

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!**

# GUTACHTEN

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

**Dipl.-Ing. Astrid Wegmann**  
Assessorin

**Sachverständige  
für Immobilienbewertung  
und für Schäden an Gebäuden**

**Pflichtangaben:**

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

**Sachverständige  
für Schäden an Gebäuden  
(EIPOS / IHK Bildungszentrum)**

**Beratende Ingenieurin  
der Ingenieurkammer Niedersachsen**

**Anschrift:**

Ingenieurbüro Wegmann  
Stöckener Straße 43  
30419 Hannover

**Telekommunikation:**

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

**Online:**

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

**Bankverbindungen:**

Commerzbank AG  
IBAN DE09 2504 0066 0458 0130 00  
BIC COBADEFFXXX

Volksbank Hannover  
IBAN DE65 2519 0001 0619 9941 00  
BIC VOHADE2HXXX

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer:  
DE 227884696

**Auftraggeber:** Amtsgericht Lüneburg, Geschäftsnr. **23 K 31/22**

**Objekt:** ein mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden **bebautes**  
**Erbbaurecht** in 21409 Embsen, Agnes-Karll-Straße 7

**Grundbuch:** Erbbaugrundbuch von Embsen, Blatt 328, lfd. Nr. 1

**Ansicht:**



<b>Ergebnisse:</b>	relativer Bodenwert	133,65 €/m <sup>2</sup>
	Gesamtbodenwert	128.571,00 €
	Bodenwertanteil des Erbbaurechts	47.336,00 €
	Sachwert des Erbbaurechts	386.000,00 €
	Vergleichsswert des Erbbaurechts	416.000,00 €
	<b><u>Verkehrswert des Erbbaurechts</u></b>	
	<b><u>nach dem äußeren Anschein</u></b>	<b><u>400.000,00 €</u></b>

**Stichtag:** 26.04.2023

**Auftragsnr.:** 008-2023

**Seitenanzahl:** 36 Seiten zzgl. 18 Anlagen mit insg. 18 Seiten

**Ausgefertigt am:** 12.06.2023

**Ausfertigung:** digitale Ausfertigung



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
2	Angaben zum Wertermittlungsobjekt.....	6
2.1	Grundstücksdaten.....	6
2.2	Angaben zum Erbbaurechtsvertrag.....	6
2.3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
2.3.1	Lage.....	7
2.3.2	Gestalt und Form.....	7
2.3.3	Erschließung.....	8
2.3.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	8
2.3.4.1	Privatrechtliche Situation.....	8
2.3.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.4	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.5	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Einfamilienwohnhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Teilkeller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	13
3.2.5.2	Wohnen.....	13
3.2.6	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	14
3.3	Nebengebäude.....	14
3.4	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.2	Bodenwertermittlung.....	16
4.2.1	Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück.....	16
4.2.1.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	16
4.2.1.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	16
4.2.1.3	Bodenwertermittlung für das unbelastete Bewertungsgrundstücks.....	17
4.2.2	Bodenwert des Erbbaurechts.....	18
4.2.2.1	Vorbemerkungen zum Bodenwert des Erbbaurechts.....	18
4.2.2.2	Bodenwertanteil des Erbbaurechts.....	19
4.3	Sachwertermittlung.....	20
4.3.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung.....	20
4.3.2	Sachwertberechnung.....	21
4.3.3	Zusammenstellung der Sachwertanteile des bebauten Erbbaurechts.....	22
4.3.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	22
4.4	Vergleichswertermittlung.....	26



4.4.1	Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV .....	26
4.4.2	Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten .....	27
4.4.3	Wertermittlung mittels Vergleichsfaktorverfahren .....	27
4.4.3.2	Beschreibung des Bewertungsobjekts .....	28
4.4.4	Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt .....	28
4.4.5	Berechnung mittels Vergleichsfaktoren .....	29
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	30
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	30
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	30
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	30
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	31
4.7	Verkehrswert .....	32
5	Zusammenstellen der Ergebnisse .....	33
6	Literaturverzeichnis .....	34
6.1	Rechts- und Verwaltungsvorschriften .....	34
6.2	Schrifttum .....	35
7	Verzeichnis der Anlagen .....	36



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Erbbauerecht, bebaut mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden
Objektadresse:	Agnes-Karll-Straße 7 21409 Embsen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Embsen, Blatt 328, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Embsen, Flur 2, Flurstück 1/88 (962 m <sup>2</sup> )
Wohnfläche:	175 m <sup>2</sup>

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Lüneburg Am Ochsenmarkt 3 21335 Lüneburg Auftrag vom 28.03.2022 (Auftragseingang) Geschäftsnummer 23 K 31/22
Eigentümer:	Die Angaben sind dem Gericht bekannt.

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	26.04.2023
Tage der Ortsbesichtigungen:	26.04.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>– Liegenschaftskartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 20.02.2023;</li><li>– Bodenrichtwertkartenauszug im zum Stichtag 01.01.2023;</li><li>– Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Lüneburg (Negativauskunft) vom 02.12.2022;</li><li>– Grundbuchauszug vom 05.12.2022;</li><li>– Kopie des Erbbaupakts vom 10.06./30.06.1971 nebst 5 Nachtragsverträgen;</li><li>– Bauunterlagen (Grundrisse, Schnitte, Baubeschreibung etc.) aus der Bauakte des Landkreises Lüneburg;</li></ul>



Immobilienbewertung  
Wegmann

- Online-Auskunft zur Bauleitplanung, Bebauungsplan Nr. 4 Querlberg;
- schriftliche Auskunft der Stadt Embsen über den erschließungs- und beitragsrechtlichen Zustand vom 12.06.2023;
- Auskunft der Bertelsmann Stiftung über die Kommunalentwicklung

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter Helge Wegmann wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte und Unterlagen bei den zuständigen Ämtern und Behörden;
- Erstellung der Anlagen.

## 2 Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäude bebautes Erbbaurecht in 21409 Embsen, Agnes-Karll-Straße 7.

### 2.1 Grundstücksdaten

Erbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Embsen	328	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Embsen	2	1/88	962 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Erbbaurechtsvertrag

Beginn des Erbbaurechts:	01.04.1971
Ablauf des Erbbaurechts:	31.03.2051
Abgaben und Lasten:	Der Erbbaurechtsnehmer trägt sämtliche öffentlichen und privaten Abgaben und Lasten.
Bei Vertragsbeginn vereinbarter Erbbauzins:	196,85 €/Jahr
aktueller Erbbauzins:	645,47 €/Jahr
Zahlungsweise:	1 Zahlung pro Jahr am 01.10. eines Jahres
Letzte Anpassung vor dem Stichtag:	01.07.2021
Wertsicherungsklausel:	Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personenhaushaltes
Anpassungsmöglichkeit:	Eine Anpassung des Erbbauzinses kann verlangt werden nach Ablauf von 10 Jahren seit der letzten Anpassung bzw. erstmaligen Festsetzung oder wenn sich der Lebenshaltungskostenindex geändert hat. Die Anpassung erfolgt grundsätzlich im Umfang der Indexänderung.
Entschädigung für bauliche Anlagen:	Endet das Erbbaurecht durch Heimfall oder Ablauf, so sind 2/3 des Verkehrswertes der Gebäude zu entschädigen.
Vorkaufsrecht für den Erbbaurechtsgeber:	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts



Vorkaufsrecht für den Erbbaurechtsnehmer: Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle während der Dauer des Erbbaurechts

## 2.3 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.3.1 Lage

Bundesland: Niedersachsen

Ort und Einwohnerzahl: Samtgemeinde Ilmenau, ca. 10.800 Einwohner

Bevölkerungsentwicklung seit 2011:

Ilmenau:	+3,0 %
Landkreis Lüneburg:	+6,0 %

Arbeitslosenanteil 2021:

Ilmenau:	5,2 %
Landkreis Lüneburg:	7,6 %

Durchschnittsalter 2021: 2021: 44,8 Jahre

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Bundesstraßen:  
BAB 7 (Hamburg - Kassel) (ca. 23 km entfernt)

Autobahnzufahrt:  
BAB 39 (Hamburg) (ca. 15 km entfernt)

Bahnhof:  
Bahnhof Lüneburg (ca. 12 km entfernt)

Flughafen:  
Hamburg (ca. 78 km entfernt)

innerörtliche Lage: Gemeinde Erbsen;  
Geschäfte des täglichen Bedarfs im Ort vorhanden (ca. 1 km entfernt), Arzt, Grundschule und weiterführende Schule ebenfalls in Erbsen vorhanden, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) etwa 350 m entfernt; mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: keine wesentlichen Beeinträchtigungen

topografische Grundstückslage: eben

### 2.3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: unregelmäßige Grundstücksform, vgl. Anlage 3



### 2.3.3 Erschließung

Straßenart:	Erschließungsstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn bituminös befestigt; Gehweg einseitig vorhanden, Gehwegplatten
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telekommunikationsanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Grenzbebauung des Nebengebäudes (Garage)
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

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

#### 2.3.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 05.12.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs Eintragungen. Die Eintragungen lfd. Nrn. 4, 7 und 8 bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt. Die das Erbbaurechts betreffenden Eintragungen lfd. Nrn. 1-3 und 5 werden beachtet, ebenso die unter Veränderungen eingetragenen Erbbauzinserhöhungen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbe- zogen ist.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten sind nicht bekannt.

