

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



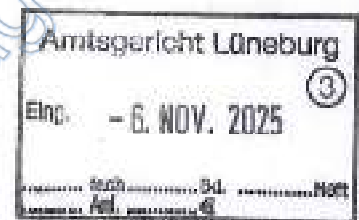
Dipl.-Ing. Frank Tönjes

von der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfenbüttel öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten, unbebauten Grundstücken – einschl. Mieten und Pachten

Mitglied im Sachverständigenausschuss der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfenbüttel

Anschrift: An der Münze 2
21335 Lüneburg
Telefon: 04131 - 268 00 14
Fax: 04131 - 268 00 15
E-Mail: tonjes@property-experts.de
Web: www.property-experts.de
Datum: 03.11.2025
Gutachten-Nr.: ft 045-25-P-W

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



Objekt: **Wohnungseigentum mit Garage**
im 2. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses in
21391 Reppenstedt, Thomas-Mann-Straße 4

Auftraggeber: **Amtsgericht Lüneburg**
21335 Lüneburg, Am Ochsenmarkt 3

Geschäftsnummer: **23 K 32/24**

Wertermittlungstermin: **05.06.2025**

Gemeinde: **Reppenstedt**

Amtsgericht: **Lüneburg**

Flur: **4**

Grundbuchbezirk: **Reppenstedt**

Flurstück(e): **13/75 13/78 13/80**

Blatt: **1834 (Wohnungsgrundbuch)**

Grundstücksgroße(n): **1.372 m² 428 m² 81 m²**

Wohnfläche: **ca. 68 m²**

Baubestand: **Eintrag vorhanden**

Altlasten: **zurzeit nicht bekannt**

Besonderheiten: **640/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück,
Innenbesichtigung nicht möglich**

Verkehrswert der unbelasteten Immobilie: 165.000 €



1. Inhaltsverzeichnis

1.	Inhaltsverzeichnis	2
2.	Sachverhalt	3
2.1	Gutachtauftrag	3
2.2	Grundlagen des Gutachtens	3
2.3	Wertermittlungstichtag - Qualitätstichtag - Ortsbesichtigung	4
2.3.1	Wertermittlungstichtag	4
2.3.2	Qualitätstichtag	4
2.3.3	Ortsbesichtigung	4
2.4	Besondere Hinweise	5
2.5	Angaben zum Bewertungsobjekt	8
3.	Beschreibungen	9
3.1	Grundstücksbeschreibung	9
3.2	Baubeschreibung	11
3.3	Außenanlagen / Besondere Bauteile	12
3.4	Lage der Wohnung im Gebäude / Grundrisslage / Größe	12
4.	Wertermittlung	13
4.1	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	13
4.2	Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.4	Ertragswertermittlung	18
4.5	Vergleichswert nach Vergleichsfaktoren	23
5.	Verkehrswertermittlung	24
6.	Anlagen	26
6.1	Auszug aus der Liegenschaftskarte / Lageplan - Bodenrichtwertkarte	26
6.2	Zeichnungen	28
6.3	Flächenberechnungen	30
6.4	Auszug aus der Teilungserklärung und Lageplan Garagen / Stellplatz	31
6.5	Fotos	32
6.6	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	34
6.7	Auszug aus dem Energieausweis	36
6.8	Abkürzungsverzeichnis	41
6.9	Literaturverzeichnis	41
	letzte Seite	42

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 Gutachtauftrag

Die Erstattung dieses Gutachtens erfolgt im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens. Gemäß Beschluss des Amtsgerichtes soll ein schriftliches Sachverständigen Gutachten 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 Gutachterstattung nicht vorlagen, habe ich diese selbst ermittelt oder sachverständig geschätzt. Die jeweiligen Vorlagen bzw. Ermittlungen sind in den Anlagen zu diesem Gutachten dargestellt.

Durch die Gutachtauftraggeberin zur Verfügung gestellte Unterlagen und Informationen:

- Grundbuchauszug vom 28.04.2025 (S. 1, 4, 7-11)
- Auskunft aus dem Bauastenverzeichnis (siehe Anlagen)

Von mir eingeholte Unterlagen und Informationen:

- Aufzeichnungen und Fotoaufnahmen von der Ortsbesichtigung
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlagen)
- Bewilligung (UR-Nr. 929/1988 vom 08.12.1988, Notar rg)
- Einsicht in die Akten der Bauaufsichtsbehörde (Bauzeichnungen etc. siehe Anlagen)
- Teilungserklärung (UR-Nr. 420/1983 vom 02. September 1983, Notar
und Aufteilungspläne
- Auskunft aus dem Altlastenkataster (siehe Anlagen)

Allgemein veröffentlichte Informationen:

- Grundstücksmarktdaten 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg, u. a. zuständig für den Landkreis Lüneburg
- 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: 05.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.3.2 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die 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

