



Kein Original  
Gutachten!

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

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

# DIPL.-ING. FRANK TÖNJES

ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



## Dipl.-Ing. Frank Tönjes

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg  
öffentlicht bestellter und vereidigter Sachverständiger für die  
Bewertung von bebauten, unbebauten Grundstücken – ein-  
schl. Mieten und Pachten

Mitglied im Sachverständigenausschuss der Industrie- und  
Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

Anschrift: An der Münze 2  
21335 Lüneburg  
Telefon 04131 - 266 00 14  
Fax 04131 - 266 00 15  
E-Mail [toenjes@property-experts.de](mailto:toenjes@property-experts.de)  
Web [www.property-experts.de](http://www.property-experts.de)  
Datum 27.03.2023  
Gutachten-Nr.: ft 009-23-A-W

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Auftraggeber(in): Amtsgericht Lüneburg  
21335 Lüneburg, Am Ochsenmarkt 3

Geschäftsnummer: NZS 23 K 28/22  
Objekt: Einfamilienhaus mit Doppelgarage  
21335 Lüneburg, Erlengrund 12

Wertermittlungsstichtag: 07.03.2023

Gemarkung:	Oedeme	Amtsgericht:	Lüneburg
Flur:	2	Grundbuchbezirk:	Lüneburg
Flurstück:	11/107	Blatt:	26595
Grundstücksgröße:	678 m <sup>2</sup>	Wohnfläche:	ca. 206 m <sup>2</sup>
Baulasten:	baulastenfrei	Altlasten:	altlastenfrei
Besonderheiten:	Teileigentumsversteigerung		

**Verkehrswert der unbelasteten Immobilie: 750.000 €**



## 1. Inhaltsverzeichnis

1.	Inhaltsverzeichnis	2
2.	Sachverhalt	3
2.1	Gutachtenauftrag	3
2.2	Grundlagen des Gutachtens	3
2.3	Wertermittlungsstichtag - Qualitätsstichtag - Ortsbesichtigung	4
2.4	Besondere Hinweise	5
2.5	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
3.	Beschreibungen	8
3.1	Grundstücksbeschreibung	8
3.2	Baubeschreibung	10
4.	Wertermittlung	12
4.1	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	12
4.2	Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.4	Sachwertermittlung	17
4.5	Vergleichswert nach Vergleichsfaktoren	20
5.	Verkehrswertermittlung	22
6.	Anlagen	23
6.1	Auszug aus der Liegenschaftskarte / Lageplan - Bodenrichtwertkarte	23
6.2	Zeichnungen	25
6.3	Flächenberechnungen	30
6.4	Baubeschreibung	36
6.5	Auszug aus dem Altlastenverzeichnis	38
6.6	Fotos	39
6.7	Abkürzungsverzeichnis	42
6.8	Literaturverzeichnis	42
	letzte Seite	43

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



## 2. Sachverhalt

### 2.1 Gutachtenauftrag

Die Erstattung dieses Gutachtens erfolgt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes soll ein schriftliches Sachverständigengutachten über den Verkehrswert der Immobilie eingeholt werden. Das Amtsgericht hat mich zum Sachverständigen in dieser Sache bestellt.

### 2.2 Grundlagen des Gutachtens

Alle in diesem Gutachten verwendeten Maße, Flächenmaße, Volumina u. dgl. sind aus den mir zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Sofern diese Angaben zur Gutachtererstattung nicht vorlagen, habe ich diese selbst ermittelt oder sachverständlich geschätzt. Die jeweiligen Vorlagen bzw. Ermittlungen sind in den Anlagen zu diesem Gutachten dargestellt.

Durch die Gutachtenauftraggeberin zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Grundbuchauszug vom 10.10.2022
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (siehe Anlagen)

Von mir eingeholte Unterlagen und Informationen:

- Aufzeichnungen und Fotoaufnahmen von der Ortsbesichtigung
- Einsicht in die Akten der Bauaufsichtsbehörde
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis (siehe Anlagen)
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlagen)
- Bauzeichnungen (siehe Anlagen)

Allgemein veröffentlichte Informationen:

- Grundstücksmarktdaten 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ([www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de))
- Bodenrichtwerte in Niedersachsen <https://www.boris.niedersachsen.de/boris>
- Literatur gemäß Literaturverzeichnis, siehe Anlage



## 2.3 Wertermittlungsstichtag - Qualitätsstichtag - Ortsbesichtigung

### 2.3.1 Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht. Es werden die Wertverhältnisse des Grundstücksmarktes zu diesem Zeitpunkt für die Wertermittlungen zugrunde gelegt.

Wertermittlungsstichtag: 07.03.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

### 2.3.2 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Es werden die Eigenschaften des Grundstücks und seiner Bebauung in diesem Zeitpunkt für die Wertermittlung zugrunde gelegt.

Qualitätsstichtag: Wertermittlungsstichtag

### 2.3.3 Ortsbesichtigung

Der Ortstermin fand nach schriftlicher Ortsterminnachricht an den Grundstückseigentümer statt.

Tag der Ortsbesichtigung: 07.03.2023

Teilnehmer: kein Beteiligter anwesend

Dipl.-Ing. Frank Tönjes, Sachverständiger

Der erste Termin am 08.02.2023 wurde telefonisch durch den betroffenen Eigentümer abgesagt. Daraufhin habe ich erneut geladen. Am Tag der anberaumten Ortsbesichtigung wurde mir jedoch auf Klingelzeichen hin nicht geöffnet.

Während der Ortsbesichtigung konnte ich das Grundstück und das Gebäude nicht in Augenschein nehmen. Die Begutachtung erfolgt daher, nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Lüneburg, nach dem äußerlen Anschein. Beim Ortstermin habe ich Fotos der Immobilie nur von außen erstellt, soweit mir dieses möglich war. Diese sind als Anlage diesem Gutachten beigefügt.



## 2.4 Besondere Hinweise

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich dieses Gutachten nach dem äußereren Anschein der Immobilie in Unkenntnis der Bausubstanz und der inneren Ausstattung und Beschaffenheit erstatten muss. Für ein fehlerhaftes Gutachten, welches aus Unkenntnis der örtlichen Gegebenheiten und der tatsächlich vorhandenen Ausstattung und Beschaffenheit der Räumlichkeiten entsteht, übernehme ich keine Haftung! Dieses ist dem Eigentümer im Ladungsschreiben zur Ortsbesichtigung mitgeteilt worden und gilt auch für Dritte!

Es wird in der Bewertung eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt ohne Mängel und Schäden! Sollten hier Abweichungen bestehen, können diese zu einem anderen Verkehrswert führen! Ein Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht erfolgten Ortsbesichtigung wird vom Sachverständigen in der nachfolgenden Bewertung nicht vorgenommen! Dieser könnte nur geraten werden und ist von der Höhe her nicht zu begründen. Die Höhe eines derartigen Sicherheitsabschlages liegt in der Entscheidung eines jeden Interessenten in dem Zwangsversteigerungsverfahren, der diese Immobilie ersteigern möchte und das Risiko selbst abschätzen muss. Darauf weise ich an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich hin!

Zu den im Auftragsschreiben gestellten Fragen des Gerichts nehme ich wie folgt Stellung:

- a) ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind?

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden, da die Ortsbesichtigung nicht möglich war.

- b) ggf. die Feststellung der Verwalterin oder der Verwalter nach dem WEG?

Es handelt sich hier nicht um Wohnungseigentum, weiteres konnte nicht festgestellt werden.

- c) ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)?

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden, da die Ortsbesichtigung durch den Eigentümer nicht ermöglicht wurde.

- d) ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind (Art und Umfang)?

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden, da die Ortsbesichtigung durch den Eigentümer nicht ermöglicht wurde.



- e) ob Verdacht auf Hausschwamm besteht?

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden, da die Ortsbesichtigung durch den Eigentümer nicht ermöglicht wurde.

- f) Bestehen baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

Aus der Baugenehmigungsakte ergaben sich keine aktuellen Hinweise.

- g) ob ein Energieausweis vorliegt?

Hierzu kann keine Angabe gemacht werden, da die Ortsbesichtigung durch den Eigentümer nicht ermöglicht wurde.

- h) ob Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind?

Nach schriftlicher Auskunft der Hansestadt Lüneburg -Bereich Umwelt- wird das Grundstück nicht im Altlastenverzeichnis geführt und Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind nicht bekannt.

Grundlage des Gutachtens ist die Wohnflächenberechnung des Architekten aus der Baugenehmigungsakte. Es wird unterstellt, dass die Berechnung richtig ist und mit der Örtlichkeit übereinstimmt. Eine Kontrolle erfolgte nur stichpunktartig.

In der nachfolgenden Wertermittlung wird unterstellt, dass die erforderliche Bau- und Nutzungsgenehmigung für alle genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorliegt. Weiterhin wird unterstellt, dass eine verkehrsmäßige Zuwegung gesichert ist. Eine Überprüfung durch den Sachverständigen ist nicht Gegenstand dieses Auftrages!



## 2.5 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Einfamilienhaus mit Doppelgarage

### Objektadresse

Straße Nr.: Erlengrund 12  
PLZ Ort: 21335 Lüneburg

### Katasterangaben

Gemarkung: Oedeme  
Flur: 2  
Flurstück: 11/107  
Flurstückgröße: 678 m<sup>2</sup>  
Grundstücksgröße insgesamt: 678 m<sup>2</sup>

### Grundbuchangaben

Grundbuchamtsgericht: Lüneburg  
Grundbuchbezirk: Lüneburg  
Grundbuchblatt: 26595  
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses: 2  
Datum des Grundbuchauszugs: 10.10.2022

### Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen):

In Abt. II des Grundbuchs sind Eintragungen verzeichnet.