#### 2.3.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

##### **Baulasten und Denkmalschutz**

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Amtsgericht schriftlich erfragt.  
Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

##### **Bauplanungsrecht**

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan Nr. 4 Querberg von 1971, folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet  
I = 1 Vollgeschoss  
GRZ = 0,4 max. zulässige Grundflächenzahl  
o = offene Bauweise

##### **Bauordnungsrecht**

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

##### **Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation**

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Beitrags- und Abgabenzustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und NKAG beitrags- und abgabefrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden schriftlich erkundet.



## 2.4 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

## 2.5 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Erbbaurecht ist mit einem Einfamilienhaus nebst Nebengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Ob Mietverhältnisse bestehen, ist nicht bekannt.

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Keller:

Abstellräume, Heizungsraum, Flur und Treppenraum

Erdgeschoss:

1 Wohnraum, 4 Schlafräume, 1 Bad, 1 Küche, 1 WC, Diele; außerdem Treppenraum

Dachgeschoss:

3 Schlafräume, 1 Bad, Flur und Treppenraum

### 3.2.3 Gebäudekonstruktion (Teilkeller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Massivbau (gem. Baubeschreibung)

Fundamente:

Stahlbeton

Umfassungswände:

Schwerbeton mit Dämmung (gem. Baubeschreibung)

Innenwände:

Schwerbeton, tlw. Leichtbauwände (gem. Baubeschreibung)

Geschossdecken:

Stahlbetondecke (gem. Baubeschreibung)

Treppen:

Kellertreppe:

Stahlbeton

Geschosstreppe:

Holzkonstruktion

Hauseingang(sbereich):

nicht bekannt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzkonstruktion, mit Aufbauten (Gaube)

Dachform:

Walmdach

Dacheindeckung:

Dachpfannen, dunkel angelegt



### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Öl-Zentralheizung (gem. Baubeschreibung)
Warmwasserversorgung:	über elektrische Durchlauferhitzer (gem. Baubeschreibung)

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten werden nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

#### 3.2.5.2 Wohnen

##### **Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen**

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

##### **Fenster und Türen**

Fenster:	Außenfenster und -türen in Mahagoni (gem. Baubeschreibung)
----------	--

##### **Sanitäre Installation**

Sanitäre Installation:	2 Bäder, 1 Gäste-WC, im Übrigen nicht bekannt
------------------------	---

### 3.2.6 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Gaube
Besondere Einrichtungen:	keine bekannt
Kücheneinrichtung:	nicht bekannt
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Baumängel und Bauschäden:	nicht bekannt
Wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist (soweit ersichtlich) befriedigend.

### 3.3 Nebengebäude

- massive Nebengebäude (2 Garagen und Abstellraum), vgl. Fotos 1 und 4

### 3.4 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- tlw. Einfriedung (Zäune und Hecken)
- Zufahrts- und Stellplatzbefestigung
- Gartenanlagen und Pflanzungen



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der erbbauzinsfreigestellte Verkehrswert nach dem äußeren Anschein für das mit einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung nebst 2 Nebengebäuden bebaute Erbbaurecht in 21409 Embsen, Agnes-Karll-Straße 7, zum Wertermittlungsstichtag 26.04.2023 ermittelt.

### Grundstücksdaten:

Erbbaugrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Embsen	328	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Embsen	2	1/88	962 m <sup>2</sup>

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Grundstücksbewertung auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks neben dem Vergleichswertverfahren mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

Die Ausführungen gelten für bebaute Erbbaurechte gleichermaßen.

## 4.2 Bodenwertermittlung

### 4.2.1 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück

#### 4.2.1.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) 135,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2023. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Grundstücksfläche	=	900 m <sup>2</sup>

#### 4.2.1.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	26.04.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Grundstücksfläche	=	962 m <sup>2</sup>



#### 4.2.1.3 Bodenwertermittlung für das unbelastete Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.04.2023 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand	
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 135,00 €/m <sup>2</sup>
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	26.04.2023	× 1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 135,00 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	900	962	× 0,99
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,00
Vollgeschosse	I	I	× 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 133,65 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m <sup>2</sup>
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 133,65 €/m <sup>2</sup>

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts	
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 133,65 €/m <sup>2</sup>
Fläche	× 962 m <sup>2</sup>
abgabenfreier Bodenwert	= 128.571,30 € <b>rd. 128.571,00 €</b>

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.04.2023 insgesamt **128.571,00 €**.

## 4.2.2 Bodenwert des Erbbaurechts

### 4.2.2.1 Vorbemerkungen zum Bodenwert des Erbbaurechts

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er über die Restlaufzeit des Erbbaurechts einen geringeren Erbbauzins als den angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks zahlen muss. Diese Situation kann sich aus den Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag ergeben, wenn z.B. bereits bei Vertragsbeginn ein geringerer als der angemessene Erbbauzins vereinbart wurde. Sie kann aber auch erst dadurch eingetreten sein (bzw. zukünftig eintreten), dass auf eine Anpassung des ursprünglich vereinbarten Erbbauzinses verzichtet oder eine hinter der Entwicklung des angemessenen Bodenverzinsungsbetrags zurückbleibende Anpassungsvereinbarung getroffen wurde. Ein Bodenwertanteil des Erbbaurechts ergibt sich dementsprechend auch bei gänzlich erbbauzinsfreien Erbbaurechten (z.B. bei einer in der Zwangsversteigerung weggefallenen Erbbauzinsreallast oder bei einer bei Vertragsbeginn bereits erfolgten Einmalzahlung der Erbbauzinsen für die gesamte Vertragslaufzeit).

Entspricht der erzielbare Erbbauzins dem angemessenen Bodenwertverzinsungsbetrag (und ist dieser angemessen wertgesichert), dann ergibt sich in der Regel kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts.

Übersteigt der (vertraglich und gesetzlich) erzielbare Erbbauzins (z.B. aufgrund gefallener Bodenwerte) die angemessene Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks, dann ergibt sich ein negativer Bodenwertanteil (bzw. eine wertmindernde Belastung) des (bebauten) Erbbaurechts.

Da entsprechende Vergleichskaufpreise für unbebaute Erbbaurechte zur Bestimmung des Bodenwertanteils (i.d.R.) nicht vorliegen, wird dieser finanzmathematisch ermittelt.



#### 4.2.2.2 Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Bodenwert BW des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungstichtag	128.571,00 €
regional üblicher Erbbauzinssatz z	× 2,30 %
angemessener Erbbauzins Z am Wertermittlungstichtag	= 2.957,13 €
erzielbarer Erbbauzins Z' am Wertermittlungstichtag (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins)	645,47 €
Differenz (Minder- bzw. Mehrertrag ME)	= 2.311,66 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	+ 20,477
• Restlaufzeit des Erbbaurechts ( $n_E = 28$ Jahre)	
• Kapitalisierungszinssatz ( $z = 2,30$ %)	
<b>Bodenwertanteil des Erbbaurechts</b>	= 47.335,86 €
	<b>rd. 47.336,00 €</b>

##### 4.2.2.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts

###### **Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungstichtag**

Der vom Erbbaurecht unbelastete Bodenwert ist grundsätzlich auf den beitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des fiktiv unbebauten Erbbaugrundstücks am Kauftag abzustellen. Sollte eine weitere Erschließungsmaßnahme in absehbarer Zeit anstehen, so ist der Bodenwert auf die danach gegebene Erschließungssituation abzustellen.

