

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

Geschäfts-Nr.: 23 K 7/24

unser Zeichen: GNR 027/05/2024



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für den
97,7023/1.000 stl. Miteigentumsanteil am Grundstück
in 21335 Lüneburg, Hindenburgstraße 84
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 7 nebst
Abstellraum Nr. 7 und Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 15

eingetragen im Wohnungsgrundbuch Lüneburg, Blatt 25184

Ifd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	Lüneburg	6	17/4	Gebäude- u. Freifläche, Hindenburgstraße 84	460 m ²

unbelasteter Verkehrswert, Stichtag 17.07.2024: rd. 239.000,00 €

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten sowie acht Anlagen mit 22 Seiten. Das Gutachten wurde in sechsfacher Ausfertigung, davon eine für meine Unterlagen, zuzüglich einer PDF-Version, erstellt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

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	10
4.1 Allgemeine Angaben	10
4.2 Grund- und Bodenbeschreibung	10
4.2.1 Lage	10
4.2.2 Gestalt und Form	11
4.2.3 Erschließung	12
4.3 Beschreibung und Zustand des Gebäudes und der Außenanlagen	12
4.3.1 Gemeinschaftseigentum, Mehrfamilienhaus	13
4.3.2 Sondereigentum, Wohnung Nr. 7 und Abstellraum Nr. 7	16
4.3.3 Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 15	19
4.3.4 Gemeinschaftseigentum, Außenanlagen	20
4.4 Vorbemerkungen zur Wertermittlung	20
4.5 Wertermittlung	22
4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	22
4.5.2 Bodenwertermittlung	22
4.5.3 Ertragswertermittlung	26
4.5.4 direkte Vergleichswertermittlung	39
5 unbelasteter Verkehrswert	46

Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Verkehrskarte und aus dem Stadtplan von Lüneburg mit Kennzeichnung der Ca.-Lage des Grundstücks mit Miteigentumsanteilen
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Grundstücks mit Miteigentumsanteilen
- Anlage 3: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 4: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 5: Grundriss 2. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 7, Grundriss Spitzboden mit Abstellraum Nr. 7 und Grundriss Teil der Tiefgarage mit Stellplatz Nr. 15, Schnitt Mehrfamilienhaus aus der Bauakte
- Anlage 6: Fotoübersichtsplan, Standorte der Außenaufnahmen
- Anlage 7: Fotodokumentation
- Anlage 8: Literaturverzeichnis, Quellen, Rechtsgrundlagen

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

1 Zusammenfassung des Gutachtauftrages

- 1.1 Entsprechend dem Auftrag des Amtsgerichts Lüneburg vom 16. Mai 2024, Eingang 24. Mai 2024, ist der Verkehrswert des Miteigentumsanteils am Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 im 2. Obergeschoss und dem Abstellraum Nr. 7 im Spitzboden sowie dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 15 in der Tiefgarage, zu schätzen.
Der unbelastete Verkehrswert für den im Wohnungsgrundbuch von Lüneburg, Blatt 25184, verzeichneten 97,7023/1.000 stl. Miteigentumsanteil am Grundstück in 21335 Lüneburg, Hindenburgstraße 84, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 und dem Abstellraum Nr. 7 sowie dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 15 **wird zum Wertermittlungsstichtag 17. Juli 2024 auf rd. 239.000,00 € geschätzt.**
- 1.2 Es waren Mieter bzw. Pächter festzustellen.
Das Sondereigentum Wohnung Nr. 7 nebst Abstellraum Nr. 7 und Stellplatz Nr. 15 sind unbefristet vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt insgesamt 550,00 €. Der Name der Mieterin wird dem Amtsgericht Lüneburg aus Datenschutzgründen mit separatem Schreiben mitgeteilt.
- 1.3 Die WEG-Verwalterin/der WEG-Verwalter (Wohnungseigentums-Verwalter) war festzustellen. Zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums ist von der Eigentümergemeinschaft **ein externes Immobilienunternehmen beauftragt worden.** Name und Anschrift des WEG-Verwalters wird dem Amtsgericht Lüneburg aus Datenschutzgründen mit separatem Schreiben mitgeteilt.
- 1.4 Es war zu klären, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist bzw. geführt wird.
Gemäß Auskunft der am Ortstermin anwesenden Grundstücksmiteigentümerinnen wird in der Wohnung Nr. 7 und in den anderen Wohnungen **im Haus Hindenburgstraße 84 kein Gewerbebetrieb geführt. Dies bestätigte die am Ortstermin anwesende Mieterin der Wohnung Nr. 7.** Zur Ausübung eines Berufes oder eines Gewerbes in einer Wohnung bedarf es der Zustimmung des WEG-Verwalters und/oder der Wohnungseigentümer.
- 1.5 Es sollte geprüft werden, ob Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt wurden.
Maschinen und/oder Betriebseinrichtungen wurden in der Wohnung Nr. 7 und im Abstellraum Nr. 7 nicht vorgefunden.
- 1.6 Der Sachverständige hatte zu klären, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.
In dem Mehrfamilienhaus, Hindenburgstraße 84, in dem die Wohnung Nr. 7 liegt, wurde in den zugänglichen Bereichen, Untergeschoss bzw. Tiefgarage, Treppenhaus und Spitzboden sowie in der Wohnung Nr. 7 **kein Verdacht auf Hausschwammbefall festgestellt. Den Grundstücksmiteigentümerinnen ist kein Hausschwammbefall bekannt.**
- 1.7 Es war zu prüfen, ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bezüglich des Grundstücks mit Miteigentumsanteilen bestehen.
Das Grundstück mit Miteigentumsanteilen ist baulastenfrei.
Gemäß Auskunft der Hansestadt Lüneburg **liegt das Grundstück mit Miteigentumsanteilen nicht im Gebiet eines Bebauungsplans. Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Lüneburg ist das in Rede stehende Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.**
Anderweitige baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen, die die bauliche Nutzung des Grundstücks mit Miteigentumsanteilen 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.
Die Grundstücksmiteigentümerinnen stellten in Kopie einen Auszug aus dem Energieausweis für Wohngebäude zur Verfügung. **Der Energieausweis ist gemäß Teil 5, Energieausweise, Gebäudeenergiegesetz (GEG), ein sogenannter Energieverbrauchsausweis, der den tatsächlichen Energieverbrauch berücksichtigt (vgl. Pkt. 4.4, S. 21).**
- 1.9 Es war zu prüfen, ob bezüglich des Grundstücks mit Miteigentumsanteilen ein Altlastenverdacht besteht.
Die Hansestadt Lüneburg teilte auf Anfrage mit, dass **das Grundstück mit Miteigentumsanteilen nicht im Altlastenkataster der Hansestadt Lüneburg registriert ist (vgl. Anlage 4).**

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

2 Herangezogene Unterlagen, Grundlagen des Gutachtens

- 2.1 Auftrag des Amtsgerichts Lüneburg vom 16.05.2024, Eingang am 24.05.08.01.2024.
- 2.2 Unbeglaubigter Auszug Wohnungsgrundbuch von Lüneburg, Blatt 25184, vom 17.05.2024.
- 2.3 schriftliche und mündliche Auskünfte von der Hansestadt Lüneburg:
Baulasten (vom Amtsgericht Lüneburg eingeholt)
Altlasten
Denkmal- und Bodendenkmalschutz
planungsrechtlicher Zustand des Grundstücks mit Miteigentumsanteilen
schriftliche Auskünfte vom Amtsgericht Lüneburg, Grundbuchamt:
Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung
beschränkte persönliche Dienstbarkeiten und Grunddienstbarkeiten
schriftliche/mündliche Auskunft von den Grundstücksmiteigentümerinnen:
Jahresabrechnung 2023 Grundstück mit Miteigentumsanteilen und Anteil Wohnung Nr. 7
Höhe monatliches Wohn-/Hausgeld einschließlich Instandhaltungsrücklagenanteil Wohnung Nr. 7
Guthaben Anlagekonto Wohnungseigentümergeinschaft (Instandhaltungsrücklage)
Bauzeichnungen, Auszüge aus der Baubeschreibung und aus dem Energieausweis
baulicher Zustand des Mehrfamilienhauses, geplante bauliche Maßnahmen
Kopie Mietvertrag
Grundriss 2. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 7 und Grundriss Spitzboden mit Abstellraum Nr. 7
Jahresabrechnung 2022, 2023 und Wirtschaftsplan 2024 Grundstück mit Miteigentumsanteilen und Anteil Wohnung Nr. 7, Eigentümerversammlung 28.05.2024
mündliche und schriftliche Auskunft vom WEG-Verwalter:
keine weiteren Informationen
- 2.4 Schriftliche Beantragung einer Liegenschaftskarte beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg.
- 2.5 Bodenrichtwertauskunft und Auskunft aus der Kaufpreissammlung von Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Lüneburg, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg, Geschäftsstelle für die Landkreise Harburg/Lüneburg.
- 2.5 Bodenrichtwert- und Kaufpreisauskunft aus der Kaufpreissammlung vom 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, Grundstücksmarktdaten und Bodenrichtwerte.
- 2.6 Literaturverzeichnis und Quellen, Rechtsgrundlagen (vgl. Anlage 8).
- 2.7 Ortsbesichtigung durch den Sachverständigen am 17.07.2024.
- 2.8 Grundrisse 2. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 7 und Spitzboden mit Abstellraum Nr. 7, Teilgrundriss Tiefgarage mit Stellplatz Nr. 15, Schnitt Mehrfamilienhaus, die vom Sachverständigen beschafft wurden (vgl. Anlage 5)
- 2.9 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.
- 2.10 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, **17.07.2024**, als Wertermittlungsstichtag dieser Wertermittlung zugrunde gelegt.
Insoweit stützt sich mein Gutachten auf Feststellungen beim Ortstermin, den bereits genannten Auskünften der zuständigen Ämter, der Grundstücksmiteigentümerinnen, den vorliegenden Unterlagen sowie 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.

Dem Gutachten liegt ein unbeglaubigter Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch von Lüneburg, Blatt 25184, vom 17. Mai 2024, vor. In Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs bestehen folgende Eintragungen für den 97,7023/1.000 stl. Miteigentumsanteil am Grundstück, Sondereigentum Wohnung und Abstellraum Nr. 7:

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

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

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

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

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

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

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Anmerkung:	Dinglich gesicherte Schuldverhältnisse (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden etc.), die im Wohnungsgrundbuch 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; Belastungen:	Die Wohnung Nr. 7 mit Abstellraum Nr. 7 ist unbefristet vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete ist mit 550,00 € vereinbart. In der Nettokaltmiete ist die Nutzung des Stellplatzes Nr. 15 in der Tiefgarage enthalten. In dem von den Grundstücksmiteigentümerinnen zur Verfügung gestellten Wirtschaftsplan 2024 beträgt das monatliche Haus-/Wohngeld für die zu bewertende Wohnung Nr. 7 nebst Abstellraum Nr. 7 sowie Tiefgaragenstellplatz Nr. 15 zurzeit 170,42 €. Darin ist ein Anteil von 8,14 € für die Instandhaltungsrücklage enthalten. Weitere nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte und Hausschwamm wurden nicht festgestellt bzw. sind nicht bekannt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft der Hansestadt Lüneburg an das Amtsgericht Lüneburg ist das Grundstück nicht mit Baulasten belastet bzw. begünstigt (vgl. Anlage 3).
Eintragungen im Altlastenkataster:	Gemäß Auskunft der Hansestadt Lüneburg, Fachdienst Umwelt, ist das Grundstück nicht als altlastenverdächtige Fläche bzw. Altlast im Altlastenkataster der Hansestadt Lüneburg erfasst (vgl. Anlage 4).
Umlegungs-, Flurbereinigungs-, Sanierungsverfahren:	Gemäß Auskunft der Hansestadt Lüneburg ist das Grundstück in kein Bodenordnungs- und Sanierungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft der Hansestadt Lüneburg, Bauverwaltungsamt, befindet sich das Grundstück im weiteren Umfeld von Baudenkmalen. Vor Errichtung von baulichen Anlagen in der Umgebung von Baudenkmalen muss eine Abstimmung mit der Denkmalpflege erfolgen. Da das Grundstück bereits intensiv baulich genutzt ist, ist eine weitere Bebauung auszuschließen. Einen Einfluss auf den Verkehrswert hat die Lage im näheren Umfeld von Baudenkmalen deshalb nicht. Der Bereich des Grundstücks mit Miteigentumsanteilen liegt nicht mehr im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Altstadt Lüneburg.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Lüneburg ist das Gebiet in dem das Grundstück liegt als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Auskunft der Bauverwaltung der Hansestadt Lüneburg liegt das Grundstück nicht im Bereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben für das Grundstück ist nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Die Art der Nutzung orientiert sich an den §§ 3 und 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland)

In der von der Hansestadt Lüneburg auf meine Anforderung hin zur Verfügung gestellten Bauakte des Grundstücks **ist die Baugenehmigung Aktenzeichen 820/89, Baumaßnahme nach § 75 Niedersächsische Bauordnung (NBauO), vom 06.06.1986 für den Neubau von 4 Mehrfamilienhäusern mit 33 Wohneinheiten (Wohnungen) und Tiefgarage sowie die Abgeschlossenheitsbescheinigungen für die Wohnungen nach §§ 7 und 32 Wohnungseigentumsgesetz (WEG), enthalten.**
Es wird unterstellt, dass sämtliche baulichen Anlagen auf dem Grundstück den Vorgaben/Auflagen der Baugenehmigung und der Abgeschlossenheitsbescheinigungen entsprechen sowie formell und materiell legal sind.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4 Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Sondereigentum Wohnung Nr. 7 und Abstellraum Nr. 7 sowie das Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 15 in der Tiefgarage, verbunden mit dem 97,7023/1.000 stl. Miteigentumsanteil am Grundstück in 21335 Lüneburg, Hindenburgstraße 84

Gemarkung	Flur	Flurstück	Flurstücksfläche	Grundstücksfläche
Lüneburg	6	17/4	460 m²	460 m²

zum Wertermittlungsstichtag 17. Juli 2024, ermittelt.

4.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Lüneburg Auftrag: 16. Mai 2024 Eingang 24. Mai 2024
Eigentümer:	zwei Eigentümerinnen (natürliche Personen) des Sondereigentums Wohnung Nr. 7 und Abstellraum Nr. 7 sowie Sondernutzungsberechtigte des Stellplatzes Nr. 15 und Eigentümerinnen des 97,7023/1.000 stl. Miteigentumsanteil am Grundstück, wegen Datenschutz keine Namensnennung
Tag der Ortsbesichtigung:	17. Juli 2024
Teilnehmer am Ortstermin:	die beiden Grundstücksmit Eigentümerinnen, wegen Datenschutz keine Namensnennung die Mieterin der Wohnung Nr. 7 und des Abstellraumes Nr. 7 sowie des Stellplatzes Nr. 15, wegen Datenschutz keine Namensnennung der Sachverständige
Wertermittlungsstichtag:	17. Juli 2024

4.2 Grund- und Bodenbeschreibung

4.2.1 Lage

Ort und Einwohner: (vgl. Anlage 1)	Land/Kreis:	Bundesland Niedersachsen; Landkreis Lüneburg im Nordosten des Bundeslandes belegen
	Verwaltung/ Stadt:	Hansestadt Lüneburg ist die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises und liegt zentral im Landkreis, Lüneburg ist ein Oberzentrum für den Nordosten Niedersachsens, Lüneburg liegt am südöstlichen Rand der Metropolregion Hamburg
	Landschaft:	überwiegend eben, am nordöstlichen Rand des Heide-/Waldgebiets <i>Lüneburger Heide</i> belegen, in der <i>Lüneburger Heide</i> gibt es Naturparks, überwiegend Wald- und Heideflächen, auch Flächen der Landwirtschaft (Acker- und Grünland)
	Makrolage:	Hansestadt Lüneburg, nordwestlicher Rand der Altstadt, Hindenburgstraße von Gründerzeitgebäuden geprägt, Innenstadt (Altstadt) durch Backsteinbauten (Bürgerhäuser, Rathaus, Sakralbauten und historische Verwaltungsgebäude) geprägt
	Mikrolage:	nordwestlich des Stadtzentrums mit Marktplatz, Am Ochsenmarkt und Am Sande, innerhalb des Stadtrings
	Umgebung:	1- bis 3 ½-geschossige Bebauung, geschlossene Bauweise, überwiegend Mehrfamilienhäuser