Lfd. Nr. 1 bis 3: gelöscht

Lfd. Nr. 4: nur lastend auf dem Anteil Abt. I Nr. 2a: *Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (23 K 28/22). Eingetragen am 10.10.2022.*

**Ich weise darauf hin, dass sich die Zwangsversteigerung nur auf den Anteil Abt. I Nr. 2a bezieht.**

### Baulasten

Nach schriftlicher Mitteilung der Bauaufsichtsbehörde sind auf dem Grundstück keine Baulasten eingetragen.

Mir sind keine weiteren Rechte / Belastungen an dem Grundstück bekannt gemacht worden.  
Ich unterstelle in der nachfolgenden Wertermittlung, dass keinerlei Verträge, Vereinbarungen oder Umstände bestehen, die den Wert des Bewertungsobjektes mindern oder beeinflussen - soweit diese im Gutachten nicht aufgeführt sind.



### 3. Beschreibungen

#### 3.1 Grundstücksbeschreibung

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis / Bezirk:	Landkreis Lüneburg
Gemeinde / Ort / Stadtteil:	Hansestadt Lüneburg / Oedeme
Überörtliche Anbindung:	Bundesstraße B 4 / B 209 ca. 4 km Entfernung Bundesautobahn A 39 ca. 9 km Entfernung Bahnhof Lüneburg ca. 5 km Entfernung Flughafen Hamburg ca. 74 km Entfernung Stadtmitte Lüneburg (-Luftlinie-) ca. 3 km Entfernung
Lagebeurteilung:	gut, Lage am Landschafts-/ Naturschutzgebiet
Nahverkehrsmittel:	Linienbus (Innenstadt, ZOB Lüneburg), Bahn
Straßenausbau:	gepflasterte Fahrbahn, Gehweg
Kfz-Parkmöglichkeiten:	auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden und auf der öffentlichen Straße möglich
Versorgung:	Gas, elektrischer Strom, Wasser
Entsorgung:	Abwasser
Erschließungsbeiträge:	In diesem Gutachten unterstelle ich eine Beitrags- und Abgabenfreiheit.
Grundstückzuschnitt:	unregelmäßig, siehe Liegenschaftskarte
Straßenfront / mittlere Tiefe:	siehe Liegenschaftskarte
Entwicklungszustand:	baureifes Land



Flächennutzungsplan:

Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan ausgewiesen als Wohnbaufläche (W).

Bebauungsplan:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 „Zum Elfenbruch“ mit textlichen Festsetzungen für das Bewertungsgrundstück.

tatsächliche Nutzung:

Wohnhausbebauung

sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Landschaftsschutzgebiet (Hasenburger Mühlenbach mit Umgebung) / Naturschutzgebiet (Hasenburger Bachthal) / Wasserschutzgebiet

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist kein Baudenkmal.

Überbauungen / Grenzbebauungen:

örtlich nicht erkennbar

Nachbargrundstücke - Nutzung:

Wohnhausbebauung, Spielplatz

Nachbargrundstücke - Bebauung:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Altlasten:

wird nicht im Altlastenverzeichnis der Hansestadt Lüneburg geführt (s. Anlage am Ende des Gutachtens)

Untersuchungen über eventuell vorhandene Altlasten und / oder Bodenkontaminationen liegen nicht vor. Hierüber werden keine Feststellungen getroffen. Diese wären, wenn hierdurch die Substanz des Gebäudes gefährdet bzw. der Wert von Grund und Boden beeinflusst werden könnte, durch entsprechende Fachleute in einem separaten Gutachten zu ermitteln. Eventuell festgestellte Bodenkontaminationen und / oder Altlasten wären in dem Sondergutachten darzustellen und die Kosten der Beseitigung dieser eventuellen Beeinträchtigungen an den baulichen Anlagen bzw. Grund und Boden zu ermitteln. Die ausgewiesenen Kosten wären vom Ergebnis dieses Gutachtens in angemessener Höhe in Abzug zu bringen, um den um die Beseitigungskosten eventueller Schäden durch Bodenkontaminationen und / oder Altlasten geminderten Wert zu ermitteln.

Hier wird lediglich der Vollständigkeit halber auf die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17. März 1998 BGBl. 1998 I Nr. 16) hingewiesen. Beeinträchtigungen dadurch, dass sich Ansprüche aus Gegebenheiten gegen das Grundstück richten, die sich aus dem BBodSchG ergeben, werden ausdrücklich in diesem Gutachten nicht behandelt und / oder berücksichtigt.



## 3.2 Baubeschreibung

### Allgemeine Erläuterungen zur Baubeschreibung

Die Beschreibung der vorhandenen Bebauung bezieht sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Konstruktionsöffnungen oder zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen daher auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen. Es wird unterstellt, dass bei der Herstellung der baulichen Anlagen die jeweils geltenden, allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik volumnfänglich berücksichtigt wurden und Abweichungen nicht bestehen.

Die vorhandene Baubeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt, anders als bei einem Bauschadensgutachten, keine abschließende Baumängel- und/oder Bauschadensauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein evtl. nicht besonders aufgeführter Baumängel und/oder Bauschäden nicht aus.

Eine spezielle Untersuchung auf Bauschäden bzw. Baumängel wurde nicht durchgeführt und ist auch nicht Bestandteil des Gutachtens. Die jeweilige Baubeschreibung gilt nicht als zugesicherte Eigenschaft im Sinne des Gesetzes. Evtl. überschlägig geschätzte Kosten für die Be seitigung erkennbarer Schäden sind im Ansatz von Reparatur- und Instandhaltungsstaus be rücksichtigt. Ich, der unterzeichnende Sachverständige, übernehme demgemäß keine Haftung für das Nichtvorhandensein von Baumängeln und/oder -schäden, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind. Ein evtl. angegebener Betrag für Reparaturstau ist das Ergebnis einer überschlägigen groben Schätzung aufgrund der durchgeföhrten Ortsbesichtigung. Für eine genauere Kostenermittlung sind entsprechende Angebotskalkulationen für die einzelnen Ge werke von Fachbetrieben einzuholen.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Hausschwamm, Rohrleitungsfraß, Belastbarkeit, statische Probleme, gesundheitsschädigende Baumaterialien usw. sind nicht durchgeführt worden und nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Ich weise darauf hin, dass ich keine Funktionsprüfungen (z. B. der technischen Einrichtungen wie Heizungs-, Sanitär-, Elektroinstallationen usw.) vorgenommen habe. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung und Installationen wird unterstellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte Verhältnisse ohne Einflüsse unter stellt.



## **Anmerkung:**

Eine Ortsbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden, d. h. zur Ausstattung und Beschaffenheit der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude können vom Sachverständigen keine Angaben gemacht werden.

## **Wohnhaus**

Bezeichnung / Gebäudeart:	Einfamilienhaus, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert
Anzahl der Wohnungen und sonstigen Einheiten:	gemäß Bauzeichnung in der Baugenehmigungsakte „Einfamilienhaus mit Doppelgarage“
Baujahr:	1994 Wohnhaus (Baugenehmigung)
Durchschnittliche Nutzungsdauer:	ca. 70 Jahre, gemäß Bewertungsmodell
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	ca. 41 Jahre (getroffene Annahme gem. äußerem Erscheinungsbild und Vorgabe im Grundstücksmarktbericht)

Nähere Einzelheiten (Baubeschreibung und Bauzeichnungen) sind den Kopien in den Anlagen am Ende des Gutachtens zu entnehmen, die aus der Baugenehmigungsakte der Hansestadt Lüneburg stammen.



## 4. Wertermittlung

Die nachfolgenden Wertermittlungen basieren auf der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), welche erstmals im Bundes-Gesetz-Blatt (BGBl. I 2010 Seite 639 ff.) veröffentlicht wurde.

### 4.1 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

Nach der ImmoWertV stehen zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren zur Verfügung. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagekraft zu ermitteln. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, so ist der Verkehrswert aus diesen unter der Würdigung der einzelnen Ergebnisse entsprechend ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

#### Das Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren stellt darauf ab, den Verkehrswert aus üblichen Kaufpreisen vergleichbarer Immobilien zu ermitteln. Dazu wird aus den Vergleichskaufpreisen der Mittelwert gebildet. Sind die Eigenschaften des Bewertungsobjekts besser oder schlechter als die Mittelwerte der Vergleichsobjekte, wird eine Korrektur, eine Anpassung vorgenommen. Diese Methode hat damit den außerordentlichen Vorteil, dass sie - basierend auf tatsächlichen Preisen für weitgehend vergleichbare Objekte - nach einer minimalen Anpassung direkt zum Verkehrswert führt. Voraussetzung ist jedoch eine genügende Anzahl von vergleichbaren Objekten.

#### Das Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist eine finanzmathematisch orientierte Methode. Sie umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen und sonstigen Anlagen, wobei der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln ist. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte und sodann unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte, marktüblich erzielbare Reinertrag des Grundstücks. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag des Grundstücks abzüglich der üblichen Bewirtschaftungskosten des Grundstücks.

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Sollten die tatsächlichen Erträge von den regional marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, so sind nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.



Der auf diesem Wege ermittelte Ertragswert ist ebenfalls durch Zu- oder Abschläge an die am Wertermittlungsstichtag herrschende Marktlage anzupassen. Die Kosten zur Beseitigung der vorhandenen Mängel und Schäden sind, soweit der Immobilienmarkt dieses berücksichtigt, vom Verkehrswert des mängelfreien Objektes in Abzug zu bringen.

