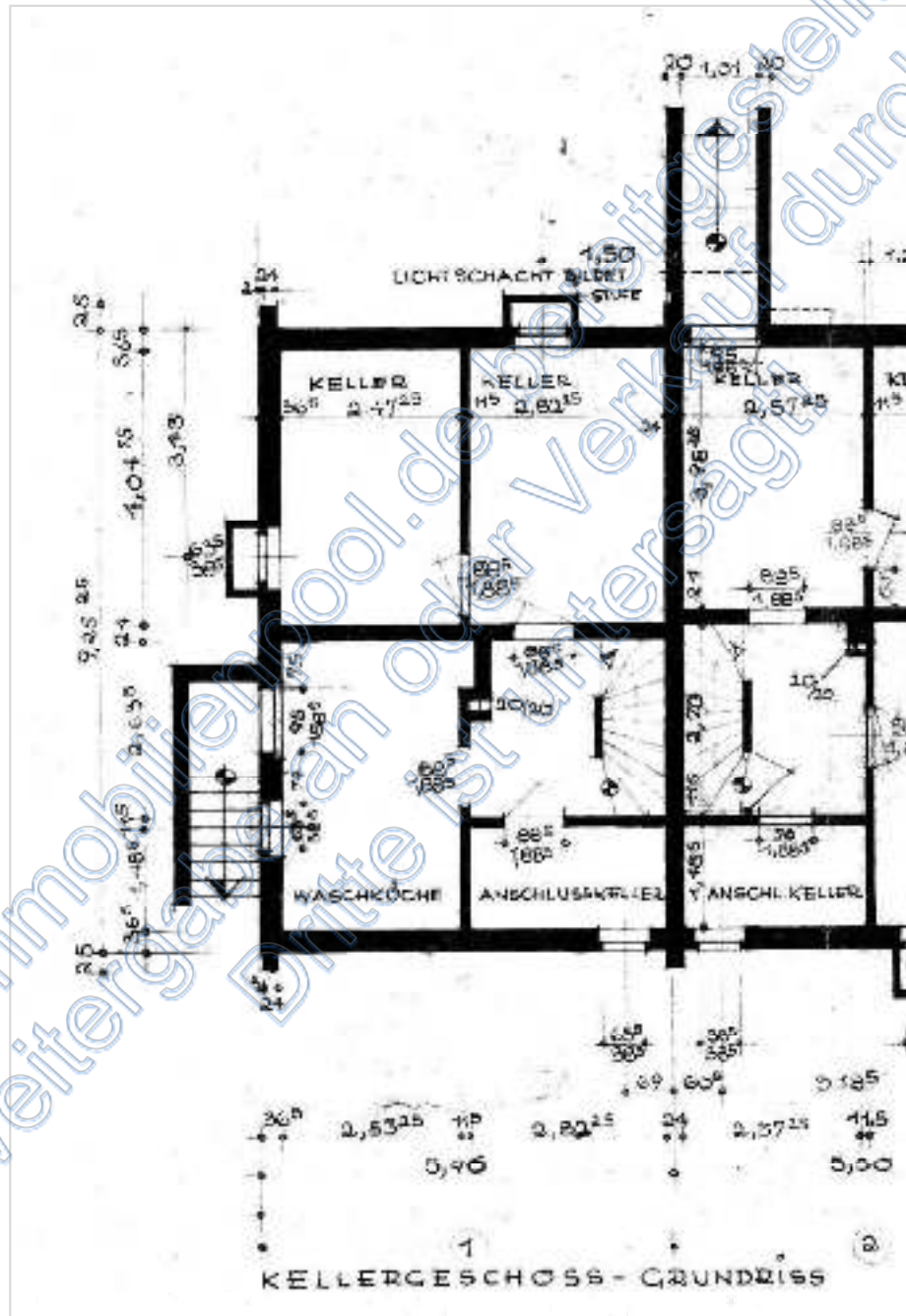
ohne Maßstab



Anlage 6

Grundriss des Kellergeschosses des Bewertungsobjekts

ohne Maßstab



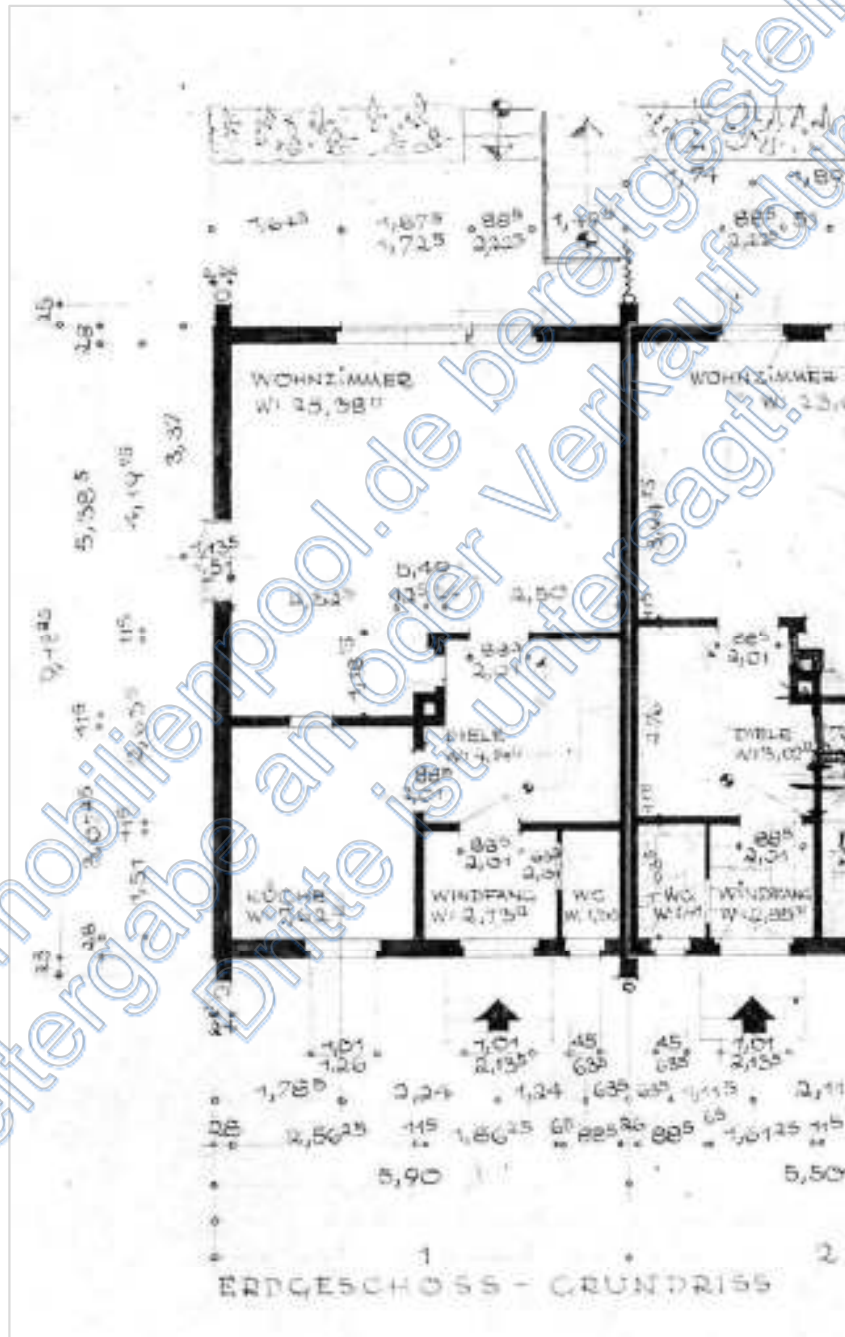