###### **Angemessener/üblicher Erbbauzins z**

Es ist geprüft worden, ob sich ggf. für die jeweilige Region übliche Erbbauzinssätze z herausgebildet haben, die anstelle des (sonst hilfsweise anzuwendenden) Liegenschaftszinssatzes p der Berechnung zu Grunde gelegt werden können. Der Erbbauzinssatz z ist den Grundstücksmarktdaten 2023 [4] für den angrenzenden Heidekreis entnommen. Dementsprechend wird der übliche Erbbauzins Z als Produkt aus unbelastetem Bodenwert und üblichem Erbbauzinssatz z ermittelt.

Als üblicher Erbbauzins wird hier der für den benachbarten Heidekreis ermittelte Erbbauzins mit 2,3 % berücksichtigt.

###### **Zeitrentenbarwertfaktor a**

Die Zeitrentenbarwertfaktoren a sind in [10] tabelliert. Hier werden Zeitrentenbarwertfaktoren unmittelbar unter Berücksichtigung der tatsächlich vereinbarten Zahlungsweise berechnet.

###### **Zulässiger Erbbauzins**

Der erzielbare Erbbauzins ist der im Erbbaurechtsvertrag vereinbarte und durch eine Anpassungsklausel (Wertsicherungsklausel) oder in sonstiger gesetzlich zulässiger Weise anzupassende Erbbauzins (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins).

Der Wertermittlung ist definitionsgemäß der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins zugrunde zu legen. Die letzte Anpassung des Erbbauzinses erfolgte 2021.



### 4.3 Sachwertermittlung

#### 4.3.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Sachwertverfahren für die Verkehrswertermittlung ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 gesetzlich geregelt. Demnach wird der Sachwert eines Grundstücks bzw. Erbbaurechts aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Nach diesem Modell ergibt sich der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus der Summe von vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen (§ 36 ImmoWertV 21), dem vorläufigen Sachwert des baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV 21) und dem Bodenwert (§ 40 – 43 ImmoWertV 21). Durch Multiplikation des vorläufigen Sachwertes mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV 21) und der Berücksichtigung von marktüblichen Zu- und Abschlägen ergibt sich der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks. Durch die Berücksichtigung von vorhandenen besondere objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjektes ergibt sich dann der Sachwert des Grundstücks.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miteingefasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar. Bei den Herstellungskosten der Gebäude kann es sich somit nicht um die am Wertermittlungsstichtag üblichen Herstellungskosten handeln, sondern um genormte Herstellungskosten (= Normalherstellungskosten), die der Ableitung des Sachwertfaktors zu Grunde gelegt worden sind (Grundsatz der Modelltreue).

Da der Sachwertfaktor aus im Wesentlichen schadensfreien/unbelasteten Objekten abgeleitet wurde, muss umgekehrt auch bei der Bewertung der Marktanpassung zunächst auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien/unbelasteten Objektes abgestellt werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21). Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.



#### 4.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garagen
<b>Berechnungsbasis</b>		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Rauminhalt (BRI)		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	341,46 m²	
<b>Baupreisindex (BPI) 26.04.2023 (2010 = 100)</b>	176,4	
<b>Normalherstellungskosten</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)	615,00 €/m² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.084,86 €/m² BGF	
<b>Herstellungskosten</b>		
• Normgebäude	370.436,30 €	
• Zu-/Abschläge	14.817,45 €	
• besondere Bauteile	15.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	400.253,75 €	
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	19 Jahre	
• prozentual	72,86 %	
• Betrag	291.624,88 €	
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	108.628,87 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	108.628,87 €	18.000,00 €

**Gebäudesachwerte insgesamt**

**126.628,87 €**

**Sachwert der Außenanlagen**

**+ 7.597,73 €**

**Sachwert der Gebäude und Außenanlagen**

**= 134.226,60 €**

#### 4.3.3 Zusammenstellung der Sachwertanteile des bebauten Erbbaurechts

Bodenwertanteil des Erbbaurechts	=	47.336,00 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	+	134.226,60 €
vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts	=	181.562,60 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung k)	x	2,60
Erbbaurechtsfaktor f	x	0,79
vorläufiger marktangepasster Sachwert des Erbbaurechts	=	372.929,57 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+	12.821,00 €
<b>Sachwert des Erbbaurechts</b>	=	385.750,57 €
	<b>rd.</b>	<b>386.000,00 €</b>

#### 4.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

##### **Berechnungsbasis**

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen insbesondere in Modifizierungen.

##### **Herstellungswert**

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [10], Kapitel 3.01.1 entnommen.

##### **Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und entsprechend extrapoliert.

##### **Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert**

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 (hier teilweise Unterkellerung).

Bezeichnung	Zu-/Abschlag
prozentuale Schätzung: 4,00 % von 370.436,30 €	14.817,45 €
Summe	14.817,45 €



### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudelflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Gaube (pauschal)	15.000,00 €
Summe	15.000,00 €

### **Besondere Einrichtungen**

Besonderen (Betriebs)Einrichtungen liegen nicht vor bzw. sind nicht bekannt.

### **Außenanlagen**

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und als Prozentsatz der Gebäudewerte geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 6,00 % der Gebäudesachwerte insg. (126.628,87 €)	7.597,73 €
Summe	7.597,73 €

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die übliche 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 [4] entnommen.

### **Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Die RND 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell der ImmoWertV.

### **Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden**

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 bzw. der hierdurch (ggf. "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert und pauschal in Ansatz gebracht und als sonstige wertbeeinflussende Umstände berücksichtigt.



### **Sachwert-Marktanpassungsfaktor k**

Der objektartspezifische Sachwert-Marktanpassungsfaktor k wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses [4] unter Hinzuziehung
  - eigener Ableitungen der Sachverständigen
- bestimmt und angesetzt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft (d.h. mit gleichem Bodenwertniveau) in etwa in Höhe des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

### **Erbbaurechts-Marktanpassungsfaktor f**

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes des Erbbaurechts mit Hilfe des Sachwertverfahrens sind zunächst der Marktanpassungsfaktor für Sachwerte und anschließend der Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte anzuwenden. Dieser beläuft sich bei Erbbaurechten des individuellen Wohnungsbaus im Landkreis Lüneburg auf 0,79 [4] und wurde hier entsprechend berücksichtigt.

### **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.
Erbbauzinsfreistellung • vgl. Einzelberechnung	12.821,00 €
Summe	12.821,00 €

### **Barwert der Erbbauzinsfreistellung**

- Erbbauzins (bzw. Freistellungsbetrag)
- Laufzeit der Freistellung
- Renditezinssatz
- Dynamikzinssatz des Erbbauzinses
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr
- Zahlungsweise

$$Z' = 645,47 \text{ €/Jahr}$$

$$f = 28,00 \text{ Jahre}$$

$$k = 4,30 \%/\text{Jahr}$$

$$e' = 1,50 \%/\text{Jahr}$$

$$t = 1,00$$

$$= \text{vorschüssig}$$

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$a_z' = \frac{(1+k)^f - (1+e')^f}{(1+k)^f * (1+k - (1+e'))} * k$$

- Zeitrentenbarwertfaktor

$$a_z' = 19,86$$

**Barwert des freigestellten Erbbauzinses ( $B_z' = Z' * a_z'$ )**

$$B_z' = 12.821,22 \text{ €}$$

$$\text{rd. } \underline{\underline{12.821,00 \text{ €}}}$$



## 4.4 Vergleichswertermittlung

### 4.4.1 Das Vergleichswertmodell der ImmoWertV

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen von Vergleichsobjekten insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf den erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor) oder eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor. Die Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

Da der so ermittelte Vergleichswert aus im Wesentlichen schadensfreien/unbelasteten Objekten abgeleitet wurde (vorläufiger Vergleichswert), müssen bei der Bewertung die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale noch abschließend durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt werden.

Das Vergleichsverfahren auf der Grundlage von Vergleichsfaktoren ist somit ein indirektes Vergleichsverfahren, da durch Anpassung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale das Vergleichsobjekt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar gemacht wird.

#### 4.4.2 Erläuterung zu den verwandten Vergleichsdaten

Der örtliche Gutachterausschuss hat für den Bereich des Landkreises Lüneburg aus einer Stichprobe von 1.466 Kauffällen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke Vergleichsfaktoren abgeleitet und diese in den Grundstücksmarktdaten 2023 veröffentlicht.

Neben Lage und dem Alter wird die Auswirkung der Wohnfläche, der Ausstattung und der Grundstücksgröße dargestellt. Weiterhin haben das Vorhandensein eines Kellers bzw. einer Nebengebäude und die Art der Fassade sowie die Gebäudekonstruktion einen Einfluss.