Die Parteien und deren prozessbevollmächtigte Rechtsanwälte wurden von mir zum Ortstermin schriftlich eingeladen. An dem Ortstermin nahmen folgende Personen teil:

Datum:	05.06.2025
für den Gläubiger:	niemand anwesend
für Schuldner:	niemand anwesend
sowie:	Dipl.-Ing. Frank Tönjes, Sachverständiger mit einer Mitarbeiterin

Während der Ortsbesichtigung konnte ich das Gebäude und die betreffende Eigentumswohnung nicht in Augenschein nehmen. Der Zutritt zum Gebäude wurde mir nicht ermöglicht, auf Klingelzeichen wurde nicht geantwortet. Die Begutachtung erfolgt aus diesem Grund nach dem äußeren Anschein.

Beim Ortstermin habe ich Fotos der Immobilie erstellt, soweit mir dieses möglich war. Diese sind als Anlage diesem Gutachten beigelegt.



2.4 Besondere Hinweise

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich dieses Gutachten nach dem äußeren Anschein der Immobilie in Unkenntnis der Bausubstanz und der innoren 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 für sich das Risiko selbst abschätzen muss. Darauf weise ich an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich hin!

Grundlage des Gutachtens ist die Wohnflächenangabe / Zusammenstellung der Wohnflächen des Architekten aus der Baugenehmigungsakte. Es wird unterstellt, dass die Angabe 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: 640/10.000 Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im II. Obergeschoss, Nr. 10 des Aufteilungsplanes, mit Kellerraum Nr. 10 des Aufteilungsplanes, sowie dem Sondernutzungsrecht an der Garage, Nr. 10 des Aufteilungsplanes

Objektadresse

Straße Nr.: Thomas-Mann-Straße 4

PLZ Ort: 21391 Reppenstedt

Katasterangaben

Gemarkung: Reppenstedt

Flur: 4

Flurstücke: 13/75 13/78 13/80

Flurstückgröße: 1.372 m² 428 m² 81 m²

Grundstücksgröße insgesamt: 2.181 m², davon 139,58 m² Anteil

Grundbuchangaben

Grundbuchamtsgericht: Lüneburg

Grundbuchbezirk: Reppenstedt

Grundbuchblatt: 1834

Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses: 1 1 1

Datum des Grundbuchauszugs: 28.04.2025

Miteigentumsanteile: 640/10.000stel



Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches (Lasten und Beschränkungen):

In Abt. II des Grundbuches sind folgende Eintragungen verzeichnet.

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



Lfd.-Nr. 13: „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (23 K 32/24). Eingetragen am 07.11.2024.“

Der Eintrag in der Bewilligung Abt. II, lfd.-Nr. 11 hat keinen Einfluss auf die hier zu bewertende Wohnung nebst Kellerraum (s. UR-Nr. 929/1988).

Baulasten

Nach schriftlicher Mitteilung der Bauaufsichtsbehörde sind auf dem Grundstück folgende Baulasten eingetragen:

Das Flurstück 13/75 ist durch die Vereinigungsbaulast 1117 A und B sowohl belastet als auch begünstigt. Eine Kopie des Schreibens ist am Ende des Gutachtens beigefügt.

Für die Flurstücke 13/78 und 13/80 liegen die Auskünfte nicht vor, da das Gericht die Anfrage nur für das Flurstück 13/75 gestellt hat. Im Beschluss ist kein Hinweis darauf, diese einzuholen!

Das Bewertungsobjekt ist eine Eigentumswohnung. Durch eine Baulast kann nicht die Nutzung der Eigentumswohnung beschränkt werden. Allein die Nutzung des Grundstücks kann durch eine Baulast eingeschränkt werden. Das Grundstück ist Gemeinschaftseigentum der Wohn- bzw. Teileigentümergeinschaft. Eine Nutzungsinschränkung des gemeinschaftlichen Grundstücks schlägt sich im Wert der einzelnen Eigentumswohnung nicht nieder.

Mir sind keine weiteren Rechte und / oder Befastungen 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:	Reppenstedt
Überörtliche Anbindung:	Bundesstraße B 4 / B 209 ca. 9 km Entfernung Bundesautobahn A 39 ca. 9 km Entfernung Bahnhof Lüneburg ca. 7 km Entfernung Flughafen Hamburg ca. 70 km Entfernung Stadtmitte Lüneburg (-Luftlinie-) ca. 4,5 km Entfernung
Lagebeurteilung:	durchschnittlich
Nahverkehrsmittel:	Linien- und Schulbus (Innenstadt / Schulzentrum)
Straßenausbau:	asphaltierte Fahrbahn, Gehweg, Anliegerstraße
Kfz-Parkmöglichkeiten:	auf der öffentlichen Straße möglich
Versorgung:	Gas, Wasser, elektrischer Strom (lt. Bauantrag)
Entsorgung:	Abwasser
Erschließungsbeiträge:	In diesem Gutachten unterstelle ich eine Beitrags- und Abgabefreiheit.
Grundstückzuschnitt:	unregelmäßig, siehe Liegenschaftskarte
Straßenfront / mittlere Tiefe:	siehe Liegenschaftskarte
Entwicklungszustand:	baureifes Land