Immobilienbewertung
Wegmann

Anlage 7

Grundriss des Erdgeschosses des Bewertungsobjekts

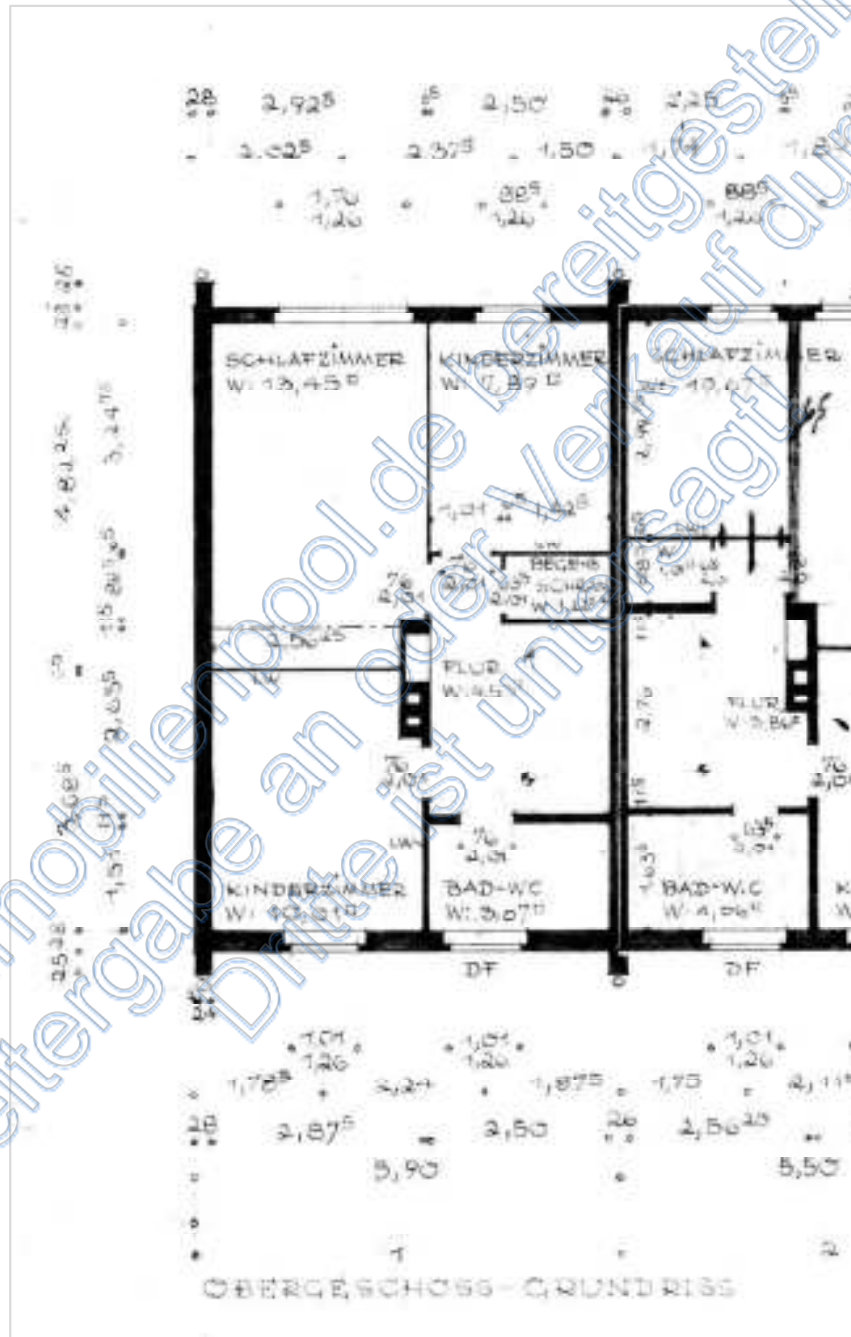
ohne Maßstab