### **Das Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren versucht seinen Beitrag zur Verkehrswertermittlung durch die Berechnung eines substanzorientierten Wertes zu leisten. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudesubstanzwert (inkl. der Baunebenkosten und der Außenanlagen) zusammen. Letzterer basiert auf dem fiktiven Erstellungswert zum Wertermittlungsstichtag abzüglich einer Alterswertminderung (technische Wertminderung). Dabei sind nicht die tatsächlichen Herstellungskosten, sondern die Normalherstellungskosten nach Erfahrungssätzen (z.B. auf Basis von €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche) in Ansatz zu bringen. Die Umrechnung auf entsprechende Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mithilfe entsprechender Indexzahlen (Preisindizes für den Neubau von Wohngebäuden, Nichtwohngebäude u. dgl., Statistisches Bundesamt).

Bei dem so ermittelten Sachwert einer Immobilie handelt es sich wiederum nur um einen genäherten Wert. Der Verkehrswert ergibt sich durch Zu- und Abschläge zur Berücksichtigung der Marktlage des Immobilienmarktes am Wertermittlungsstichtag. Die Kosten zur Beseitigung der vorhandenen Mängel und Schäden sind, soweit der Immobilienmarkt dieses berücksichtigt, vom Verkehrswert des mängelfreien Objektes in Abzug zu bringen.

### **Modellkonformität in der Anwendung der Verfahren**

Die Anwendung der zuvor dargestellten Wertermittlungsverfahren erfordert die Ansätze verschiedenster Kennzahlen und Daten des Immobilienmarktes. Diese Kennzahlen und Daten sind direkt marktabhängig oder stehen in Bezug zu marktabhängigen Kennzahlen. Die marktabhängigen Kennzahlen sind aus den Daten des jeweiligen Immobilienmarktes abzuleiten. Solche Ableitungen sind aufgrund der vielfältigen Abhängigkeiten nur unter der Annahme von abhängigen Kennzahlen (normierten Kennzahlen) vorzunehmen.

Die Anwendung der veröffentlichten marktabhängigen Kennzahlen bedingt die gleichzeitige Anwendung aller in Abhängigkeit stehender Kennzahlen nach dem Grundsatz der modellkonformen Datenanwendung. Als Beispiele seien hier aus der Ertragswertermittlung Liegenschaftszinssatz / Bewirtschaftungskosten / Nutzungsart und aus der Sachwertermittlung Sachwertfaktor / Gesamtnutzungsdauer / Normalherstellungskosten angeführt.

Es ist Aufgabe der Gutachterausschüsse (GAA) die Immobilienmärkte zu analysieren, die Kennzahlen zu ermitteln und diese zusammen mit den Modellparametern zu veröffentlichen.



Die Veröffentlichung der Marktdaten erfolgt zumeist in den Grundstücksmarktberichten (GMB). Sind die erforderlichen Kennzahlen nicht veröffentlicht, so sind diese vom befassten Sachverständigen aus Marktdaten abzuleiten. Stehen Marktdaten nicht zur Verfügung, sind die Kennzahlen durch den Sachverständigen nach seiner Erfahrung anzusetzen. Die Ansätze sind zu begründen.

## 4.2 Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung

Nach der ImmoWertV ist das Bewertungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen. Bei der Wahl sind insbesondere die zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt ist ein Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Doppelgarage. Ein- und Zweifamilienhäuser bieten die Annehmlichkeiten des Alleinwohnens. Die Investition in Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt im Allgemeinen nach persönlichen Motiven. Das Bewertungsobjekt ist eine solch typisch selbstgenutzte Immobilie. Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern rechnen regelmäßig nicht mit einer hohen Verzinsung ihres in die Immobilie investierten Kapitals, betrachten ihre Immobilie nicht als Renditeobjekt. Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) kommt bei Grundstücken, bei denen es in erster Linie nicht auf nachhaltig erzielbare Erträge ankommt, das Sachwertverfahren zur Anwendung. Das Sachwertverfahren wird nachfolgend angewendet.

Zur Verifikation des Sachwertes und des daraus abzuleitenden Verkehrswertes wird auch das indirekte Vergleichswertverfahren auf der Grundlage des Grundstücksmarktberichtes des Gutachterausschusses für Grundstückswerte angewandt. Aus den Wertermittlungsergebnissen wird anschließend der Verkehrswert des bebauten Grundstücks sachverständig geschätzt.

Der Bodenwert des Grundstücks wird im indirekten Vergleichswertverfahren basierend auf den Bodenrichtwerten ermittelt. Zugrunde gelegt werden die vom regionalen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenrichtwerte – siehe nachfolgende Bodenwertermittlung.



## 4.3 Bodenwertermittlung

### Allgemeine Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés u. ä. bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Wert des Bodens ist ohne die Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermittelh. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ermitteln regelmäßig aus gezahlten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke Bodenrichtwerte für Bauland und landwirtschaftliche Nutzflächen. Als Bodenrichtwert bezeichnet man den durchschnittlichen Preis (Lagewert) des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definierten wertbeeinflussenden Merkmalen (Richtwertgrundstück).

In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte so ermittelt als wären die Grundstücke unbebaut. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert. D. h., dass es in den einzelnen Richtwertzonen „bessere“ und „schlechtere“ Grundstücke gibt, die mit ihrem Wert vom durchschnittlichen Bodenrichtwert abweichen können.

Die Erschließungskosten der öffentlichen Straße, der Straßenbeleuchtung und des Anschlusses an die öffentliche Kanalisation werden bei der Ermittlung des jeweiligen Bodenrichtwertes durch den Gutachterausschuss im Allgemeinen berücksichtigt. Eine Nichtberücksichtigung wird entsprechend angegeben.

### Bodenwertermittlung

Im vorliegenden Bewertungsfall sind hinreichend differenzierte Bodenrichtwerte vorhanden. Die Bodenrichtwerte bilden die Grundlage der folgenden Bodenwertermittlung. Ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte liegt diesem Gutachten in der Anlage bei.



Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein fiktives Grundstück innerhalb einer Bodenrichtwertzone. Dieses hat die mittleren Eigenschaften der realen Grundstücke in dieser Bodenrichtwertzone. Der Bodenrichtwert wird aus diesem Grund mittels Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks angepasst. Dazu wird auf die vom Gutachterausschuss im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Anpassungsfaktoren zurückgegriffen. Der Ansatz erfolgt modellkonform entsprechend dem jeweiligen Bewertungsmodell, das der hier zu bewertenden Immobilie zu Grunde liegt.

## Bodenwertermittlung

Grundbuchangaben

Amtsgericht:

Lüneburg

Grundbuch:

Lüneburg

Blatt:

26595

Ifd. Nr. d. Bestandsverzeichnisses:

2

Katasterangaben

Gemarkung:

Oedeme

Flur:

2

Flurstück:

11/107

Teilstück:

ganz

Nutzung:

bebaut

Grundstücksgröße:

Summen

678 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwert (BORIW):

550,00 €/m<sup>2</sup>

Bezugsfläche des BORIW:

600 m<sup>2</sup>

Anpassungsfaktor:

1,00

angepasster BORIW:

550,00 €/m<sup>2</sup>

Bodenwerte:

372.900 €

Bodenwerte gerundet:

373.000 €

373.000 €

**Bodenwert insgesamt:**

(gerundet)

**373.000 €**



## 4.4 Sachwertermittlung

### Allgemeine Erläuterungen zur Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren basiert auf dem Bodenwert und dem Substanzwert der Gebäude und Anlagen. Der Wert von Grund und Boden ist getrennt von dem Substanzwert der Gebäude, besonderen Betriebseinrichtungen, der Außenanlagen und sonstigen Anlagen zu ermitteln. Der Bodenwert wird in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt bzw. aus Bodenrichtwerten abgeleitet und in die Sachwertberechnungen eingeführt. Der Substanzwert der Gebäude und der baulichen Anlagen resultiert aus deren Herstellungswerten unter Berücksichtigung ihres Alters sowie etwaiger besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Die Herstellungswerte werden aus Normalherstellungskosten nach Erfahrungssätzen ( $\text{€}/\text{m}^2$  Brutto-Grundfläche oder  $\text{€}/\text{m}^2$  Brutto-Rauminhalt) abgeleitet und berechnet.

Die ImmoWertV 2021 stellt an Sachwertermittlungen andere Anforderungen als die Vorvorgängervorschrift Wertermittlungsverordnung (WertV). Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland haben bis einschließlich 2012 Kennzahlen auf der Basis der WertV ermittelt und veröffentlicht. Die Anwendung dieser Kennzahlen bedingt folglich die Anwendung des Sachwertverfahrens nach der WertV. So ist jede Bewertung auf die Grundlage der entsprechenden Kennzahlen abzustellen. Das heißt, dass Bewertungen mit Bewertungsstichtagen bis einschließlich 31.12.2012 auf der Grundlage der Wertermittlungsverordnung durchzuführen sind. Bewertungen mit Bewertungsstichtagen ab dem 01.01.2013 sind auf das Sachwertverfahren nach Sachwertrichtlinie gem. ImmoWertV abzustellen. Die nachfolgende Wertermittlung im Sachwertverfahren erfolgt demnach systemgetreu zu den veröffentlichten Kennzahlen des regionalen Gutachterausschusses.

