

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!**



Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

[Doppelhaushälfte]

Dahlenburger Landstraße 74

21337 Lüneburg

Dipl.- Ing. (FH) Herbert Voigtländer

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Sachverständigenbüro Dipl.- Ing. (FH) H. Voigtländer

Büro: Rudolf- Tarnow- Str. 27, 19288 Ludwigslust. Tel./Fax.: 03874/23381

E-Mail: info@svb-voigtlaender.de

Amtsgericht Lüneburg
Am Ochsenmarkt 3
21335 Lüneburg

Ludwigslust, 09.02.2022

Geschäftsnummer: 23 K 22/21

GANR: 03.12.2021

1. – 5. Ausf.: Amtsgericht

6. Ausf.: Sachverständiger

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für die mit einem

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einer Garage

bebauten Grundstücke

in 21337 Lüneburg, Dahlenburger Landstraße 74 bzw. Fliederstraße

Grundbuch von Lüneburg, Blatt 35146,

Gemarkung Lüneburg,

Bestandsverzeichnis [BV] lfd. Nr. 1, Flur 49, Flurstück 10/117 und

Bestandsverzeichnis [BV] lfd. Nr. 2, Flur 49, Flurstück 10/118.

Die Verkehrswerte der einzelnen Grundstücke wurden wie folgt ermittelt:

Grundstück Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1, Flurstück 10/117

mit

386.000,00 €

Grundstück Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2, Flurstück 10/118

mit

107.000,00 €

Die Summe der **Verkehrswerte der Grundstücke** wurde zum Stichtag
31.01.2022 ermittelt mit rd.

493.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 86 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 32 Seiten.

Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben BV lfd. Nr. 1	7
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt BV lfd. Nr. 1	7
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	7
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	8
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	8
2	Grund- und Bodenbeschreibung	10
2.1	Lage	10
2.1.1	Großräumige Lage.....	10
2.1.2	Kleinräumige Lage	11
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
2.4	Privatrechtliche Situation	12
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	13
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	13
2.5.2	Bauplanungsrecht	13
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	14
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	15
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	15
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen BV lfd. Nr. 1	16
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	16
3.2	Gebäude.....	16
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	16
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	16
3.3	Außenanlagen.....	21
4	Ermittlung des Verkehrswerts BV lfd. Nr. 1	22
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	22
4.2	Grundstücksdaten	22
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.4	Bodenwertermittlung.....	23
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	24

4.5	Sachwertermittlung	25
4.5.1	Sachwertberechnung	25
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung	26
4.6	Vergleichswertermittlung.....	35
4.6.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	35
4.6.2	Vergleichswert.....	36
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	38
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	38
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	38
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	38
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	38
5	Verkehrswert BV lfd. Nr. 1	40
6	Allgemeine Angaben BV lfd. Nr. 2.....	41
6.1	Angaben zum Bewertungsobjekt BV lfd. Nr. 2.....	41
6.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	41
7	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen BV lfd. Nr. 2	42
7.1	Gebäude.....	42
7.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	42
7.2	Außenanlagen.....	43
8	Ermittlung des Verkehrswerts BV lfd. Nr. 2	44
8.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	44
8.2	Grundstücksdaten	44
8.3	Bodenwertermittlung BV lfd. Nr. 2.....	44
8.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	46
8.4	Sachwertermittlung	46
8.4.1	Erläuterung zur Sachwertberechnung	47
8.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	48
8.5.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	48
8.5.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	48
8.5.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	48
9	Verkehrswert	49
10	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	52
10.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	52

10.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	53
10.3	Verwendete fachspezifische Software.....	54
Anlage 1	Auszug aus der Verkehrskarte.....	55
Anlage 2	Auszug aus dem Stadtplan von Lüneburg	57
Anlage 3	Auszug aus der Katasterkarte von Lüneburg	61
Anlage 4	Grundrisse und Berechnungen	67
Anlage 5	Fotodokumentation	76

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

1 Allgemeine Angaben BV lfd. Nr. 1

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt BV lfd. Nr. 1

Art des Bewertungsobjekts: Das vorhandene Gebäude wurde als Doppelhaushälfte in massiver Bauweise errichtet. Es ist geringfügig unterkellert worden. Im Erd- und im Dachgeschoss ist jeweils eine separate Wohnung vorhanden. In der nachfolgenden Beschreibung und Wertermittlung wird das Gebäude als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bezeichnet.

Objektadresse: Dahlenburger Landstraße 74,
21337 Lüneburg

Grundbuchangaben: Grundbuch von Lüneburg,
Blatt 35146, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Lüneburg,
Flur 49, Flurstück 10/117

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Lüneburg
Am Ochsenmarkt 3
21335 Lüneburg

Auftrag vom 14.12.2021
(Eingang 24.12.2021)

Eigentümer: Frau XXX
21337 Lüneburg

Herr XXXXX
21368 Dahlenburg

- Eigentümer zu je ½ Anteil -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Entsprechend des Beschlusses des Amtsgerichts Lüneburg, vom 14.12.2021, war der Verkehrswert zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft im Rahmen der Zwangsversteigerung zu ermitteln.
Wertermittlungsstichtag:	31.01.2022
Qualitätsstichtag:	31.01.2022
Tag der Ortsbesichtigung:	31.01.2022
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau XXXX, Herr XXXX zeitweise, Herr XXXX zeitweise und der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	dem Sachverständigen von der Stadt Lüneburg zur Verfügung gestellte Planungsunterlagen, Auskünfte der zuständigen Behörden, Katasterkarte, Grundbuchauszug des Amtsgerichts, Angaben on-geo GmbH, anhand des vor Ort gefertigten Aufmaßes erstelle Unterlagen und Berechnungen

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Mieter und Pächter:	Am Tag der Ortsbesichtigung konnte der Sachverständige in dem zu bewertenden Gebäude, KEINE Mieter und Pächter feststellen. Es wird im Erdgeschoss durch den Herrn XXX derzeit mietfrei zu Wohnzwecken genutzt. Anteilige Verbrauchs- und Nebenkosten werden jedoch getragen. Der bis Anfang 2020 bestehende Mietvertrag wurde ausgesetzt, weil es KEINE Einigung zwischen den Eigentümern gab. Die Wohnung im Dachgeschoss wird durch die Miteigentümerin Frau XXXXX zu Wohnzwecken genutzt.
Gewerbebetrieb:	Ein Gewerbebetrieb konnte durch den Sachverständigen in dem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung NICHT festgestellt werden.
Maschinen und Betriebseinrichtungen:	Am Tag der Ortsbesichtigung konnten durch den Sachverständigen in dem Gebäude KEINE Maschinen und Betriebseinrichtungen festgestellt werden.

- WEG- Verwalter: Für das durch die Miteigentümerin und ihrem Sohn zu Wohnzwecken genutzte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung wurde **KEIN** WEG- Verwalter bestellt.
- Hausschwamm: Bei der Besichtigung des Bewertungsobjektes konnte der Sachverständige augenscheinlich **KEINEN** Hausschwammbefall feststellen. Den Anwesenden beim Ortstermin ist auch **KEIN** Hausschwammbefall bekannt.
- Baubehördliche Beschränkungen und Belastungen: Nach Auskunft des Fachbereichs Stadtentwicklung der Hansestadt Lüneburg besteht für das Bewertungsobjekt **KEINE** Eintragung im Baulastverzeichnis.
Seitens des Fachdienstes Bauaufsicht und Denkmalschutz der Hansestadt Lüneburg, bestehen **KEINE** baubehördlichen Beschränkungen und Belastungen.
- Altlasten: Der Fachdienst Umwelt der Hansestadt Lüneburg, Frau XXXXX, hat dem Sachverständigen auf Anfrage mitgeteilt, dass das Bewertungsgrundstück **NICHT** im Altlastenverzeichnis der Stadt geführt wird.
- Energiepass: Für das Bewertungsobjekt wurde nach Auskunft der Miteigentümerin **KEIN** Energiepass ausgestellt.
- Kaminkehrer: Als zuständiger Kaminkehrer konnte der Herr XXXXX ermittelt werden.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Niedersachsen

Kreis: Landkreis Lüneburg

Ort und Einwohnerzahl:
(vgl. Anlage 2)

Die Hansestadt Lüneburg liegt im Nordosten des Bundeslandes Niedersachsen, am Unterlauf der Ilmenau. Sie ist eines der neun Oberzentren des Bundeslandes und hat nach Auskunft der Stadtverwaltung 77.792 Einwohner. Lüneburg gliedert sich in die Stadtteile Altstadt, Bockelsberg, Goseburg-Zeltberg, Kaltenmoor, Kreideberg, Lüne-Moorfeld, Mittelfeld, Neu Hagen, Rotes Feld, Schützenplatz, Weststadt und Wilschenbruch sowie die Ortschaften Ebensberg, Häcklingen, Ochtmissen, Oedeme und Rettmer. Die mehr als 1.000 Jahre alte Stadt, die der Lüneburger Heide ihren Namen gab, erlebte als Salz- und Hansestadt ihre Blütezeit. Die Hansestadt ist Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises. In der Stadt und seiner Umgebung sind viele Dienstleistungs-, Gewerbe – und Handelseinrichtungen ansässig. Einkaufsmärkte und Supermärkte für die Versorgung der Einwohner der Stadt sind in großer Anzahl vorhanden. Für die schulische Ausbildung der Kinder von Lüneburg sind zahlreiche Grund- und Oberschulen in der Hansestadt vorhanden. Weiterführende Schulen, wie Gymnasien und Berufsschulen sind in großer Anzahl vorhanden. An der „Leuphana Universität“ Lüneburg werden ein Bachelor-Studium in acht Fächern und zwei Lehramtsstudiengänge angeboten. Die Graduate School integriert Master- und Doktorandenprogramme. Außerdem existieren fachübergreifende Forschungszentren und eine Professional School für weiterbildende Studiengänge wie Unternehmenskooperationen. Für die ärztliche Betreuung der Einwohner von Lüneburg stehen Allgemeinmediziner und Fachärzte in großer Anzahl zur Verfügung. Die Krankenhausbetreuung kann im Städtischen Klinikum Lüneburg erfolgen. Eine Psychiatrische Klinik und eine Orthoklinik sind ebenfalls in der Stadt ansässig. Die reizvolle Altstadt von Lüneburg mit den Fachwerkhäusern, lädt die Bewohner und Gäste zum Bummeln und Einkaufen ein. Für die Freizeitgestaltung sind in der Stadt zahlreiche Möglichkeiten, wie Kino, Sportplätze, Schwimmbad, Theater u.a. vorhanden. Die nahe gelegene Lüneburger Heide ermöglicht

die Erholung in der Natur.

überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1) Die Hansestadt Lüneburg liegt ca. 55 km südöstlich der Metropole Hamburg. Über die BAB 39 und die BAB 1 besteht eine direkte Verbindung zur Metropole. Durch Lüneburg verlaufen die Bundesstraßen B 216, B 209 und B 4. Die Landeshauptstadt Hannover, südwestlich von Lüneburg gelegen ist ca. 130 km entfernt. Vom Bahnhof in Lüneburg sind Direktverbindungen nach Hamburg und Hannover mit dem ICE möglich. Regionalzüge verkehren in viele Richtungen. Linienbusse fahren in die umliegenden Städte und Gemeinden. Eine separate Linie verkehrt von Lüneburg zum Airbus Werk in Hamburg Finkenwerder.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Bewertungsgrundstück liegt an der B 216, die von Lüneburg in Richtung Dannenberg verläuft. Neben dem Bewertungsobjekt befindet sich ein Penny- Markt.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Wohnhäuser und Gewerbeobjekte in offener Bebauung

Beeinträchtigungen:

beim Ortstermin **KEINE** größeren feststellbar, durch derzeitige Bauarbeiten zeitweise Lärmbelästigung, nach Abschluss der Bauarbeiten vermutlich Einflüsse durch Straßenverkehr

Topografie:

relativ ebene Grundstücksfläche

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

unregelmäßiger Grundstückszuschnitt

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Bundesstraße

Straßenausbau:

Bitumenfahrbahn mit Gehwegen

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Telefonanschluss, Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Die Doppelhaushälfte, die als Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung genutzt wird, wurde als Grenzbebauung zum Nachbargrundstück, Flurstück 153/10, errichtet. Zu den angrenzenden Grundstücken, Flurstücke 10/118 und 388/7 wurden die Grenzabstände eingehalten.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): Eine Baugrunduntersuchung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt. Bei dem Bewertungsobjekt werden normal tragfähiger Baugrund und ungestörte sowie kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse angenommen.

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen wurde durch das Amtsgericht Lüneburg, ein Abdruck des Grundbuches von Lüneburg, Blatt 35146, vom 16. Dezember 2021, zur Verfügung gestellt.

In der II Abteilung des Grundbuches besteht unter der lfd. Nr. 1, folgende Eintragung:

lfd. Nr. 1:

„Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet worden (23 K 22/21). Eingetragen am 17.06.2021.“

Name

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die in dem oben angeführten Grundbuch von Lüneburg, in der Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf erlöschen oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

Nach Auskunft des Fachdienstes Bauaufsicht und Denkmalpflege der Hansestadt Lüneburg, Frau XXXXX, ist das Grundstück in **KEIN** Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Weitere nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) und Hausschwamm konnten nicht festgestellt werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Nach Auskunft des Fachbereiches Stadtentwicklung der Hansestadt Lüneburg sind für das Bewertungsgrundstück **KEINE** Eintragungen im Baulastverzeichnis der Stadt vorhanden.

Denkmalschutz: Die Stadt Lüneburg, Frau XXXXX, hat mitgeteilt, dass es für das Bewertungsgrundstück **KEIN** Denkmalschutz besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Fachdienst Bauaufsicht und Denkmalpflege der Hansestadt Lüneburg, Frau XXXXX, hat mitgeteilt, dass sich das Bewertungsgrundstück im Bereich des seit dem 30.01.1981 rechtskräftigen Flächennutzungsplanes der Stadt Lüneburg befindet. Dort ist der Bereich als MI-Mischgebiet, dargestellt worden. Eventuelle bauliche Veränderungen richten sich nach dem § 34 BauGB.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11, Dahlenburger Landstraße / Bleckeder Landstraße, vom 05.03.1971. Dieser ist in der Fassung der 1. Änderung gültig.

Darin sind folgende Festsetzungen getroffen worden:

MI = Mischgebiet

GRZ- Grundflächenzahl = 0,30

GEZ- Geschossflächenzahl = 0,60

Innenbereichssatzung: Eine Innenbereichssatzung wurde durch die Hansestadt Lüneburg für diesen Bereich **NICHT** aufgestellt.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Nach Auskunft des Fachdienstes Bauaufsicht und Denkmalpflege der Hansestadt Lüneburg, Frau XXXXX, gibt es

für den Bereich des Bewertungsgrundstückes **KEINE** Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.

Verfügungs- und Veränderungssperre: Für das Bewertungsobjekt besteht **EINE** Verfügungs- bzw. Veränderungssperre für die Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens zur Aufhebung der Gemeinschaft.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde durch den Sachverständigen anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen soweit möglich überprüft.

Für das Bewertungsobjekt wurde unter dem Aktenzeichen
321/31 vom 14.03.1932, Schuppen,
206/34 vom 04.04.1934, Schuppen,
854/35, vom 07.03.1936, Erkerausbau,
1212/59 vom 30.12.1959, Einbau von WC- Anlagen und Bad,
7/62 vom 05.01.1962, Aufstellen eines Hinweisschildes,
566/77 vom 23.06.1977, Einbau einer Ölfeuerungsanlage,
566a/77 vom 09.09.1977, Nachtrag zu 566/77 und
157/09 vom 11.05.2009, Anbau eines Balkons an ein Wohnhaus,
Baugenehmigung erteilt.

In dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücks- ortsüblich erschlossenes Bauland
qualität):

Beitragsrechtlicher Zustand: Beitrags- und Abgabefrei

Anmerkung:

Eventuelle nachträgliche, beitragspflichtige Erschließungs-
abgaben und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz
sind nicht berücksichtigt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Der Sachverständige hat die Örtlichkeiten des Bewertungsgrundstücks am Ortstermin, dem 31. Januar 2022 **von Innen und außen** in Augenschein nehmen können. Die Angaben zu Baulasten und Bauplanungen wurden den zur Verfügung gestellten bzw. den Auskünften der zuständigen Behörden entnommen. Der Sachverständige hat die für die Wertermittlung erforderlichen Angaben und Berechnungen aus den zur Verfügung gestellten bzw. anhand des eigenen Aufmaßes erstellten Unterlagen entnommen und diese als Grundlage der Wertermittlung verwendet.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung [Doppelhaushälfte] (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen BV lfd. Nr. 1

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wert erheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. 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. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung [Doppelhaus-hälfte] (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	1894
Modernisierung:	Fenster, Heizung, Fußböden, Elektro
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Klinkerfassade

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	massive Bauweise
Fundamente:	Ziegel- und Felssteine
Kellerwände:	Mauerwerk

Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken, Kappendecke im Keller
Hauseingangsbereich:	Zugang von der Dahlenburger Landstraße
Treppen:	
Treppe zum Dachgeschoss:	Holztreppe mit Holzgeländer
Treppe zum Dachraum:	ohne
Treppe zum Keller:	Betontreppe

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:	1 Heizungs- und 1 Kellerraum
Erdgeschoss:	3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Flur
Dachgeschoss:	3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad/WC, 1 Balkon, 1 Flur

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

Beschreibungseinheit: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung [Doppelhaushälfte]

Beschreibungseinheit

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

Bodenbeläge:	Holzdielen und Parkett
Wandbekleidungen:	Tapeten
Deckenbekleidungen:	Tapeten und Holzpaneele

Küche:

Bodenbeläge:	Fliesen
Wandbekleidungen:	Fliesenspiegel und Tapeten
Deckenbekleidungen:	Tapeten

Diele/Flur:

Bodenbeläge:	Fliesen und Korkplatten
Wandbekleidungen:	Tapeten
Deckenbekleidungen:	Tapeten

Bad/WC:

Bodenbeläge:	Fliesen und Korkplatten
Wandbekleidungen:	Fliesen und Tapeten
Deckenbekleidungen:	Tapeten

Balkon:

Bodenbeläge:	Holzdielen
--------------	------------

Fenster und Türen

Fenster:	Kunststoff- und Holzfenster
----------	-----------------------------

Türen:

Eingangstür:	Holztür mit Lichtausschnitt
Zimmertüren:	Holztüren

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	neue Installation aus 2007 und 2013
Heizung:	veraltete Ölheizungsanlage
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage
Sanitäre Installation:	EG: Wasch- und WC- Becken, Badewanne DG: Wasch- und WV- Becken, Dusche mit Vorhang

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:	keine
Küchenausstattung:	
EG:	Elektroherd als Standgerät, Edelstahlspüle, Geschirrspüler, Kühlschrank, Mobiliar
DG:	Elektroherd mit Ceranfeld als Standgerät, Edelstahlspüle, Geschirrspüler, Kühlschrank, Mobiliar
	Die Küchenausstattungen sind NICHT in der Wertermittlung enthalten.

Keller und Dach

Keller:	
Bodenbeläge:	Ziegelsteine und Beton
Wandbekleidungen:	Putzreste und Mauerwerk
Deckenbekleidungen:	Putz und Mauerwerk
Fenster:	Metallrahmen
Türen:	ohne
Dach:	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion

Dachform:	Walm- und Satteldächer
Dacheindeckung:	Dachsteine
Kamin:	gemauert, über Dach verlinkert
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien und Hausschwamm wurden nicht durchgeführt.

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Balkon, Gaube, Kellerlichtschächte, Überdachung
Besondere Einrichtungen:	Öltank als Erdtank, 3.000 l
Belichtung und Besonnung:	befriedigend
Grundrissgestaltung:	Entsprechend den erstellten Unterlagen tlw. unzuweckmäßig, da Durchgangszimmer
Bauschäden und Baumängel:	Durch den Sachverständigen konnten am Tag der Ortbe-sichtigung, folgende Baumängel und Schäden festgestellt werden:

Erdgeschoss:

- tlw. geringe Rissbildungen in den Ixeln der Deckenanschlüsse
- tlw. Beschädigungen an der Badtür

Dachgeschoss:

- tlw. Verwitterungserscheinungen an der Holzverkleidung
- undichte Balkontür
- tlw. Verwitterungserscheinungen an der Balkonkonstruktion
- nicht fertig gestellte Paneele im Treppenhaus
- ggf. Dämmung des Dachraumes erforderlich

Keller:

- Feuchtigkeitsschäden an den Kellerwänden
- tlw. starke Rostbildung an den Stahlträgern der Deckenkonstruktion
- veraltete Ölheizungsanlage

Der Anteil der erforderlichen Aufwendungen zur Beseitigung der vorhandenen Bauschäden und Baumängel wird anhand der Modernisierungspunkte auf **23.300,00 €** geschätzt (eine differenzierte Untersuchung und gesonderte Kostenermittlung wird jedoch empfohlen).