Anlage 8

Grundriss des Obergeschosses des Bewertungsobjekts

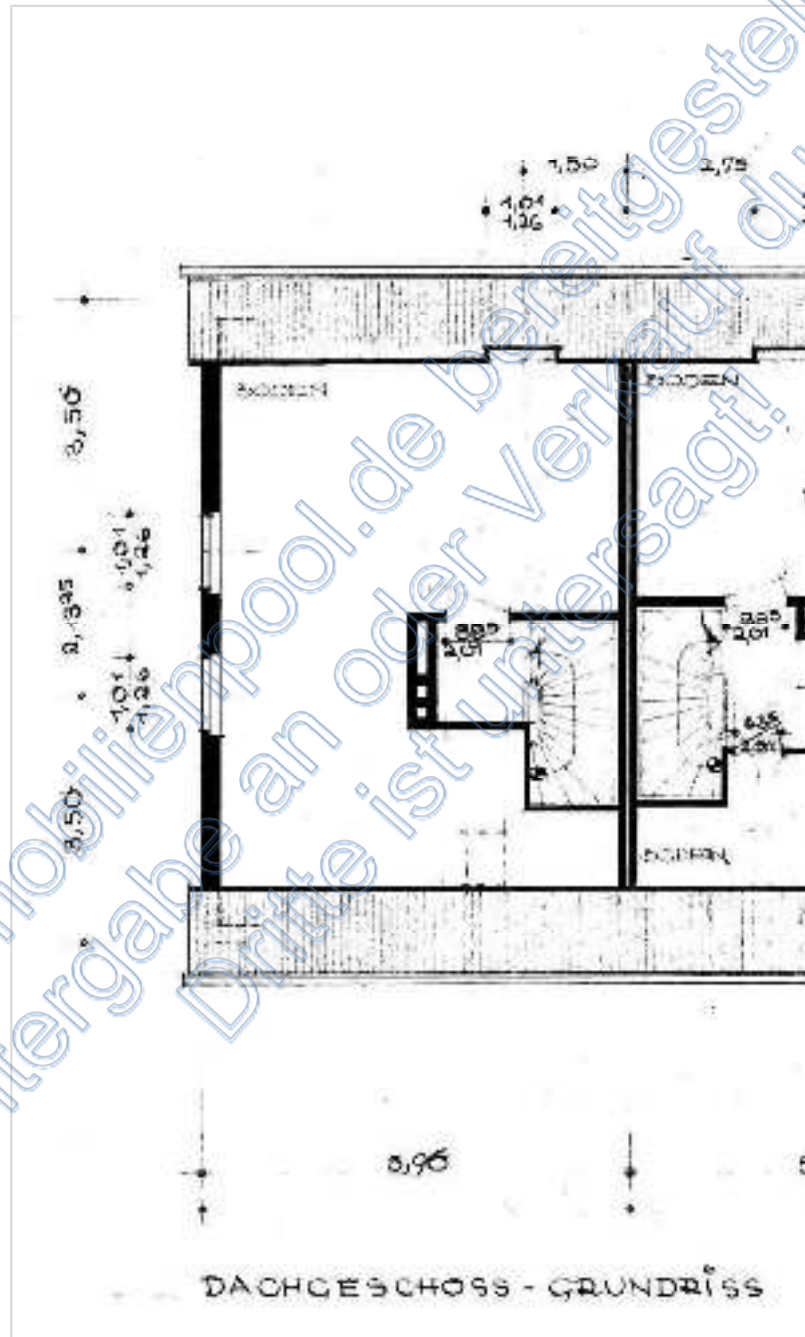
ohne Maßstab



Anlage 9

Grundriss des Dachgeschosses des Bewertungsobjekts

ohne Maßstab





Immobilienbewertung
Wegmann

Anlage 10

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus Barckhausenstraße 100, 21335 Lüneburg