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

	Wirtschaft:	Arbeitsmöglichkeiten in der Hansestadt (Industrie, Dienstleister, Handel und Verwaltung, Universität) und in Hamburg
	Einkauf:	in Lüneburg, im Stadtzentrum für gehobene Ansprüche, in der Stadtperipherie Discounter und Fachhandel
	Universität:	Leuphana-Universität
	Schulen:	sämtliche Schulen einschließlich Gymnasien und Berufsbildungszentrum in Lüneburg
	Kita:	in Lüneburg
	Krankenhaus:	in Lüneburg
	Einwohner:	Hansestadt Lüneburg ca. 78.000 Einwohner; Ballungsraum Lüneburg ca. 125.000 Einwohner
	Fläche:	Hansestadt Lüneburg ca. 70 km²
Verkehrslage, Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	Straßen:	Bundesstraßen 4, 195, 209 und 216, Bundesstraßen 4 und 209 als Umgehungsstraße östlich der Stadt zusammengelegt und autobahnartig ausgebaut mit zahlreichen Auffahrten vom Stadtgebiet und Umland aus zu erreichen, Bundesstraßen 4 und 209 gehen im Norden der Stadt in die Autobahn 39 über
	Autobahnen:	Autobahn 39 Richtung Hamburg, Ausbau Richtung Süden/Südwesten Uelzen/Wolfsburg geplant
	Hamburg:	ca. 50 km entfernt, nordwestlich von Lüneburg gelegen
	Winsen (Luhe):	ca. 24 km entfernt, nordwestlich von Lüneburg gelegen
	Uelzen:	ca. 26 km entfernt, südlich von Lüneburg gelegen
	Bahn:	Bahnhof ca. 3,50 km südöstlich, Halt aller Fernbahnzüge und Regionalbahnzüge, Regionalbahn nach Hamburg und Uelzen, Hansestadt Lüneburg und Landkreis sind Teil des Hamburger Verkehrsverbundes
	Bus:	Stadtlinienbus, Haltestelle in der Nähe
	Wasserstraße:	Elbeseitenkanal mit Binnenhafen östlich von Lüneburg
Art der Bebauung und Nutzung in den Straßen:		überwiegend Mehrfamilienhäuser, 1- bis 3 ½-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise, überwiegend Mehrfamilienhäuser, wohnwirtschaftliche Nutzung
Immissionen:		gering, Anliegerverkehr auf dem westlichen Teil der Hindenburgstraße
topographische Grundstückslage:		eben

4.2.2 Gestalt und Form

Größe (alle Maße Ca.-Angaben) des Grundstücks mit Miteigentumsanteilen (vgl. Anlage 2)

Gemarkung	Lüneburg	
Flur	6	
Flurstück	17/4	
Straßenfront(en)	17 m	
Wegefront(en)	keine	
Breite bis	17 m	
Tiefe bis	27 m	
Flurstücksgröße	460 m²	
Flurstücksform	rechteckig	
Grundstücksgröße		460 m²
Grundstücksform		rechteckig

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.2.3 Erschließung

Das Grundstück, an dem u.a. der zu bewertende 97,7023/1.000 stl. Miteigentumsanteil besteht, wird aus dem Flurstück 17/4 gebildet. Das Grundstück mit Miteigentumsanteilen liegt im westlichen Teil der Hindenburgstraße und ist mit einem Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten bebaut. Das Mehrfamilienhaus Hindenburgstraße 84 bildet mit den Mehrfamilienhäusern auf den Nachbargrundstücken eine geschlossene Bauzeile, quasi einen Wohnblock. Die Wohneinheiten sind in Sondereigentume aufgeteilt. Die Zu- und Ausfahrt zur bzw. aus der Tiefgarage, von der Hindenburgstraße, befindet sich im Untergeschoss Mehrfamilienhaus Hindenburgstraße 83. Die Tiefgarage erstreckt sich über das gesamte Untergeschoss der Mehrfamilienhäuser Hindenburgstraße 83 bis 87.

Straßenart:	öffentlich gewidmete Straße im Stadtgebiet, quasi Anliegerstraße
Straßenausbau:	ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig mit Betonsteinpflaster befestigte Gehwege, Straßenlampen/-laternen
Höhenlage Zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen:	Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Telefon- und Kabelanschluss
Abwasserbeseitigung:	Ab-/Schmutzwasserkanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Wechselseitige Grenzbebauung durch die geschlossene Bauweise von und zu den Nachbarflurstücken 17/3 und 17/5. Anderweitige nachbarliche Gemeinsamkeiten sind nicht zu erkennen.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Bei dem Grundstück mit Miteigentumsanteilen werden normal tragfähiger Baugrund/Boden sowie gewachsene und ungestörte Bodenverhältnisse angenommen.

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 der am Ortstermin anwesenden Grundstücksmiteigentümerinnen, über Bauausführungen, Bauhistorie und baulicher Zustand. Das 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 der Grundstücksmiteigentümerinnen 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. Den Grundstücksmiteigentümerinnen und der Mieterin sind keine Baumängel und -schäden bekannt.

Die örtlich vorhandenen Gegebenheiten des Grundstücks sowie des Gebäudes und der Außenanlagen wurden bei der Ortsbesichtigung in Augenschein genommen und fotografisch dokumentiert. Die Fotos sind dem Gutachten in den Anlagen beigelegt (vgl. Anlage 7). **Innenaufnahmen im Sondereigentum Wohnung Nr. 7, wurden von der Mieterin nur eingeschränkt gestattet.**

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren Böden, Wände und Decken überwiegend mit Be-/Verkleidungen versehen. Das Sondereigentum Wohnung Nr. 7 ist vermietet. Die Räume in der Wohnung Nr. 7 sind 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 der Wohnung Nr. 7, Abstellraum Nr. 7 und Stellplatz Nr. 15 sowie den gemeinschaftlichen Gebäudeteilen, nicht zugängliche Bereiche und Bauteile bleiben unberücksichtigt, durch die Inaugenscheinnahme beim Ortstermin nicht ersichtlich, können aufgrund der Holzkonstruktion des Dachstuhls jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.3.1 Gemeinschaftseigentum, Mehrfamilienhaus

Das zu bewertende Sondereigentum Wohnung Nr. 7 nebst Abstellraum Nr. 7 befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, dem Mehrfamilienhaus Hindenburgstraße 84. Das Mehrfamilienhaus Hindenburgstraße 84 bildet mit den Mehrfamilienhäusern auf den östlichen Nachbargrundstücken und dem westlichen Nachbargrundstück eine geschlossene Bauzeile. Die Mehrfamilienhäuser Hindenburgstraße 83 bis 88 wurden zusammen errichtet und zeichnen sich durch ein einheitliches Erscheinungsbild aus. Das Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 15 liegt in der großen Tiefgarage, die sich über das gesamte Untergeschoss der Mehrfamilienhäuser Hindenburgstraße 83 bis 87 erstreckt. Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage liegen im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses Hindenburgstraße 83. Die Zu- und Ausfahrt ist von der Hindenburgstraße befahrbar.

Die baurechtlich zulässige Nutzung bzw. zulässige Grundflächenzahl wird durch das dreigeschossige Mehrfamilienhaus ausgeschöpft. Auch die drei Vollgeschosse, das ausgebaute Dachgeschoss, der für Abstellflächen/-räume gut nutzbare Spitzboden und das Untergeschoss des Gebäudes mit dem Anteil an der Tiefgarage führen zu einer intensiven baulichen Nutzung des Grundstücks mit Miteigentumsanteilen.

In dem Mehrfamilienhaus befinden sich insgesamt elf Wohnungen. Die Wohnungen sind in den Vollgeschossen Ein- und Zweiraumwohnungen. In den drei Vollgeschossen sind jeweils drei Wohnungen angeordnet, im ausgebauten Dachgeschoss zwei Wohnungen. Die Wohnungen werden durch ein Treppenhaus erschlossen. Das Treppenhaus liegt mittig und straßenseitig im Gebäude. Vom Treppenhaus gelangt man zum Spitzboden mit den Abstellräumen und zur Tiefgarage. Im Treppenabgang zum Untergeschoss ist der Hausanschlussraum abgetrennt. Von der Tiefgarage ist über eine Außentür der Hof bzw. der Garten zu erreichen. Im Dachgeschoss verfügt das Treppenhaus über ein Zwerchhaus, Dachaufbau. Dadurch ist die Erschließung des Dachgeschosses und des Spitzbodens gesichert. Im Spitzboden sind neben den im Sondereigentum stehenden abgetrennten Abstellräumen ein Wäschetrockenraum und ein Heizungsraum mit Gastherme vorhanden. Gemeinschaftseigentum sind u.a. das Treppenhaus, Hausanschlussraum, Wäschetrocken- und Heizungsraum.

Das Erscheinungsbild des Mehrfamilienhauses wird, wie die der angrenzenden Mehrfamilienhäuser, durch die Klinkerfassade geprägt. Die Treppenhäuser der Gebäude sind erkerartig ausgeführt, schließen im Dachgeschoss mit einem Zwerchhaus ab und dienen der Fassadengestaltung. Der Eingang zum Treppenhaus ist über zwei Stufen und Eingangspodest erreichbar. Zur Belichtung des Treppenhauses ist die Hauseingangstür als Fenstertür mit innenliegender Sprossung ausgeführt. Im großflächig verglasten Türseiten teil sind eine Briefkasten-, eine Gegensprech- und eine Türöffnungsanlage eingebaut. Der Hauseingang ist überdacht.

Die Dachgeschosswohnungen verfügen straßenseitig über kleine Dachgauben und hof- bzw. gartenseitig über Zwerchhäuser. Hofseitig ist jede Wohnung mit einem Balkon versehen, die beiden Dachgeschosswohnungen mit Loggien. Das Dach des Mehrfamilienhauses ist ein Satteldach.

Die Fassade des Mehrfamilienhauses ist schlicht gestaltet und wird durch das Ziegelsichtmauerwerk in Naturziegelfarbe, rotbraun, geprägt. Die Umfassungswände sind zweischalig mit Kerndämmung und Luftspalt ausgeführt.

Art des Gebäudes: 3-geschossiges Mehrfamilienhaus mit einem Aufgang (Treppenhaus), Dachgeschoss vollständig ausgebaut, Spitzboden mit abgeteilten Abstellräumen/-flächen, Untergeschoss/Tiefgarage

Baujahr: gemäß Bauakte 1991

Modernisierung,
Sanierung (soweit
bekannt): keine

Ausführung und Ausstattung

In der Bauakte ist eine Baubeschreibung enthalten, die nachfolgend eingefügt ist.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Für die Akten

Baubeschreibung alt, vom 21.90
(in Stichworten)
Kellerabtrag vom 17.5.4. 2.8.90
Anstellm. " " 2.8.90
Nachtrag 1G v. 28.90
mit Auswärtigen in den Anstellm. " der Nachtrag

Bauvorhaben: Neubau eines Mehrfamilienhauses in 2120 Lüneburg, Hindenburgstraße/Am Springintgut, Haus 2

Bauherr: [REDACTED] 2120 Lüneburg

Grundstück und Erschließung	- Haus 2 -
Baugrund- und Grundwasser- verhältnisse	Senkungsgebiet, Gründung gem. Statik und Gutachten Büro Mandel !
Versorgungs- leitungen (Wasser, Elt, Gas)	vorh. Vers. Unternehmen
Abwasseranlagen	öffentl. Kanalisation
Straßen und Wege	Gemeindestraße befestigt
Rohbau	
Fundamente	Stahlbeton gem. Statik
Außenwände	17,5cm KSL, 6cm Dämmung, 4cm Luftschicht, 10cm Verblendstein rotbraun
Innenwände	KSL und Gasbeton gem. Statik
Decken	Stahlbeton gem. Statik
Dach	Satteldach gem. Statik, rote Dacheindeckung Holzplanken aus Ton
Wärmeschutz	gem. Wärmeschutz V0
Schallschutz	gem. Schallschutz V0
Ausbau	
Putzarbeiten	./.
Außenputz	./.
Innenputz	Feinputz
Fußböden	
in Noßräumen	schwimmender Estrich, gefliest
in Wohn- und Schlafräumen	schwimmender Estrich, Textilbodenbelag
Treppen	Stahlbetontreppen, Beschichtung Agglo-Marmor o.ä.
Fenster	Kunststofffenster mit innenliegenden Sprossen
Türen	Mahagoni - endbehandelt

Hat vorgelegen
Ständisches Gewerbeaufsichtsamt
Lüneburg
9. JAN. 1990

*Fensterdetails von Beginn
der Arbeiten hinwärtlich sind
der Handhabung abzugeben.*

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ausstattung	
Küchen	alle Anschlüsse vorgesehen
Bäder	Wanne, <u>WC</u> , <u>Waschtisch</u>
Duschräume	./.
Aborte	./.
Heizung	<u>Gaszentralheizung</u>
Warmwasser- versorgung	<u>Durchlauferhitzer</u>
Installationen (Wasser, Elt, Gas)	gem. DIN
Maler- und Tapezierarbeiten und dgl.	<u>Rauhfaser, heller Anstrich</u>
Besondere Einrichtungen	
Personen- und Kohlenaufzüge	./.
<u>Müllschlucker</u>	Container auf dem Grundstück
Gemeinschafts- antennen	./.
Blitzschutzanlagen	./.
Einbaumöbel	./.
Gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume	auf dem Boden
und dgl.	./.
Außenanlagen	
Einfriedigungen	Holzzaun, Abpflanzung
Gartenanlagen Wege, Einstell- plätze für Kraft- fahrzeuge	Betonverbundstein grau, <u>Wege</u> rot
Spielplätze	den Anforderungen entsprechend auf dem Grundstück auszuliefern.
Hausanschlüsse	auf dem Boden, alt. zentraler HA-Raum (Hastra)
Kleinkläranlagen	./.
Unterbringung der Mülltonnen	auf dem <u>Grundstück</u>
Wäschepfähle	./.
Teppichklopf- stangen und dgl.	./.

Lüneburg, d. 19. 12. 1989

PLANUNGSGRUPPE

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Bauschäden und
Baumängel (soweit
augenscheinlich
ersichtlich):

Das Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1991 wurde bisher nicht modernisiert. Das Gebäude ist gepflegt und befindet sich insgesamt in einem guten baulichen Zustand. Größere Schäden oder größerer Instandhaltungsstau wurden beim Ortstermin nicht festgestellt. Gemäß Auskunft des WEG-Verwalters ist in diesem Jahr der Austausch der Haustüranlage gegen eine einbruchssichere Haustüranlage geplant. Die Kosten hierfür werden zur Hälfte aus der gesetzlich vorgeschriebenen und angesparten Instandhaltungsrücklage und zur Hälfte über eine Sonderumlage der Grundstücksmiteigentümer, anteilig der Miteigentumsanteile, beglichen. Dieses Vorhaben hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Wohnung Nr. 7 nebst Abstellraum Nr. 7 und Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 15.

Im Spitzboden, im Wäschetrockenraum, ist ein horizontaler Riss längs der Kante Dachschräge/Abseite vorhanden. Ein Dachausstiegswindow im Wäschetrockenraum wurde augenscheinlich nicht sachgerecht verriegelt bzw. ist undicht, da getrocknete Rinnsale (Verfärbungen) an der geweißten Wand unterhalb des Dachausstiegswindows zu erkennen sind. Diese Mängel sind mit relativ geringem Aufwand behebbar und haben keinen Einfluss auf die Wertermittlung.

Ein Wertabschlag für die Beseitigung von Schäden/Bauschäden etc., anteilig für den zu bewertenden 97,7023/1.000 stl. Miteigentumsanteil ist deshalb nicht zu berücksichtigen. Die „normale“ Wertminderung des Gebäudes bzw. der Wohnung Nr. 7 etc. wird durch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bzw. den Barwertfaktor im Ertragswert berücksichtigt.

wirtschaftliche
Wertminderung:

keine

Die Fassaden- und die Dachdämmung des Gebäudes entsprechen dem Stand der Technik zum Bauzeitpunkt und erfüllen bereits die heutigen Anforderungen an energieeffiziente Wohngebäude. Der vorliegende verbrauchsabhängige Energieausweis weist aus, dass das Gebäude energetisch bereits einem guten Standard entspricht (79 kWh/m²Jahr, energieeffizientes Mehrfamilienhaus). Der Energieverbrauch für Warmwasser ist im Energieverbrauchskennwert durch einen Zuschlag enthalten.

Allgemein-
beurteilung:

Der bauliche Zustand des Mehrfamilienhauses ist insgesamt gut. Die Haustüranlage wird erneuert. Sonst wurden keine größeren Schäden/Bauschäden und/oder größerer Instandhaltungsstau oder wirtschaftliche Wertminderungen festgestellt.