Anmerkung:

Die hier aufgeführten Baumängel und Bauschäden erheben **KEINEN** Anspruch auf Vollständigkeit, da es im Zuge von möglichen Modernisierungen und Umnutzungen zu weiteren **NICHT** vorher erkennbaren Mängeln und Schäden kommen kann.

Wirtschaftliche Wertminderungen: durch Zustand bedingt

sonstige Besonderheiten: keine

3.3 Außenanlagen

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden durch den Sachverständigen folgende Außenanlagen festgestellt:

- Versorgungsanlagen (Strom und Wasser) vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- Kanalanschluss
- Einfriedungen
- Wegebefestigungen
- Gartenanlage

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 2 % bis 12 % des Zeitwertes der Gebäude veranschlagt und berücksichtigt:

- | | |
|--------------------|------------|
| - einfach | 2 bis 4 % |
| - durchschnittlich | 4 bis 8 % |
| - aufwendig | 8 bis 12 % |

Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit **4 %** des Zeitwertes der Gebäude bewertet. (vgl. „Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“)

4 Ermittlung des Verkehrswerts BV lfd. Nr. 1

4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

1. Der Sachverständige geht in der Wertermittlung davon aus, dass die in der II Abteilung des Grundbuches von Lüneburg, Blatt 35146 unter der lfd. Nr. 1, bestehende Eintragung bezüglich der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft, **KEINEN** wertbeeinflussenden Umstand darstellt, der zu berücksichtigen wären, weil sie nach Abschluss des Verfahren gelöscht werden kann.
2. Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage der Eintragung im Flurstücks- und Eigentumsnachweis bezüglich des im Bestandverzeichnis unter der lfd. Nr. 1 eingetragenen Grundstückes, Gemarkung Lüneburg, Flur 49, Flurstück 10/117, Größe 525 m² Wohnbaufläche
3. Sollten sich diese Annahmen in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so wäre mein Gutachten in diesen Punkten zu präzisieren bzw. zu ergänzen.

4.2 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 21337 Lüneburg, Dahlenburger Landstraße 74 zum Wertermittlungstichtag 31.01.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lüneburg	35146	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lüneburg	49	117	525 m ²

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **320,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	900 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	31.01.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	525 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	320,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	31.01.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	320,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	900	525	× 1,08	E 1

Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	345,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	345,60 €/m²		
Fläche	×	525 m ²		
beitragsfreier Bodenwert	=	181.440,00 €		
		rd. 181.000,00 €		

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2022 insgesamt **181.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 1

Auf diesen „an die Grundstücksgröße angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung [Doppelhaushälfte]
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	169,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 31.01.2022 (2010 = 100)	146,9
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	746,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.095,87 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	185.202,03 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	4.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten	189.202,03 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	67 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	27 Jahre
• prozentual	59,70 %
• Faktor	0,403
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	76.248,42 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	500,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	76.748,42 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		76.748,42 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	3.069,94 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	79.818,36 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	181.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	260.818,36 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,51
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	393.835,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	23.300,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	370.535,72 €
	rd.	371.000,00 €

4.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,2	0,8		

Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			0,5		0,5
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,5	0,5	
insgesamt	100,0 %	23,0 %	48,2 %	14,3 %	12,0 %	2,5 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 5	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1–2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	

Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebauter DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	615,00	23,0	141,45
2	685,00	48,2	330,17
3	785,00	14,3	112,26
4	945,00	12,0	113,40
5	1.180,00	2,5	29,50
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 726,78 gewogener Standard = 2,4			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 726,78 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu §12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung × 1,05

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Objektgröße × 1,04

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• Doppelhaushälfte × 0,94

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 746,03 €/m² BGF

rd. 746,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Hofüberdachung	1.000,00 €	
Kellerlichtschächte	600,00 €	
Gaube	600,00 €	
Balkon	1.800,00 €	
Summe	4.000,00 €	

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Erdtank		500,00 €
Summe		500,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (76.748,42 €)	3.069,94 €
Summe	3.069,94 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,4 beträgt demnach rd. 67 Jahre.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Das 1894 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	2,0	erforderlich
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	erforderlich
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	1,0	0,0	
Summe		4,0	4,0	

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2022 - 1894 = 128$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($67 \text{ Jahre} - 128 \text{ Jahre} =$) 0 Jahre
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (27 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($67 \text{ Jahre} - 27 \text{ Jahre} =$) 40 Jahre. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2022 - 40 \text{ Jahre} =$) 1982.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 27 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1982

zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Ermittlung des Sachwertfaktors

Sachwertfaktor Lüneburg	=	1,66
Einflussgröße Lagewert	x	1,02
Einflussgröße Restnutzungsdauer	x	0,90
Einflussgröße Standardstufe	x	1,00
Einflussgröße Wohnfläche	x	0,98
Einflussgröße Grundstücksfläche	x	1,01
ermittelter Sachwertfaktor r_d .	=	1,51

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu markt-konformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-23.300,00 €
• Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung	-23.300,00 €
Summe	-23.300,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 4,00 Modernisierungspunkten)		478,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	×	96,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	=	45.888,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+	0,00 €

davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 45.888,00 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x 0,85
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 39.004,80 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	= 39.004,80 €

relative regionalisierte Neubaukosten	2.907,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x 96,00 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	= 279.072,00 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK	0,14
Erstnutzungsfaktor	1,25

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x NS	x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 393.835,72 €	x 0,14	x (1,25 – 1)	= 13.708,22 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen	102,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x 96,00 m ²
Kostenanteil	x 4,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 1.958,40 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	- 39.004,80 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 13.708,22 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 1.958,40 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	- 0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	- 0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	= -23.338,18 €
	rd. -23.300,00 €

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IKg}$; mit $\text{IKg} = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,597$

4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors ()	= 4.043,50 €/m ²	
beitragsfreier Vergleichsfaktor (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 4.043,50 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2020	31.01.2022	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]	100,00	96,00	× 1,03	
Grundstücksgröße [m ²]	600,00	525,00	× 1,04	
Bodenwert [€/m ²]			× 1,00	
Baujahr	2007-2019	1982	× 1,00	
Anbauart			× 1,00	
Ausstattungsstandard			× 1,00	
Ausrichtung			× 1,00	
Unterkellerung	nicht vorhanden	nicht vorhanden	× 1,00	
Bauweise			× 1,00	
RND [Jahre]			× 1,00	
Garage/Stellplatz	nicht vorhanden	nicht vorhanden	× 1,00	
Bodenwertanteil [%]			× 1,00	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 4.331,40 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge insgesamt			– €/m ²	
			– €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks			= 4.331,40 €/m²	

4.6.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger relativer Vergleichswert	4.331,40 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 4.331,40 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 96,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 415.814,40 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 415.814,40 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 23.300,00 €	E3
Vergleichswert	= 392.514,40 € rd. 393.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2022 mit rd. **393.000,00 €** ermittelt.

E3

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterstellte Modernisierungen	-23.300,00 €
• Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung -23.300,00 €	
Summe	-23.300,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“

Modernisierungskosten u.ä:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 4,00 Modernisierungspunkten)	478,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	× 96,00 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 45.888,00 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+ 0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 45.888,00 €

Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x	0,85	
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	=	39.004,80 €	
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	=	39.004,80 €	

relative regionalisierte Neubaukosten		2.907,00 €/m ²	
Wohn-/Nutzfläche	x	96,00 m ²	
regionalisierte Neubaukosten HK	=	279.072,00 €	
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK		0,14	
Erstnutzungsfaktor		1,25	

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert	x	NS	x (Erstnutzungsfaktor - 1)	
GEZ = 393.835,72 €	x	0,14	x (1,25 - 1)	= 13.708,22 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen		102,00 €/m ²	
Wohn-/Nutzfläche	x	96,00 m ²	
Kostenanteil	x	4,0 Pkte/20 Pkte	
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	=	1.958,40 €	

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	-	39.004,80 €	
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+	13.708,22 €	
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+	1.958,40 €	
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	-	0,00 €	
sonstige zustandsbedingte Werteeinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	-	0,00 €	
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	=	-23.338,18 €	
		rd. -23.300,00 €	

Zur Information: $k_{IM} = \text{Werteinfluss IM [i]} / \text{IK}_g$; mit $\text{IK}_g = (([a] + [b]) \times \text{Rf(Ik)}) + [g] + [h] = 0,597$

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **371.000,00 €** und

der **Vergleichswert** mit rd. **393.000,00 €**

ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Vergleichsfaktoren** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 2,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in und für das Ertragswertverfahren in zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,000$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** $\approx 2,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[371.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 393.000,000 \times 2,000] \div 3,000 = \text{rd. } 386.000,00 \text{ €}$.

5 Verkehrswert BV lfd. Nr. 1

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung [Doppelhaushälfte] bebaute Grundstück in 21337 Lüneburg, Dahlenburger Landstraße 74

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lüneburg	35146	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lüneburg	49	117

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2022 mit rd.

386.000 €

in Worten: dreihundertsechundachtzigtausend Euro

geschätzt.

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

6 Allgemeine Angaben BV lfd. Nr. 2

6.1 Angaben zum Bewertungsobjekt BV lfd. Nr. 2

Art des Bewertungsobjekts: Auf dem Bewertungsgrundstück, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2, ist eine Garage mit Schuppen vorhanden.