Mieteinheit: Wohnung

Die Berechnung erfolgt aus

☐ Fertigmaßen

☒ wohnwertabhängig

☐ Rohbaumaßen

☐ nach DIN 283

☒ Fertig- und Rohbaumaßen

☐ nach DIN 277

auf der Grundlage von

☐ örtlichem Aufmaß

☒ Bauzeichnungen

☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Raum Nr.	Raum-bezeichnung	Raumteil-bezeichnung	(+/-)	Fläche Raumteil (m²)	Faktor Raum-teil	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raumteile (Gesamt) (m²)	Faktor Raum	Wohn-fläche (Raum) (m²)
1	Wohnzimmer	Raumteil 1	+	22,74	1,00	22,74			
		Raumteil 2	+	2,69	1,00	2,69			
		Schornstein	-	-0,16	1,00	-0,16	25,27	1,00	25,27
2	Küche	Gesamte Fläche	+	7,71	1,00	7,71	7,71	1,00	7,71
3	Diele	Raumteil 1	+	3,17	1,00	3,17			
		Raumteil 2	+	3,68	1,00	3,68			
		Treppe	-	-3,31	1,00	-3,31	3,54	1,00	3,54
4	Windfang	Gesamte Fläche	+	2,81	1,00	2,81	2,81	1,00	2,81
5	WC	Gesamte Fläche	+	1,27	1,00	1,27	1,27	1,00	1,27
6	Schlafzimmer	Gesamte Fläche	+	13,87	1,00	13,87			
		Schornstein	-	-0,24	1,00	-0,24	13,63	1,00	13,63
7	Kinderzimmer 1	Gesamte Fläche	+	7,95	1,00	7,95	7,95	1,00	7,95
8	begehbarer Schrank	Gesamte Fläche	+	1,26	1,00	1,26	1,26	1,00	1,26
9	Kinderzimmer 2	Gesamte Fläche	+	10,43	1,00	10,43			
		Schornstein	-	-0,40	1,00	-0,40	10,03	1,00	10,03
10	Flur	Raumteil 1	+	6,43	1,00	6,43			
		Raumteil 2	+	1,58	1,00	1,58	8,01	1,00	8,01
11	Bad-WC	Gesamte Fläche	+	3,66	1,00	3,66	3,66	1,00	3,66
12	Flur (DG)	Gesamte Fläche	+	1,24	1,00	1,24	1,24	1,00	1,24
13	Raum (DG)	Raumteil 1	+	21,45	1,00	21,45			
		Raumteil 2	+	4,11	1,00	4,11			
		Raumteil 3	+	4,52	1,00	4,52			
		Raumteil 4	+	8,48	1,00	8,48			
		Dachschräge (0-1m)	-	-3,35	1,00	-3,35			



Immobilienbewertung
Wegmann

Anlage 11

Raum Nr.	Raum- bezeichnung	Raumteil- bezeichnung	(+/-)	Fläche Raumteil (m²)	Faktor Raum- teil	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raumteile (Gesamt) (m²)	Faktor Raum	Wohn- fläche (Raum) (m²)
		Dachschräge (0-1m)	-	-5,32	1,00	-5,32			
		Dachschräge (1-2m)	-	-3,36	0,50	-1,68			
		Dachschräge (1-2m)	-	-5,32	0,50	-2,66	25,55	1,00	25,55
Summe Wohnfläche Mieteinheit									111,93 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude									111,93 m²



Immobilienbewertung
Wegmann

Anlage 12

Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen (Raumteile)