#### Normalherstellungskosten / Kostenkennwerte:

In der Sachwertermittlung werden modellkonform die Normalherstellungskosten zugrunde gelegt, welche auch der regionale Gutachterausschuss für die Ableitung seiner Kennwerte und Faktoren herangezogen hat. Das gilt auch für die Kostenanpassung auf den Bewertungsstichtag und den herangezogenen Preisindex. Die Normalherstellungskosten richten sich nach Gebäudeart und Gebäudestandardstufe. Letztere beschreibt Art und Qualität von Roh- und Ausbau des Gebäudes. Er wird in Bezug der vorhandenen Ausführung zur Kostentabelle gewichtet angesetzt.

#### Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

In der Sachwertberechnung ist die vom Sachverständigen zu schätzende wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu berücksichtigen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in der die Immobilie bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich genutzt bzw. vermietet oder verpachtet werden kann. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer



ist modellkonform zum Verfahren der Kennzahlenableitung des regionalen Gutachterausschusses zu schätzen. Sachverständig technisches Ermessen unter besonderer Berücksichtigung des Immobilienmarktes und der allgemeinen Anforderungen an die Nutzung ist geboten.

Die triviale Ermittlung der Restnutzungsdauer ist deren rechnerische Bestimmung aus üblicher Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter. Dabei kann die übliche Gesamtnutzungsdauer aus der Anlage 3 der Sachwertrichtlinie entnommen werden.

#### Alterswertminderung:

Die Alterswertminderung wird nach der ImmoWertV als eine lineare Abschreibung vorgenommen. Dieser Ansatz erfolgt in Modellkonformität mit dem Ansatz der Marktanpassungsfaktoren des regionalen Gutachterausschusses für Grundstückswerte, welche auf gleicher Basis beruhen.

#### Marktanpassung:

Der so rechnerisch ermittelte Sachwert ist zur Ermittlung des Verkehrswertes an die Marktverhältnisse anzupassen. Diese Tatsache ergibt sich daraus, dass der gemeine Teilnehmer am Immobilienmarkt nur im unteren Sachwertniveau bereit ist, den Sachwert oder gar darüber liegende Werte als Kaufpreise zu akzeptieren. Dieses wiederum hängt u.a. mit der breiten Zahl potenzieller Käufer im Niedrigpreisniveau zusammen. Im mittleren Sachwertniveau und insbesondere im höheren Sachwertniveau sind Abschläge vom Sachwert zur Marktanpassung vorzunehmen. Dieses begründet sich u.a. daraus, dass der gemeine Teilnehmer am Immobilienmarkt so die Diskrepanz zwischen seinen Vorstellungen und Wünschen an eine Immobilie im Vergleich zum real am Immobilienmarkt vorhandenen Angebot an Immobilien berücksichtigt.

Im Wesentlichen wird dazu auf Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren), ermittelt von den Gutachterausschüssen, zurückgegriffen. Diese sind in Bezug zu dem zu bewertenden Objekt sachverständig zu überprüfen. Sind vom Gutachterausschuss keine Marktanpassungsfaktoren ermittelt worden, sind sie sachverständlich zu schätzen und werden als pauschalierter Gesamtfaktor in die Berechnung eingefügt.

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Das konkrete Bewertungsobjekt kann sich von den im Grundstücksmarktbericht oder den sonstigen Veröffentlichungen des Gutachterausschusses zugrunde gelegten üblichen Objekten, Modellen oder Modellansätzen unterscheiden. Diese Unterschiede sind in Art und Umfang mit ihrem Werteinfluss in der Bewertung zu berücksichtigen. In Betracht kommen hier u.a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, fehlende oder auslaufende wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten, endende technische Nutzungsdauern, Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen. Ihr absoluter Wert ist zu ermitteln und nach ihrem üblichen Einfluss in der Bewertung zu berücksichtigen.



## Sachwertermittlung NHK 2010 - Sachwertrichtlinie

Gebäude:		Garage	Wohnhaus
Gebäudeteil (s. Berechnung der Brutto-Grundfläche - Anlage):		B	A
Baujahr:	1994	1994	
Gebäudealter (GA):	29 Jahre	29 Jahre	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):	41 Jahre	41 Jahre	
Bewertungsjahr:	2023	2023	
Gesamtnutzungsdauer (GND):	70 Jahre	70 Jahre	
relatives Gebäudealter (RGA = GA / GND x 100):	41 %	41 %	
Fiktives Gebäudealter (FGA):	29 Jahre	29 Jahre	
NHK 2010 Gebäudeart:	GA	EFH	
NHK 2010 Gebäudeart-Nr.:	14.1	1.01	
NHK 2010 Gebäudestandardstufe:	4,0	2,5	
NHK 2010 Kostenkennwert:	485 €/m <sup>2</sup>	780 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschlag für abweichende Ausstattung:	x	1,00	1,00
Preisindex Stichtag (Basisjahr 2015):		154,7	154,7
Preisindex 01/2010 (Basisjahr 2015):		90,3	90,3
Umrechnungsfaktor Preisindex	x	1,71	1,71
gewöhnliche Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Bundesdurchschnitt):	=	831 €/m <sup>2</sup>	1.336 €/m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche (BGF):	x	87,5 m <sup>2</sup>	332,1 m <sup>2</sup>
gewöhnliche Herstellungskosten normierte Gebäude (GHK-NG = RG-NHK X BGF):	=	72.700 €	443.800 €
		GHK-NG insgesamt 516.500 €	
besondere Betriebseinrichtungen	+	0 €	6.000 €
+ besondere Bauteile:			
gewöhnliche Herstellungskosten (GHK):	=	72.700 €	449.800 €
lineare Alterswertminderung [lineare AWM=GHK x (GND - RND) / GND]:	-	30.100 €	186.300 €
Alterswertminderung (AWM):		41%	41%
vorläufige alterswertgeminderte Gebäudesachwerte:	=	42.600 €	263.500 €
Summe der vorläufigen alterswertgeminderten Gebäudesachwerte:			306.100 €
Bauliche und nichtbauliche Außenanlagen:	+		6.000 €
Hausanschlüsse:	+		9.000 €
Bodenwert des Regelgrundstücks:	+		373.000 €
vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag: (ohne Berücksichtigung von Mängeln und Schäden, Instandhaltungs- und/oder Modernisierungsstau)			<b>694.100 €</b>



Zur Ableitung von Verkehrswerten aus Sachwerten sind die Sachwerte dem Immobilienmarkt anzupassen. Die nachfolgend in Ansatz gebrachten Marktanpassungsfaktoren entstammen dem Grundstücksmarktbericht des regionalen Gutachterausschuss. Sie wurden aus einer Vielzahl von Kauffällen ermittelt. Dazu wurden die Kauffalldaten statistisch ausgewertet. Mittels Regressionsanalyse wurden die nachfolgend angesetzten Faktoren vom Gutachterausschuss ermittelt. Ich verweise diesbezüglich auf den entsprechenden Grundstücksmarktbericht.

## Marktanpassung nach Bewertungsmodell

vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag  
(ohne Berücksichtigung von Mängeln und Schäden, Instandhaltungs- und/oder Modernisierungsstau): 694.100 €

Zu- und Abschlagsfaktoren in Bezug auf eine durchschnittliche, vergleichbare Immobilie (gemäß Grundstücksmarktbericht und Schätzung):

Sachwertfaktor nach Grundstücksmarktbericht (GMB):	3 km	0,91
Korrekturfaktor für die Region:	Lüneburg	0,96
Korrekturfaktor bei abweichendem Lagewert:	514 €/m <sup>2</sup>	1,15
Korrekturfaktor bei abweichender Restnutzungsdauer:	41 Jahre	1,00
Korrekturfaktor bei abweichender Standardstufe:	2,5	1,00
Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche:	206 m <sup>2</sup>	1,14
Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße:	678 m <sup>2</sup>	0,97
Sachwertfaktor		1,11

vorläufiger modellkonformer Sachwert des Bewertungsobjektes am 01.01.2023: 770.451 €

## Marktanpassung

Anpassungsfaktor an den Bewertungsstichtag: 0,95  
marktangepasster vorläufiger Sachwert: 731.928 €

Sachwert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag: 731.928 €

**Sachwert** des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag (gerundet): **731.000 €**

## 4.5 Vergleichswert nach Vergleichsfaktoren

### Allgemeine Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Nachfolgend wird hier ein Vergleichswert auf der Basis von Vergleichsfaktoren für das Bewertungsobjekt ermittelt. Die zugrunde gelegten Vergleichsfaktoren sind vom regionalen Gutachterausschuss ermittelt und im Grundstücksmarktbericht veröffentlicht worden. Der Vergleich ist nicht direkt, also kein Vergleich mit identischen Vergleichsobjekten, sondern er ist indirekt und erfolgt über die wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale in dem entsprechenden Grundstücksteilmärkt.



## Vergleichswertermittlung - Ansätze

Die verwendeten Vergleichsfaktoren werden vom Gutachterausschuss aus den Kaufpreissammlungen über multiple Regressionsanalysen ermittelt. Dabei werden die Auswirkungen der wesentlichen Merkmale (Lage, Baujahr, Wohnfläche etc.) auf den erzielten Kaufpreis untersucht und entsprechende Faktoren statistisch abgeleitet bzw. normiert.