Objektadresse: Fliederstraße,
21337 Lüneburg

Grundbuchangaben: Grundbuch von Lüneburg,
Blatt 35146, Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2

Katasterangaben: Gemarkung Lüneburg,
Flur 49, Flurstück 10/118

6.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Lüneburg
Am Ochsenmarkt 3
21335 Lüneburg

Auftrag vom 14.12.2021
(Eingang 24.12.2021)

Eigentümer: Frau XXXXX
21337 Lüneburg

Herr XXXX
21368 Dahlenburg

- Eigentümer zu je ½ Anteil -

7 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen BV lfd. Nr. 2

7.1 Gebäude

7.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Die Garage mit Schuppen wurde in massiver Bauweise errichtet. Das Gebäude ist nicht unterkellert worden. In der ursprünglichen Form wurde das Gebäude mit einem Obergeschoss versehen, das jedoch im Laufe der Zeit abgebaut wurde. Der Garagenbereich wurde mit einer Holzkonstruktion erweitert, die mit zwei Toren versehen wurde. Im Schuppenteil sind zwei Holztüren vorhanden. Im südlichen Giebel wurde ein Fenster angeordnet. Die Dachkonstruktion beider Bereiche wurde aus einer Stahl- und Holzkonstruktion hergestellt und mit Wellasbestplatten eingedeckt. Am nördlichen Giebel befindet sich noch ein kleines Gartenhaus. Das Gebäude wurde als Grenzbebauung zum Nachbargrundstück, Flurstück 153/10, angeordnet.
Baujahr:	1934
Modernisierung:	keine
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Putz- und Mauerwerksfassade

7.2 Außenanlagen

Am Tag der Ortsbesichtigung wurden durch den Sachverständigen folgende Außenanlagen festgestellt:

- Versorgungsanlagen (Strom) vom Hauptgebäude
- Einfriedungen
- Wegebefestigungen
- Gartenanlage

Die Außenanlagen werden bei vergleichbaren Objekten in der Regel prozentual mit 2 % bis 12 % des Zeitwertes der Gebäude veranschlagt und berücksichtigt:

- einfach 2 bis 4 %
- durchschnittlich 4 bis 8 %
- aufwendig 8 bis 12 %

Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit **3 %** des Zeitwertes der Gebäude bewertet. (vgl. „Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht“)

8 Ermittlung des Verkehrswerts BV lfd. Nr. 2

8.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

4. Der Sachverständige geht in der Wertermittlung davon aus, dass die in der II Abteilung des Grundbuches von Lüneburg, Blatt 35146 unter der lfd. Nr. 1, bestehende Eintragung bezüglich der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft, **KEINEN** wertbeeinflussenden Umstand darstellt, der zu berücksichtigen wären, weil sie nach Abschluss des Verfahren gelöscht werden kann.
5. Die nachfolgende Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage der Eintragung im Flurstücks- und Eigentumsnachweis bezüglich des im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 2 eingetragenen Grundstückes, Gemarkung Lüneburg, Flur 49, Flurstück 10/118, Größe 256 m² Wohnbaufläche
6. Sollten sich diese Annahmen in der Zukunft als unrichtig, unvollständig oder überholt herausstellen, so wäre mein Gutachten in diesen Punkten zu präzisieren bzw. zu ergänzen.

8.2 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 21337 Lüneburg, Dahlenburger Landstraße 74 zum Wertermittlungstichtag 31.01.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Lüneburg	35146	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Lüneburg	49	118	256 m ²

8.3 Bodenwertermittlung BV lfd. Nr. 2

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **320,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	900 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	31.01.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	256 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 31.01.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 320,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	31.01.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	320,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	900	256	× 1,22	E 2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	390,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	390,40 €/m²
Fläche	×	256 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	99.942,40 € <u>rd. 99.900,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 31.01.2022 insgesamt **99.900,00 €**.

8.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E 2

Auf diesen „an die Grundstücksgröße angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

8.4 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Garage mit Schuppen
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	48,25 m ²
Baupreisindex (BPI) 31.01.2022 (2010 = 100)	146,9
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	485,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	712,47 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	34.376,68 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten	34.376,68 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	10 Jahre
• prozentual	83,33 %
• Faktor	0,1667
Zeitwert	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	5.730,59 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
vorläufiger Gebäudesachwert	5.730,59 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		5.730,59 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	171,92 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	5.902,51 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	99.900,00 €
vorläufiger Sachwert	=	105.802,51 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,00
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	105.802,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	859,59 €
(marktangepasster) Sachwert	=	106.662,10 €
	rd.	107.000,00 €

8.4.1 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (5.730,59 €)	171,92 €
Summe	171,92 €

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Garage mit Schuppen

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			50	60	70

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 4,0 beträgt demnach rd. 60 Jahre.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die

erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten <ul style="list-style-type: none"> • prozentuale Schätzung: 15,00 % von 5.730,59 € 	859,59 €
Summe	859,59 €

8.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

8.5.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

8.5.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

8.5.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **107.000,00 €**,

9 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung [Doppelhaushälfte] bebaute Grundstück in 21337 Lüneburg, Fliederstraße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Lüneburg	35146	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Lüneburg	49	10/118

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2022 mit rd.

107.000 €

in Worten: einhundert-siebentausend Euro

geschätzt.

Die Verkehrswerte der einzelnen Grundstücke wurden wie folgt ermittelt:

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1, Flurstück 10/117 = 386.000,00 €

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 2, Flurstück 10/118 = 107.000,00 €

Die Summe beider Verkehrswerte der Grundstücke beträgt: 493.000,00 €

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt weiterhin, dass er das Gutachten ohne persönliches Interesse erstellt hat.

Ludwigslust, 02. März 2022



Dipl.- Ing. (FH) Herbert Voigtländer
Sachverständiger



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 Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Sachverständige 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 Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Die Wertermittlung stellt **KEIN** bautechnisches und brandschutztechnisches Gutachten dar und berücksichtigt **KEINE** augenscheinlich nicht erkennbaren Baumängel und Bauschäden. In diesem Gutachten erfolgt **KEINE** Berücksichtigung etwaiger Verhältnisse aus vorheriger Nutzung.

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.

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.

Datenschutzhinweis:

Der Sachverständige erklärt, dass die Sicherung und Verarbeitung der ihm vorliegenden personenbezogenen Daten nach der Datenschutzgrundverordnung der EU (DSGVO) erfolgt.

10 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

10.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 8.8.2020 I 1728

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. 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)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858) m.W.v. 01.12.2021

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

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 vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

10.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Books, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 31.0, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2021
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV: Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018
- [7] Gerady; Möckel: Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung)
- [8] Ross, Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, Theodor Oppermann Verlag, Isernhagen, 29. Auflage 2005
- [9] Rössler, Langner, Simon, Kleiber; Schätzung und Ermittlung von Grundstücken, Neuwied
- [10] Vogels, Manfred; Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht; Wiesbaden, 1996

10.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

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

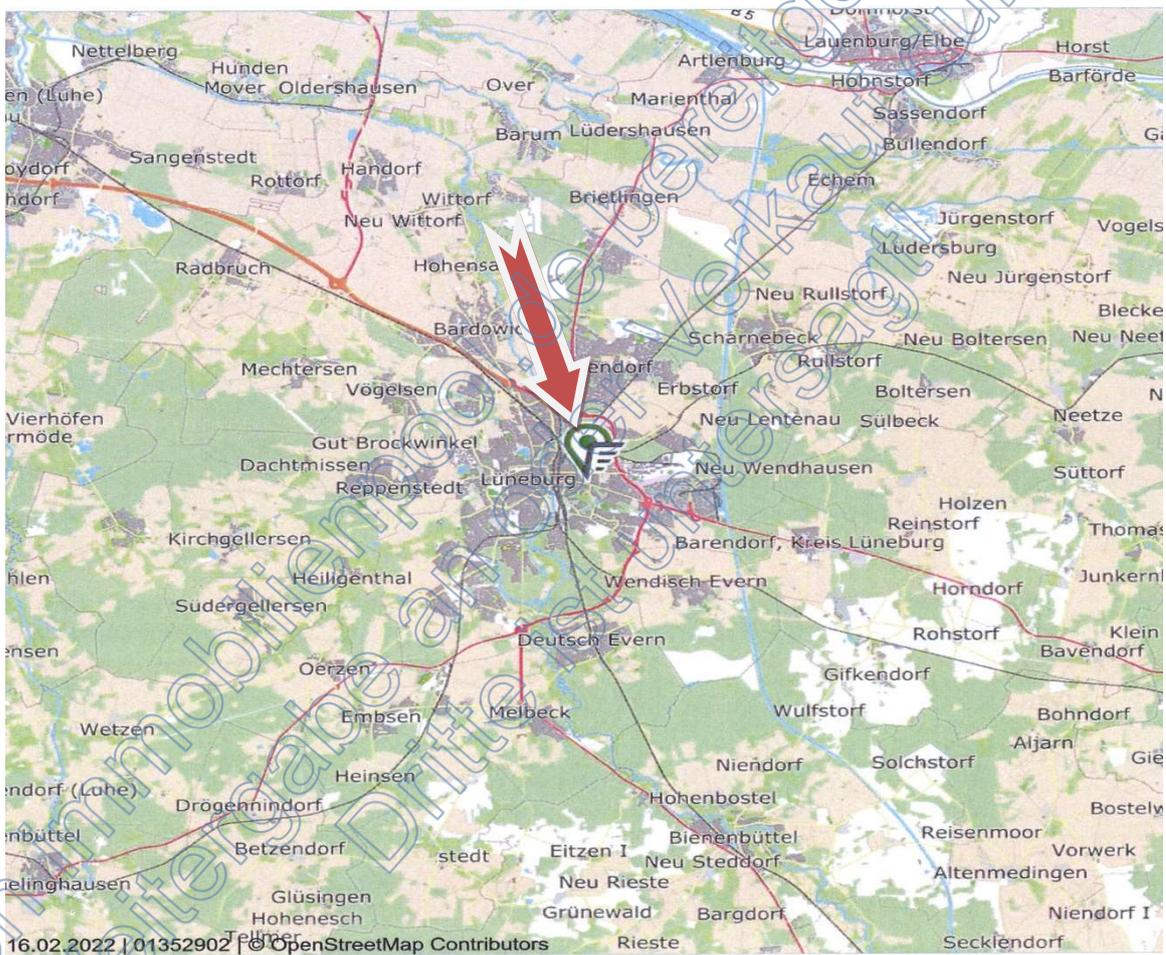
Anlage 1 Auszug aus der Verkehrskarte

1. Übersichtskarte on-geo, Maßstab ca. 1 : 200.000

Übersichtskarte on-geo
21337 Lüneburg, Dahlenburger Landstr. 74



geoport



16.02.2022 | 01352902 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0 20.000 m