Bezüglich der Kennzahlen der ausgewerteten Stichprobe wurden folgende Mittelwerte abgeleitet:

Merkmal	Bereich	Mittelwert
Kaufzeitpunkt	2015 - 2022	01.01.2023
Lage (Bodenrichtwert)	11 €/m <sup>2</sup> - 615 €/m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>
Modifiziertes Baujahr	1946-2019	1985
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> - 350 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	285 m <sup>2</sup> - 2.500 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>
Keller	ja/nein	voll unterkellert
Garage/Carport	0 bis 2	1
Standardstufe	Einfach-stark gehoben	mittel
Haustyp	Ein- und Zweifamilienhäuser	Einfamilienhaus
Konstruktion	Massiv/Leichtbau (Fertighaus)	Massivhaus
Entfernung vom Stadtzentrum	0,9 km – 52 km	aus Grafik

#### 4.4.3 Wertermittlung mittels Vergleichsfaktorverfahren

##### 4.4.3.1.1 Beschreibung des mit einem Ein- bzw. Zweifamilienhaus bebauten Richtwertgrundstücks

Das Richtwertobjekt weist folgende Merkmale auf:

Kaufzeitpunkt:	01.01.2023
Wohnfläche:	140 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	1.000 m <sup>2</sup>
Unterkellerung:	vollständig
Ausstattung:	mittel
Garage/Carport:	1 vorhanden
Konstruktion:	massiv
Haustyp:	Einfamilienhaus



#### 4.4.3.2 Beschreibung des Bewertungsobjekts

Das zu bewertende Grundstück weist folgende Merkmale auf:

Bewertungsstichtag:	26.04.2023
Wohnfläche:	174,84 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	1.000 m <sup>2</sup>
Unterkellerung:	vollständig
Ausstattung:	mittel
Garage/Carport:	2 vorhanden
Konstruktion:	massiv
Haustyp:	Einfamilienhaus

#### 4.4.4 Ermittlung des Vergleichsfaktors für das Bewertungsobjekt

Der im Grundstücksmarktdaten 2023 [4] veröffentlichten Tabelle wurde bezogen auf ein Bodenwertniveau von 135 €/m<sup>2</sup> für das Baujahr 1972 ein durchschnittliches Preisniveau pro m<sup>2</sup> Wohnfläche von **3.550,00 €** durch Interpolation entnommen.

#### 4.4.5 Berechnung mittels Vergleichsfaktoren

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Bewertungsobjekts auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Richtwerts für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ermittelt.

<b>Ermittlung des Vergleichswertes</b>	
Gebäudedefaktor auf Basis des Richtwertobjekts	<b>3.550,00 €/m²</b>
zeitliche Anpassung	x 1,00
zeitlich angepasster Gebäudedefaktor	= 3.550,00 €/m²
Korrektur wg. abweichendem Baujahr	x 0,93
Korrektur wg. abweichender Wohnfläche	x 0,88
Korrektur wg. abweichender Ausstattung (mittel)	x 1,00
Korrektur wg. abweichender Grundstücksgröße	x 1,00
Korrektur für Haustyp (Einfamilienhaus)	x 1,00
Korrektur für Teilunterkellerung	x 0,99
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert</b>	= <b>2.876,27 €</b>
Wohnfläche	x 174,84 m²
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	= <b>502.887,05 €</b>
Zu- bzw. Abschlag am vorl. Vergleichswert (Zuschlag für zweite Garage)	+ 7.000,00 €
<b>Erbbaurechtsfaktor f</b>	x <b>0,79</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, vgl. Abschnitt 4.3.3	+ 12.821,00 €
<b>Vergleichswert</b>	= <b>415.631,77 €</b>

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 26.04.2023 mit rd. **416.000,00 €** ermittelt.



## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" 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:

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

### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit rd. **386.000,00 €**,  
der Vergleichswert mit rd. **416.000,00 €** ermittelt.

#### 4.6.4 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.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit bestimmt. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Vergleichswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

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

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) und dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) beigemessen. Somit erhalten:

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

das Vergleichswertverfahren das Gewicht  $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,00$ .

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[386.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 416.000,00 \text{ €} \times 1,00] \div 2,00 = \text{rd. } \underline{400.000,00 \text{ €}}$ .



#### 4.7 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Erbbaurecht in 21409 Embsen, Agnes-Karll-Straße 7

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Embsen	328	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Embsen	2	1/88

wird mit einer der Schätzungsgenauigkeit rechnungstragenden Rundung nach dem äußeren Anschein zum Wertermittlungsstichtag 26.04.2023 geschätzt mit rund

**400.000,00 €**

in Worten: vierhunderttausend Euro.

## 5 Zusammenstellen der Ergebnisse

Die in diesem Gutachten beschriebene Ermittlung des Verkehrswertes für das mit einem Einfamilienhaus und Nebengebäuden bebaute Erbbaurecht nach dem äußeren Anschein in 21409 Embsen, Agnes-Karll-Straße 7, lieferte folgende Ergebnisse:

Ergebnisse	Euro
relativer unbelasteter Bodenwert pro m <sup>2</sup>	133,65
unbelasteter Gesamtbodenwert (gerundet)	128.571,00
Bodenwertanteil des Erbbaurechts (gerundet)	47.336,00
Sachwert des Erbbaurechts (gerundet)	386.000,00
Vergleichswert des Erbbaurechts (gerundet)	416.000,00
<b>Verkehrswert des Erbbaurechts (gerundet)</b>	<b>400.000,00</b>
<b>Erbbauzinsfreistellungsbetrag</b>	<b>12.821,00</b>

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zugelassen oder den Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Hannover, 12.06.2023

\_\_\_\_\_  
 Dipl.-Ing. Astrid Wegmann

Eine Haftung wird nur für den im Gutachten angegebenen Zweck übernommen, für darüber hinausgehende Verwendungsanlässe wird diese ausgeschlossen. Alle Rechte im Sinne des Urheberschutzes sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung aus anderen Anlässen als dem Zwangsversteigerungsverfahren 23 K 21/22 ist nicht gestattet.



## 6 Literaturverzeichnis

### 6.1 Rechts- und Verwaltungsvorschriften

- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (**Nds. AGBGB**) vom 04.03. 1971 (Nds. GVBl. S. 73), in der jeweils geltenden Fassung
- Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909, 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.1369 (BGBl. I S. 2911), in der jeweils geltenden Fassung
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.1367 (BGBl. I S. 3634), in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (**Wohnungseigentumsgesetz – WoEigG**) vom 15.05.1951 (BGBl. III Gl.Nr. 403-1), in der jeweils geltenden Fassung
- Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz (**NKAG**) in der Fassung vom 20.04.1367 (Nds. GVBl. S. 121), in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (**ZVG**) vom 24.03.1897 (RGBl. I S 97) in der jeweils geltenden Fassung
- Gesetz über das Erbbaurecht (**ErbbaUG**) in der Fassung der Erbbaurechtsverordnung vom 15.01.1919 (RGBl. I S. 72,122), in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung (**ImmoWertV**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), in der jeweils geltenden Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 09.12.1360 (BGBl. S. 132) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.1367, in der jeweils geltenden Fassung
- Betriebskostenverordnung (**BetrKV**) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), in der jeweils geltenden Fassung
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 – (**WertR 2006**) vom 01. März 2006, in der jeweils geltenden Fassung
- Wohnflächenverordnung (**WoFIV**) – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
- DIN 276 Kosten von Hochbauten; Ausgabe Juni 1363
- DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau; Ausgabe 1987
- Niedersächsische Bauordnung (**NBauO**) vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.1369 (Nds. GVBl S. 88), in der jeweils geltenden Fassung



Immobilienbewertung  
Wegmann

## 6.2 Schrifttum

- [1] **Brügelmann** *Kommentar zum Baugesetzbuch*  
Kohlhammer Verlag
- [2] **Ernst / Zinkahn/  
Bielenberg** *Kommentar zum Baugesetzbuch*  
Verlag C. H. Beck
- [3] **Gerady / Möckel / Troff** *Praxis der Grundstücksbewertung*  
*Loseblattwerk*  
Verlag Moderne Industrie, Landsberg 2005
- [4] **Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte  
Lüneburg** *Grundstücksmarktdaten 2023*
- [5] **Kleiber / Simon** *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*  
*Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten*  
*(Verkehrswerten) Versicherungs- und Beleihungswerten unter*  
*Berücksichtigung der ImmoWertV*  
Verlag Bundesanzeiger, 2010
- [6] **Oberer Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte in  
Niedersachsen** *Landesgrundstücksmarktbericht 2021*
- [7] **Rössler / Langner /  
Simon / Kleiber / Joeris** *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*  
Verlag H. Luchterhand, 2004
- [8] **Ross / Brachmann/** *Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des*  
*Wertes der baulichen Anlagen*  
*von Peter Holzner und Ulrich Renner*  
Verlag Th. Oppermann, 2005
- [9] **Sprengnetter/Strotkamp/  
Kranich/Kierig u.a.** *Grundstücksbewertung,*  
*Arbeitsmaterialien sowie Lehrbuch und Kommentar*  
Eigenverlag, Wertermittlungsforum, Sinzig, Stand 2023