In der nachfolgenden Ermittlung eines Vergleichswertes werden das Bewertungsobjekt und das Normobjekt über Anpassungsfaktoren einander angeglichen. Die Wahl der Anpassungsfaktoren erfolgt auf der Grundlage der Veröffentlichungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

### Vergleichswert nach Vergleichsfaktoren

Ausgangswert zur Vergleichswertermittlung:

5.024 €/m<sup>2</sup>

Zu- und Abschläge:

Korrekturfaktor für die Region:	Lüneburg	0,99
Korrekturfaktor bei abweichendem Baujahr:	1994	1,06
Korrekturfaktor bei abweichender Wohnfläche:	206 m <sup>2</sup>	0,79
Korrekturfaktor bei abweichender Grundstücksgröße:	678 m <sup>2</sup>	0,96
Gesamtfaktor:		0,79
angepasster Vergleichsfaktor:		3.978 €/m <sup>2</sup>
Wohnfläche:		206 m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert am 01.01.2023:		819.368 €
		819.000 €
Marktanpassung		
Anpassungsfaktor an den Bewertungsstichtag:		0,95
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:		778.050 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:		
Mängel und Schäden, Instandhaltungs- und/oder Modernisierungsstau:		0 €
Vergleichswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag:		778.050 €
<b>Vergleichswert</b> des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag (gerundet):		<b>778.000 €</b>



## 5. Verkehrswertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) von Immobilien (Grundstücken, Eigentumswohnungen und Teileigentum) wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Wertermittlungsstichtag ist auf dem Gutachtendeckblatt angeführt. Die rechtlichen Gegebenheiten und die tatsächlichen Eigenschaften sind in diesem Gutachten beschrieben.

### Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Bodenwert:	373.000 €
Sachwert:	731.000 €
Vergleichswert:	778.000 €

In den obigen Wertermittlungen sind die tatsächlichen und die rechtlichen Eigenschaften des Bewertungsobjektes berücksichtigt. Auch die Verhältnisse des Immobilienmarktes haben in diesen Bewertungen Berücksichtigung gefunden.

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile schätze ich nach den vorstehenden Berechnungen und Beschreibungen den **Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks** zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung einer Rundung auf:

**750.000 €**  
(siebenhundertfünfzigtausend Euro)

**Anmerkung:** Zur Zwangsversteigerung steht nur der **hälfte Miteigentumsanteil Nr. 2 des Bestandsverzeichnisses!**

Lüneburg, den 27.03.2023

Dipl.-Ing. Frank Tönjes



## 6. Anlagen

### 6.1 Auszug aus der Liegenschaftskarte / Lageplan - Bodenrichtwertkarte



Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Niedersachsen

Gemeinde: Lüneburg, Hansestadt  
Gemarkung: Oedeme  
Flur: 2 Flurstück: 11/107

Liegenschaftskarte 1:1000

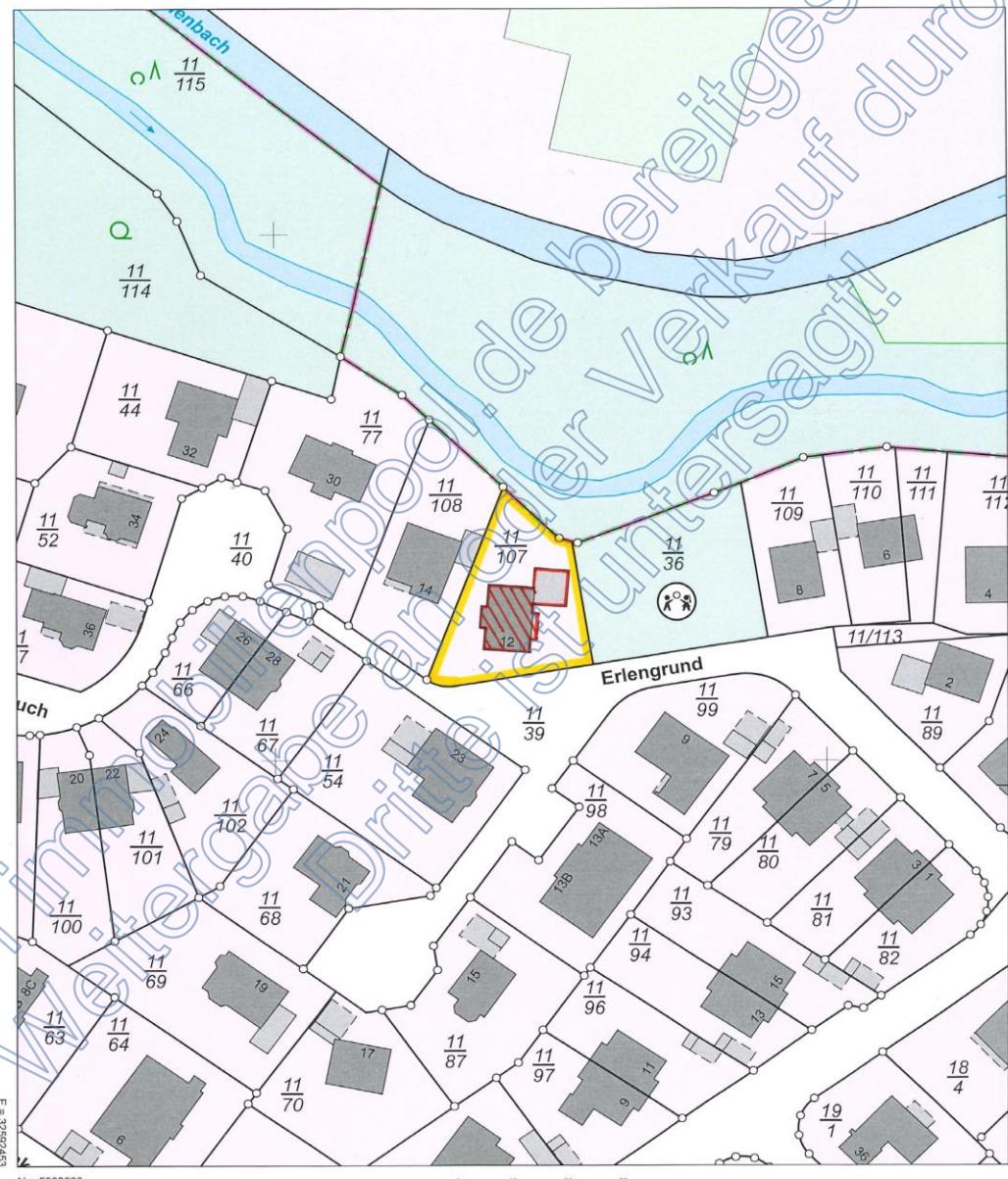
Standardpräsentation

Erstellt am 20.03.2023  
Aktualität der Daten 18.03.2023

N = 5898243

E = 32592435

M = 32592535



**Verantwortlich für den Inhalt:**

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen  
Regionaldirektion Lüneburg - Katasteramt Lüneburg -  
Adolph-Kolping-Straße 12  
21337 Lüneburg

**Bereitgestellt durch:**

Dipl.-Ing. Frank Tönjes  
Sachverständiger für Immobilien  
An der Münze 2  
21335 Lüneburg

**Zeichen:** ft00923AW

Bei einer Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke oder einer öffentlichen Wiedergabe sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind erforderliche Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abzuschließenden Nutzungsvertrag zu erwerben.

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung 2023 ©



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
Lüneburg



## Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 07.03.2023)

Bodenrichtwertkarte Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten  
Stichtag: 01.01.2023

Adresse: Erlengrund 12, 21335 Lüneburg - Oedeme  
Gemarkung: 1517 (Oedeme), Flurnummer: 2, Flurstück: 11/107