4.3.2 Sondereigentum, Wohnung Nr. 7 und Abstellraum Nr. 7

Bei dem Sondereigentum handelt es sich gemäß der Teilungserklärung um die Wohnung Nr. 7 im 2. Obergeschoss des dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit vollständig ausgebautem Dachgeschoss. Die Wohnung Nr. 7 ist die rechte, von der Hindenburgstraße aus gesehen, der drei Wohnungen im 2. Obergeschoss und erstreckt sich über die gesamte Gebäudebreite bzw. -tiefe, wie die meisten Wohnungen im Gebäude.

Die Mieterin ermöglichte die Besichtigung der Wohnung Nr. 7.

Die Ausstattung der Wohnung entspricht dem Standard zum Zeitpunkt des Baujahres 1991. Der Ausstattungsstandard ist durchschnittlich bzw. mittel und insgesamt noch zeitgemäß.

Die Wohnung Nr. 7 ist wie das Mehrfamilienhaus nord-/südorientiert. Der große Wohnraum weist nach Süden, zum Garten des Grundstücks. Dieser Wohnraum verfügt über einen gut nutzbaren Balkon. Der kleinere Wohnraum und die Küche weisen nach Norden, zur Hindenburgstraße. Das Bad/WC liegt innen, ist somit nicht tagesbelichtet und ist mit einem Zwangsabluftsystem versehen. Ein kleiner Abstellraum ist von der Diele abgetrennt. Zur Wohnung Nr. 7 gehört der Abstellraum Nr. 7 im Spitzboden des Mehrfamilienhauses. Die Abstellräume im Spitzboden sind durch Holzständerwerk, die mit Maschendraht gespannt sind, abgetrennt und mit Holzrahmen/Maschendrahttüren verschlossen, so auch der Abstellraum Nr. 7.

Die Raumaufteilung der Wohnung Nr. 7 ist zweckmäßig. Der nach Süden ausgerichtete Balkon ist aufgrund der Fläche, Länge und Tiefe, gut nutzbar.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Lage der Wohnung im Gebäude:	2. Obergeschoss, rechts (von der Hindenburgstraße aus gesehen)
Wohn-/Nutzfläche:	Wohnfläche Wohnung Nr. 7; insgesamt 64,46 m ² , einschließlich Balkonfläche von 1,83 m ² (1/4 der tatsächlichen Balkonfläche), die tatsächliche Balkonfläche beträgt 7,32 m ² Nutzfläche Abstellraum Nr. 7; insgesamt 5,09 m ² (gemäß Wohn-/Nutzflächenberechnung aus der Teilungserklärung und Grundrisse der Wohnung Nr. 7 und des Abstellraumes Nr. 7)
Raumaufteilung: (vgl. Anlage 5)	Wohnung Nr. 7; 2 Wohnräume, Küche, Bad/WC, Abstellraum, Diele, Balkon Abstellraum Nr. 7; Abstellraum
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut, Wohnung nord-/südorientiert, Bad/WC und kleiner Abstellraum innenliegend
Modernisierung, Sanierung, soweit bekannt:	keine bekannt
Kellerraum:	Zum Sondereigentum Wohnung Nr. 7 gehört kein Kellerraum.
Bodenabstellraum:	Zum Sondereigentum Wohnung Nr. 7 gehört der Abstellraum Nr. 7 im Spitzboden.
Stellplätze/Garage:	Siehe Pkt. 4.3.3, S. 19)
Wände:	Kalksandstein- bzw. Gasbetonsteinmauerwerk, beidseitig Feinputz
Decke:	Massivbetondecke
Türen:	Wohnungstür: glattes kunststoffbeschichtetes Holzwerkstofftürblatt (Optik Mahagonimaserung), vermutlich mit Stahlzarge Innentüren: glatte kunststoffbeschichtete Holzwerkstofftürblätter (Optik Mahagonimaserung), vermutlich mit Stahlzargen
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster mit innen liegender Sprossung
Treppe:	in der Wohnung Nr. 7 keine Treppe
Fußböden:	schwimmender Zementestrich mit Trittschall- und Wärmedämmung
Wohnräume:	Laminat und Parkett
Küche:	Fliesen
Bad/WC:	Fliesen
Diele:	Fliesen
Abstellraum:	Fliesen
Balkon:	Klinkerplatten
Wandverkleidungen:	glatt verputzt
Wohnräume:	Raufasertapete, Anstrich
Küche:	Fliesenspiegel und Raufasertapete, Anstrich
Bad/WC:	Fliesen ca. 2 m hoch und Raufasertapete, Anstrich
Diele:	Raufasertapete, Anstrich
Abstellraum:	Raufasertapete, Anstrich
Balkon:	keine Wände
Deckenverkleidung:	glatt gespachtelt bzw. verputzt
Wohnräume:	Raufasertapete, geweißt
Küche:	Raufasertapete, geweißt
Bad/WC:	Raufasertapete, geweißt

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Diele:	Raufasertapete, geweißt
Abstellraum:	Raufasertapete, geweißt
Balkon:	keine Decke
Heizung:	Zentralheizung (Gastherme im Spitzboden installiert), Platten-/Flachheizkörper mit Thermostatventilen und Verbrauchsmesseinrichtungen an den Heizkörpern
Warmwasser- versorgung:	zentral über Gastherme, in der Küche über Elektrodurchlauferhitzer
Elektroinstallation:	durchschnittliche zeitgemäße Ausstattung, ausreichend Steckdosen und Licht-, auslässe, Leitungen unter Putz bzw. verdeckt verlegt; TV-Anschlussdosen in den Wohnräumen
Sanitärinstallation:	durchschnittliche Ausstattung und Qualität der Sanitärobjekte, weiß eingebaute (eingeflieste) Wanne, Waschbecken und Stand-WC
Küchenausstattung:	Einbauküche; Hänge- und Unterschränke, Oberflächen foliert, matt Silber und Holzstruktur; Holzwerkstoffarbeitsplatte beschichtet (Holzstruktur), Einbaugeräte Herd mit vier Kochplatten, Dunstabzugshaube, Backofen mit Umluft, Geschirrspüler, Kühl-/Gefrierkombination, Edelstahlspüle mit Abtropfblech (Einbau der Einbauküche 1997)
besondere Bauteile:	Balkon (Nutzfläche 7,31 m ²) mit Stahlbrüstungsgeländer und Sichtschutzseitenteil (Strukturglas) Abstellraum Nr. 7 im Spitzboden (Nutzfläche 5,07 m ²), Wände/Abtrennungen Holzständerwerk mit Maschendraht bespannt, Estrichfußboden, Decke Holzver- schalung
besondere Ein- richtungen:	keine
Bauschäden und Baumängel (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Der bauliche Zustand des Sondereigentums Wohnung Nr. 7 ist insgesamt gut. Größere Schäden/Bauschäden und/oder größerer Instandhaltungsstau und/oder Baumängel wurden nicht festgestellt und sind der Mieterin auch nicht bekannt. Ein Wertabschlag wegen Bauschäden, -mängel und Instandhaltungsstau ist nicht anzusetzen. Die Abnutzung und der Gebrauch der Wohnung Nr. 7 werden durch die „normale“ Alterswertminderung des Gebäudes/der Wohnung bzw. die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (Ertragswert) vollständig berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass anteilige Kosten für übliche Schönheitsreparaturen nicht wertmindernd anzusetzen sind. Diese fallen bei allen Objekten in der Regel vor Einzug an und sind deshalb in den Vergleichskaufpreisen und den daraus abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren und den vorläufigen Verfahrenswerten enthalten.
wirtschaftliche Wertminderung:	keine Energetische Bilanz der Wohnung Nr. 7 siehe Ausführungen Pkt. 4.3.1, S. 16. Wirtschaftliche Wertminderungen sind deshalb nicht bei den besonderen objekt- spezifischen Grundstücksmerkmalen anzusetzen und würden bei Vorliegen in der Ertragswertermittlung durch die erzielbare ortsübliche Nettokaltmiete direkt be- rücksichtigt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums Wohnung Nr. 7 und des Abstellraums Nr. 7 sind insgesamt gut. Schäden/Bauschäden, Baumängel und größerer Instand- haltungsstau sowie wirtschaftliche Wertminderungen wurden nicht festgestellt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.3.3 Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 15

Im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses Hindenburgstraße 84 befindet sich ein Teil einer Tiefgarage. Die Tiefgarage erstreckt sich über die Untergeschosse der Mehrfamilienhäuser Hindenburgstraße 83 bis 87. Die Zu- und Ausfahrt zur bzw. aus der Tiefgarage befindet sich im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses Hindenburgstraße 83. Die mit einem elektrisch angetriebenen Sektionaltor verschlossene Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Hindenburgstraße. Zur Fernbedienung des Sektionaltors sind den Eigentümern der Tiefgaragenstellplätze Handsender zur Verfügung gestellt worden. Im Sektionaltor ist eine mechanisch zu öffnende Schlupftür eingebaut. Die Tiefgarage ist über das Treppenhaus erreichbar. Von der Tiefgarage bestehen Ausgänge zu den Freiflächen der Grundstücke, die mit Blechtüren verschlossen sind. So auch auf dem Grundstück Hindenburgstraße 84. Zur Belüftung und Belichtung sind vergitterte Öffnungen in der gartenseitigen Tiefgaragenaußenwand vorhanden.

Die Stellplätze und Verkehrsfläche in der Tiefgarage sind betoniert. Wände und Decke sind als Sichtbeton ausgeführt. Stahlbetonunterzüge nehmen die Last der Mehrfamilienhäuser auf, die über Stahlbetonpfeiler zwischen den Stellplätzen und über die Wände ins Erdreich abgeleitet wird. Es ist eine Elektroanlage mit Leuchtstoff- bzw. LED-Lampen installiert.

Der Stellplatz Nr. 15, an dem ein ausschließliches Sondernutzungsrecht besteht, befindet sich im Tiefgaragenbereich des Mehrfamilienhauses Hindenburgstraße 84, an der nördlichen Außenwand.

Art des Gebäudes:	Tiefgarage im Untergeschoss eines Mehrfamilienhauses
Baujahr:	wie Mehrfamilienhaus, gemäß Bauakte 1991
Modernisierung, Sanierung (soweit bekannt):	keine
Nutzfläche:	14,63 m ²
Bauschäden und Baumängel (soweit augenscheinlich ersichtlich)	Der bauliche Zustand des sondergenutzten Stellplatzes Nr. 15 ist gut. Schäden/Bauschäden, Baumängel und/oder größerer Instandhaltungsstau wurden nicht festgestellt und sind der Mieterin auch nicht bekannt. Ein Wertabschlag wegen Bauschäden, -mängel und Instandhaltungsstau ist nicht anzusetzen. Die Abnutzung und der Gebrauch des Stellplatzes Nr. 15 werden durch die „normale“ Alterswertminderung des Stellplatzes bzw. der Tiefgarage vollständig berücksichtigt.
wirtschaftliche Wertminderung:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des sondergenutzten Stellplatzes Nr. 15 ist gut. Schäden/Bauschäden, Baumängel und größerer Instandhaltungsstau wurden nicht festgestellt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.3.4 Gemeinschaftseigentum, 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).

Die Außenanlagen auf dem Grundstück gehören zum Gemeinschaftseigentum. Die Freifläche hinter, südlich des Mehrfamilienhauses stehen der gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die Freifläche ist eine Rasenfläche mit einer kleinen befestigten Sitzfläche und Grill-/Feuerschalenplatz.

- Versorgungsanlagen (Strom, Gas und Wasser) vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Telefon- und vermutlich Kabelanschluss
- Anschluss an öffentlichen Ab-/Schmutzwasserkanal
- Rasenfläche, an der südlichen Grundstücksgrenze zwei kleinere Beete
- kleine befestigte Sitzfläche und Grill-/Feuerschalenplatz mit befestigter Zuwegung von der Tür zur Tiefgarage
- vor dem Mehrfamilienhaus in der Hindenburgstraße Stellfläche für Abfall-/Wertstoff-Container
- Einfriedungen; straßenseitig keine Einfriedungen, Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses; zum südlichen Nachbarflurstück blickdichter Holzlamellenzaun, zum westlichen und zum östlichen Nachbarn keine Einfriedungen

Allgemeinbeurteilung: Die Außenanlagen sind gepflegt.

4.4 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

1. Das Grundstück an dem u.a. der 97,7023/1.000 stl. Miteigentumsanteil besteht, wird aus dem Flurstück 17/4 gebildet.
Die Bodenwertermittlung des Grundstücks mit Miteigentumsanteilen erfolgt auf der Grundlage des vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Bodenrichtwertes für baureifes Land (ortsüblich erschlossenes Bauland, erschließungs-/beitragsfrei), weil die Grundstücksentwicklungsstufe des Grundstücks mit Miteigentumsanteilen der von baureifem Land entspricht.
Besonderheiten des Grundstücks mit Miteigentumsanteilen bzw. Abweichungen vom definierten Bodenrichtwertgrundstück werden in der Bodenwertermittlung, falls erforderlich, berücksichtigt.
2. Zur Wertermittlung des 97,7023/1.000 stl. Miteigentumsanteils am Grundstück und des Sondereigentums Wohnung Nr. 7 nebst Abstellraum Nr. 7 und Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 15 wird das Ertragswertverfahren angewandt. Dieses Verfahren eignet sich besonders für Objekte, die zur Ertragswerterzielung bestimmt sind. Dies trifft auch auf Sondereigentume an Wohnungen zu, die von den Eigentümern als Renditeobjekte genutzt werden können, was üblicherweise bzw. häufig in Großstädten und Ballungsräumen, aber auch in Mittel- und Kleinstädten der Fall ist.
In der Praxis ist es üblich unterstützend und zur Plausibilitätskontrolle des Ergebnisses des Hauptwertermittlungsverfahrens ein zweites Verfahren anzuwenden. Dieses Verfahren ist in der Regel das Sachwertverfahren. Die Normalherstellungskosten für Mehrfamilienhäuser sind bekannt. Deshalb kann grundsätzlich der Sachwert solcher Gebäude ermittelt werden. Da der Wert nur eines Teils des Gebäudes, nämlich einer Wohnung zu bestimmen ist, eignet sich das Sachwertverfahren nicht bzw. nur bedingt zur Wertermittlung. Auch deshalb nicht, weil für Teile von solchen Gebäuden bisher keine Marktanpassungsfaktoren abgeleitet wurden. Auf die Anwendung des Sachwertverfahrens wird daher verzichtet.
Neben dem Ertrags- und Sachwertverfahren wird entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) das Vergleichswertverfahren als Wertermittlungsverfahren benannt. Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert einer Immobilie aus Kaufpreisen vergleichbarer Objekte abgeleitet. Dies ist das sogenannte direkte Vergleichswertverfahren. Grundvoraussetzung zur Anwendung des direkten Vergleichswertverfahrens ist das Vorhandensein von Vergleichs Kauf-

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

preisen. Die Vergleichskaufpreise müssen hinsichtlich des Zeitraums (zeitnah zum Wertermittlungstichtag), der Gebäudeart bzw. des -typs (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Mehrfamilienhaus, Eigentumswohnung etc.), des baulichen Zustands des Gebäudes/der Gebäude, der Nutz- bzw. Wohnflächen, der Gebäudeausstattung/des Gebäudestandards, der örtlichen bzw. regionalen Lage vergleichbar sein. Dies sind nur die wichtigsten Vergleichskriterien. Je übereinstimmender die Vergleichskriterien, umso besser ist die Güte des aus den Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Vergleichswerts.

Auf Nachfrage beim zuständigen Gutachterausschuss nach Kaufpreisen für Eigentumswohnungen wurde mir mitgeteilt, dass solche Kaufpreise für Lagen in der Hansestadt Lüneburg vorhanden sind. Es wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung für mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbare Wohnungen beantragt und auch erhalten. Das direkte Vergleichswertverfahren wird angewandt.