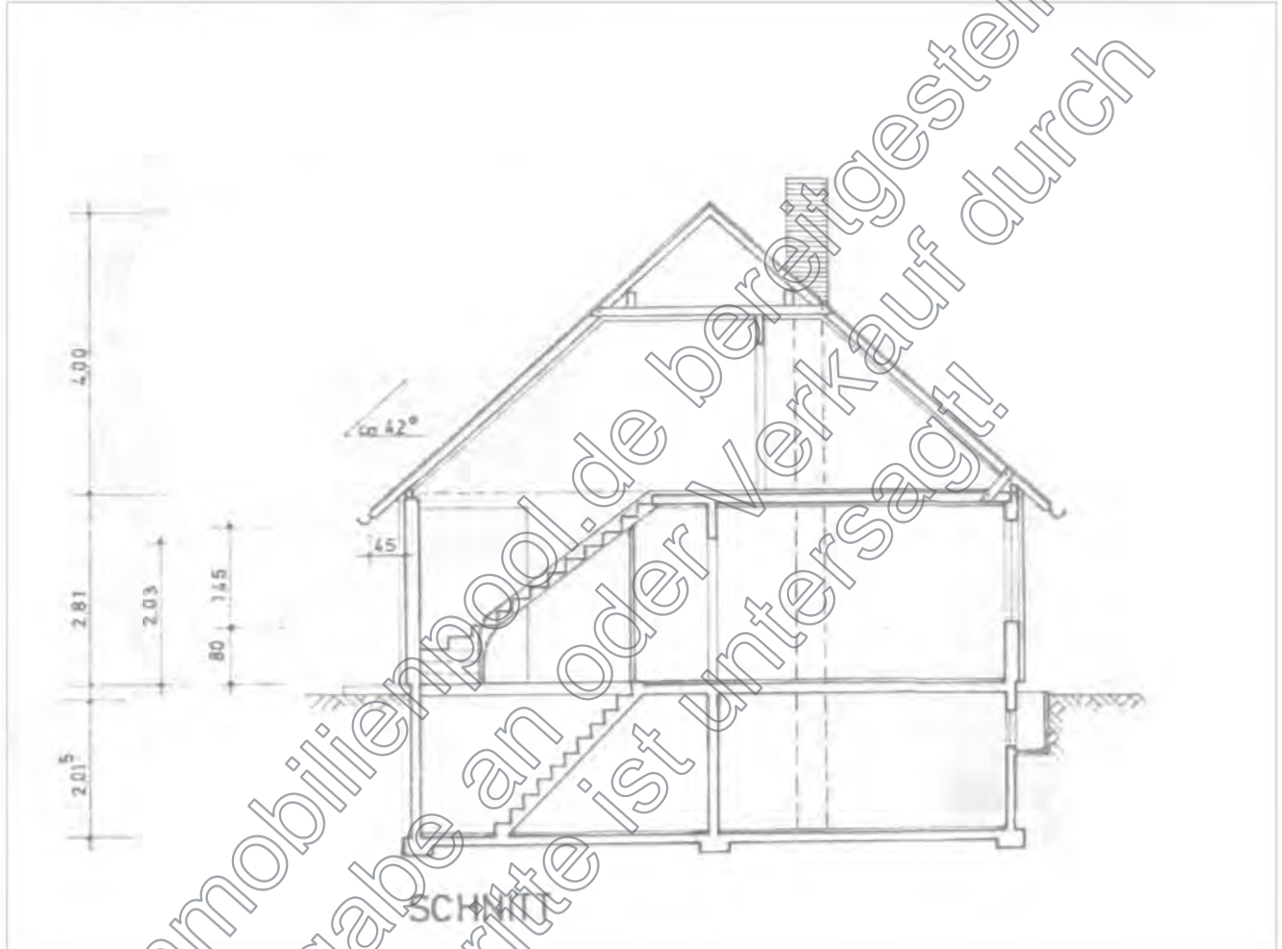
## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab ca. 1:250 000 mit Kennzeichnung der großräumigen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Stadtkarte im Maßstab ca. 1: 10 000 mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab ca. 1:1 000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Kennzeichnung der innerörtlichen Lage des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 5: Schnitt des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 5: Schnitt des Bewertungsobjekts (Dachgeschoss) ohne Maßstab
- Anlage 5: Grundriss des Kellergeschosses des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 6: Grundriss des Erdgeschosses des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 7: Grundriss des Dachgeschosses des Bewertungsobjekts ohne Maßstab
- Anlage 8: Schnitt und Grundriss des Bewertungsobjekts (Garage) ohne Maßstab
- Anlagen 11-13: Berechnung der Wohnfläche
- Anlage 14: Berechnung der Gebäude-Grundfläche
- Anlage 15: Fotoübersicht ohne Maßstab mit Kennzeichnung des zu bewertenden Objekts
- Anlagen 16-18: Fotos 1 bis 6

Anlage 5

Schnitt des Bewertungsobjekts

ohne Maßstab

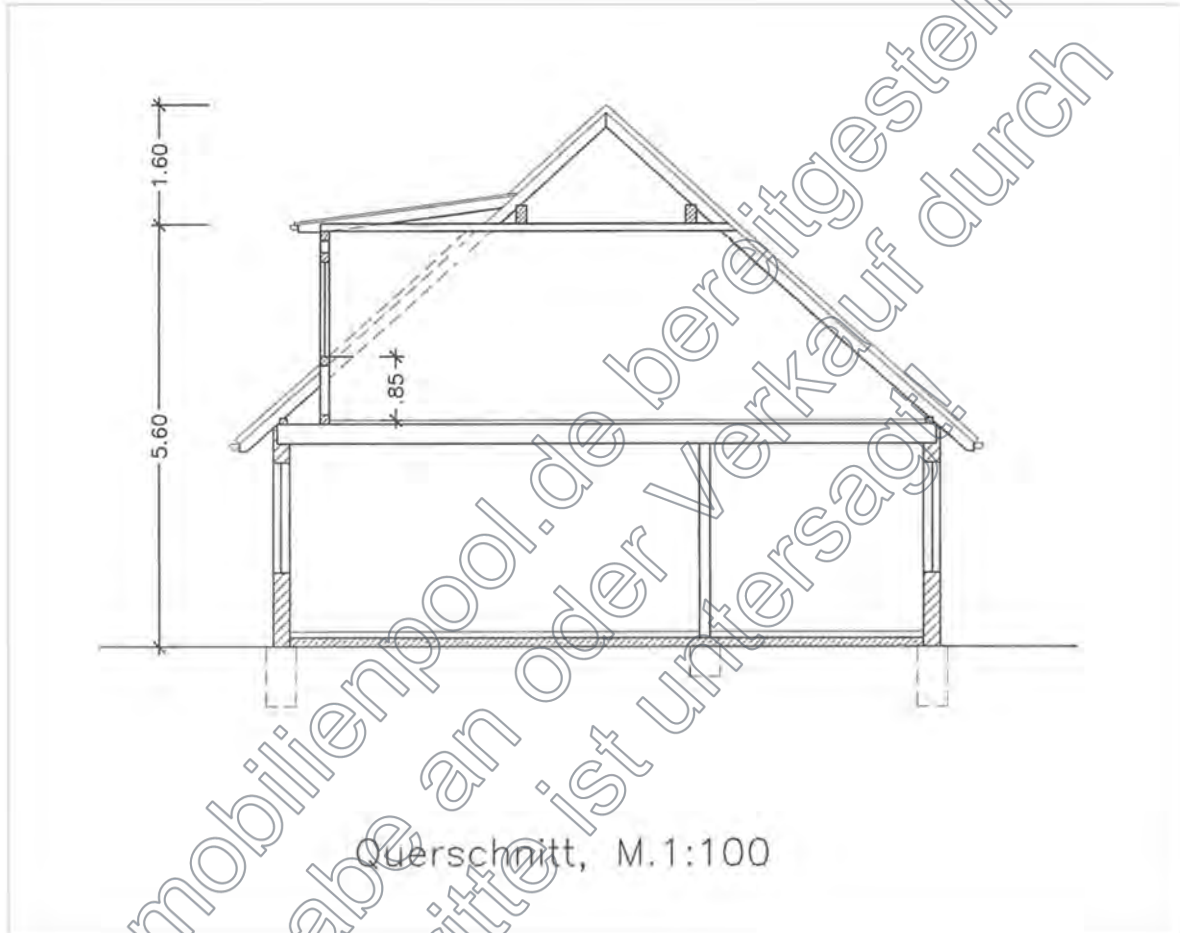




Anlage 6

Schnitt des Bewertungsobjekts (Dachgeschoss)