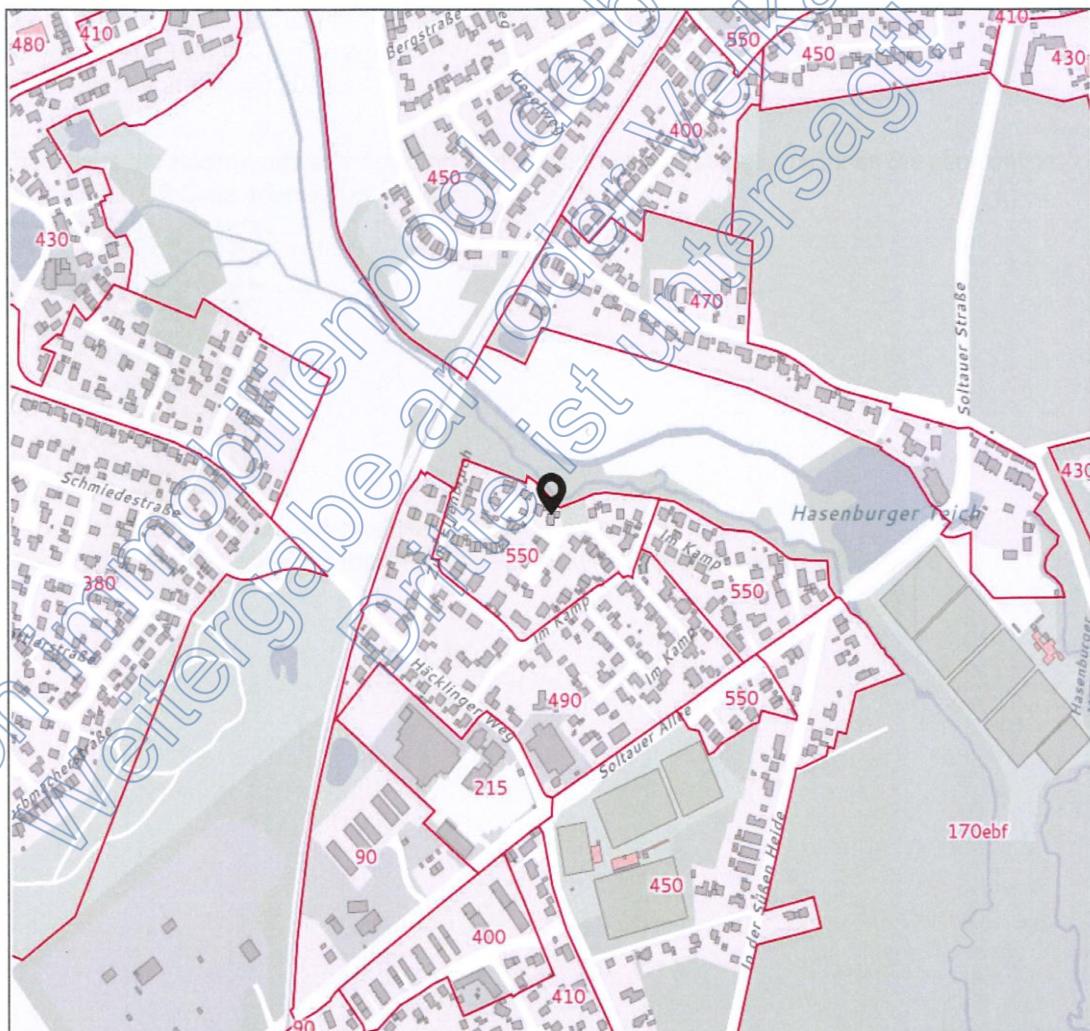


Abbildung nicht maßstabsgetreu

© LGLN © GeoBasis-DE / BKG

# DIPL.-ING. FRANK TÖNJES

## ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



## 6.2 Zeichnungen

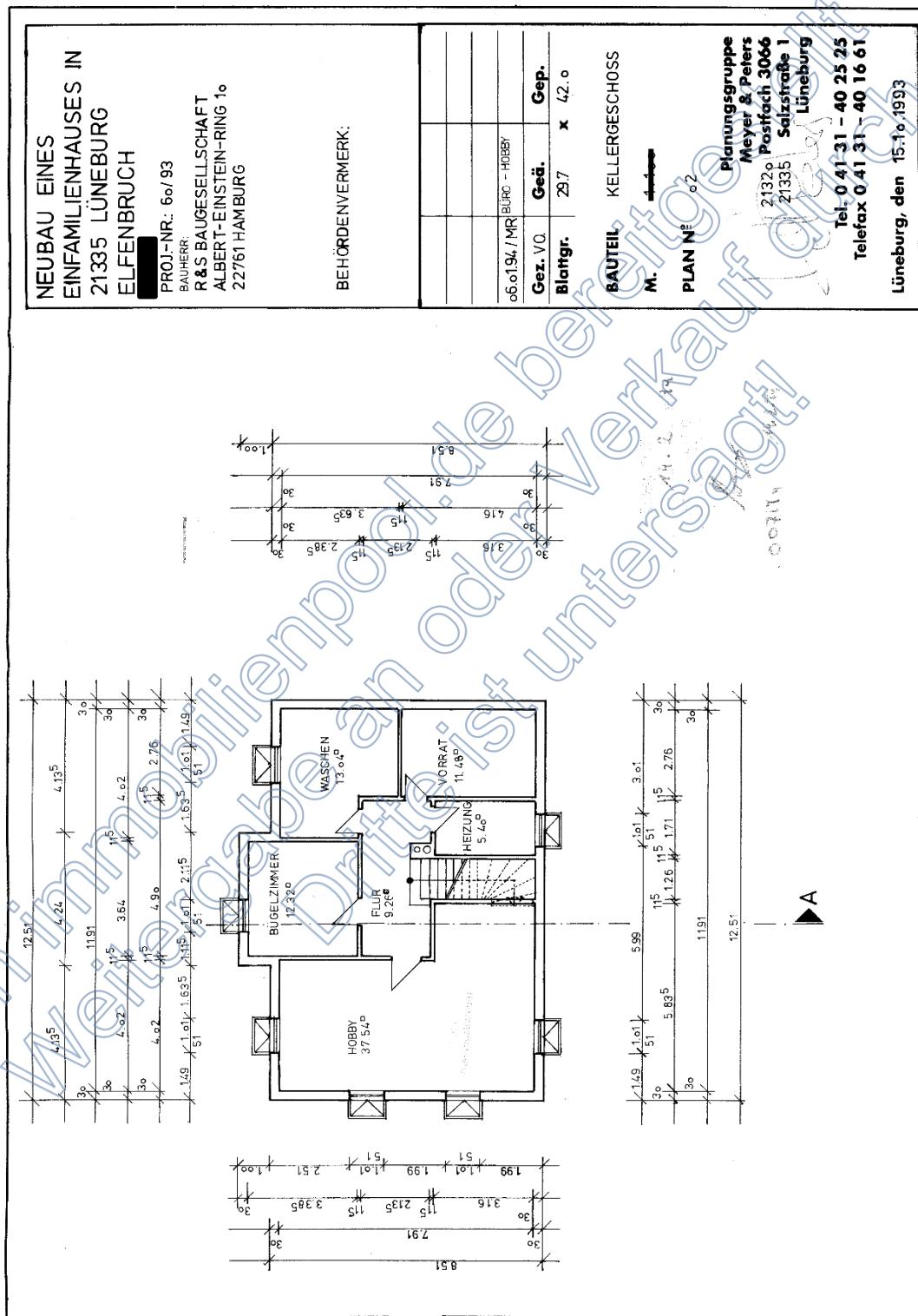
## Lageplan

# DIPL.-ING. FRANK TÖNJES

## ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



## **Grundriss Kellergeschoß**

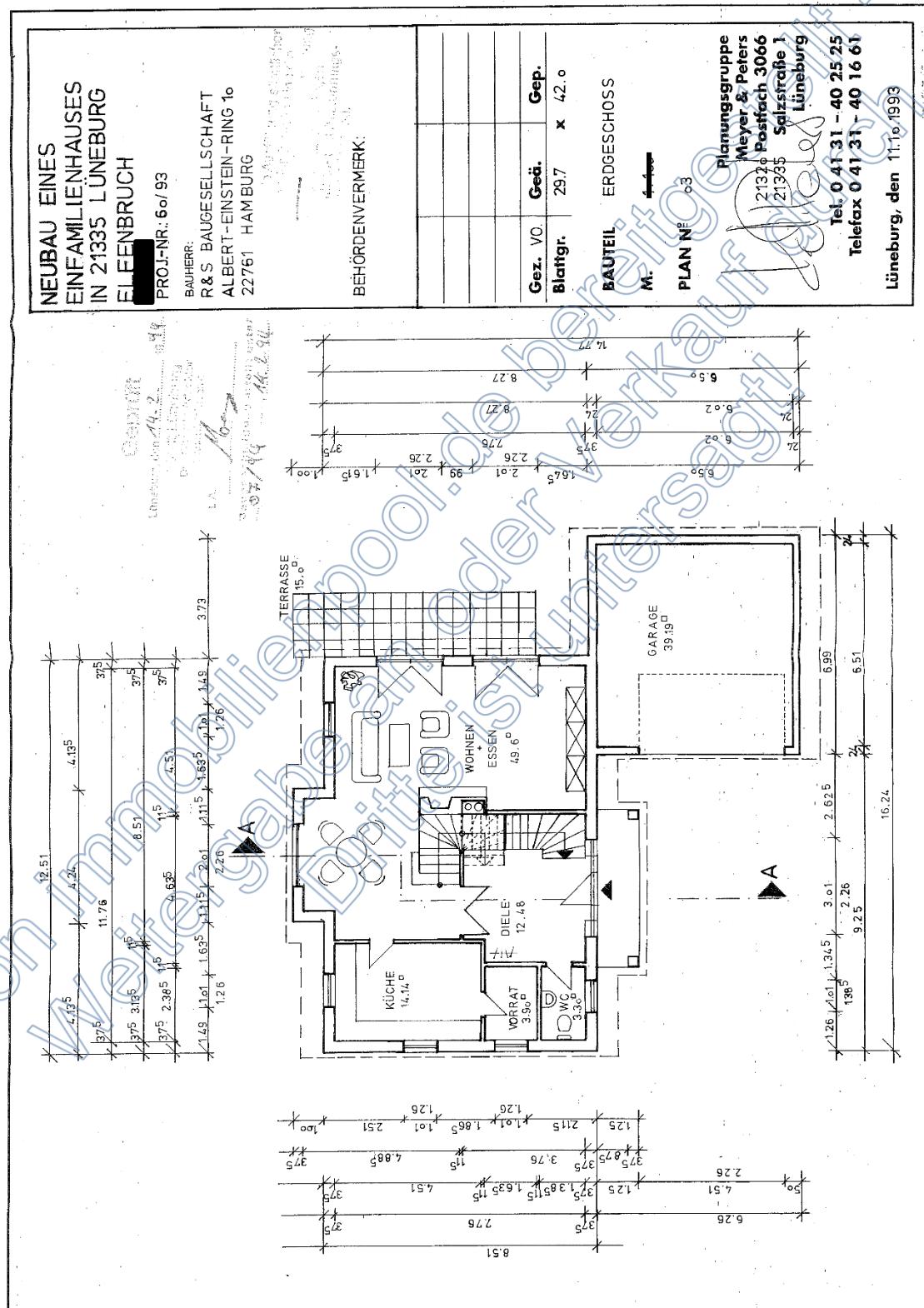


# DIPL.-ING. FRANK TÖNJES

ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



## Grundriss Erdgeschoss

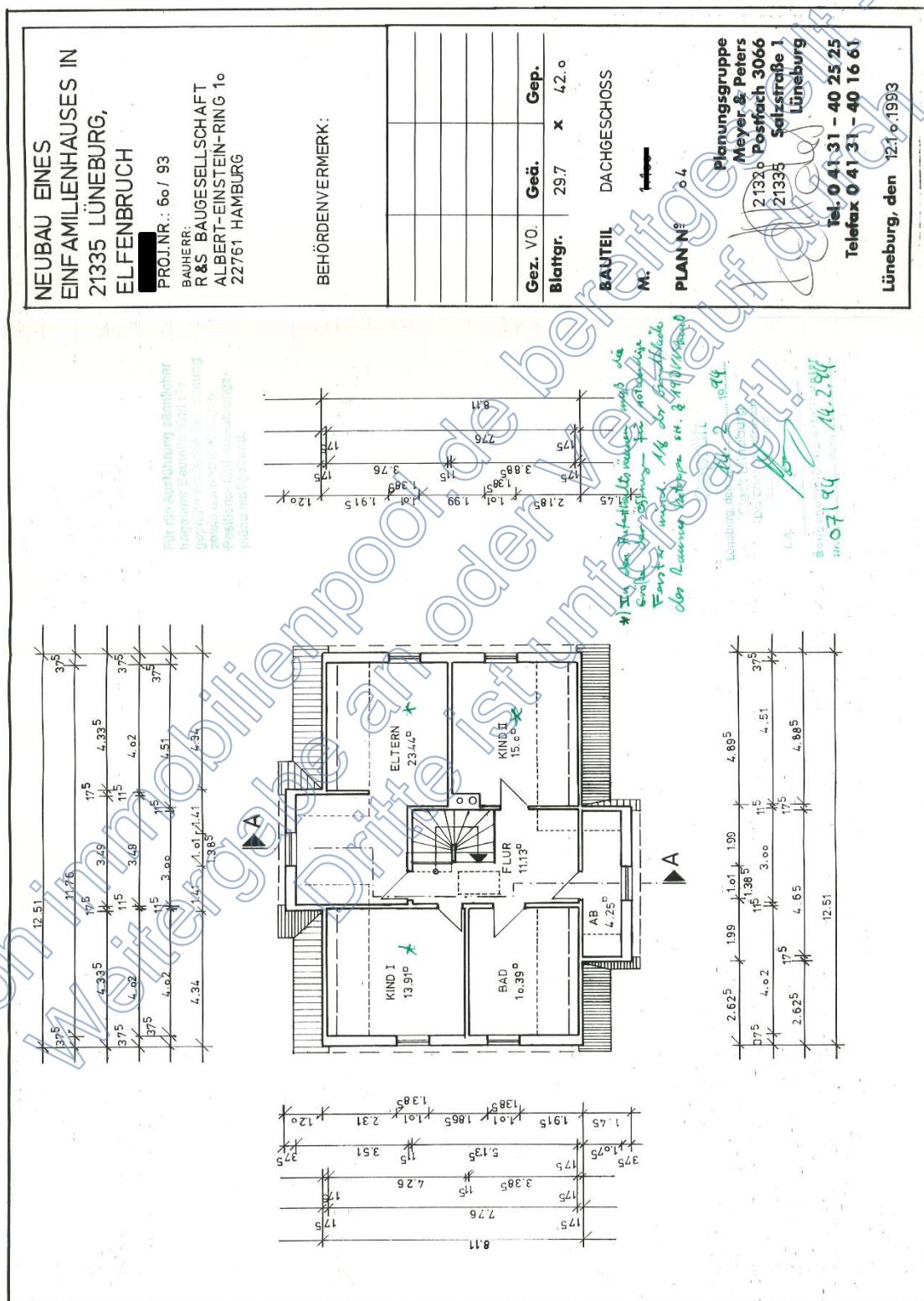


# DIPL.-ING. FRANK TÖNJES

ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



## Grundriss Dachgeschoß



# DIPL.-ING. FRANK TÖNJES

ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



## Gebäudeschnitt

NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES IN ELFFENBRUCH		PROJ.-NR.: 6o/93													
		BAUHERR: R & S BAUGESELLSCHAFT ALBERT-EINSTEIN-RING 1o 22761 HAMBURG													
BEHÖRDENVERMERK:															
<table border="1"><thead><tr><th>Gez. VO.</th><th>Ges.</th><th>Gep.</th></tr></thead><tbody><tr><td>Blaßgr.</td><td>297</td><td>x 42.0</td></tr><tr><td>BAUTEIL</td><td>SCHINTT A-A</td><td></td></tr><tr><td>M.</td><td>1-1</td><td></td></tr></tbody></table>				Gez. VO.	Ges.	Gep.	Blaßgr.	297	x 42.0	BAUTEIL	SCHINTT A-A		M.	1-1	
Gez. VO.	Ges.	Gep.													
Blaßgr.	297	x 42.0													
BAUTEIL	SCHINTT A-A														
M.	1-1														
<p>PLAN N° 05</p> <p>Planungsgruppe Meyer &amp; Peters Postfach 3066 Salzstraße 1 21335 Lüneburg</p> <p>Tel. 0 41 31 - 40 25 25 Telefax 0 41 31 - 40 16 61</p> <p>Lüneburg, den 18.10.1993</p>															
<p>DACHKONSTRUKTION GEM. STATIK</p> <p>SOHLE PLATTE GEM. STATIK</p>															



## 6.3 Flächenberechnungen

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage  
in 21355 Lüneburg, Elfenbruch, [REDACTED]

Bauherr : R & S Baugesellschaft MBH, Albert-Einstein-Ring 10,  
22761 Hamburg

### Wohnflächenberechnung

#### Kellergeschoß

			/. 3% Putz