3. Dem Gutachten wird unterstellt, dass das Mehrfamilienhaus Hindenburgstraße 84 in dem sich das Sondereigentum Wohnung Nr. 7 befindet, nicht mit öffentlichen Fördermitteln errichtet wurde bzw. ggf. in Anspruch genommene zinsverbilligte Darlehen getilgt sind und somit keine Sozialbindungen (Mietpreisbindungen) nach § 88 ff Wohnungsbaugesetz (WoBauG) für die Wohnung(en) bestehen.
4. Für das Mehrfamilienhaus Hindenburgstraße 84 liegt ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß Teil 5, Energieausweise, Gebäudeenergiegesetz (GEG), vor.
Der Energieausweis ist ein sogenannter Energieverbrauchsausweis, der den tatsächlichen Energieverbrauch berücksichtigt. Der Endenergieverbrauch des Gebäudes, mit einem Zuschlag für den Energieverbrauch für die Warmwasserbereitung, beträgt 79 kWh/m²Jahr. Der ermittelte Verbrauch weist aus, dass das Gebäude energetisch ein energieeffizientes Mehrfamilienhaus ist.
Eine weitere Verbesserung der energetischen Bilanz des Gebäudes ist nur mit erheblichen Aufwand möglich, wobei zu prüfen wäre, ob diese wirtschaftlich sind. Bauliche Maßnahmen um die energetische Bilanz des Mehrfamilienhauses zu verbessern, werden im Gutachten nicht berücksichtigt.
5. Das Grundstück mit Miteigentumsanteilen liegt im Senkungsgebiet der Hansestadt Lüneburg. Ursache für die Senkungen ist der jahrhundertelange Salzabbau des Salzstocks, der sich unter der westlichen Altstadt Lüneburgs befindet. Durch den Salzabbau sind Hohlräume entstanden. Über denen senken sich der Boden und die Gebäude ab. Die Hindenburgstraße liegt am Rande des Senkungsgebiets. Schäden an den Mehrfamilienhäusern der Gebäudezeile Hindenburgstraße 83 bis 88 durch Senkungen sind seit der Errichtung der Gebäudezeile bisher nicht aufgetreten.
Da seit der Errichtung der Mehrfamilienhäuser im Jahr 1991 keine erkennbaren Schäden an den Gebäuden durch Senkung zu verzeichnen sind, wird die Lage im Senkungsgebiet als nicht (wesentlich) wertbeeinflussend eingeschätzt und in der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
6. Das Grundstück mit dem 97,7023/1.000 stel Miteigentumsanteil ist mit zwei beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten und elf Grunddienstbarkeiten belastet.
Unter der lfd. Nr. 2 in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Lüneburg, Blatt 25184, ist die beschränkte persönliche Dienstbarkeit Spielhallen-, Kleinkino- und Sexshopbetriebsverbot eingetragen. Diese beschränkte persönliche Dienstbarkeit hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes, da das Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist.
Unter der lfd. Nr. 3 in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Lüneburg, Blatt 25184, ist die beschränkte persönliche Dienstbarkeit Abwasserkanalrecht für die Stadt Lüneburg eingetragen. Solche erdverlegten Leitungen sind üblicherweise mit einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit geschützt, wie im Wertermittlungsfall. Nicht nur die Leitung selbst ist geschützt, sondern auch die Flächen beidseitig parallel der Leitungsachse sind durch Schutzstreifen geschützt. Die betroffenen Flächen dürfen in der Regel nicht bebaut werden und es dürfen auf den Flächen keine Bäume und tiefwurzelnden Sträucher gepflanzt werden.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Da das Grundstück, Flurstück 17/4, mit dem Mehrfamilienhaus bebaut ist und eine weitere Bebauung des Grundstücks aus baurechtlichen Gründen auszuschließen ist, hat die beschränkte persönliche Dienstbarkeit Abwasserkanalrecht aus meiner Sicht keinen signifikanten Einfluss auf den Verkehrswert. Auch das Betreten des Grundstücks von Mitarbeitern der Eigentümerin des Abwasserkanals um den Betrieb und die Wartung zu gewährleisten und bei Bedarf Reparaturen auszuführen, hat aus meiner Sicht keinen signifikanten Einfluss auf den Verkehrswert, da durch diese beschränkte persönliche Dienstbarkeit die Nutzungsmöglichkeiten des Wertermittlungsobjektes nicht beeinträchtigt werden.

Die Grunddienstbarkeit Recht zum Begehen und Befahren der allgemeinen Verkehrsfläche in der Tiefgarage, unter der lfd. Nr. 4 in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Lüneburg, Blatt 25184, eingetragen, für die anderen Sondernutzungsberechtigten der Tiefgaragenstellplätze hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes, da die Erschließung bzw. Erreichbarkeit des Stellplatzes Nr. 15 dadurch nicht beeinträchtigt ist.

Die unter den lfd. Nr. 5 bis 14 in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Lüneburg, Blatt 25184, eingetragenen Grunddienstbarkeiten Nutzung eines Kfz-Stellplatzes haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Wertermittlungsobjektes, da die Grunddienstbarkeiten die Nutzung des Stellplatzes Nr. 15 nicht beeinträchtigt.

7. 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

Wertermittlung für den 97,7023/1.000 stl. Miteigentumsanteil am Grundstück in 21335 Lüneburg, Hindenburgstraße 84, mit einer Fläche von insgesamt 460 m², gemäß Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs von Lüneburg, Blatt 25184. Der Miteigentumsanteil ist verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 im 2. Obergeschoss nebst Abstellraum Nr. 7 im Spitzboden und dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 15 in der Tiefgarage.

4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil für bebaute Miteigentumsanteile an Grundstücken verbunden mit Sondereigentumen an Wohnungen und Sondernutzungsrechten an Stellplätzen, mit der Nutzbarkeit des Wertermittlungsobjektes, der nachhaltig erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht. Dies ist insbesondere in Ballungsräumen und Großstädten, aber auch in Mittel- und Kleinstädten mit relativ hohem Mietwohnungsanteil der Fall.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrages oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der ortsüblichen Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke,
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

Da Kaufpreise von vergleichbaren Objekten in der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg in ausreichender Anzahl vorlagen, wird auch das Vergleichswertverfahren, das direkte Vergleichswertverfahren, angewandt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.5.2 Bodenwertermittlung

Allgemeines

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist der Bodenwert in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

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 Grundstücks mit Miteigentumsanteilen ein Bodenrichtwert für baureifes Land ausgewiesen. Der Bodenrichtwert für baureifes Land bzw. das Bodenrichtwertgrundstück für die Bodenrichtwertzone in der Lage des Grundstücks mit Miteigentumsanteilen ist vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 wie folgt definiert:

480 B

RW II f600

Bodenrichtwert

480 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 Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach §135 a BauGB nicht mehr erhoben werden

Art der baulichen Nutzung

RW Reines Wohngebiet

Bauweise (z.B. geschlossene Bauweise)

keine Angaben

Maß der baulichen Nutzung

II Geschosshzahl (zwei Vollgeschosse)

Angaben zum Grundstück

f600 durchschnittliche Grundstücksfläche 600 m²

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

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

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Grundstücksspezifischer Bodenwert

Das Grundstück mit Miteigentumsanteilen 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

W Wohnbaufläche

Bauweise

g geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

III Geschosszahl (drei Vollgeschosse, Dachgeschoss ausgebaut)

Angaben zum Grundstück

f460 Grundstücksfläche in Quadratmeter

Der Bodenrichtwert von 480,00 €/m² kann aus meiner Sicht grundsätzlich zur Bodenwertermittlung des Grundstücks mit Miteigentumsanteilen, als Basiswert, herangezogen werden, weil

das Grundstück mit Miteigentumsanteilen in der Bodenrichtzone 480,00 €/m² liegt, die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus in geschlossener Bauweise typisch und die Erschließungssituation mit Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie die Straßenanbindung des Grundstücks mit Miteigentumsanteilen mit anderen Grundstücken in der Bodenrichtwertzone vergleichbar. Ist.

Der Bodenrichtwert ist u.a. auf eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen abgestellt. Das Mehrfamilienhaus ist dreigeschossig und das Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut. Die bestehende intensivere Nutzung des Grundstücks mit Miteigentumsanteilen wird nachfolgend diskutiert.

Der ausgewiesene Bodenrichtwert von 480,00 €/m² ist deshalb zur Bodenwertermittlung als Basiswert heranzuziehen.

Der Bodenrichtwert ist wie bereits erläutert auf zwei Vollgeschosse abgestellt. Das Grundstück mit Miteigentumsanteilen ist mit einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus mit vollständig ausgebauten Dachgeschoss bebaut. Das Grundstück mit Miteigentumsanteilen ist aufgrund der Dreigeschossigkeit und ausgebautem Dachgeschoss intensiver genutzt als üblich in der Lage. Dieser Umstand wird nachfolgend sachgerecht mit Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau berücksichtigt, falls solche durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ausgewiesen sind.

Der Bodenrichtwert von 480,00 €/m² für baureifes Land ist auf ein Richtwertgrundstück, durchschnittliche Grundstücksgröße/-fläche, von 600 m² abgestellt. Das Grundstück mit Miteigentumsanteilen ist im Wohnungsgrundbuch von Lüneburg, Blatt 25184, Bestandsverzeichnis, mit einer Fläche von 460 m² 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:

Grundstücksfläche 460 m ² (Wertermittlungsgrundstück)	1,11
Grundstücksfläche 600 m ² (Richtwertgrundstück)	1,07

Der flächenangepasste Bodenrichtwert ist wie folgt zu ermitteln:

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

$$480,00 \text{ €/m}^2 \times \frac{1,11}{1,07} = 497,94 \text{ €/m}^2 \quad \text{rd. } 498,00 \text{ €/m}^2$$

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Das Grundstück mit Miteigentumsanteilen ist aufgrund seiner Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus dem Geschosswohnungsbau zuzuordnen. Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg wurden keine Umrechnungskoeffizienten für den Geschosswohnungsbau in Abhängigkeit von der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ) veröffentlicht. Deshalb kann keine Anpassung des Bodenrichtwertes für baureifes Land an die wertrelevante Geschossflächenzahl vorgenommen werden. Es wird der flächenangepasste Bodenrichtwert von rd. 498,00 €/m² für baureifes Land als Basisbodenwert herangezogen.

Eine konjunkturelle Anpassung (Marktanpassung) des flächenangepassten Bodenrichtwerts für baureifes Land ist erforderlich, da der Bodenrichtwert für die Lage des Grundstücks mit Miteigentumsanteilen in den letzten Jahren, Bodenrichtwertstichtag 31.12.2015 zu Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 von 205,00 €/m² auf 480,00 €/m² gestiegen (Steigerung rd. 134 %) ist. In den letzten Jahren hat sich der Anstieg verringert. Ein weiterer moderater Anstieg des Bodenrichtwertes für baureifes Land ist aufgrund der Situation am örtlichen Grundstücksmarkt jedoch zu erwarten. Ein konjunktureller Zuschlag von rd. 3 % wird als marktgerecht eingeschätzt.

flächenangepasster Bodenrichtwert, rd.	498,00 €/m ²	
konjunkturelle Anpassung rd. 3 %	+ 14,94 €/m ²	
konjunkturell angepasster Bodenrichtwert	512,94 €/m ²	rd. 513,00 €/m ²

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag, zusätzliche Marktanpassung des flächenangepassten Bodenrichtwertes für baureifes Land aus den genannten Gründen, wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag **17. Juli 2024** wie folgt geschätzt:

Grundstück, Flurstück 17/4	ca. 460 m ²	
ortsüblich erschlossenes Bauland	ca. 460 m ² x 513,00 €/m ² =	235.980,00 €
Grundstücksgröße	ca. 460 m ²	Bodenwert 235.980,00 €

Der Bodenwertanteil wird entsprechend dem zu bewertenden Sondereigentum Wohnung Nr. 7 nebst Abstellraum Nr. 7 und Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 15 zugehörigen 97,7023/1.000 stl. Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück ermittelt.

Der Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Sondereigentums am Gesamtobjekt. Deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Wertermittlung herangezogen werden.

Miteigentumsanteil	97,7023/1.000 x 235.980,00 € =	23.055,79 €	
anteiliger Bodenwert	23.055,79 €	rd. 23.056,00 €	

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

Der ermittelte anteilige Bodenwert von **rd. 23.056,00 €** wird der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.5.3 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertmodell der Wertermittlung

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Über das Ertragswertverfahren werden also in erster Linie Immobilien bewertet, die einen Ertrag erwirtschaften. Das sind zum Beispiel Mietwohngrundstücke (Mehrfamilienhäuser), Geschäftsgrundstücke (Büro- und Geschäftshäuser, Einkaufszentren), Spezialimmobilien (Parkhäuser, Hotels, Logistikflächen) oder gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhaus, das auch geschäftlich genutzte Nutzflächen hat). Die Ertragswertermittlung analysiert die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie. Bei der Ertragswertermittlung wird der Bodenwert getrennt vom Wert der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei soll der Bodenwert grundsätzlich im Vergleichswertverfahren so ermittelt werden, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 bis 20 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sowie §§ 31 bis 34 ImmoWertV2021 beschrieben.

Erläuterungen der bei der Ertragswertermittlung verwendeten Begriffe

REINERTRAG UND ROHERTRAG

Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den marktüblichen Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete, ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Die auf die Mieter umlagefähigen Betriebskosten werden nicht berücksichtigt (Nettokaltmiete).

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Ziffer 3 ImmoWertV u. § 29. Satz 1 und 2 Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)) sowie § 32 und Anlage 3 ImmoWertV2021.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

ERTRAGSWERT

Der Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Wertermittlungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 14 Nr. 3 Satz 2 ImmoWertV) sowie § 33 ImmoWertV2021. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes ist Aufgabe der Gutachterausschüsse.

Der Liegenschaftszinssatz wird i.d.R. auf der Grundlage der verfügbaren Angaben/Liegenschaftszinssätze des örtlichen Gutachterausschusses, ggf. des Oberen Gutachterausschusses geschätzt.

Liegen keine örtlichen Liegenschaftszinssätze vor, so sind unter Hinzuziehung des in Band 2, Sprengnetter Immobilienbewertung, Arbeitsmaterialien und erforderliche Daten, Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart (Grundstücksnutzung), Gesamtnutzungsdauer und relativer Restnutzungsdauer des Gebäudes sind, zu schätzen.

Auch die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlichten marktüblichen Liegenschaftszinssätze, u.a. für die Objektart Eigentumswohnungen, werden zur Schätzung des Liegenschaftszinssatzes herangezogen.

Eigene Erfahrungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze sind einfließen zu lassen.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen haben für den Landkreis Lüneburg Liegenschaftszinssätze für den Grundstücksteilmarkt Eigentumswohnungen, in den aktuellen Grundstücksmarktdaten 2024 veröffentlicht.

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. 32).

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. 32) entnommen werden.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

WIRTSCHAFTLICHE RESTNUTZUNGSDAUER

Die Restnutzungsdauer (RND) wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag 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. 32).

TECHNISCHE WERTMINDERUNG

Die technische Wertminderung ist die Minderung 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 Gemeinschaftseigentum Mehrfamilienhaus und das Sondereigentum Wohnung Nr. 7 nebst Abstellraum Nr. 7 und der Tiefgaragenstellplatz Nr. 15 befinden sich in einem guten baulichen Zustand. Größere Bauschäden und -mängel und/oder Instandhaltungsstau wurden im Mehrfamilienhaus und in der Wohnung Nr. 7 nebst Abstellraum Nr. 7 und Stellplatz Nr. 15 nicht festgestellt.

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.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Wohn-/Nutzflächen

Das Sondereigentum Wohnung Nr. 7 nebst Abstellraum Nr. 7 und der Stellplatz Nr. 15 konnten besichtigt werden. In der Bauakte des Mehrfamilienhauses Hindenburgstraße 84 sind Grundrisse der Wohnungen, des Spitzbodens mit den Abstellräumen und der Tiefgarage mit den Stellplätzen enthalten. Die Berechnungen der Wohn-/Nutzflächen werden aus der Bauakte übernommen und für die Ertragswertermittlung herangezogen.

Mehrfamilienhäuser in 2120 Lüneburg, Hindenburgstr./Am Springintgut

hier: "H a u s 2"

Wohnflächenberechnung nach DIN 283

LÜNEBURG, den 20.11.1990

Lfd. Nr.	Berechnungsansätze	Wohn-u. Schlafr. Anzahl	Wohn-u. Schlafr.	Küchen	Nebenr.	Gewerbl. bzw. Wirt-schaftsr.
Wohnung 1 Erdgeschoß						
1/1	(2,51x2,51+0,115x2,01+0,50x2,26+1,385x1,875+1,125x1,125/2)x0,98				10,66	
2/1	(4,635x5,49) x 0,98	1	24,94			
3/1	(4,135x3,51) x 0,98	1	14,22			
4/1	(2,01 x2,51) x 0,98				4,94	
5/1	(2,26 x3,01) x 0,98			6,67		
6/1	(1,01x1,01/2+0,70x1,01) x 0,98				1,20	
		2	39,16	6,67	16,80	
		Summe			62,63	qm

Lfd. Nr.	Berechnungsansätze	Wohn-u. Schlafr. Anzahl	Wohn-u. Schlafr.	Küchen	Nebenr.	Gewerbl. bzw. Wirt-schaftsr.
Wohnung 7 II.OberG.						
desgl. wie Wohnung 1 ErdG.						
		2	39,16	6,67	16,80	
		Summe			62,63	qm
7/7	4,875 x 1,50/4		+ Balkon		1,83	qm
					64,46	qm

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Wohnung Nr. 7

Diele	10,66 m²
Wohnraum	24,94 m²
Wohnraum (Schlafen)	14,22 m²
Bad/WC	4,94 m²
Küche	6,67 m²
Abstellraum	1,20 m²
Balkon (1/4 der tatsächlichen Nutzfläche 7,31 m²)	<u>1,83 m²</u>
Wohn-/Nutzfläche Wohnung Nr. 7	64,46 m²

Die Nutzfläche des Abstellraumes Nr. 7 beträgt gemäß Nutzflächenberechnung aus der Bauakte 5,09 m².