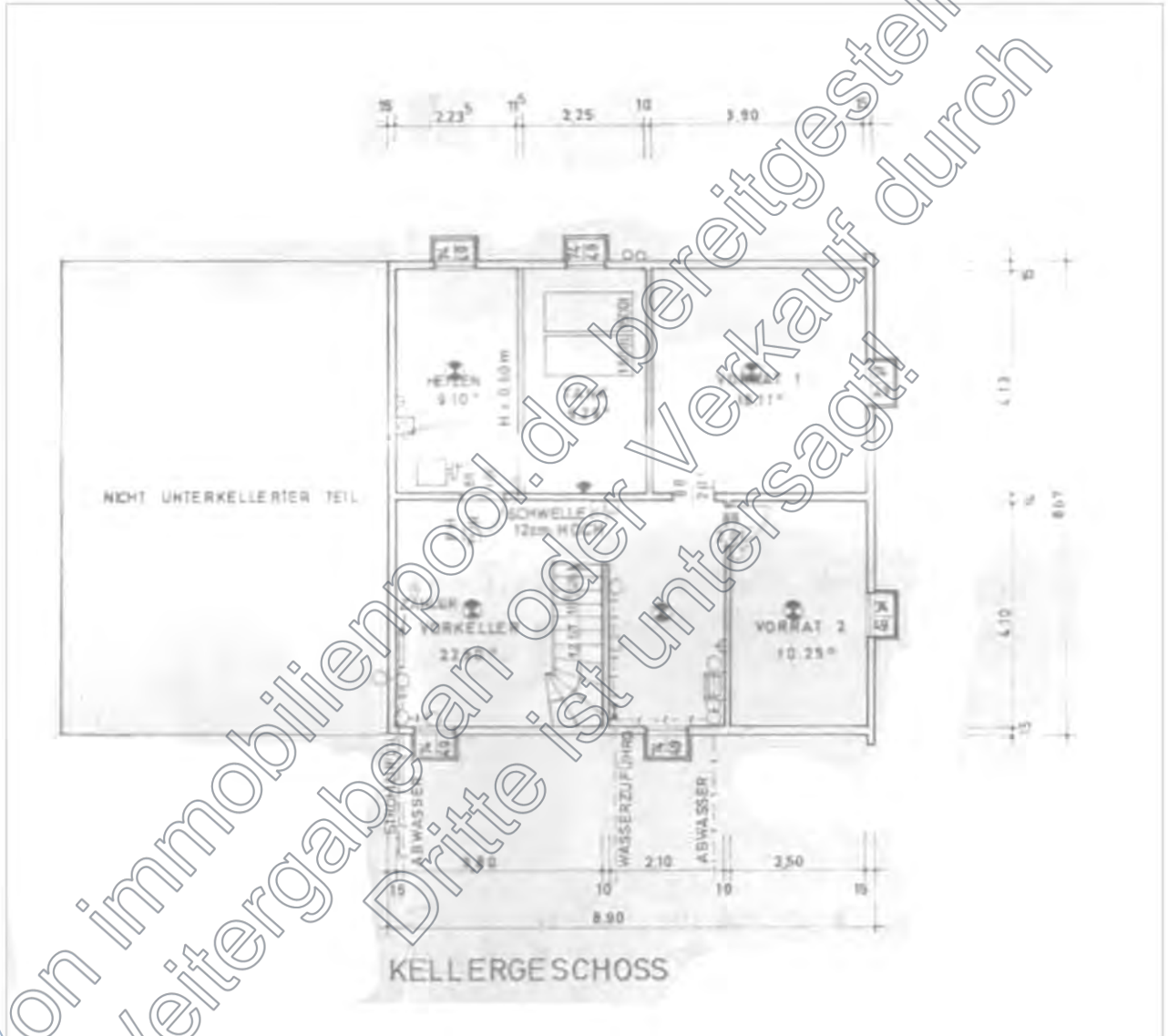
ohne Maßstab



Anlage 7

Grundriss des Kellergeschosses des Bewertungsobjekts

ohne Maßstab

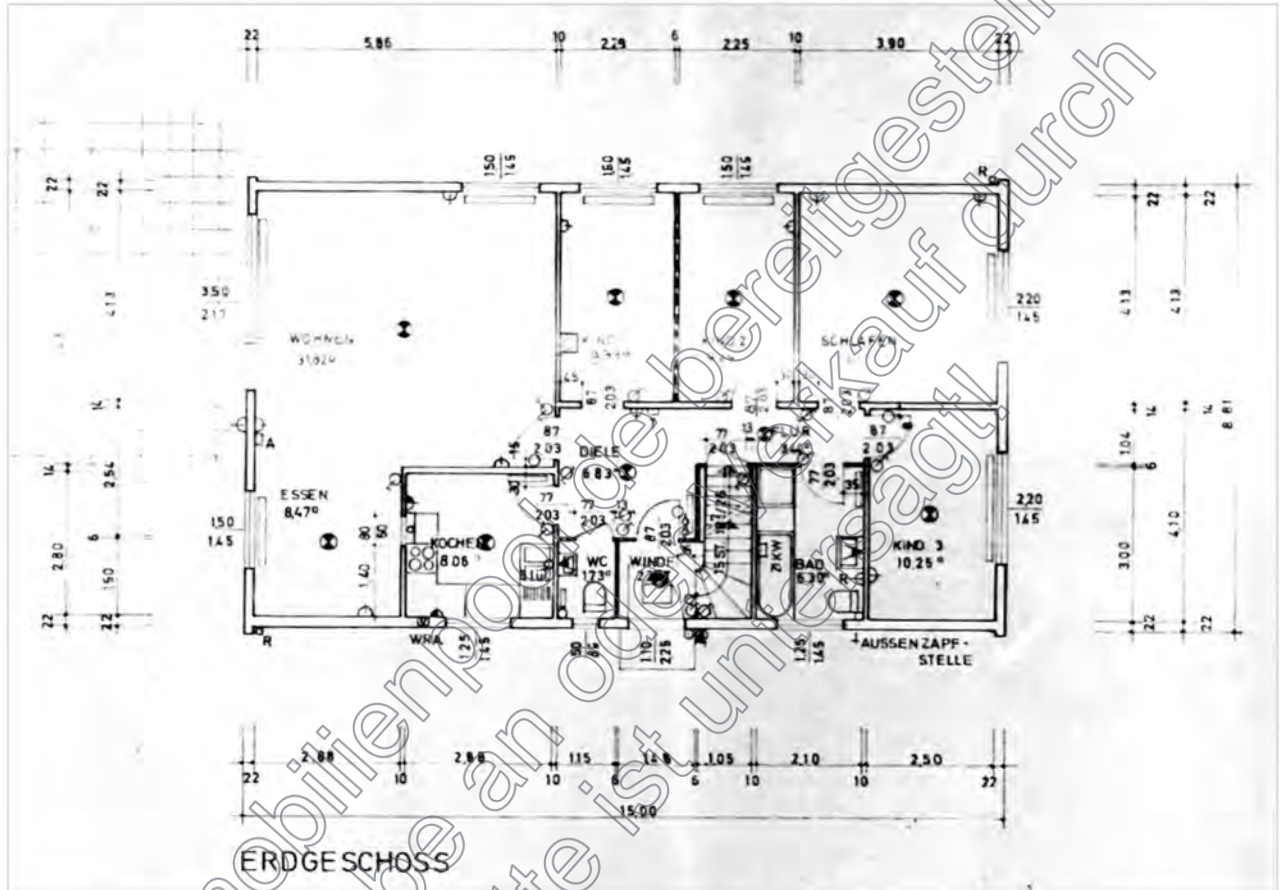




Anlage 8

Grundriss des Erdgeschosses des Bewertungsobjekts