Hobby	+ 4,02 m x 7,91 m	= 31,80 qm	
	+ 1,835 m x 3,13 m	= 5,74 qm	
		= 37,54 qm	
			36,41 qm
Flur	- 4,90 m x 2,135 m	= 10,46 qm	
	- 2,00 m x 0,6 m	= 1,2 qm	
		= 9,26 qm	8,98 qm

Wohnfläche Kellergeschoß gesamt    46,80 qm                                  45,39 qm  
=====

PLANUNGSGRUPPE  
BAU-ING. H. MEYER  
ARCHITEKT DR.-ING. A. J. PETERS  
POSTFACH 300  
21320 LÜNEBURG Tel. 04131 - 02525  
Fax 04131 - 431661

# DIPL.-ING. FRANK TÖNJES

ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage  
in 21355 Lüneburg, Elfenbruch, [REDACTED]

Bauherr : R & S Baugesellschaft MBH, Albert-Einstein-Ring 10,  
22761 Hamburg

## Nutzflächenberechnung

### Kellergeschoß

Bügelzimmer	3,64 m x 3,385 m	=	12,32 qm
Waschen	4,02 m x 2,385 m	=	9,59 qm
+ 1,25 m x 2,76 m	=	3,45 qm	
			13,04 qm
Vorrat	2,76 m x 4,16 m	=	11,48 qm
Heizung	1,71 m x 3,16 m	=	5,40 qm

Nutzfläche Kellergeschoß gesamt 42,24 qm  
=====

Garage 6,51 m x 6,02 m = 39,19 qm

Rechtsverfügungen ab

Fach-Nr. 007184

Erstellt am 14.2.1984

Abdruck aus dem Archiv

L.A.

# DIPL.-ING. FRANK TÖNJES

ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage  
in 21335 Lüneburg, Elfenbruch, [REDACTED]

Bauherr : R & S Baugesellschaft MBH, Albert-Einstein-Ring 10,  
22761 Hamburg

## Wohnflächenberechnung

### Erdgeschoß

		/. 3% Putz
Küche	3,135 m x 4,51 m	= 14,14 qm 13,71 qm
Vorrat	1,635 m x 2,385 m	= 3,90 qm 3,78 qm
WC	1,385 m x 2,385 m	= 3,30 qm 3,20 qm
Diele	3,135 m x 0,75 m	= 2,35 qm
	+ 3,76 m x 2,50 m	= 9,40 qm
	+ 2,45 m x 0,30 m	= 0,73 qm
		<u>12,48 qm</u> 12,11 qm
Wohnen + Essen	3,10 m x 4,51 m	= 13,98 qm
	+ 3,80 m x 2,10 m	= 7,98 qm
	+ 2,60 m x 8,51 m	= 22,13 qm
	+ 1,00 m x 3,49 m	= 3,49 qm
	+ 1,20 m x 1,70 m	= 2,06 qm
		<u>49,64 qm</u> 48,15 qm

Wohnfläche Erdgeschoß gesamt	83,46 qm	80,95 qm
Terrasse	7,50 m x 2,00 m	= 15,00 qm: 4 <u>3,75 qm</u>
		84,71 qm
		=====

# DIPL.-ING. FRANK TÖNJES

ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage  
in 21335 Lüneburg, Elfenbruch, [REDACTED]