Gebäude: Einfamilienhaus Barckhausenstraße 100, 21335 Lüneburg

Mieteinheit: Wohnung

Raum Nr.	Raumteil- bezeichnung	Formel	Parameter (- Putzfaktor) [m]					Fläche Raumteil (m²)
			a	b	c	d	e	
1	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	4,195 (-0,030)	5,490 (-0,030)				22,74
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	1,188 (-0,015)	2,325 (-0,030)				2,69
	Schornstein	Rechteck (a x b)	0,400 (-0,000)	0,400 (-0,000)				-0,16
2	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	3,073 (-0,030)	2,563 (-0,030)				7,71
3	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	1,300 (-0,015)	2,500 (-0,030)				3,17
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	1,335 (-0,000)	2,754 (-0,000)				3,68
	Treppe	Rechteck (a x b)	2,760 (-0,000)	1,200 (-0,000)				-3,31
4	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	1,510 (-0,000)	1,863 (-0,000)				2,81
5	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	1,510 (-0,030)	0,885 (-0,030)				1,27
6	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	4,823 (-0,030)	2,925 (-0,030)				13,87
	Schornstein	Rechteck (a x b)	0,600 (-0,000)	0,400 (-0,000)				-0,24
7	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	3,248 (-0,030)	2,500 (-0,030)				7,95
8	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	0,885 (-0,030)	1,500 (-0,030)				1,26
9	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	3,695 (-0,030)	2,875 (-0,030)				10,43
	Schornstein	Rechteck (a x b)	1,000 (-0,000)	0,400 (-0,000)				-0,40
10	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	2,635 (-0,030)	2,500 (-0,030)				6,43
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	1,000 (-0,015)	1,615 (-0,015)				1,58
11	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	1,510 (-0,030)	2,500 (-0,030)				3,66



Anlage 13

Raum Nr.	Raumteil- bezeichnung	Formel	Parameter (- Putzfaktor) [m]					Fläche Raumteil (m²)
			a	b	c	d	e	
12	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	1,450 (-0,030)	0,885 (-0,015)				1,24
13	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	4,000 (-0,030)	5,432 (-0,030)				21,45
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	1,600 (-0,000)	2,600 (-0,030)				4,11
	Raumteil 3	Rechteck (a x b)	1,100 (-0,015)	4,200 (-0,030)				4,52
	Raumteil 4	Rechteck (a x b)	1,600 (-0,030)	5,432 (-0,030)				8,48
	Dachschräge (0-1m)	Rechteck (a x b)	1,000 (-0,015)	3,432 (-0,030)				-3,35
	Dachschräge (0-1m)	Rechteck (a x b)	1,000 (-0,015)	5,432 (-0,030)				-5,32
	Dachschräge (1-2m)	Rechteck (a x b)	1,000 (-0,015)	3,432 (-0,030)				-3,35
	Dachschräge (1-2m)	Rechteck (a x b)	1,000 (-0,015)	5,432 (-0,030)				-5,32



Anlage 14

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

Gebäude: Einfamilienhaus Barckhausenstraße 100, 21335 Lüneburg

Die Berechnung erfolgt aus

- ☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☒ Bauzeichnung

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene		Länge a (m)	Breite b (m)	Formel	Faktor	BGF Bereich a (m ²)
		(+/-)					
1	KG	+	9,133	5,900	Rechteck (a x b)	1,00	53,88
2	EG	+	9,133	5,900	Rechteck (a x b)	1,00	53,88
3	OG	+	9,133	5,900	Rechteck (a x b)	1,00	53,88
4	DG	+	9,133	5,900	Rechteck (a x b)	1,00	53,88
Summe							215,52 m ²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							215,52 m ²