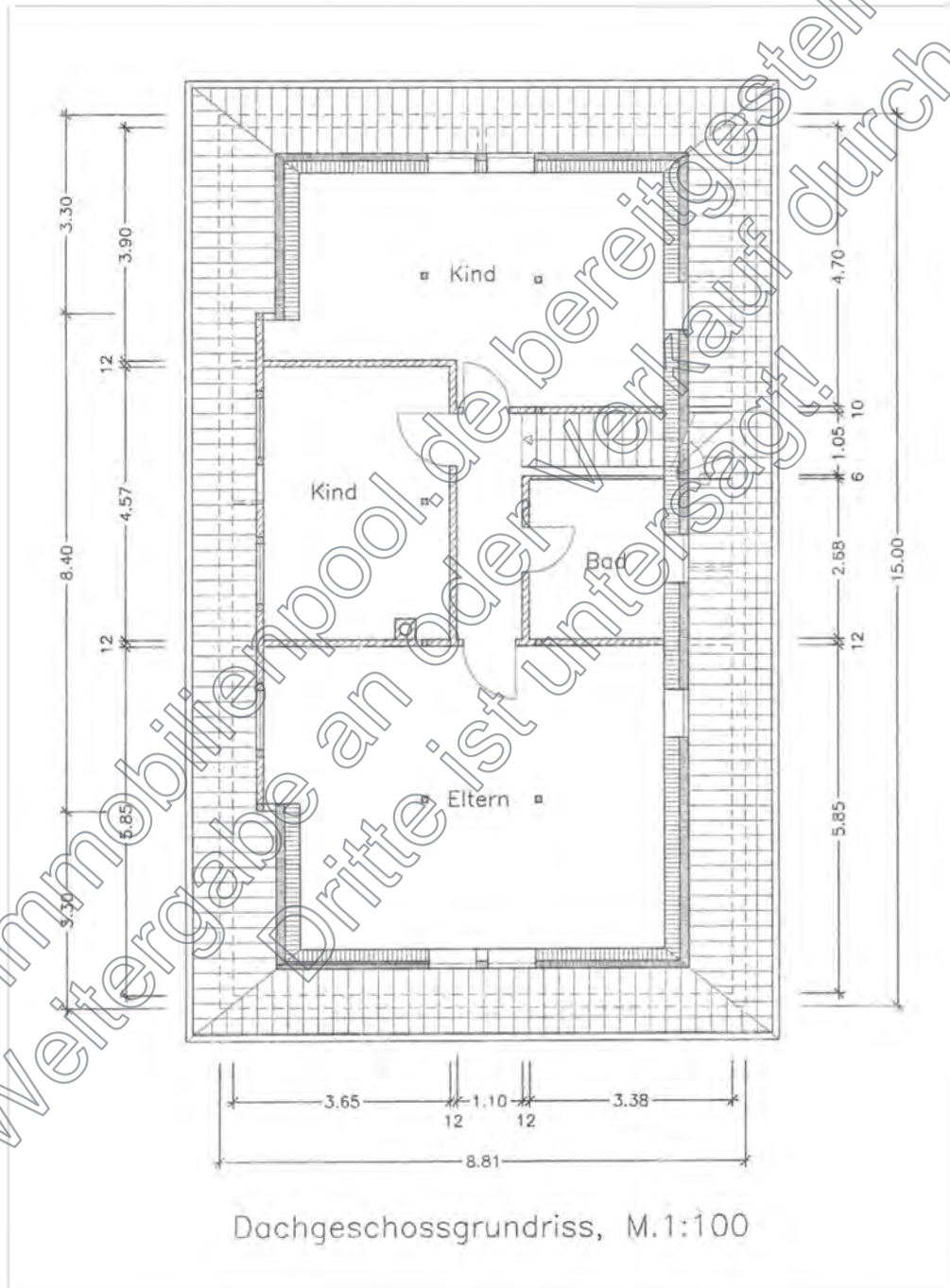
ohne Maßstab



Anlage 9

Grundriss des Dachgeschosses des Bewertungsobjekts

ohne Maßstab

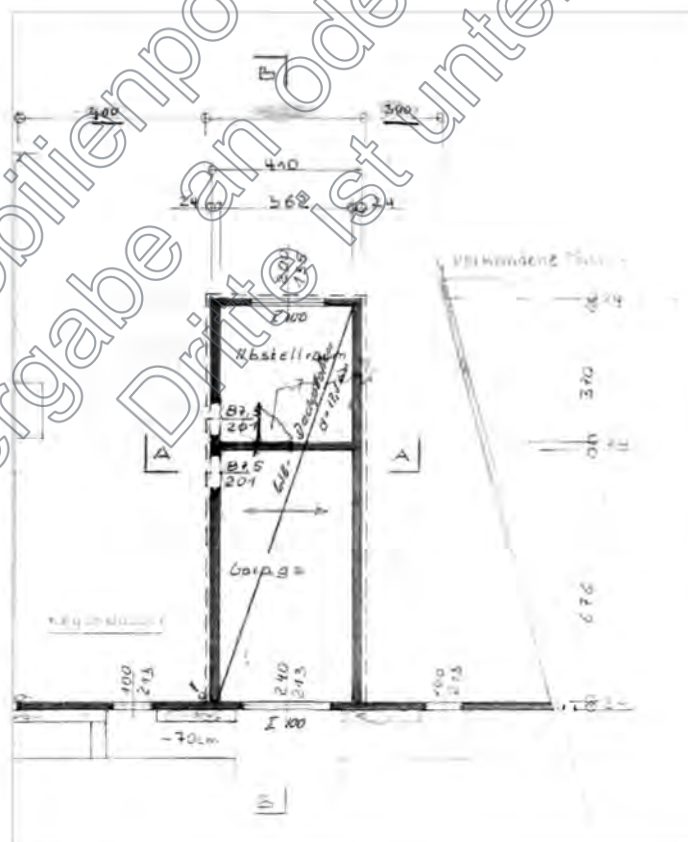
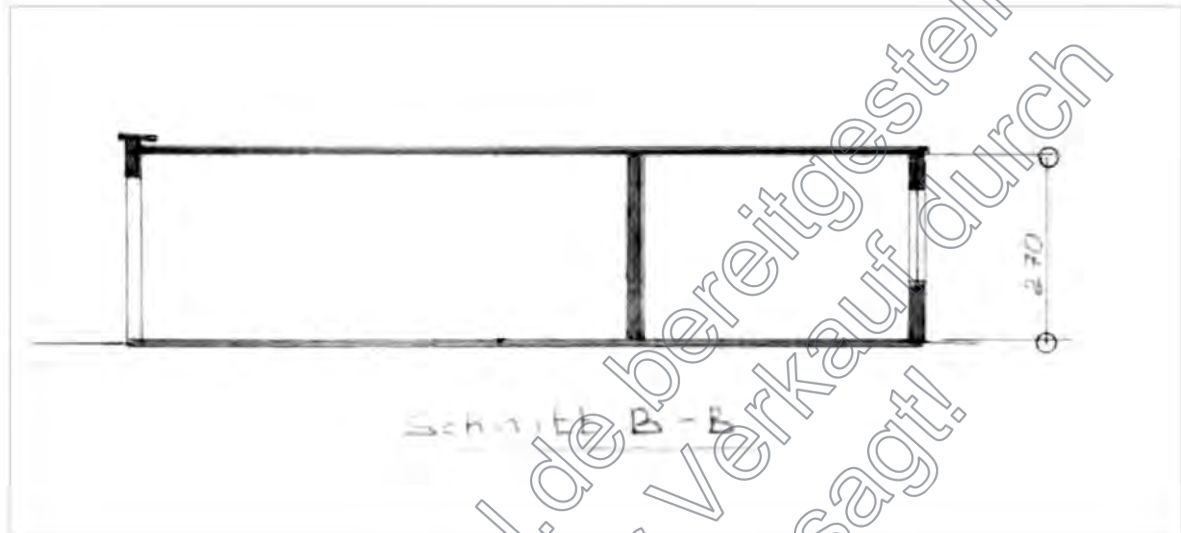