Abstellräume im Dachboden des "H a u s e s 2"				
Abstellraum W 1	2,43	x	1,00	= 2,43 qm
" W 2	1,94	x	2,90	= 5,63 qm
" W 3	2,43	x	1,00	= 2,43 qm
" W 4	1,635	x	3,65	= 5,97 qm
" W 5	1,69	x	3,65	= 6,17 qm
" W 6	1,69	x	3,65	= 6,17 qm
→ " W 7	3,22x1,00+1,85x1,01			= 5,09 qm
" W 8	1,94	x	3,10	= 6,01 qm
" W 9	3,22	x	1,00	= 3,22 qm
" W 10	1,51x3,00-1,90x0,50			= 3,58 qm
" W 11	1,635	x	3,65	= 5,97 qm
				= 52,67 qm
=====				

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die Fläche des Stellplatzes Nr. 15 in der Tiefgarage beträgt gemäß Nutzflächenberechnung aus der Bauakte 14,63 m².

Einstellplätze Haus 2

Berechnung der Nutzfläche nach DIN 283

Einstellplatz	9	2,525	x	5,00	=	12,63 qm
"	10	2,525	x	5,00	=	12,63 qm
"	11	2,375	x	5,00	=	11,88 qm
"	12	2,375	x	5,00	=	11,88 qm
"	13	2,375	x	5,00	=	11,88 qm
"	14	2,375	x	5,00	=	11,88 qm
→ "	15	2,925	x	5,00	=	14,63 qm
"	16	2,925	x	5,00	=	14,63 qm
"	17	2,50	x	5,00	=	12,50 qm
"	18	2,925	x	5,00	=	14,63 qm
"	19	2,925	x	5,00	=	14,63 qm
					=	143,80 qm

Nettokaltmiete (marktüblich erzielbare Miete)

Zum Wertermittlungsstichtag 17. Juli 2024 sind das Sondereigentum Wohnung Nr. 7 nebst Abstellraum Nr. 7 und der Stellplatz Nr. 15 unbefristet vermietet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 550,00 €. In der Nettokaltmiete sind der Abstellraum Nr. 7 im Spitzboden und der Stellplatz Nr. 15 in der Tiefgarage enthalten.

Die tatsächliche Nettokaltmiete von 550,00 €/Monat, entspricht bei der Wohn-/Nutzfläche von 64,46 m², rd. 8,53 €/m² Wohnfläche im Monat und nicht der markt- bzw. ortsüblichen Nettokaltmiete. Eine Erhöhung der tatsächlichen Nettokaltmiete von 8,53 €/m²/Monat auf eine Nettokaltmiete von 10,00 €/m²/Monat ist zulässig, da die Erhöhung mit rd. 17,00 % unter der Kappungsgrenze von 20,00 % (§ 558, Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch) liegt. Es wird deshalb eine Nettokaltmiete von 10,00 €/m²/Monat angesetzt.

Eine Mietdifferenz tatsächliche/markt- bzw. ortsübliche Miete ist wegen der fiktiv zulässigen Mieterhöhung um rd. 17,00 % nicht bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

Die markt-/ortsüblich erzielbare Miete ist nach § 17 Immobilienwertermittlungsverordnung (Immo WertV) bzw. § 31 ImmoWertV2021 der Mietzins, der in der Region des Wertermittlungsobjektes für solch eine Mietsache zu erzielen ist. Die marktüblich erzielbare Miete hängt bei Wohnungen vom Wohnwert und vom Alter des Gebäudes, in dem die Wohnung liegt, ab. Der Wohnwert wird durch die Wohnlage, die Gebäudesubstanz und den Ausstattungsstandard der Wohnung/des Gebäudes maßgeblich bestimmt. Diese marktüblich erzielbare Miete bezieht sich auf die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer unter der Voraussetzung, dass die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert ist.

Für die Hansestadt Lüneburg und für den Landkreis Lüneburg existiert kein Mietspiegel gemäß § 558d Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Lüneburg hat für den Landkreis Lüneburg eine Mietenübersicht, Nettokaltmiete in €/m² Wohnfläche, aufgestellt und in den Grundstücksmarktdaten Niedersachsen 2024 veröffentlicht. Die Mietenübersicht ist nach den Regionen *Hansestadt Lüneburg, Umgebung Hansestadt Lüneburg und übriger Landkreis Lüneburg*, der Wohnfläche und der Beschaffenheit der Wohnung entsprechend Baualtersklasse gegliedert.

Für Gebäude in der Hansestadt Lüneburg, der Baualtersklasse 1991 bis 2020 (tatsächliches Baujahr 1991) und für eine Wohnfläche von 60 m² bis 80 m² (tatsächliche Wohnfläche rd. 64,46 m²) ist eine mittlere Miete von 8,60 €/m² Wohnfläche angegeben. Der Mittelwert ist mit einer Spanne von ± 20 % zu interpretieren. Diese mittlere Miete bezieht sich auf Wohnungen, die in Mehrfamilienhäusern liegen.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Der Wohnwert der Wohnung Nr. 7 ist lagebezogen, am nordwestlichen Rand der Altstadt Lüneburg, nur ca. 300 bis 500 m vom Stadtzentrum/Altstadt entfernt und in einem Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau, gut bis mittel. Entsprechend der Bausubstanz, der Lage im 2. Obergeschoss eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoss, das eine Bauzeile mit angrenzenden Mehrfamilienhäusern bildet, und einer mittleren Ausstattung entsprechend Baujahr, ist der Wohnwert mittel bis gut. Es wird für die Wohnung Nr. 7 eine Nettokaltmiete von 10,00 €/m² als markt-/ortsüblich eingeschätzt, die rd. 16,00 % über dem Mittelwert liegt. In der Nettokaltmiete von 10,00 €/m² Wohnfläche ist die Nutzung des Abstellraums Nr. 7 enthalten, da Abstellräume außerhalb der Wohnung, z.B. im Keller-/Dachgeschoss oder in einem Nebengebäude, Mietern zur Verfügung zu stellen sind. Der Stellplatz Nr. 15 in der Tiefgarage wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

* Nettokaltmiete (markt-/ortsübliche Miete, Rohertrag)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete		
		monatlich €/m ²	jährlich €	jährlich €
Wohnung Nr. 7, 2. OG	ca. 64,46	10,00	644,60	7.735,20
GESAMT	ca. 64,46		644,60	7.735,20

Die Wohn-/Nutzfläche wurde aus der Teilungserklärung bzw. aus der Bauakte, dort mit 64,46 m² angegeben, übernommen.

Nachfolgend wird für das Mehrfamilienhaus die Gesamt- und Restnutzungsdauer erläutert, da diese einen wesentlichen Einfluss auf den Ertragswert haben.

Gesamtnutzungsdauer

In der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) sind für die unterschiedlichen Gebäudearten Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung angegeben. Für Mehrfamilienhäuser beträgt Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

Es wird für das Mehrfamilienhaus in massiver Bauweise und guter energetischer Bilanz, mit mittlerem Ausstattungsstandard eine Gesamtnutzungsdauer von rd. 80 Jahren angesetzt. Die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre ist für jedes Gebäudeteil des Mehrfamilienhauses bindend, somit auch für die Wohnung Nr. 7.

Restnutzungsdauer

Das Gebäude, in dem die Wohnung Nr. 7 liegt, wurde ca. 1991 errichtet, bezugsfertig geschätzt 1991/92. In den Bestandsjahren des Gebäudes erfolgten gemäß Auskunft des WEG-Verwalters keine wesentlichen Modernisierungen, die eine fiktive Verjüngung, Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes, bewirken würden.

Bei massiven Wohngebäuden bis mittlerem Alter (bis ca. 35 Jahre), die zudem keine wesentlichen Mängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau aufweisen, hat es sich in Fachkreisen durchgesetzt und ist sachgemäß, dass die rechnerische Restnutzungsdauer der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer gleichgesetzt wird. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes wird deshalb auf ca. 47 Jahre geschätzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Wohnung Nr. 7 entspricht der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes, nämlich 47 Jahre. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer errechnet sich wie folgt:

Wertermittlungsstichtag/-jahr	2024
Baujahr	- 1991
Gebäudealter	33 Jahre

Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Gebäudealter	- 33 Jahre
rechnerische Restnutzungsdauer	47 Jahre
(wirtschaftliche Restnutzungsdauer)	

Wertermittlungsstichtag/-jahr	2024
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	+ 47 Jahre
wirtschaftlich nutzbar bis	2071
Gesamtnutzungsdauer	- 80 Jahre
fiktives gleich tatsächliches Baujahr	1991

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Ertragswert Sondereigentum Wohnung Nr. 7

Rohertrag (jährliche markt-/ortsüblich erzielbare Nettokaltmiete)	=	7.735,20 €
Bewirtschaftungskosten ¹⁾ nur Anteil des Vermieters rd. 24,50 % der markt-/ortsüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete (bei rd. 59,00 % relativer Restnutzungsdauer; RND 47 Jahre : GND 80 Jahre)	-	1.895,12 €
jährlicher Reinertrag	=	5.840,08 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,10 % von 23.056,00 € (Liegenschaftszinssatz ²⁾ x Bodenwert, anteilig) nur Bodenwert, der den Erträgen zuzuordnen ist (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 25)	-	253,62 €
Ertrag Sondereigentum Wohnung Nr. 7	=	5.586,46 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 1,10\%$ (Liegenschaftszinssatz) und $n = 47$ Jahre (Restnutzungsdauer)	x	36,593
Ertragswert Sondereigentum Wohnung Nr. 7	=	204.425,33 €
Bodenwert, anteilig (vgl. Pkt. 4.5.2, S. 25)	+	23.056,00 €
vorläufiger Ertragswert Sondereigentum Wohnung Nr. 7	=	227.481,33 €
Marktanpassung ³⁾	x	1,00
vorläufiger marktangepasster Ertragswert Sondereigentum Wohnung Nr. 7	=	227.481,33 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Wertminderungen wegen Bauschäden, Schäden und Instandhaltungsstau etc. Gemeinschaftseigentum Mehrfamilienhaus Sondereigentum Wohnung Nr. 7	-	0,00 €
wirtschaftliche Wertminderungen Gemeinschaftseigentum Mehrfamilienhaus Sondereigentum Wohnung Nr. 7	-	0,00 €
sonstige Besonderheiten Abstellraum Nr. 7 im Spitzboden (kein separater Zeitwert) Stellplatz Nr. 15 in der Tiefgarage (Zeitwert) ⁴⁾	+	0,00 €
	+	11.300,00 €
marktangepasster Ertragswert Sondereigentum Wohnung Nr. 7	=	238.781,33 €
	~	239.000,00 €

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

1) Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind die nicht umlagefähigen Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und Mietausfallwagnis die der Eigentümer/Vermieter zu tragen hat. Die auf Mieter umlagefähigen Betriebskosten sind nicht zu berücksichtigen.

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfungen des Jahresabschlusses oder der Geschäftsführung des Eigentümers. Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Schönheitsreparaturen werden u.U. von den Mietern oder sonstigen Nutzern getragen. Kosten für Dach und Fach werden jedoch im Allgemeinen beim Vermieter verbleiben.

Das Mietausfallwagnis deckt das „unternehmerische“ Risiko ab, welches entsteht, wenn Mietbereiche frei werden und nicht sofort wieder zu vermieten sind. In diesem Fall bildet sich eine Ertragslücke, die mit dem Mietausfallwagnis aufgefüllt werden soll. Auch hier richten sich die Ansätze nach der Marktlage, dem Zustand und der Art des Grundstücks sowie der darauf aufstehenden Baulichkeiten. Gemäß § 26 Abs. 2 II. Berechnungsverordnung und Anlage 1 Modellwerte für Bewirtschaftungskosten der Ertragswertrichtlinie können bei Wohngrundstücken 2 % des Rohertrages, für die Wohnung/das Wohngebäude, auch für eine Eigentumswohnung, in Ansatz gebracht werden.

Die Bewirtschaftungskosten betragen bundesdurchschnittlich für Wohnungseigentum mit Wohnflächen 50 bis 70 m² in Geschosswohnungsbauten (Mehrfamilienhäuser, ohne Aufzug), bei einer relativen Gebäude-Restnutzungsdauer (RND) (%) von rd. 59 % (47 Jahre Restnutzungsdauer : 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer) und Lage in einem Gebiet mit Bodenwertriveau 350,00 €/m² bis 700,00 €/m² im Durchschnitt 24,50 %.

2) Liegenschaftszinssatz

Von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen wurden für den Landkreis Lüneburg, für Eigentumswohnungen, Liegenschaftszinssätze abgeleitet.

Zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes für Eigentumswohnungen wurden ein durchschnittliches Baujahr 1991 (Wertebereich 1959 bis 2019), ein durchschnittlicher Lagewert von 416,00 €/m² (Wertebereich 84,00 €/m² bis 1.300,00 €/m²), eine durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche von 66 m² (Wertebereich 22 m² bis 168 m²) und eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 8,27 €/m² (Wertebereich von 4,23 €/m² bis 14,40 €/m²) berücksichtigt. Für Eigentumswohnungen im Landkreis Lüneburg wurde auf der Grundlage der Kaufpreisanalyse ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,10 % (Spanne 0,8 % bis 1,40 %) ermittelt und in den Grundstücksmarktdaten 2023 veröffentlicht.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Das tatsächliche Baujahr 1991 (siehe Pkt. 4.3.1, S. 13) entspricht dem durchschnittlichen Baujahr 1991. Das Grundstück liegt in einer Bodenrichtwertzone von 480,00 €/m² (unangepasst) und oberhalb des durchschnittlichen Lagewertes von 416,00 €/m². Die Wohnfläche von insgesamt rd. 64,46 m² ist kleiner als die durchschnittliche Wohnfläche von 66 m². Die als marktüblich eingeschätzte Nettokaltmiete von 10,00 €/m² liegt oberhalb der durchschnittlichen Nettokaltmiete von 8,27 €/m². Abweichende Merkmale, Baujahr bzw. Restnutzungsdauer, Lage (Bodenrichtwert), Wohnfläche und Nettokaltmiete wirken sich gemäß Grundstücksmarktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte auf den Liegenschaftszinssatz wie folgt aus:

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die Abweichungen von den Durchschnittswerten der Merkmale Bodenrichtwert und Wohnfläche führen zu einer Verringerung des Liegenschaftszinssatzes für das Wertermittlungsobjekt. Die Abweichung der fiktiven Nettokaltmiete von der durchschnittlichen Nettokaltmiete führt zu einer Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes für das Wertermittlungsobjekt.

Es wird eingeschätzt, dass der Liegenschaftszinssatz für das Wertermittlungsobjekt von den abweichenden Merkmalen Bodenrichtwert und Wohnfläche beeinflusst ist. Diese Merkmale bewirken insgesamt einen signifikant geringeren Liegenschaftszinssatz des Wertermittlungsobjekts als den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für solche Objekte, Eigentumswohnung, von 1,10 %.

Es wird weiterhin eingeschätzt, dass der Liegenschaftszinssatz für das Wertermittlungsobjekt vom abweichenden Merkmal fiktive Nettokaltmiete beeinflusst ist. Dieses Merkmal bewirkt einen signifikant höheren Liegenschaftszinssatz des Wertermittlungsobjekts als den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für solche Objekte, Eigentumswohnung, von 1,10 %.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass der Einfluss der Merkmale auf den Liegenschaftszinssatz des Wertermittlungsobjektes eine Anpassung des durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes von 1,10 % jedoch nicht erfordern.

Es sind bundesdurchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum bekannt, die nach der Lage der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (Anzahl der Wohnungen bei einer mittleren Wohnfläche je Wohnung von ca. 80 m²), der relativen Restnutzungsdauer und der Gesamtnutzungsdauer gegliedert sind. Für Wohnungseigentume mit Lage in Mehrfamilienhäusern mit 8 Wohnungen und einer Wohnungsfläche von ca. 80 m², einer relativen Gebäude-Restnutzungsdauer von 59 % (47 Jahre Restnutzungsdauer : 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer) und einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahre bis 80 Jahren ist ein Liegenschaftszins von rd. 3,88 % ausgewiesen. Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit 11 Wohnungen. Der Liegenschaftszinssatz ist dann geringfügig höher und wird auf rd. 3,95 % geschätzt.