Immobilienbewertung
Wegmann

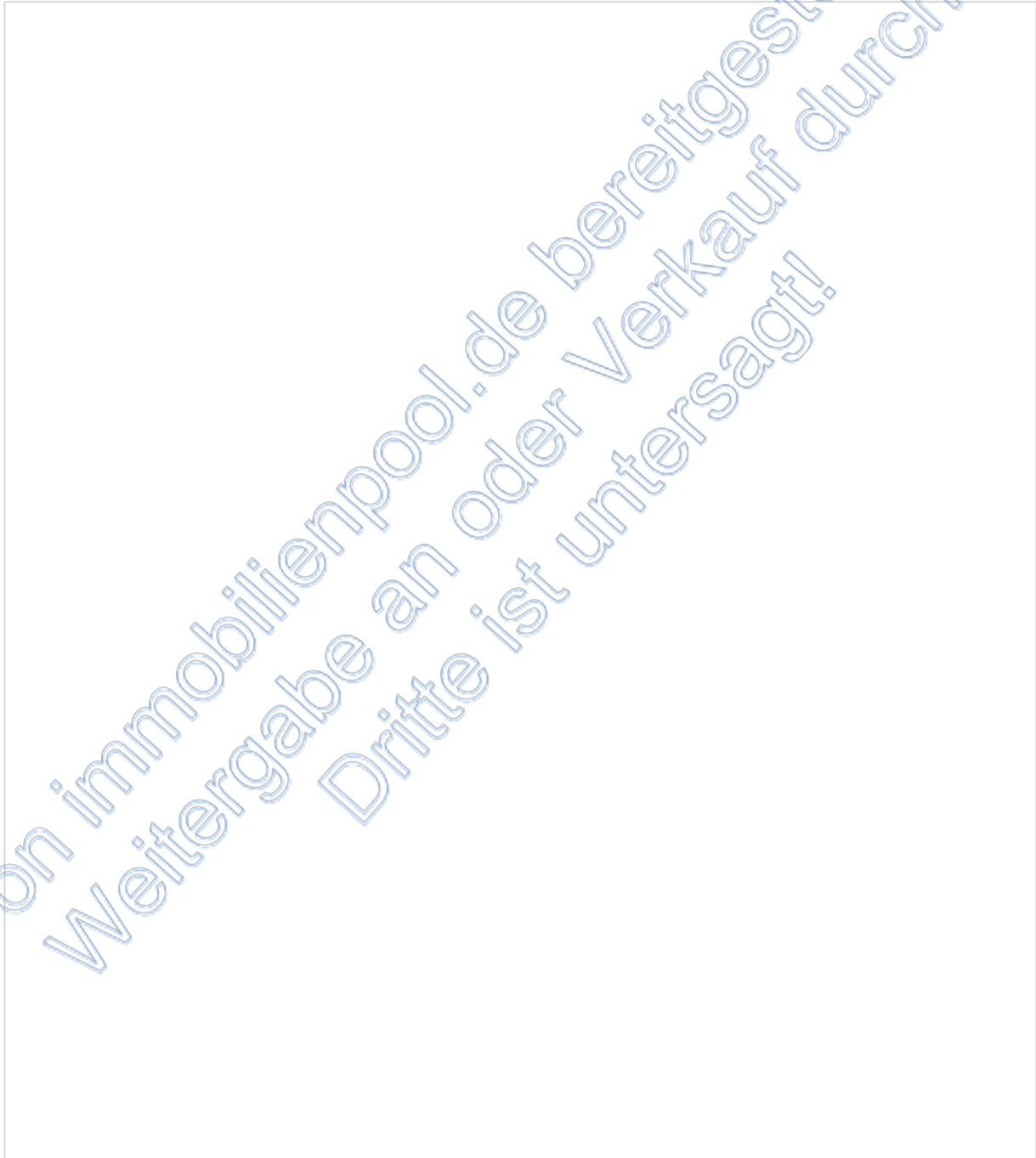
Anlage 15

Fotoübersicht

mit Kennzeichnung des zu bewertenden Objekts

ohne Maßstab

Erläuterung: (1) = Aufnahmeort mit der dazugehörigen Fotonummer und der Aufnahmerichtung



Anlage 16

Straßenansicht des Bewertungsobjekts

Foto 1



Vorderansicht des Bewertungsobjekts

Foto 2



Anlage 17

Seitenansicht des Bewertungsobjekts

Foto (3)



Rück- und Seitenansicht des Bewertungsobjekts

Foto (4)



Anlage 18

Rückansicht des Bewertungsobjekts

Foto (5)



Garten

Foto (6)





Immobilienbewertung
Wegmann

Anlage 19

Eingangsbereich

Foto (7)



Wilschenbrucher Weg

Foto (8)