## Anlage 10

### Schnitt und Grundriss des Bewertungsobjekts (Garage)

ohne Maßstab



## Anlage 11

### Berechnung der Wohnfläche

**Gebäude:** Einfamilienhaus Agnes-Karll-Straße 7, 21409 Embsen

**Mieteinheit:** Wohnung Erd- und Dachgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen  
☐ Rohbaumaßen  
☒ Fertig- und Rohbaumaßen
 ☒ wohnwertabhängig  
☐ nach DIN 283  
☐ nach DIN 277

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß  
☒ Bauzeichnungen  
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Raum Nr.	Raum-bezeichnung	Raumteil-bezeichnung	(+/-)	Fläche Raumteil (m²)	Faktor Raum-teil	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raumteile (Gesamt) (m²)	Faktor Raum	Wohn-fläche (Raum) (m²)
1	Wohnen / Essen	Raumteil 1	+	31,48	1,00	31,48			
		Raumteil 2	+	8,34	1,00	8,34	39,82	1,00	39,82
2	Küche	Gesamte Fläche	+	7,89	1,00	7,89	7,89	1,00	7,89
3	Kind 1	Gesamte Fläche	+	9,27	1,00	9,27			
		Schornstein	-	-0,09	1,00	-0,09	9,18	1,00	9,18
4	Kind 2	Gesamte Fläche	+	9,10	1,00	9,10	9,10	1,00	9,10
5	Schlafen	Gesamte Fläche	+	15,87	1,00	15,87	15,87	1,00	15,87
6	Diele / Flur	Raumteil 1	+	6,71	1,00	6,71			
		Raumteil 2	+	3,25	1,00	3,25	9,96	1,00	9,96
7	WC	Gesamte Fläche	+	1,65	1,00	1,65	1,65	1,00	1,65
8	Windfang	Gesamte Fläche	+	2,13	1,00	2,13	2,13	1,00	2,13
9	Bad	Gesamte Fläche	+	6,15	1,00	6,15	6,15	1,00	6,15
10	Kind 3	Gesamte Fläche	+	10,05	1,00	10,05	10,05	1,00	10,05
11	Zimmer 1 (DG)	Raumteil 1	+	13,04	1,00	13,04			
		Raumteil 2	+	6,17	1,00	6,17			
		Raumteil 3	+	2,12	1,00	2,12			
		Dachschräge (1-2m)	-	-12,40	0,50	-6,20	15,13	1,00	15,13
12	Zimmer 2 (DG)	Gesamte Fläche	+	16,43	1,00	16,43			
		Schornstein	-	-0,09	1,00	-0,09	16,34	1,00	16,34
13	Bad (DG)	Gesamte Fläche	+	2,84	1,00	2,84	2,84	1,00	2,84
14	Flur (DG)	Gesamte Fläche	+	4,02	1,00	4,02	4,02	1,00	4,02
15	Zimmer 3 (DG)	Raumteil 1	+	17,24	1,00	17,24			
		Raumteil 2	+	14,15	1,00	14,15			
		Dachschräge (1-2m)	-	-13,36	0,50	-6,68	24,71	1,00	24,71

**Summe Wohnfläche Mieteinheit** 174,84 m²  
**Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude** 174,84 m²



## Anlage 12

### Anlage zur Berechnung der Wohn- und Nutzflächen (Raumteile)

**Gebäude:** Einfamilienhaus Agnes-Karll-Straße 7, 21409 Embsen

**Mieteinheit:** Wohnung Erd- und Dachgeschoss

Raum Nr.	Raumteil-bezeichnung	Formel	Parameter (- Putzfaktor) [m]					Fläche  Raumteil (m²)
			a	b	c	d	e	
1	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	5,430 (-0,030)	5,860 (-0,030)				31,48
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	2,940 (-0,015)	2,880 (-0,030)				8,34
2	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	2,800 (-0,030)	2,880 (-0,030)				7,89
3	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	4,130 (-0,030)	2,290 (-0,030)				9,27
	Schornstein	Rechteck (a x b)	0,300 (-0,000)	0,300 (-0,000)				-0,09
4	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	4,130 (-0,030)	2,250 (-0,030)				9,10
5	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	4,130 (-0,030)	3,900 (-0,030)				15,87
6	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	2,540 (-0,030)	2,690 (-0,015)				6,71
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	1,040 (-0,030)	3,250 (-0,030)				3,25
7	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	1,500 (-0,030)	1,150 (-0,030)				1,65
8	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	1,500 (-0,030)	1,480 (-0,030)				2,13
9	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	3,000 (-0,030)	2,100 (-0,030)				6,15
10	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	4,100 (-0,030)	2,500 (-0,030)				10,05
11	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	3,900 (-0,030)	3,400 (-0,030)				13,04
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	2,400 (-0,015)	2,600 (-0,015)				6,17
	Raumteil 3	Rechteck (a x b)	0,700 (-0,030)	3,200 (-0,030)				2,12
	Dachschräge (1-2m)	Rechteck (a x b)	1,000 (-0,000)	12,400 (-0,000)				-12,40
12	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	4,570 (-0,030)	3,650 (-0,030)				16,43
	Schornstein	Rechteck (a x b)	0,300 (-0,000)	0,300 (-0,000)				-0,09
13	Gesamte Fläche	Rechteck	2,680	1,100				2,84

Anlage 13

Raum Nr.	Raumteil- bezeichnung	Formel	Parameter (- Putzfaktor) [m]					Fläche  Raumteil (m²)
			a	b	c	d	e	
		(a x b)	(-0,030)	(-0,030)				
14	Gesamte Fläche	Rechteck (a x b)	3,790 (-0,030)	1,100 (-0,030)				4,02
15	Raumteil 1	Rechteck (a x b)	2,600 (-0,030)	6,740 (-0,030)				17,24
	Raumteil 2	Rechteck (a x b)	2,400 (-0,030)	6,000 (-0,030)				14,15
	Dachschräge (1-2m)	Rechteck (a x b)	1,000 (-0,015)	13,600 (-0,030)				-13,36



## Anlage 14

### Berechnung der Gebäude-Grundfläche

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

**Gebäude:** Einfamilienhaus Agnes-Karll-Straße 7, 21409 Embsen

Die Berechnung erfolgt aus ☒ Fertigmaßen  
☐ Rohbaumaßen  
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß  
☐ Bauzeichnungen  
☒ Bauzeichnung

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Länge a (m)	Breite b (m)	Formel	Faktor	BGF Bereich a (m <sup>2</sup> )
1	KG	+	8,670	8,900	Rechteck (a x b)	1,00	77,16
2	EG	+	8,810	15,000	Rechteck (a x b)	1,00	132,15
3	DG	+	8,810	15,000	Rechteck (a x b)	1,00	132,15
<b>Summe</b>							<b>341,46</b> m <sup>2</sup>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt</b>							<b>341,46</b> m <sup>2</sup>

Anlage 16

Straßenansicht des Bewertungsobjekts

Foto 1



Straßenansicht des Bewertungsobjekts

Foto 2





Anlage 17

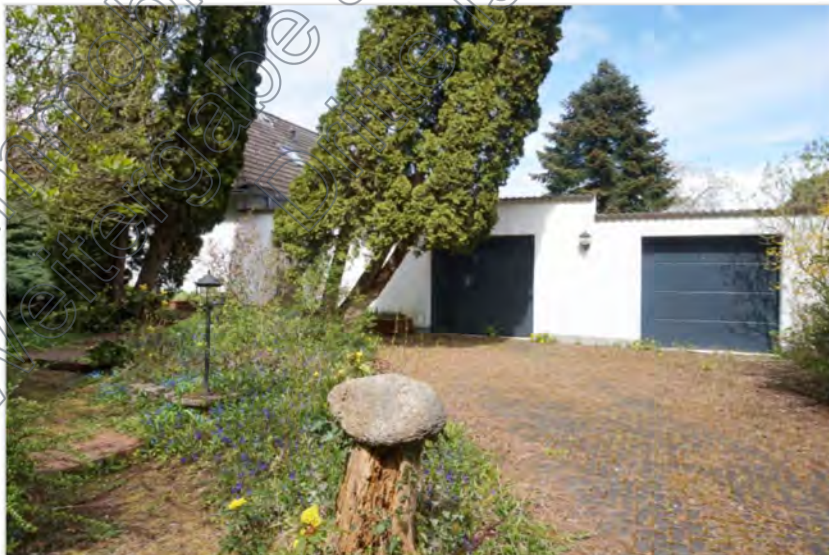
Straßenansicht des Bewertungsobjekts

Foto 3



Garagen

Foto 4



Anlage 18

Tür zum Garten

Foto 5



Agnes-Karll-Straße

Foto 6