Vom Immobilienverband Deutschland (IVD) wurden mit Stand Januar 2024 (aktueller Stand) u.a. Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen veröffentlicht, die nachfolgend dargestellt sind:

Eigentumswohnung	1,50 - 4,50 %
------------------	---------------

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Auf der Grundlage des regionalen durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes, der bezüglich des Wertermittlungsobjekts nicht anzupassen ist, unter Berücksichtigung des Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und in Anlehnung an die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen, schätze ich den gewichteten Liegenschaftszinssatz für diesen Wertermittlungsfall, Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum Wohnung Nr. 7, das in einem Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen liegt, mit einer Wohn-/Nutzfläche von insgesamt 64,46 m², auf rd. 1,10 %.

3) Marktanpassung

Im Ertragswertverfahren wird die Lage auf dem Grundstücksmarkt in der Regel durch den Nettokaltmietansatz und den Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Da ein regionaler Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum vom zuständigen Gutachterausschuss abgeleitet wurde, ist keine zusätzliche Marktanpassung vorzunehmen bzw. erforderlich.

4) Zeitwert Stellplatz Nr. 15 in der Tiefgarage

Das Untergeschoss der Mehrfamilienhäuser Hindenburgstraße 83 bis 87 ist eine Tiefgarage mit zentraler Ein- und Ausfahrt im Bereich des Mehrfamilienhauses Hindenburgstraße 83.

Für Hoch-, Tief- und Nutzfahrzeuggaragen sind Normalherstellungskosten für drei Gebäudestandardstufen in der Sachwertrichtlinie aufgeführt.

14 Garagen²⁰

		Standardstufe		
		3	4	5
14.1	Einzelgaragen/Mehrfachgaragen ²¹	245	485	780
14.2	Hochgaragen	480	655	780
14.3	Tiefgaragen	560	715	850
14.4	Nutzfahrzeuggaragen	530	680	810

²⁰ einschließlich Baubankkosten in Höhe von	Gebäudeart	14.1	12 %
	Gebäudeart	14.2 – 14.3	15 %
	Gebäudeart	14.4	13 %

²¹ Standardstufe 3: Fertigaragen;
Standardstufe 4: Garagen in Massivbauweise;
Standardstufe 5: individuelle Garagen in Massivbauweise mit besonderen Ausführungen wie Ziegeldach, Gründisch, Bodenbeläge, Fliesen o.Ä., Wasser, Abwasser und Heizung

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die drei Gebäudestandardstufen werden wie folgt beschrieben:

Tabelle 8: Beschreibung der Gebäudestandards für Garagen

Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale auführen. 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.

	Standardstufe		
	3	4	5
Außenwände	offene Konstruktion	einschalige Konstruktion	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.)
Konstruktion	Stahl- und Betonfertigteile	überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten	größere stützenfreie Spannweiten
Dach	Flachdach, Folienabdichtung	Flachdachausbildung; Wärmedämmung	befahrbares Flachdach (Parkdeck)
Fenster und Außentüren	einfache Metallgitter	begrünte Metallgitter, Glasbausteine	Außentüren in hochwertigen Materialien
Fußböden	Beton	Estrich, Gussasphalt	beschichteter Beton oder Estrichboden
Sonstige technische Ausstattung	Strom- und Wasseranschluss; Löschwasseranlage; Treppenhause; Brandmelder	Sprinkleranlage; Rufenlagen; Rauch- und Wärmeabzugsanlagen; mechanische Be- und Entlüftungsanlagen; Parksyste-me für zwei PKW übereinander; Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage; Beschallung; Parksyste-me für drei oder mehr PKW übereinander; aufwendigere Aufzugsanlagen

Es wird eingeschätzt, dass die Tiefgarage überwiegend der Gebäudestandardstufe 4 zuzuordnen ist. Die Normalherstellungskosten werden deshalb mit 715,00 €/m² Bruttogrundfläche angesetzt.

Die Bruttogrundfläche des Stellplatzes Nr. 15 in der Tiefgarage wird wie folgt angesetzt (2,925 m x 5,00 m) (siehe Seite 31)

14,63 m²

Die Gesamtnutzungsdauer der Tiefgarage/des Stellplatzes wird der des Mehrfamilienhauses gleichgesetzt, da Mehrfamilienhaus und Tiefgarage eine wirtschaftliche Einheit bilden und die Gebäudeteile zur gleichen Zeit errichtet wurden. Mehrfamilienhaus und Tiefgarage weisen deshalb auch die gleiche wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer rd. 47 Jahre.

Der gewogene Kostenkennwert ist mit dem aktuellen Baupreisindex von 1,828 (II. Quartal 2024, Basis 2010 = 100) auf den Baupreis je Quadratmeter Bruttogrundfläche umzurechnen.

715,00 €/m² BGF x 1,828 = rd. 1.310,00 €/m² BGF

die Herstellungskosten des Stellplatzes Nr. 15 betragen 19.165,30 €
(14,63 m² x 1.310,00 €/m² BGF)

die lineare prozentuale Alterswertminderung beträgt 41,25 % - 7.905,69 €
(100 % : 80 Jahre) x 33 Jahre

(GND 80 Jahre, RND 47 Jahre, fiktives/tatsächliches Alter 33 Jahre)

alterswertgeminderte Herstellungskosten (Zeitwert) 11.259,61 €
Stellplatz Nr. 15 rd. 11.300,00 €

Der abgeleitete Zeitwert des Stellplatzes Nr. 15 in der Tiefgarage wird auf rd. 11.300,00 € geschätzt und bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

4.5.4 direkte 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 Bezugseinheiten, insbesondere Flächen- und Raumeinheiten der baulichen Anlagen (Gebädefaktoren). Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheiten bzw. Korrekturfaktoren. Werden Vergleichs- oder Gebädefaktoren zur Vergleichswertermittlung herangezogen, handelt es sich um die sogenannte indirekte Vergleichswertermittlung.

Es werden tatsächliche Kaufpreise zur Vergleichswertermittlung herangezogen. Deshalb ist das nachfolgend angewandte Vergleichswertverfahren ein direktes Vergleichswertverfahren.

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg habe ich Kaufpreise für Objekte suchen lassen, die mit dem Wertermittlungsobjekt Wohnung Nr. 7 vergleichbar sind. Die Abfragekriterien sind:

Eigentumswohnung bzw. Wohnungseigentum verbunden mit Miteigentumsanteil am Grundstück als Eigentumswohnung errichtet oder in Eigentumswohnungen umgewandelte ehemalige Mietwohnungen	
Wohnung vermietet oder Leerstand	
freifinanzierter Wohnungsbau bzw. Objektförderung ausgelaufen	
Kaufvertragsdatum	2022 bis 2024
Lage Lüneburg	nordwestlich der Altstadt
Grundstücksart/-nutzung	gemischte Nutzung, verstädtert
Gebäudeart	Mehrfamilienhaus
Wohnungsart	Etagenwohnung
Wohnfläche	40 m ² bis 130 m ²
Heizung	Sammelheizung (Zentral- oder Etagenheizung)

Entsprechend dieser Suchkriterien wurden vom Gutachterausschuss 13 Objekte gefunden. Im Auszug aus der Kaufpreissammlung sind für die Objekte u.a. folgende weitere wesentliche Vergleichsmerkmale bzw. preisbestimmende Faktoren aufgeführt:

preisbestimmende Grundstücksart	Mehrfamilienhausgebiet; gemischte Nutzung, verstädtert
Eigentumsübergang	Kauf
Verkäufer/Käufer	natürliche Person
Lage	Hansestadt Lüneburg
Stadtteillage	überwiegend westliches und nordwestliches Umfeld der Altstadt

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Folgende Kriterien bestimmen maßgebend den Vergleichswert

Vertrags-/Kaufdatum (Datum)	08.2022 bis 03.2024
Grundstücksfläche (GDF in m ²)	460 bis 5.240
Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum/Grundstück (MEA)	218 bis 1.645 in 10.000stel
Bodenrichtwert (BRW in €/m ²)	360 bis 700
Baujahr (BAUJ)	1978 bis 2008
Standardstufe (STAN)	2,50 bis 3,50
Garage/Stellplatz (GA)	nicht vorhanden und vorhanden
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude (WE in Stück)	6 bis 38
Geschosslage (GL)	Erd- bis Dachgeschoss
Wohnfläche (WF in m ²)	43 bis 136
Kaufpreis (KP in €)	154.000,00 bis 484.000,00
Kaufpreis je Quadratmeter Wohnfläche (KP/WF in €/m ²)	2.554,00 bis 4.130,00

In den nachfolgenden Tabellen sind die Vergleichsobjekte mit den benannten Vergleichskriterien aufgelistet.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

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



Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

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

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Die Daten des Miteigentumsanteils am Grundstück und des Sondereigentums Wohnung Nr. 7, Wertermittlungsobjekt (WO), sind folgende:

WO	Datum	GDF	MEA	BRW	BAUJ	STAN	GA	WE	GL	WF
Wohnung Nr. 7	17.07.2024	460	977,023	480	1991	2,50	vorhanden	11	2. OG	64,46

Die wertrelevanten Abweichungen in den Merkmalen der Vergleichsobjekte bzw. der Kauffälle/-preise vom Wertermittlungsobjekt sind noch nicht berücksichtigt. Die Kaufpreise müssen daher angepasst/normiert werden. Dafür werden die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte in Niedersachsen in den Grundstücksmarktinformationen 2024 veröffentlichten Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum im Landkreis Lüneburg, bzw. die angegebenen Umrechnungskoeffizienten (UK) herangezogen. Das sogenannte Normobjekt Wohnungseigentum ist wie folgt in den Grundstücksmarktinformationen 2024 definiert:

Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum Landkreis Lüneburg

Stichprobenübersicht und Normobjekt

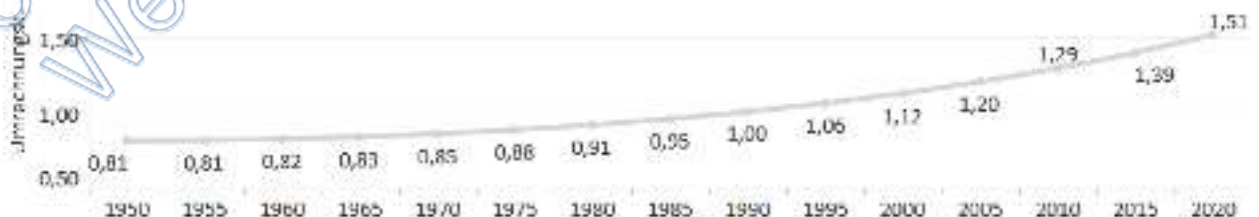
Stichprobe: 856 Kauffälle

Merkmal	Min	Max	Normobjekt
Kaufzeitpunkt	2016	2023	01.01.2024
Lagewert [€/m²], normiert auf 1.000 m²	45	910	s. Abbildung
Modifiziertes Baujahr	1950	2024	1990
Wohnfläche [m²]	30	190	70
Ausstattung			mittel (inkl. Einbauküche)
Energiebedarf (Klasse, s.u.)	1	3	2
Entfernung Stadtzentrum Lüneburg [km]	0,3	73	s. Abbildung
Vermietung	nein	ja	nein
Vollgeschosse der Wohnanlage	1	6	bis 3 Vollgeschosse

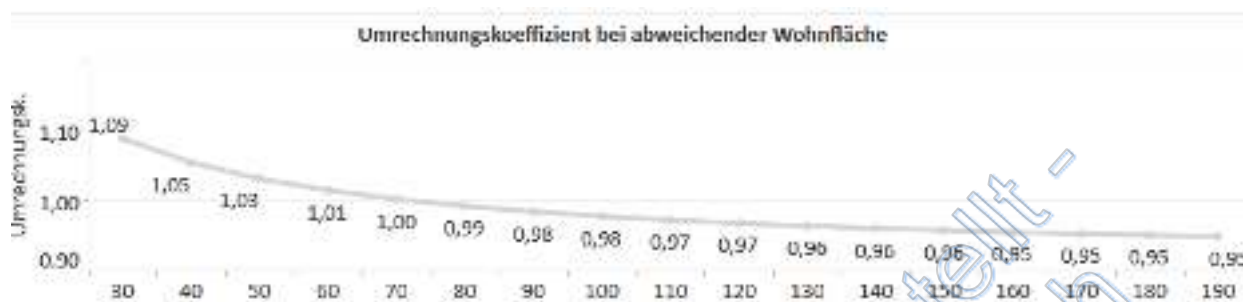
In der Kaufpreisauskunft sind das Baujahr des Gebäudes bzw. der Eigentumswohnung und die Wohnfläche der Kauffälle/der Eigentumswohnung und quasi die Makrolage in Lüneburg (Adresse) enthalten. Die Makrolage der Kauffälle in Lüneburg ist die westliche Altstadt. In diesem Stadtteil Lüneburgs liegt auch das Wertermittlungsobjekt. Eine Normierung der Kauffälle bezüglich der Makrolage ist deshalb nicht erforderlich.

Die Kaufpreise €/m² werden mit Umrechnungskoeffizienten für das Baujahr und die Wohnfläche, die in den Grundstücksmarktinformationen 2024 für den Landkreis Lüneburg aufgeführt sind, normiert.

Umrechnungskoeffizient bei abweichendem Baujahr



Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



In der Kaufpreisauskunft sind keine Angaben bezüglich des Energiebedarfs, der Vermietungssituation und der Anzahl der Vollgeschosse im Gebäude enthalten. Die Kaufpreise können deshalb nicht bezüglich dieser wertbeeinflussenden Merkmale normiert werden.

Die Umrechnung der Kaufpreise auf die Verhältnisse des Wertermittlungsobjekts (WO), Wohnung Nr. 7, Baujahr und Wohnfläche wird wie folgt vorgenommen:

Kauffall Nr. 1	$3.108 \text{ €/m}^2 \times (0,950 + 0,996 - 1) = 2.940,17 \text{ €/m}^2$	rd. 2.940,00 €/m ²
Kauffall Nr. 2	$3.684 \text{ €/m}^2 \times (1,048 + 0,980 - 1) = 3.787,15 \text{ €/m}^2$	rd. 3.787,00 €/m ²
Kauffall Nr. 3	$3.924 \text{ €/m}^2 \times (1,168 + 0,990 - 1) = 4.543,99 \text{ €/m}^2$	rd. 4.544,00 €/m ²
Kauffall Nr. 4	$3.698 \text{ €/m}^2 \times (0,910 + 0,980 - 1) = 3.291,22 \text{ €/m}^2$	rd. 3.291,00 €/m ²
Kauffall Nr. 5	$3.612 \text{ €/m}^2 \times (0,960 + 0,990 - 1) = 3.431,40 \text{ €/m}^2$	rd. 3.431,00 €/m ²
Kauffall Nr. 6	$3.250 \text{ €/m}^2 \times (0,960 + 0,990 - 1) = 3.431,40 \text{ €/m}^2$	rd. 3.431,00 €/m ²
Kauffall Nr. 7	$3.581 \text{ €/m}^2 \times (1,012 + 1,044 - 1) = 3.810,18 \text{ €/m}^2$	rd. 3.810,00 €/m ²
Kauffall Nr. 8	$2.554 \text{ €/m}^2 \times (1,012 + 1,005 - 1) = 2.617,85 \text{ €/m}^2$	rd. 2.618,00 €/m ²
Kauffall Nr. 9	$4.130 \text{ €/m}^2 \times (1,048 + 1,038 - 1) = 4.485,18 \text{ €/m}^2$	rd. 4.485,00 €/m ²
Kauffall Nr. 10	$3.559 \text{ €/m}^2 \times (1,258 + 0,960 - 1) = 4.334,86 \text{ €/m}^2$	rd. 4.335,00 €/m ²
Kauffall Nr. 11	$3.710 \text{ €/m}^2 \times (1,060 + 1,008 - 1) = 3.962,28 \text{ €/m}^2$	rd. 3.962,00 €/m ²
Kauffall Nr. 12	$2.661 \text{ €/m}^2 \times (0,898 + 1,008 - 1) = 2.410,87 \text{ €/m}^2$	rd. 2.411,00 €/m ²
Kauffall Nr. 13	$3.045 \text{ €/m}^2 \times (0,950 + 0,970 - 1) = 2.801,40 \text{ €/m}^2$	rd. 2.801,00 €/m ²
Mittel:	3.526,62 €/m²	rd. 3.527,00 €/m²

Der gemittelte normierte Vergleichskaufpreis aus den normierten Kaufpreisen abgeleitet, wird zur Schätzung des Vergleichswertes Sondereigentum Wohnung Nr. 7 herangezogen.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Im gemittelten Vergleichskaufpreis sind die wertrelevanten abweichenden Merkmale der Vergleichsobjekte vom Wertermittlungsobjekt, Wohnung Nr. 7, Baujahr und Wohnfläche, berücksichtigt. Daraus ergibt sich ein mittlerer Vergleichskaufpreis bzw. ein mittlerer Vergleichswert von rd. 3.527,00 €/m² Wohnfläche.