Übersichtskarte in verschiedenen Maßstäben. Die Übersichtskarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar

Die Übersichtskarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:200.000 bis 1:800.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Für die weitere Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Quellenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2022



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01352902 vom 16.02.2022 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright: © by on-geo® & geoport® 2022

Seite 1

2. Regionalkarte on- geo, Maßstab ca. 1 : 50.000

Regionalkarte on-geo
21337 Lüneburg, Dahlenburger Landstr. 74



16.02.2022 | 01352902 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:50.000
Ausdehnung: 8.500 m x 8.500 m



0 5.000 m

Regionalkarte in verschiedenen Maßstäben. Die Regionalkarte ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar. Die Regionalkarte enthält u.a. Informationen zur Siedlungsstruktur, zur Flächennutzung und zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:20.000 bis 1:100.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Für die weitere Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

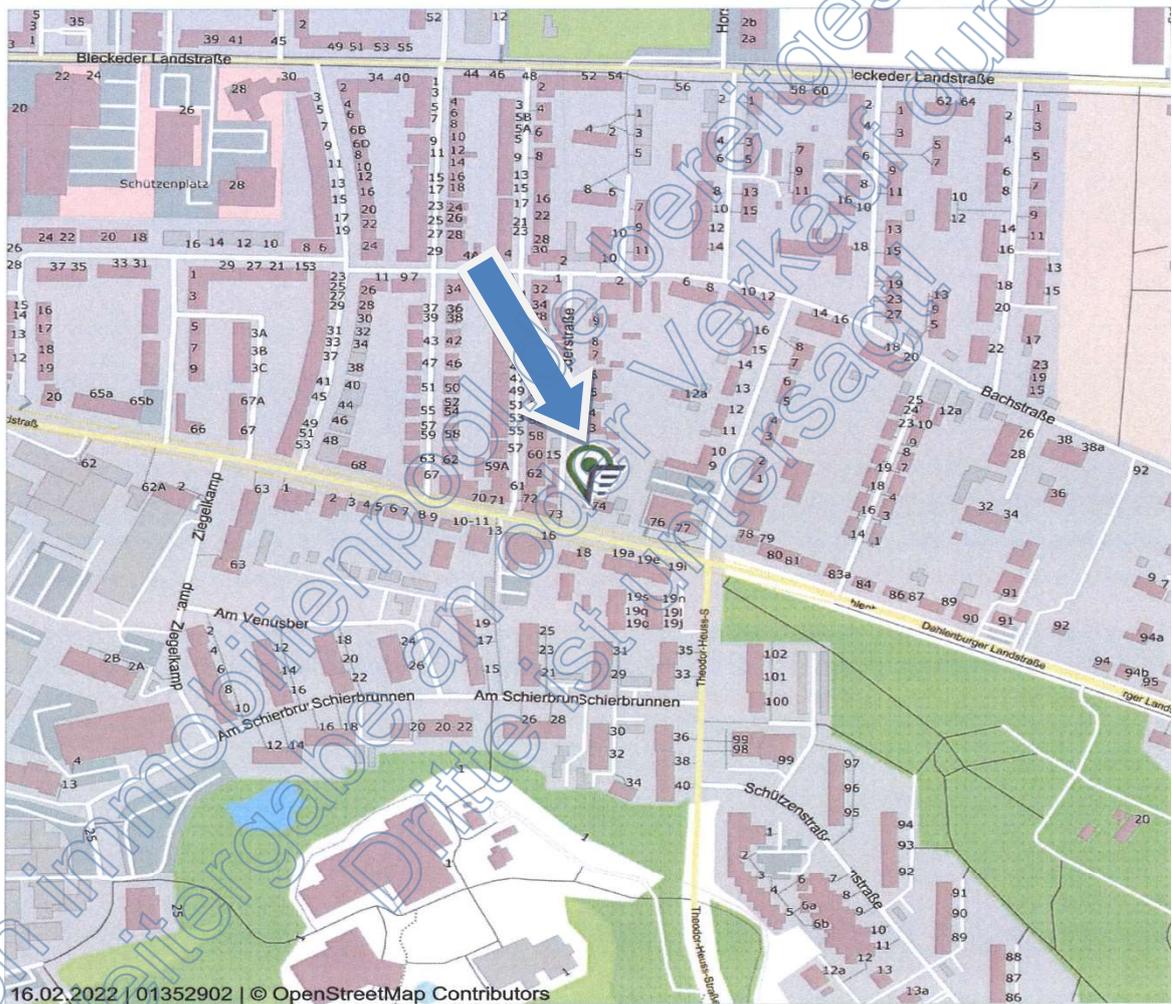
Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2022

 Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01352902 vom 16.02.2022 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form.

Seite 1

Anlage 2 Auszug aus dem Stadtplan von Lüneburg

1. Stadtplan on- geo, Maßstab 1 : 5.000



16.02.2022 | 01352902 | © OpenStreetMap Contributors

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 850 m x 850 m



0 500 m

Stadtplan in verschiedenen Maßstäben mit Verkehrsinfrastruktur. Der Stadtplan ist unter der Creative-Commons-Lizenz "Namensnennung - Weitergabe unter gleichen Bedingungen" 2.0 verfügbar. Der Stadtplan enthält u.a. Informationen zur Bebauung, den Straßennamen und der Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:2.000 bis 1:10.000 angeboten.

Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Bei der weiteren Verwendung der Karte ist die Quellenangabe unverändert mitzuführen.

Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2022



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01352902 vom 16.02.2022 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2022

Seite 1

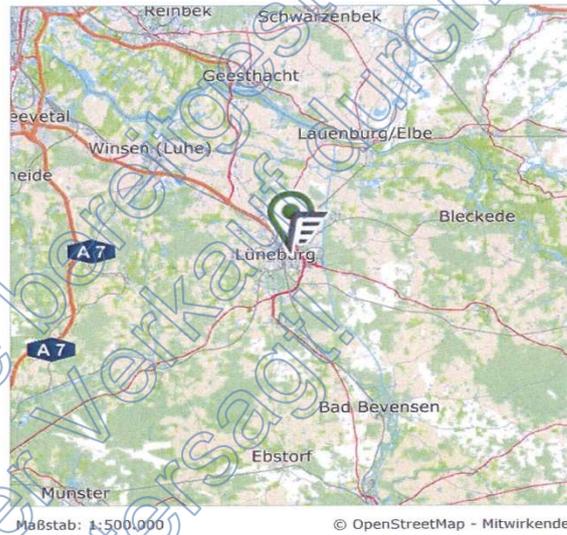
2. CityBasics Angaben

CityBasics
 21337 Lüneburg, Dahlenburger Landstr. 74



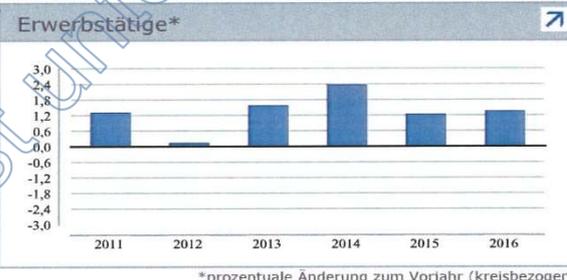
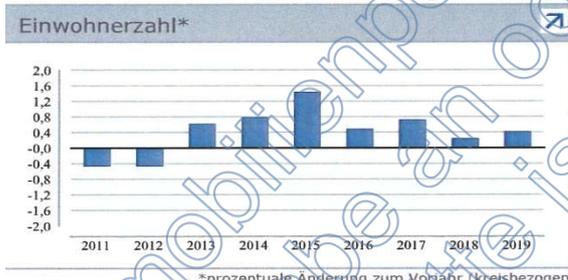
Basics - Landkreis (Gemeinde)	
Bundesland	Niedersachsen
Kreis	Lüneburg, Landkreis
Regierungsbezirk	Lüneburg, Landkreis
Einwohner	184.139 (75.711)
Fläche	1.327,00 km ²
Bevölkerungsdichte	139 EW/km ²
PLZ-Bereich	21335 - 21391
Gemeindegeschlüssel	03355022

Veröffentlichungsjahr: 2020
 Berichtsjahr: 2019



Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis	
BIP (1)	5.146.576 €
Arbeitslosenquote (2)	5,80 %
Erwerbstätige (3)	73.400

Veröffentlichungsjahr: 2020
 Berichtsjahr (1): 2018 (2): 2019 (3): 2016



Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle
 Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2020 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.
 Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
 Stand: 2022

3. Vergleichsmieten und -preise

on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien

21337 Lüneburg, Dahlenburger Landstr. 74



geoport

Informationen zur Lage	
Stadt	Lüneburg
Stadtteil	Neu Hagen
Postleitzahl	21337
Straße	Dahlenburger Landstr.
Hausnummer	74

Objektangaben	
Objektart	Doppelhaushälfte
Wohnfläche	100
Grundstücksfläche	525
Baujahr	1894
Ausstattung	normal
Zustand	durchschnittlich
Mindestangebote	6

* Wenn eine Mindestanzahl von Objekten mit der gewünschten Objektart und Miete zu der angegebenen Adresse nicht erreicht ist, erfolgt eine Aufweitung der Suchkriterien. Diese können der jeweiligen Bemerkung entnommen werden.

Informationen zur Lage - Vergleichspreise	
Angemessener Wert [EUR/m ²]	3.321,00
Preisspanne [EUR/m ²]	2.710,00 bis 4.069,00
Bemerkung	Es wurden 1106 Vergleichsobjekte im Umkreis von 5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2021). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1,2 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise wurden an die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag angepasst.

Informationen zur Lage - Vergleichsmietpreise	
Angemessener Wert [EUR/m ²]	9,42
Preisspanne [EUR/m ²]	7,30 bis 11,61
Bemerkung	Für die Ermittlung der Vergleichsmieten wurden 653 Vergleichsobjekte vom Typ Wohnen aus der Region (PLZ-Bezirk 21337) ausgewertet. Es liegen Werte aus dem Zeitraum Oktober 2018 bis September 2021 zugrunde.