Bauherr : R & S Baugesellschaft MBH, Albert-Einstein-Ring 10,  
22761 Hamburg

## Wohnflächenberechnung

### Dachgeschoß

		/. 3% Putz
Kind I	$4,02 \text{ m} \times 2,96 \text{ m}$ $+ (4,02 \text{ m} \times 1,00 \text{ m}) : 2$	$= 11,90 \text{ qm}$ $= 2,01 \text{ qm}$ $\underline{= 13,91 \text{ qm}}$ $13,49 \text{ qm}$
Kind II	$4,51 \text{ m} \times 3,88 \text{ m}$ $- (4,51 \text{ m} \times 1,00 \text{ m}) : 2$ $- 0,40 \text{ m} \times 0,70 \text{ m}$	$= 17,51 \text{ qm}$ $= 2,23 \text{ qm}$ $= 0,28 \text{ qm}$ $\underline{= 15,00 \text{ qm}}$ $14,55 \text{ qm}$
Bad	$2,085 \text{ m} \times 4,02 \text{ m}$ $+ (1,00 \text{ m} \times 4,02 \text{ m}) : 2$	$= 8,38 \text{ qm}$ $= 2,01 \text{ qm}$ $\underline{= 10,39 \text{ qm}}$ $10,08 \text{ qm}$
Eltern	$4,51 \text{ m} \times 1,25 \text{ m}$ $+ 7,625 \text{ m} \times 1,21 \text{ m}$ $+ (4,02 \text{ m} \times 1,00 \text{ m}) : 2$ $+ 2,20 \text{ m} \times 2,30 \text{ m}$ $+ (0,65 \text{ m} \times 2,30 \text{ m}) : 2$ $+ (0,65 \text{ m} \times 2,30 \text{ m}) : 2$	$= 5,64 \text{ qm}$ $= 9,23 \text{ qm}$ $= 2,01 \text{ qm}$ $= 5,06 \text{ qm}$ $= 0,75 \text{ qm}$ $\underline{= 0,75 \text{ qm}}$ $23,44 \text{ qm}$ $22,74 \text{ qm}$
Flur	$3,00 \text{ m} \times 2,625 \text{ m}$ $+ 1,30 \text{ m} \times 2,51 \text{ m}$	$= 7,87 \text{ qm}$ $= 3,26 \text{ qm}$ $\underline{= 11,13 \text{ qm}}$ $10,80 \text{ qm}$
Abstellraum im Wandschrank	$1,075 \text{ m} \times 4,65 \text{ m}$ $- 0,70 \text{ m} \times 1,08 \text{ m}$	$= 5,06 \text{ qm}$ $= 0,75 \text{ qm}$ $\underline{= 4,25 \text{ qm}}$ $4,12 \text{ qm}$

Wohnfläche Dachgeschoß gesamt 78,12 qm    75,78 qm  
=====

007-194  
14.2.1984  
F. Tönjes  
Dipl.-Ing.

# DIPL.-ING. FRANK TÖNJES

ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage  
in 21335 Lüneburg, Elfenbruch, [REDACTED]

Bauherr : R & S Baugesellschaft MBH, Albert-Einstein-Ring 10,  
22761 Hamburg

## Zusammenstellung der Wohn- und Nutzflächen

### Nutzfläche

Kellergeschoß	42,24 qm
Garage	39,19 qm
	81,43 qm
=====	

### Wohnfläche

Erdgeschoß	84,71 qm
Dachgeschoß	75,78 qm
Kellergeschoß	45,39 qm
	205,88 qm
=====	

PLANGESETZT  
BAUWEISE MIT MFG.  
ARCHITEKT DR. KARL HEINRICH  
SCHMIDT, BAU- UND GARTENPLANER  
2133 LÜNEBURG, TELEFON 04131-40200  
FAX 04131-40100  
Architekt



## Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

(nach DIN 277, Juni 1987, Deutscher Normenausschuss Berlin)

	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Einzel- fläche (m <sup>2</sup> )	Grund- fläche (m <sup>2</sup> )
Wohnhaus					
Gebäude(-teil)	A				
KG	12,51	8,51	1,00	106,46	
	4,24	1,00	1,00	4,24	
EG	12,51	8,51	1,00	106,46	
	4,24	1,00	1,00	4,24	
DG	12,51	8,51	1,00	106,46	
	4,24	1,00	1,00	4,24	
	Summe				332,10
Garage					
Gebäude(-teil)	B				
EG	6,99	6,26	1,00	43,76	
DG	6,99	6,26	1,00	43,76	
	Summe				87,51
				Gesamt	<u>419,62</u>

# DIPL.-ING. FRANK TÖNJES

ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



## 6.4 Baubeschreibung

Formblatt N

### Baubeschreibung

(in Stichworten)

**Bauvorhaben:** Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage  
21335 Lüneburg-Oedeme, Erlengrund

**Bauherr :** R & S Baugesellschaft MBH, Albert-Einstein-Ring 10,  
22761 Hamburg

Grundstück und Erschließung	
Baugrund- und Grundwasser-verhältnisse	normal
Versorgungsleitungen (Wasser, Elst, Gas)	vorh. Versorgungsunternehmen
Abwasseranlagen	öffentl. Kanalisation
Straßen und Wege	Gemeindestraße
Rohbau	
Fundamente	Stahlbeton gem. Statik
Außenwände	17,5 cm KSL, 6 cm Dämmung, 4 cm Luft, Verblendstein rotbraun
Innenwände	KSL gem. Statik
Decken	Stahlbeton gem. Statik
Dach	Holzkrüppelwalmdach gem. Statik, Dachstein rot
Wärmeschutz	gem. Wärmeschutz VO 401/8 W 108
Schallschutz	gem. Schallschutz VO
Ausbau	
Putzarbeiten	./.
Außenputz	Feinputz
Innenputz	
Fußböden	
in Naßräumen	Estrich gefliest
in Wohn- und Schlafräumen	Estrich, Textilbodenbelag
Treppen	Stahlbetontreppe
Fenster	Kunststofffenster, weiß mit innenliegenden Sprossen
Türen	Holztüren endbehandelt

# DIPL.-ING. FRANK TÖNJES

ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



Ausstattung	
Küchen	alle Anschlüsse vorhanden
Bäder	
Duschräume	
Aborte	Waschtisch, WC
Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasser-versorgung	über Durchlauferhitzer
Installationen (Wasser, Elt, Gas)	gem. DIN
Maler- und Tapezierarbeiten und dgl.	Rauhfaser, heller Anstrich
Besondere Einrichtungen	
Personen und Kohlenaufzüge	.....
Müllschlucker	.....
Gemeinschafts- antennen	.....
Blitzschutzanlagen	.....
Einbaumöbel	.....
Gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume	.....
und dgl. .....	.....
Außenanlagen	
Einfriedigungen	Holzzaun oder Abpflanzungen
Gartenanlagen x Wege, Einstell- plätze für Kraft- fahrzeuge	Betonverbundstein, grau-rot » 6 H. Aufzug im Bereich
Spielplätze	auf dem Nachbargrundstück
Hausanschlüsse	im Kellergeschoß
Kleinkläranlagen	.....
Unterbringung der Mülltonnen	auf dem Grundstück
Wäschepfähle	.....
Teppichklopf- stangen und dgl.	.....

*7.1.96*

PLANUNGSGRUPPE <sup>Datum</sup>  
BAUING/H.-H. MEYER  
ARCHITEKT DIPL.-ING. M. PETERS  
Architekten STPACH 50/66 (Wohnungsunternehmen/Betreuungsunternehmen)  
21320 LÜNEBURG • TEL. 0 41 31 - 40 25 25  
FAX 0 41 31 - 40 16 61

*14*

*Architekturplanung und Betreuung  
für Wohnungen und Betriebsgebäude*  
*Baunerr/Kaufanwarter*



## 6.6 Fotos



# DIPL.-ING. FRANK TÖNJES

ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



# DIPL.-ING. FRANK TÖNJES

ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



Von immobilienpool.de übertragen auf Verkauf durch  
Weitergabe an Dritte ist untersagt



## 6.7 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BORIW	Bodenrichtwert
BWR-RL	Bodenwertrichtlinie
DG	Dachgeschoss
DIN	Deutsches Institut für Normung
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
GAA	Gutachterausschuss
GFZ	Geschossflächenzahl
GMB	Grundstücksmarktbericht
GND	Gesamtnutzungsdauer
GRZ	Grundflächenzahl
GUG	Grundstückswert und Grundstücksmarkt
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KG	Kellergeschoss
OG	Obergeschoss
RND	Restnutzungsdauer
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WDV-System	Wärmedämmverbundsystem
WE	Wohneigentum
WertV	Wertermittlungsverordnung
WF	Wohnfläche

## 6.8 Literaturverzeichnis

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 7. Auflage Köln: Bundesanzeiger Verlag 2014

Kleiber, Wolfgang; Simon, Jürgen: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 5. Auflage Köln: Bundesanzeiger Verlag 2007

Petersen, Hauke: Verkehrswertermittlung von Immobilien: Praxisorientierte Bewertung. Stuttgart: Richard Boorberg Verlag 2005

Ross, Wilhelm; Brachmann, Rolf; Holzner, Peter: Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken. 27. Auflage Hannover: Theodor Oppermann Verlag 1993

# DIPL.-ING. FRANK TÖNJES

ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



Sander, Siegfried; Weber, Ulrich (Herausgeber): Lexikon der Immobilienwertermittlung. Köln: Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft 2003

Simon, Jürgen; Cors, Klaus; Halaczinsky, Raymond; Teß, Wolfgang: Handbuch der Grundstückswertermittlung. 5. neubearbeitete Auflage München: Verlag Vahlen, 2003

Simon, Jürgen; Kleiber, Wolfgang: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 7. überarbeitete und erweiterte Auflage: Neuwied: Luchterhand Verlag, 1996

Sprengnatter, Hans Otto: Grundstücksbewertung: Lehrbuch und Kommentar. Sinzig: Wertermittlungsforum, Lose Blattsammlung 2007

Zimmermann, Peter; Heller, Robert: Der Verkehrswert von Grundstücken. 2. neubearbeitete und erweiterte Auflage München: Verlag Vahlen 1999

## Gesetze und Bekanntmachungen

BGB in der Fassung vom 02.01.2002

Normalherstellungskosten 2010, Bundesministerium der Justiz, BAnz AT 18.10.2012 B1 vom 18.10.2012

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 91/98 WertR 91/98), Bundesministerium Bau, RS I 630504-1 vom 01.08.1997

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL), Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 12.11.2015

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL), Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 05.09.2012

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL), Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 20.03.2014

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsrichtlinie – ImmoWertV) 19.05.20210 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert am 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)