Der mittlere Vergleichskaufpreis von 3.527,00 €/m² mit der Wohnfläche von 64,46 m² der Wohnung Nr. 7 multipliziert, ergibt einen direkten Vergleichswert von:

227.350,42 €

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, die im Ertragswertverfahren in Höhe von rd. 11.300,00 € für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 15 werterhöhend berücksichtigt wurden, sind im direkten Vergleichswert ebenfalls in Ansatz zu bringen.

direkter Vergleichswert Sondereigentum Wohnung Nr. 7

227.350,42 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Wertminderungen wegen Bauschäden, Schäden
und Instandhaltungsschäden etc.

Gemeinschaftseigentum Mehrfamilienhaus

- 0,00 €

Sondereigentum Wohnung Nr. 7

- 0,00 €

wirtschaftliche Wertminderungen

Gemeinschaftseigentum Mehrfamilienhaus

- 0,00 €

Sondereigentum Wohnung Nr. 7

- 0,00 €

sonstige Besonderheiten

Abstellraum Nr. 7 im Spitzboden (kein separater Zeitwert)

+ 0,00 €

Stellplatz Nr. 15 in der Tiefgarage (Zeitwert) (vgl. Pkt. 4.5.3, S. 38/39)

+ 11.300,00 €

direkter Vergleichswert Sondereigentum Wohnung Nr. 7

238.650,42 €

~ **239.000,00 €**

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

5 unbelasteter Verkehrswert

Miteigentumsanteile an Grundstücken verbunden mit Sondereigentumen an Wohnungen und der Nutzbarkeit des Wertermittlungsobjekts werden am Wertermittlungstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am (marktangepassten) Ertragswert orientieren. Ist eine ausreichende Anzahl an Kaufpreisen von mit dem Wertermittlungsobjekt vergleichbaren Objekten vorhanden, so orientiert sich der Verkehrswert auch am direkten Vergleichswert.

Der marktangepasste Ertragswert wurde mit rd. 239.000,00 € und der direkte Vergleichswert wurde ebenfalls mit rd. 239.000,00 € ermittelt. Der direkte Vergleichswert stützt den marktangepassten Ertragswert.

Der unbelastete Verkehrswert des Sondereigentums Wohnung Nr. 7 nebst Abstellraum Nr. 7 und das Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 15, verbunden mit dem 97,7023/1.000 stl. (siebenundneunzig Komma siebentausenddreißigtausendstel) Miteigentumsanteil am Grundstück in

21335 Lüneburg, Hindenburgstraße 84
Gemarkung Lüneburg, Flur 6, Flurstück 17/4
wird zum Wertermittlungstichtag 17. Juli 2024 auf

239.000,00 €

in Worten: zweihundertneununddreißigtausend 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, 21. Oktober 2024

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die 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.

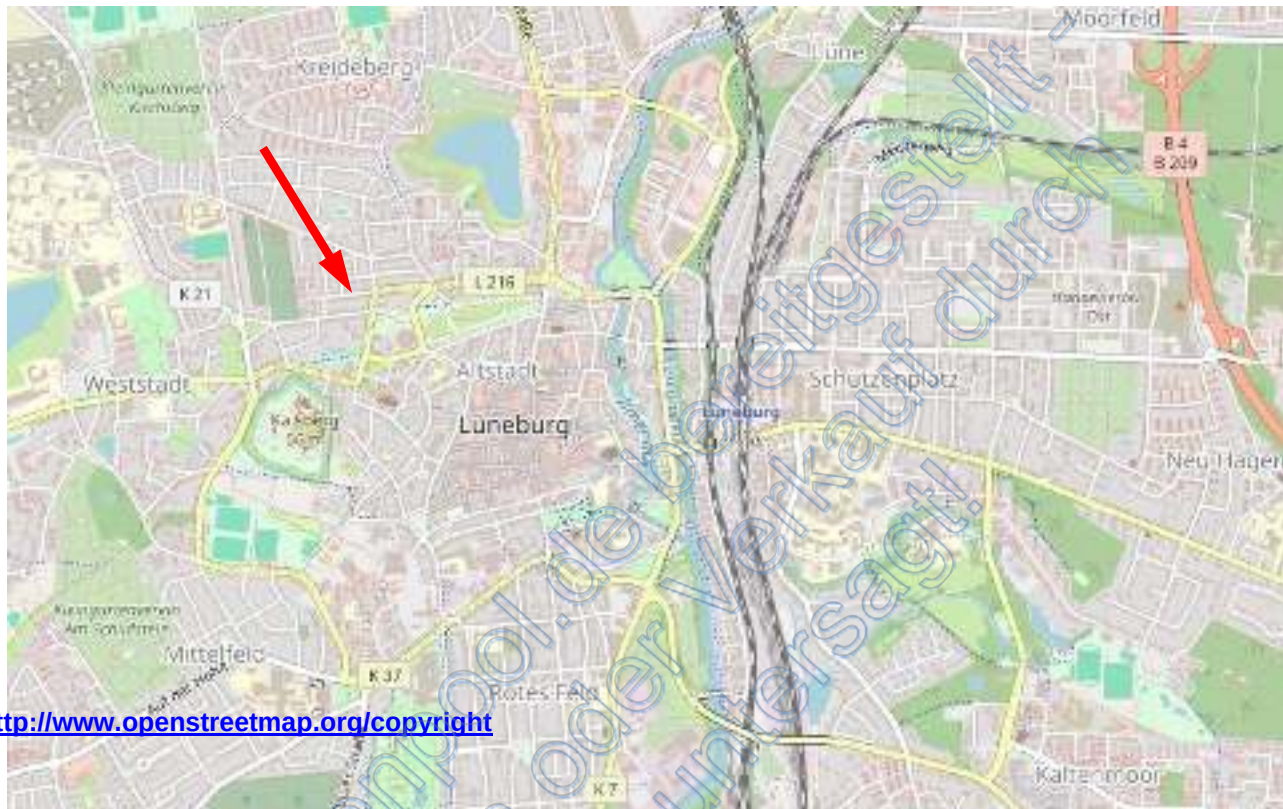
Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

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.

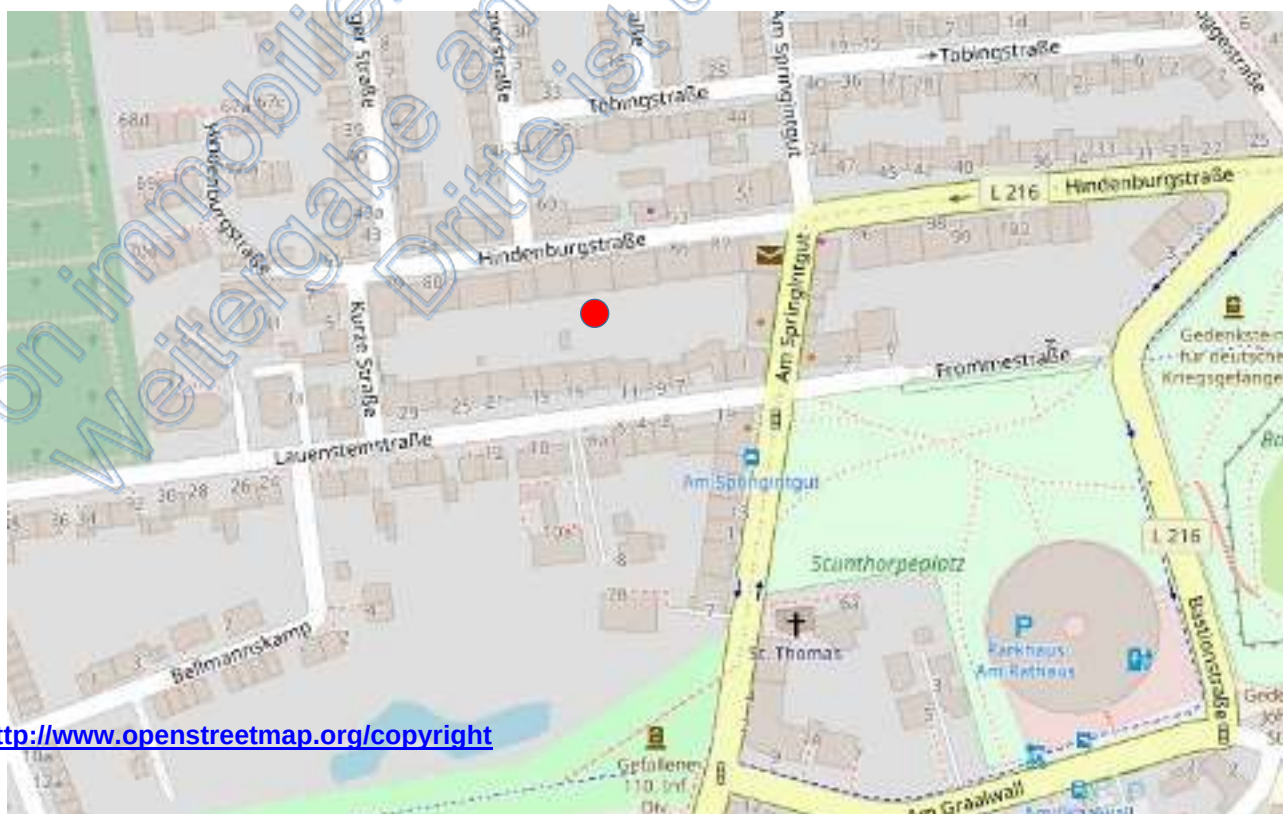
Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Anlage 1

Auszug aus den Verkehrskarte und aus dem Stadtplan von Lüneburg
mit Kennzeichnung der Ca.-Lage des Grundstücks mit Miteigentumsanteilen



<http://www.openstreetmap.org/copyright>



<http://www.openstreetmap.org/copyright>

Anlage 2

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

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



Anlage 3

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis, anonymisiert, zugeschnitten

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

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



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



Anlage 4

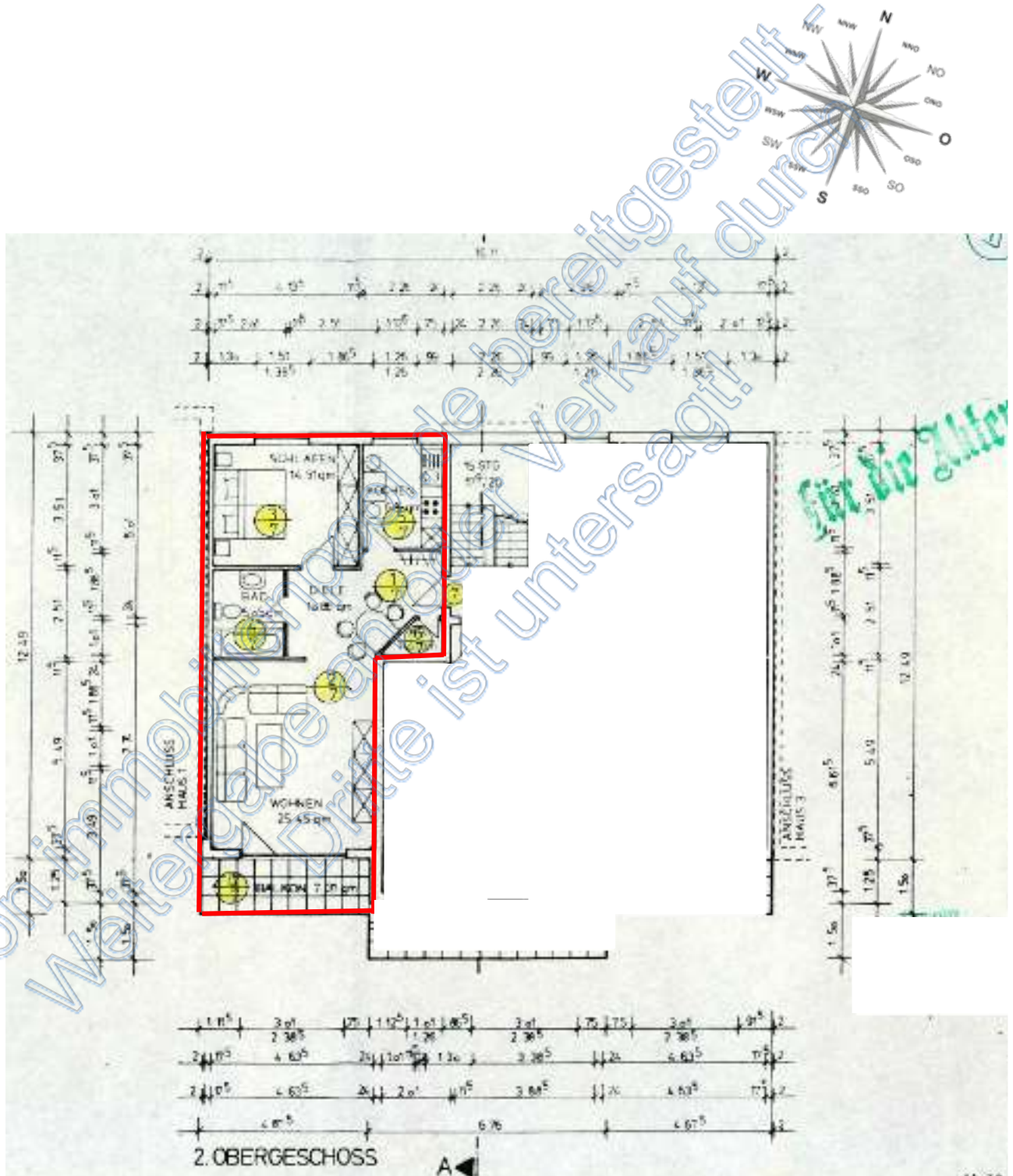
Auskunft aus dem Altlastenkataster, anonymisiert, zugeschnitten

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

The content of this section is almost entirely redacted with grey boxes. A large grey box covers the bottom left, and several smaller grey boxes of varying sizes are scattered across the upper right portion of the page, obscuring the text of the 'Auskunft aus dem Altlastenkataster'.