Informationen zu Daten	
Quelle	on-geo GmbH
Stand	2021



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01352902 vom 16.02.2022 auf www.geoport.de: ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2022

Seite 1

4. Angaben zum Bodenrichtwert, Landkreis Lüneburg



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Lüneburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 24.02.2022)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2022

Adresse: Dahlenburger Landstraße 74, 21337 Lüneburg - Neu Hagen
Gemarkung: 1516 (Lüneburg), Flurnummer: 49, Flurstück: 10/117

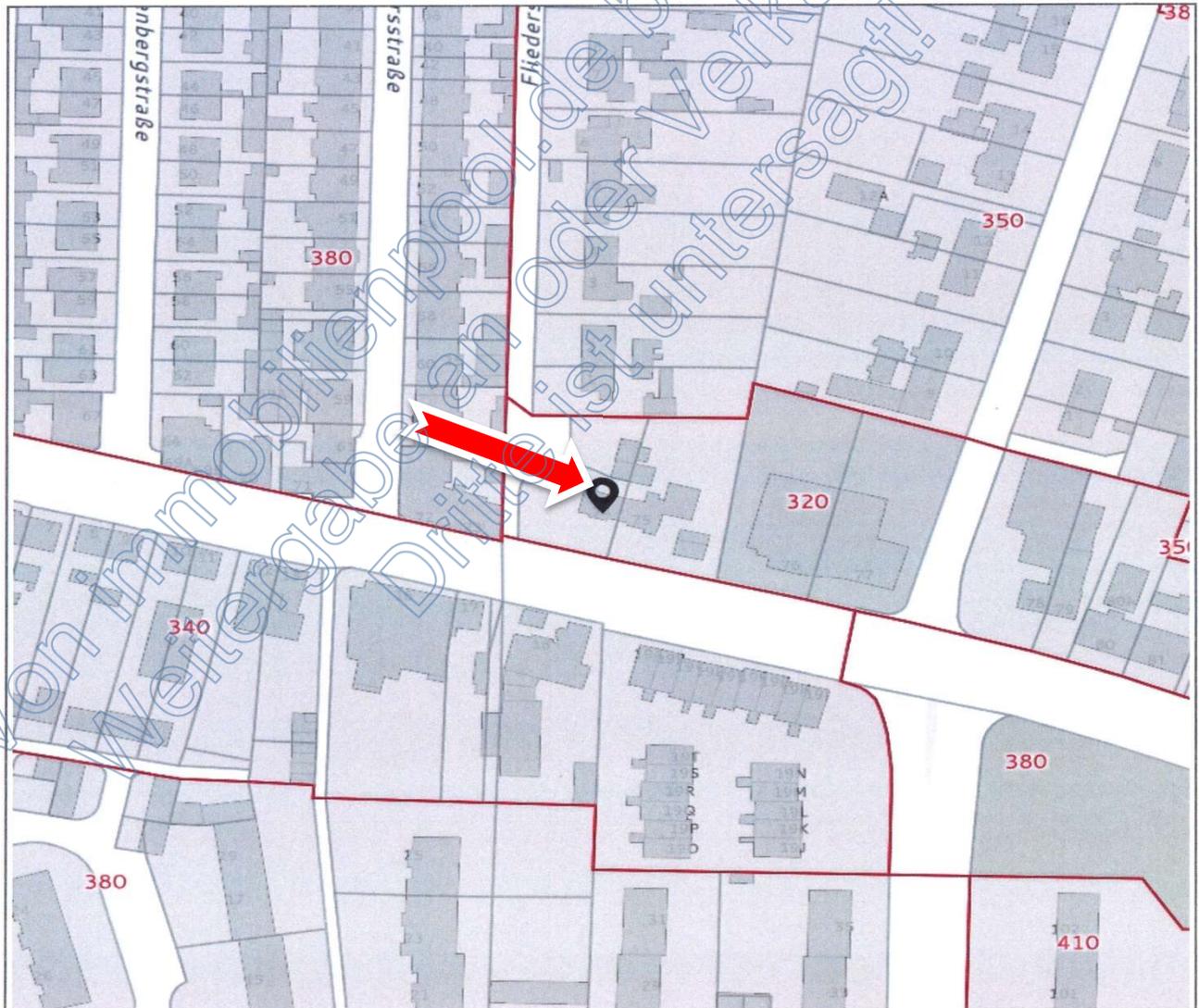


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© OpenMapTiles © OpenStreetMap contributors

5. Angaben zur Bodenrichtwertzone, Landkreis Lüneburg



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Lüneburg



Bodenrichtwertzonen

Bodenrichtwertzone: 08700180

Bodenrichtwert: 320 €/m²

Entwicklungszustand: Baureifes Land

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

Art der Nutzung: Mischgebiet

Geschosszahl: II

Grundstücksfläche: 900 m²

Umrechnungstabelle: https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/boris-umdatei/umretabs/2022/0870302_flac.pdf

Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte mit Flächenbezug Landkreis Lüneburg

Umrechnungstabelle: 0870302

Bodenrichtwerte mit Flächenbezug (z.B. W f1000,00)

Der Bodenrichtwert von Grundstücken wird neben der Lage auch von der Größe des Baugrundstücks beeinflusst. Die nachfolgende Tabelle enthält Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von gleichartigen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken, die eine nicht teilbare Einheit bilden, bei unterschiedlichen Grundstücksflächen:

Fläche in m ²	Umrechnungskoeffizient
200,00	1,24
300,00	1,17
400,00	1,13
500,00	1,10
600,00	1,07
700,00	1,05
800,00	1,03
900,00	1,01
1000,00	1,00
1100,00	0,99
1200,00	0,98
1300,00	0,97
1400,00	0,96
1500,00	0,95
1600,00	0,94
1700,00	0,93
1800,00	0,93
1900,00	0,92
2000,00	0,91

Beispiel:

	120
Bodenrichtwert	-----
	W f1000,00
Fläche des Richtwertgrundstücks	1000,00 m ²
individuelle Grundstücksfläche	1200,00 m ²
	120 €/m ² * 0,98
Bodenrichtwert (1200,00 m ²)	-----
	1,00
	= rd. 118 €/m ²

6. Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte, Landkreis Lüneburg



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Lüneburg



Erläuterungen zu der Bodenrichtwertkarte

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die Bodenrichtwerte wurden zum oben angegebenen Stichtag ermittelt.

Begriffsdefinition

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB).

Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwert hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitragsrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründet keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Darstellung

Der Bodenrichtwert wird im Kartenausschnitt mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinem Wert in Euro pro Quadratmeter dargestellt. Im anschließenden beschreibenden Teil zur Bodenrichtwertzone werden darüber hinaus alle wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale mit ihren Ausprägungen genannt.

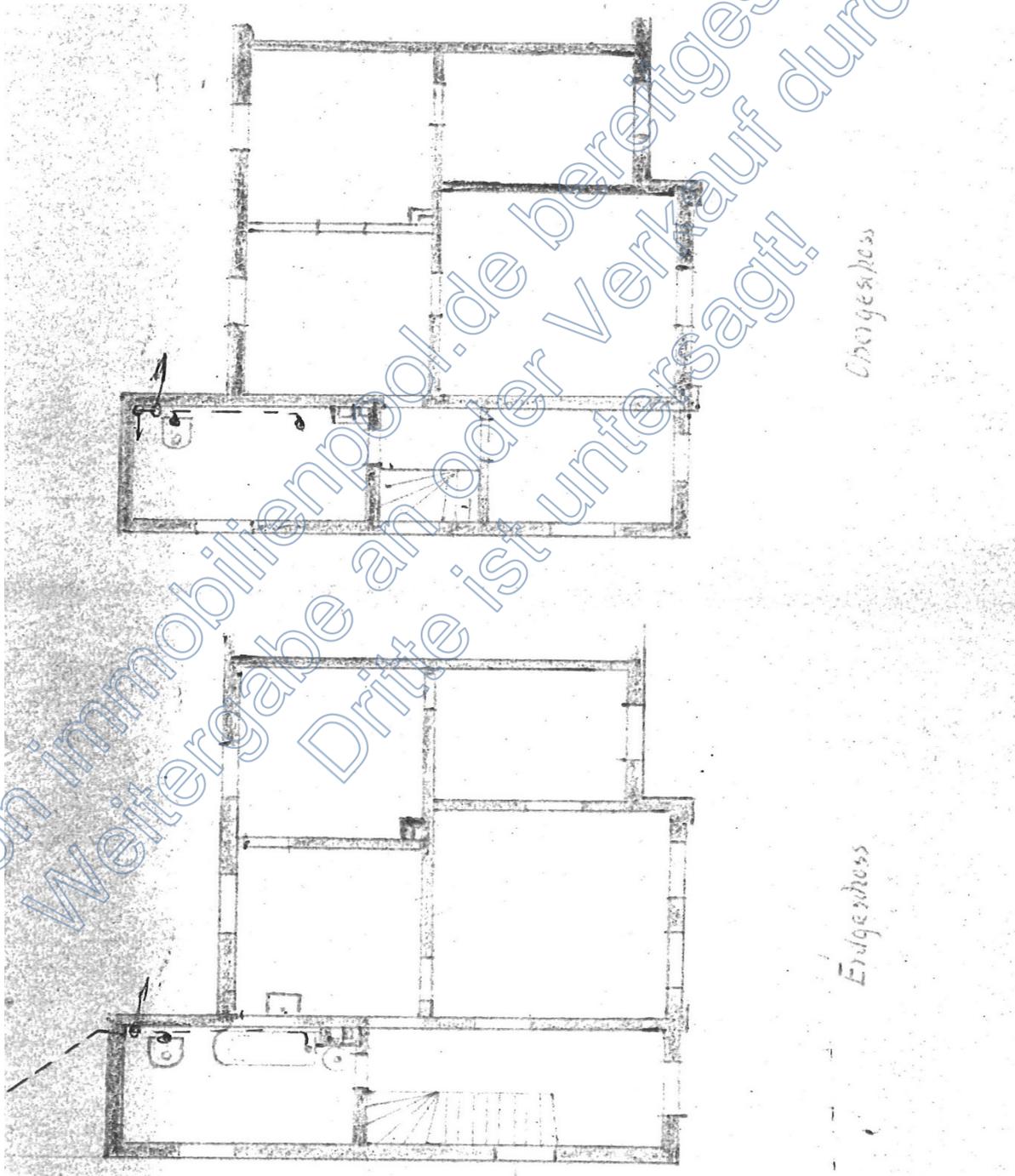
Verwendung der Daten

Die Bodenrichtwerte^[1] stehen gebührenfrei im Internet zur Verfügung. Für die Bodenrichtwerte gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl- de/ by-2-0). Der Lizenztext kann unter govdata.de^[2] eingesehen werden. Die Bodenrichtwertanwendung kann gemäß den Nutzungsbestimmungen der Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 unter Angabe der Quelle © Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Niedersachsen [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden.

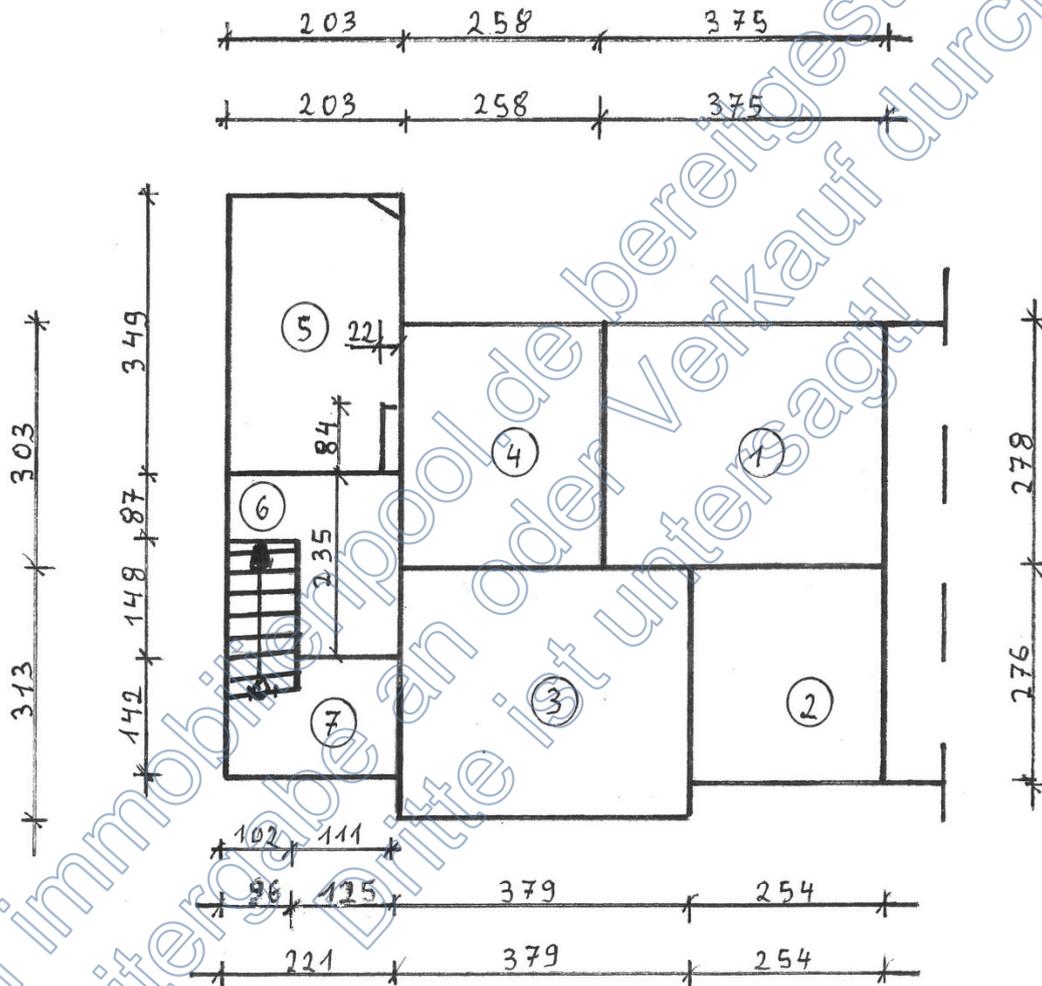
Anlage 4 Grundrisse und Berechnungen

1. Grundrissübersichten

1.1 Grundrissübersichten Gebäude, ohne Maßstab, Stand 1959



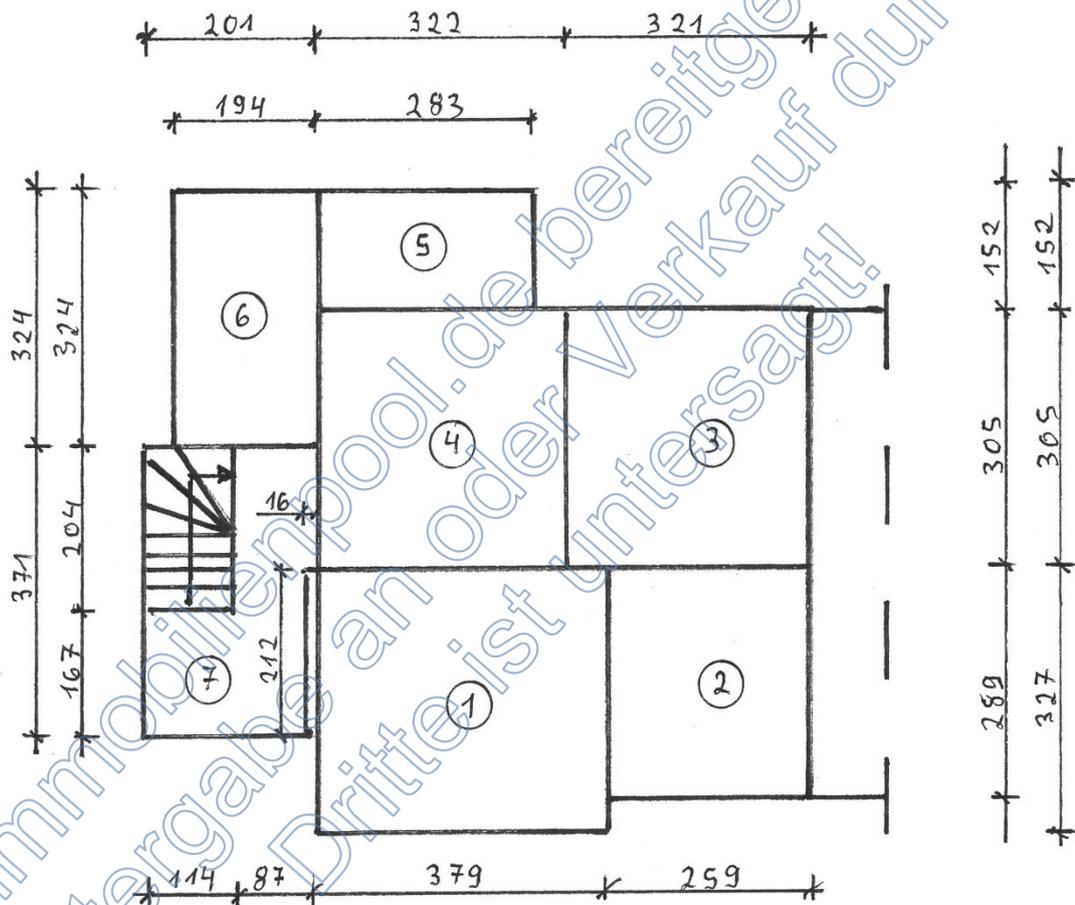
1.2 Grundrissübersicht Gebäude, Erdgeschoss, Maßstab ca. 1 : 100



Legende Erdgeschoss

1. Wohnzimmer
2. Kinderzimmer
3. Kinderzimmer
4. Küche
5. Bad/WC
6. Flur
7. Treppenhaus

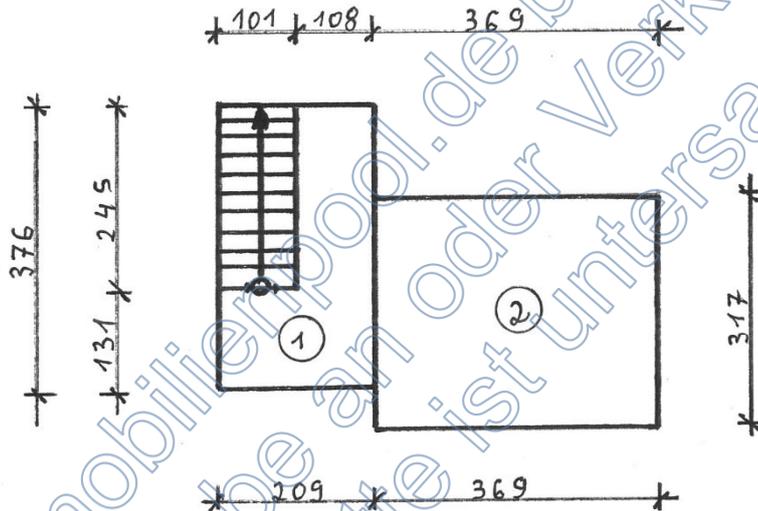
1.3 Grundrissübersicht Gebäude, Dachgeschoss, Maßstab ca. 1 : 100



Legende Dachgeschoss

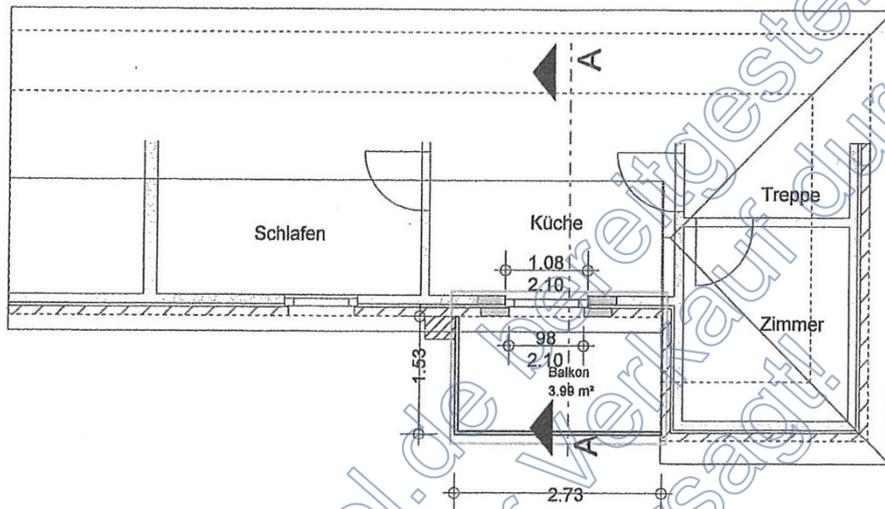
1. Wohnzimmer
2. Arbeitszimmer
3. Schlafzimmer
4. Küche
5. Balkon
6. Bad/WC
7. Flur