Anlage 5

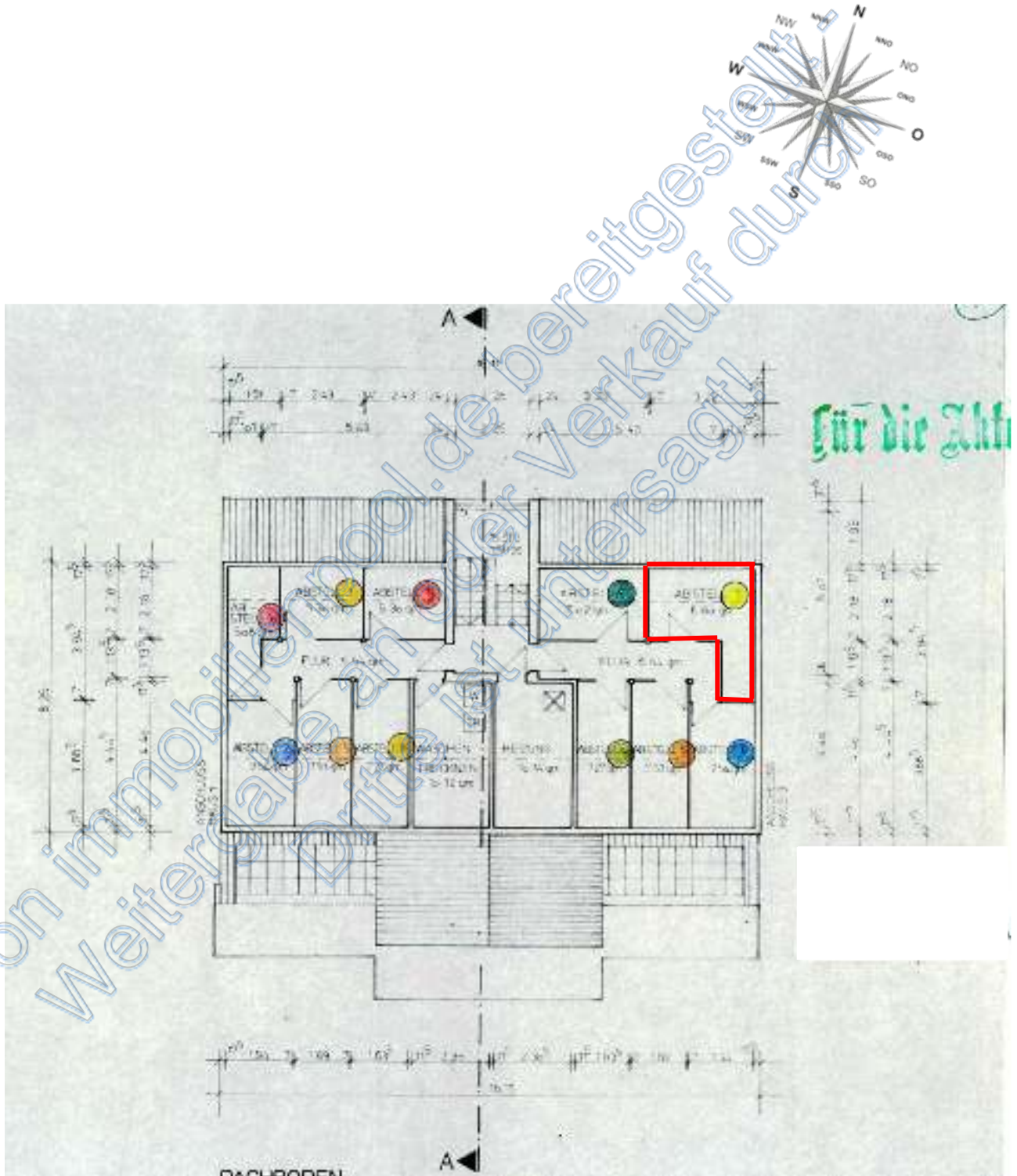
Grundriss 2. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 7, bearbeitet, kein Maßstab,
aus der Bauakte



Hinweis: Die angegebenen Flächen in den Räumen basieren auf den Rohbaumaßen und sind mit dem „Putzfaktor 0,98 zu multiplizieren.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

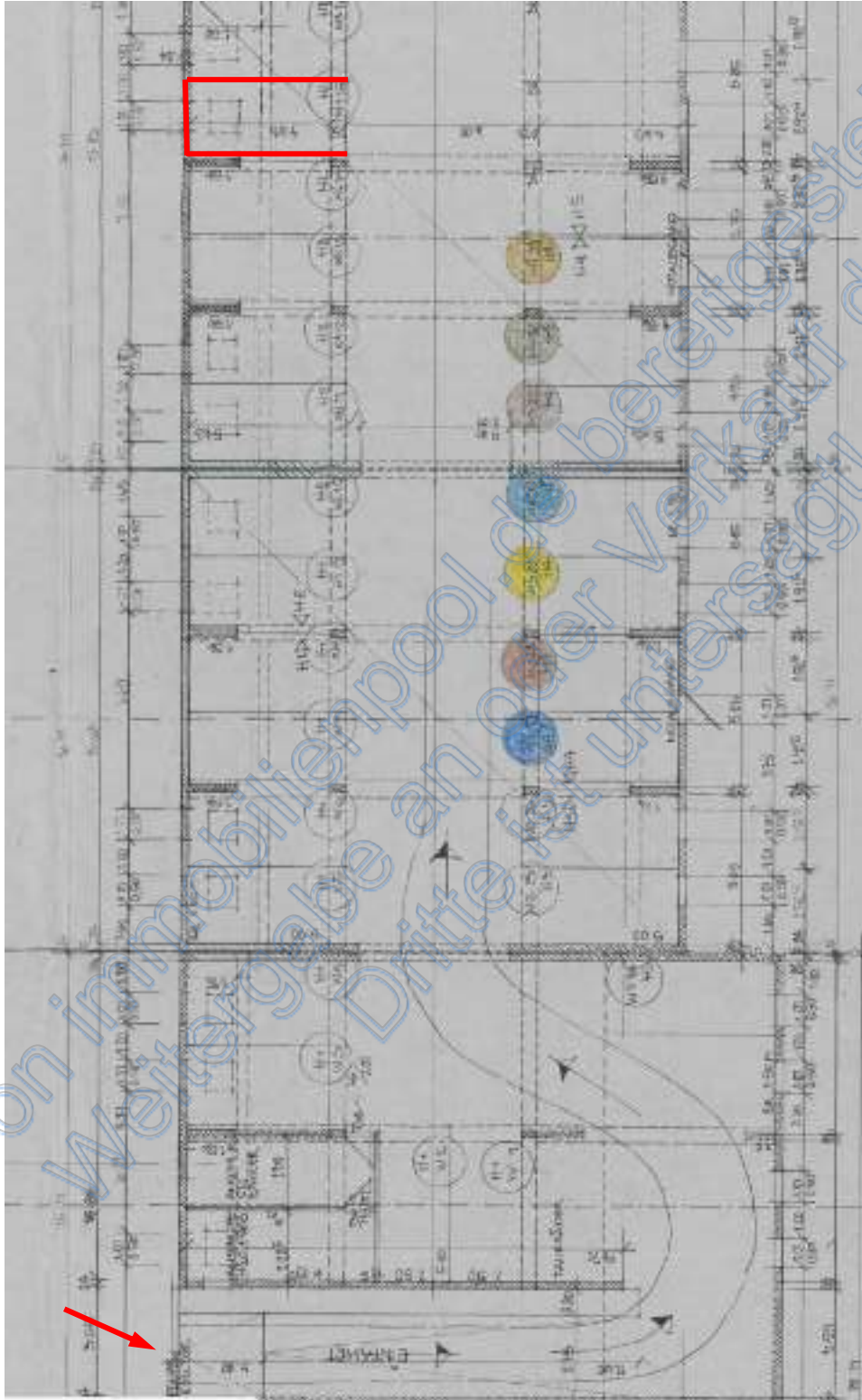
Grundriss Spitzboden mit Abstellraum Nr. 7, bearbeitet, kein Maßstab,
aus der Bauakte



Hinweis: Die angegebenen Flächen in den Abstellräumen basieren auf den Rohbaumaßen und sind mit dem „Putzfaktor 0,98 zu multiplizieren.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

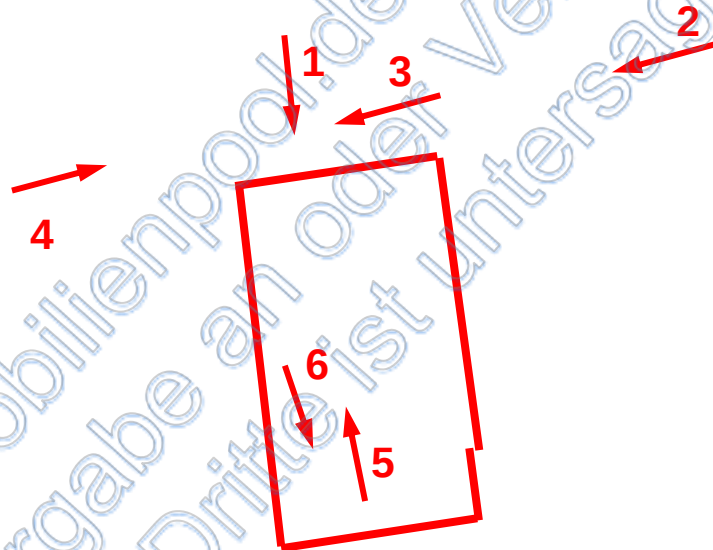
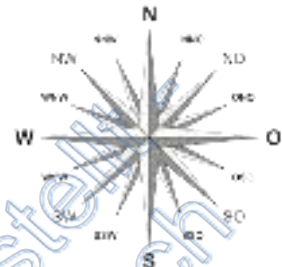
**Grundriss Teil der Tiefgarage mit Stellplatz Nr. 15, bearbeitet, kein Maßstab,
aus der Bauakte**



Stellplatz Nr. 15 rot umrandet, Pfeil weist zur Ein- und Ausfahrt zur/aus Tiefgarage

Anlage 6

Fotoübersichtsplan,
Standorte der Außenaufnahmen



Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Anlage 7

**Fotodokumentation
Außenansichten**



**Foto 1, Mehrfamilienhaus Hindenburgstraße 84, Wohnung Nr. 7 rot umrandet,
Nordansicht**



**Foto 2, Hindenburgstraße, Blick nach Westen, Mehrfamilienhauszeile mit Hindenburg-
straße 84, Pfeil weist zur Wohnung Nr. 7,
Nordostansicht**

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 3, Hindenburgstraße, rot umrandet Wohnung Nr. 7, Pfeil weist zur Ein- und Ausfahrt Tiefgarage Hindenburgstraße 83, Nordostansicht



Foto 4, Hindenburgstraße, Blick nach Westen, Pfeil weist zur Wohnung Nr. 7, Südwestansicht

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 5, Südseite Mehrfamilienhaus Hindenburgstraße 84, Wohnungen mit Balkonen und Loggien im Dachgeschoss, Wohnung Nr. 7 rot umrandet, Südensicht



Foto 6, Blick vom Balkon Wohnung Nr. 7, auf die Frei-/Grünfläche mit befestigtem Sitz- und Feuerschalenplatz sowie befestigter Zuwegung von der Tiefgarage, Nordwestansicht

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

**Innenansichten
Gemeinschaftseigentum**



Foto 7, Treppenhaus, beispielhaft, kleines Foto Wohnungstür Wohnung Nr. 7

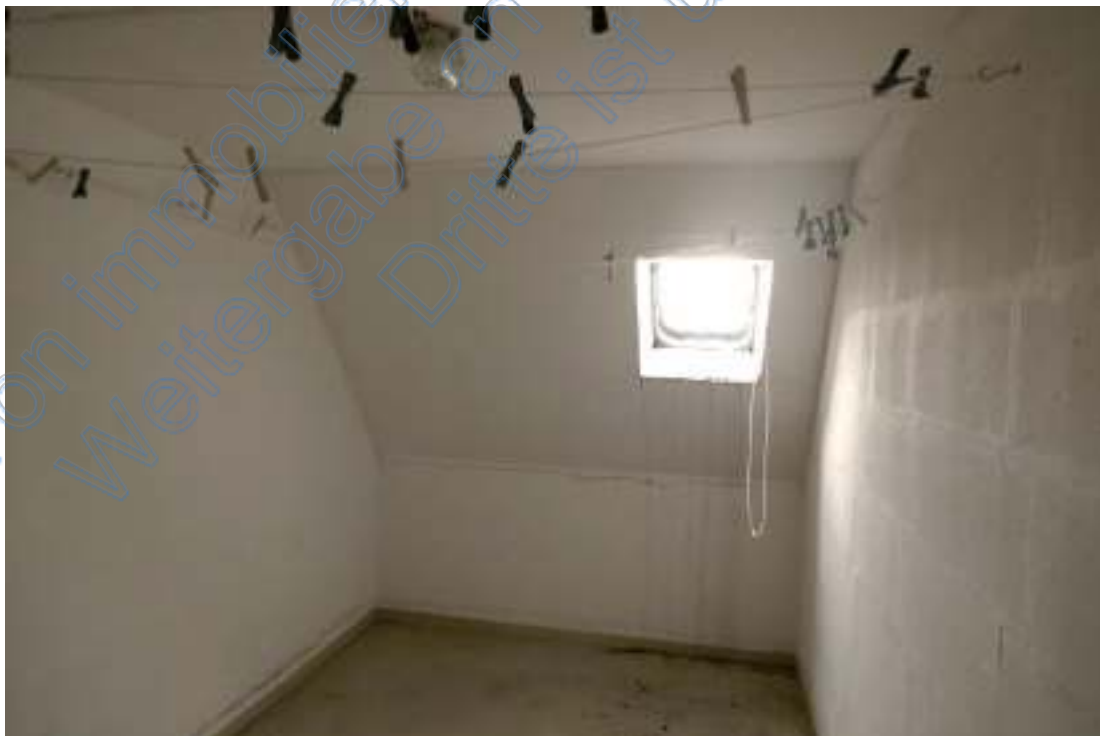


Foto 8, Wäschetrockenraum im Spitzboden

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Sondereigentum Wohnung Nr. 7

Foto 9, 2. Obergeschoss, Wohnung Nr. 7, Diele, Blick zur Wohnungseingangstür

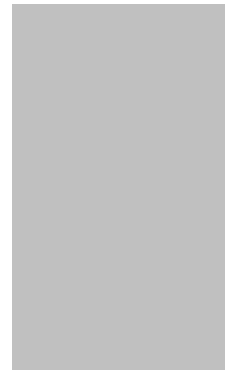


Foto 10, großer Wohnraum, Blick zur Diele

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Foto 11, großer Wohnraum, Blick zum Balkon

Foto 12, Küche mit Einbauküche

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 13, Balkon

Sondereigentum Abstellraum Nr. 7



Foto 14, Spitzboden, Abstellräume durch Holzständerwerk, bespannt mit Maschendraht abgetrennt, Pfeil weist zum Abstellraum Nr. 7

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 15



Foto 15, Zu- und Ausfahrt Tiefgarage, Untergeschoss Hindenburgstraße 83, Gemeinschaftseigentum

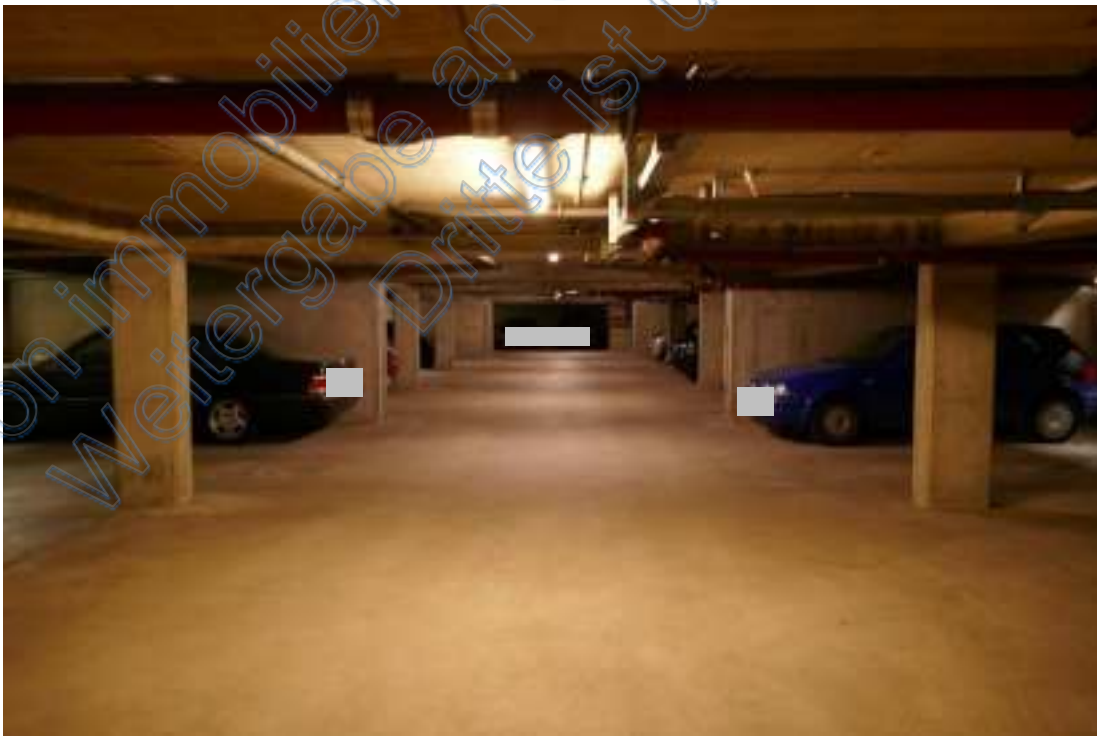


Foto 16, Verkehrsfläche in der Tiefgarage Gemeinschaftseigentum, Nutzung durch Grunddienstbarkeit abgesichert

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig



Foto 17, Stellplatz Nr. 15 in der Tiefgarage, Sondernutzungsrecht (Pfeil)

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Anlage 8

Literaturverzeichnis, Quellen

Sprengnetter, Hans Otto: Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Ergänzung, Sinzig 2024

Sprengnetter, Hans Otto u. a.: Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Ergänzung, Sinzig 2024

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 2020/21 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen, 2020

Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2020/21 – Neubau Ein- und Zweifamilienhäuser, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, Essen, 2020

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 2024

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

Informationen aus dem Internet: www.wikipedia.org, www.hansestadtlueneburg.de, lueneburg.de, www.marktplatz-lueneburg.de, www.landkreis-lueneburg.de, www.lkj.de, www.immowelt.de, www.immonet.de, www.nestoria.de, www.s-immobilien.de, www.strassenkatalog.de, www.geodatenzentrum.de

Sprengnetter/Kierig u. a.: Sprengnetter-Bibliothek, Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adressensammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024

Weitere Angaben ggf. direkt im Gutachtentext.

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV2021:

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

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)

Immobilienbewertung © Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Rolf Manig

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.