1.4 Grundrissübersicht Gebäude, Kellergeschoss, Maßstab ca. 1 : 100

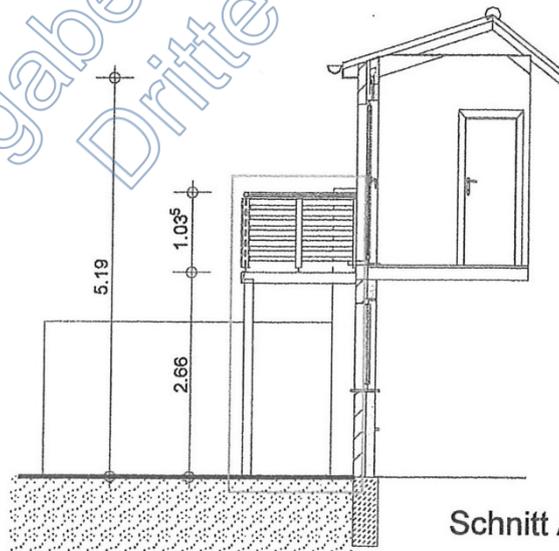


- Legende Keller**
1. Heizungsraum
2. Kellerraum

1.5 Gebäude, Balkonanbau, Schnitt, Maßstab ca. 1 : 100



Grundriss



Schnitt A--A

2. Berechnungen

2.1 Bruttogrundflächen

Die Berechnungen der Bruttogrundfläche erfolgt anhand der durch den Landkreis Lüneburg und die Eigentümer zur Verfügung gestellten Unterlagen. Hier können Abweichungen von den örtlichen Gegebenheiten auftreten. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

2.1.1 Wohnhaus

Wohnhaus	Länge	Breite	Grundfläche
	m	m	m ²
EG	9,50	8,50	80,75
EG	-6,75	1,65	- 11,14
EG	4,50	0,20	0,90
DG	9,50	8,50	80,75
DG	-6,75	1,65	- 11,14
DG	4,50	0,20	0,90
KG	4,20	2,50	10,50
KG	4,25	4,00	17,00
Summe			168,52

Die Bruttogrundflächen des Wohnhauses wurde mit 168,52 m² ermittelt.

rd. 169 m²

2.1.2 Nebengebäude mit Garage und Schuppen

Nebengebäude	Länge	Breite	Grundfläche
	m	m	m ²
Schuppen	5,00	4,25	21,25
Garage	6,00	4,50	27,00
Summe			48,25

Die Bruttogrundflächen des Gebäudes wurde mit **48,25 m²** ermittelt.

2.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Eine Berechnung der Wohn- und Nutzflächen wurde durch den Sachverständigen anhand des vor Ort gefertigten Aufmaßes durchgeführt. Das vorhandene Treppenhaus bleibt aufgrund der gemeinsamen Nutzung bei der Berechnung unberücksichtigt. Hier können Abweichungen von den örtlichen Gegebenheiten auftreten. Sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

3.2.1 Wohnhaus, Wohnfläche EG

Wohnhaus EG	Raum	Länge m	Breite m	Fläche m ²	Faktor	Fläche m ²
Wohnzimmer	1	3,75	2,78	10,43	1,00	10,43
Kinderzimmer	2	2,56	2,76	7,07	1,00	7,07
Kinderzimmer	3	3,79	3,13	11,86	1,00	11,86
Küche	4	3,03	2,58	7,82	1,00	7,82
Bad/WC	5	3,49	2,03	7,08	1,00	7,08
	5	-0,84	0,22	-0,18	1,00	-0,18
Flur	6	2,35	1,11	2,61	1,00	2,61
	6	0,87	1,02	0,89	1,00	0,89

Summe						47,58

Die Wohnfläche im Erdgeschoss wurde mit 47,58 m² ermittelt. **rd. 48 m²**

2.2.2 Wohnhaus, Wohnfläche DG

Wohnhaus DG	Raum	Länge m	Breite m	Fläche m ²	Faktor	Fläche m ²
Wohnzimmer	1	3,79	3,27	12,39	1,00	12,39
Arbeitszimmer	2	2,59	2,89	7,49	1,00	7,49
Schlafzimmer	3	3,21	3,05	9,79	1,00	9,79
Küche	4	3,22	3,22	10,37	1,00	10,37
Balkon	5	2,83	1,52	4,30	0,25	1,08
Bad/WC	6	3,24	1,94	6,29	1,00	6,29
	6	-3,24	0,43	-1,39	1,00	-1,39
	6	-3,24	0,43	-1,39	0,50	-0,70
	6	-1,94	0,31	-0,60	1,00	-0,60
	6	-1,94	0,50	-0,97	0,50	-0,49
Flur	7	3,71	0,87	3,23	1,00	3,23
	7	1,67	1,14	1,90	1,00	1,90
	7	-2,12	0,16	-0,34	0,97	-0,33
	7	-2,01	0,38	-0,76	1,00	-0,76
	7	-2,01	0,47	-0,94	0,50	-0,47

Summe						47,80

Die Wohnfläche im Dachgeschoss wurde mit 47,80 m² ermittelt. **rd. 48 m²**

Zusammenstellung der Wohnfläche

Erdgeschoss rd. 48 m²

Dachgeschoss rd. 48 m²

Summe rd. 96 m²

3.2.3 Wohnhaus, Nutzfläche Kellergeschoss

Wohnhaus KG	Raum	Länge m	Breite m	Fläche m ²	Faktor	Fläche m ²
Heizung	1	3,76	1,08	4,06	1,00	4,06
	1	1,31	1,01	1,32	1,00	1,32
Keller	2	3,17	3,14	9,95	1,00	9,95

Summe						15,33

Die Nutzfläche im Kellergeschoss wurde mit 15,33 m² ermittelt. **rd. 15 m²**

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

Anlage 5 Fotodokumentation

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

[Doppelhaushälfte]

Dahlenburger Landstraße 74

21337 Lüneburg

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

Luftbildaufnahme des Bewertungsgrundstücks

Orthophoto/Luftbild Niedersachsen
21337 Lüneburg, Dahlenburger Landstr. 74



geoport



16.02.2022, 01:35:2902, © 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabgetreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesvermessungsamtes Niedersachsen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Niedersachsen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 01352902 vom 16.02.2022 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport@ 2022

Seite 1

Foto - 1 -

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, BV lfd. Nr. 1, Südwestansicht



Foto - 2 -

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, BV lfd. Nr. 1, Südostansicht



Foto - 3 -

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, BV lfd. Nr. 1, Westansicht



Foto - 4 -

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, BV lfd. Nr. 1, Nordansicht mit Balkon



Foto - 5 -

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, BV lfd. Nr. 1, Bad/WC- Ausstattung im Erdgeschoss



Foto - 6 -

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, BV lfd. Nr. 1, Schäden an der Badtür

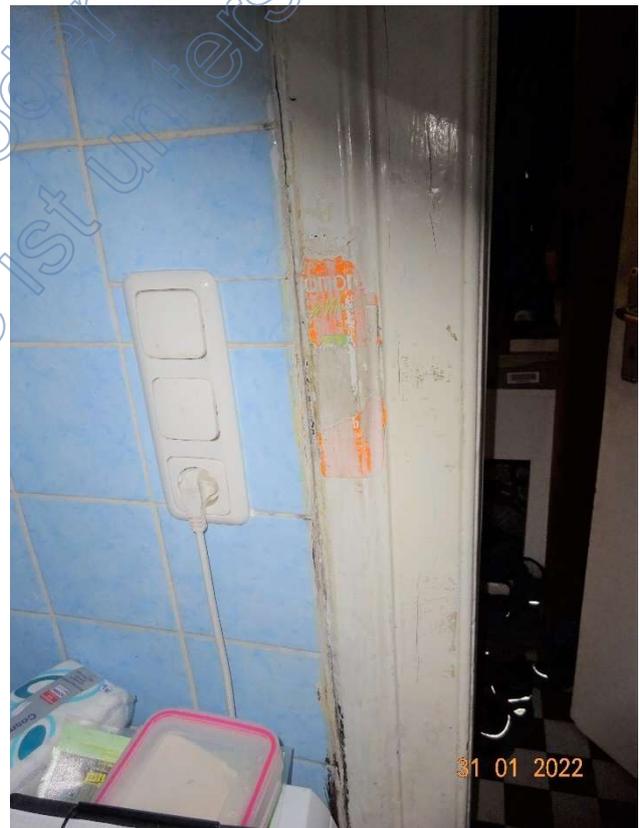


Foto - 7 -

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, BV lfd. Nr. 1, Küchenausstattung im Erdgeschoss

Foto - 8 -

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, BV lfd. Nr. 1, Treppe ins Dachgeschoss



Foto - 9 -

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, BV lfd. Nr. 1, nicht fertig gestellte Paneele im Treppenhaus



Foto - 10 -

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, BV lfd. Nr. 1, Küchenausstattung im Dachgeschoss

Foto - 11 -

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, BV lfd. Nr. 1, Bad/WC- Ausstattung im Dachgeschoss



Foto - 12 -

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, BV lfd. Nr. 1, Balkon im Dachgeschoss



Foto - 13 -

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, BV lfd. Nr. 1, Kellertreppe



Foto - 14 -

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, BV lfd. Nr. 1, Kellerraum mit Putzschäden



Foto - 15 -

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, BV lfd. Nr. 1, Heizungsanlage



Foto - 16 -

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, BV lfd. Nr. 1, starke Rostbildung an den Stahlträgern der Kappendecke im Keller



Foto - 17 -

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, BV lfd. Nr. 2, Garage mit Schuppen, Südwestansicht



Foto - 18 -

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, BV lfd. Nr. 2, Garage mit Schuppen, Nordwestansicht