Flächennutzungsplan:	Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.
Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Dachmisseer Straße“ mit den Festsetzungen für das Bewertungsgrundstück.
tatsächliche Nutzung:	Wohnhausbebauung
sonstige wertbeeinflussende Umstände:	nichts bekannt
Denkmalschutz:	Das Bewertungsobjekt ist kein Baudenkmal.
Überbauungen / Grenzbebauungen:	örtlich nicht erkennbar
Nachbargrundstücke - Nutzung:	Wohnhausbebauung
Nachbargrundstücke - Bebauung:	Ein- / Zwei- und Mehrfamilienhäuser
Altlasten:	keine Einträge vorhanden (s. Kopie der Schreiben 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 vollumfänglich 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 Bauschadensaufflistung 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 Beseitigung erkennbarer Schäden sind im Ansatz von Reparatur- und Instandhaltungszustand berücksichtigt. 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 Reparaturzustand ist das Ergebnis einer überschlägigen groben Schätzung aufgrund der durchgeführten Ortsbesichtigung. Für eine genauere Kostenermittlung sind entsprechende Angebotskalkulationen für die einzelnen Gewerke 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 unterstellt.



Anmerkung:

Eine Innenbesichtigung des Wohngebäudes und der Garage konnte nicht vorgenommen werden. Zur Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnung und der Garage können vom Sachverständigen keine Angaben gemacht werden. In der nachfolgenden Bewertung werden eine durchschnittliche Ausstattung und Beschaffenheit ohne Mängel und Schäden unterstellt!

Wohnhaus

Bezeichnung / Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, dreigeschossig mit Staffelgeschoss, voll unterkellert
Anzahl der Wohnungen und sonstigen Einheiten:	15 Wohneinheiten
Baujahr:	1983 (Wohnhaus und Garagenanlage)

3.3 Außenanlagen / Besondere Bauteile

- Erschließungsanlagen auf dem Grundstück
- Wego- und Hofbefestigungen mit Waschbetonplatten
- Einfache Gartenanlage mit Einfriedung

3.4 Lage der Wohnung im Gebäude / Grundrisslösung / Größe

Die Wohnung befindet sich im 11. Obergeschoss, Mitte rechts des Mehrfamilienhauses in 21391 Reppenstedt, Thomas-Mann-Straße 4.

Der Grundriss der Wohnung ist praktikabel, es gibt keine gefangenen Zimmer. Zur Wohnung gehört ein Balkon / eine Loggia. Die Wohnfläche der Wohnung beträgt gemäß der vorliegenden Bauzeichnung 68,34 m². Eine Kopie der Zusammenstellung der Wohnflächen der Wohnanlage ist als Anlage am Ende des Gutachtens beigelegt.



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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag abzüglich einer Alterswertminderung (technische Wertminderung). Dabei sind nicht die tatsächlichen Herstellungskosten, sondern die Normalherstellungskosten nach Erfahrungssätzen (z.B. auf Basis von €/m² Brutto-Grundfläche) in Ansatz zu bringen. Die Umrechnung auf entsprechende Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mithilfe entsprechender Indizes (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 Wertermittlungstichtag. 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 abhängiger 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.

Eigentumswohnungen sind gut miteinander vergleichbar. Der regionale Gutachterausschuss für Grundstückswerte führt eine Kaufpreissammlung. Aus der Kaufpreissammlung leitet der GAG Faktoren und Kennzahlen für den indirekten Vergleich von Eigentumswohnungen ab und veröffentlicht diese im Grundstücksmarktbericht (GMB). Basierend auf diesen Veröffentlichungen wird nachfolgend der indirekte Vergleichswert ermittelt. Darüber hinaus erfolgt auch eine Ertragswertermittlung. Aus den Wertermittlungsergebnissen wird anschließend der Verkehrswert der Eigentumswohnung 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 Vergleichsverfahren zu ermitteln. 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	Lüneburg	Lüneburg
Wohnungsgrundbuch:	Lüneburg	Lüneburg	Lüneburg
Blatt:	1834	1834	1834
lfd. Nr. d. Bestandsverzeichnis:	1	1	1

Katasterangaben

Gemarkung:	Reppenstedt	Reppenstedt	Reppenstedt	
Flur:	4	4	4	
Flurstück:	13/75	13/78	13/80	
Teilstück:	640/10.000	640/10.001	640/10.002	
Nutzung:	Wohnen	Zufahrt / Garage	Zufahrt / Garage	Summen
Grundstücksgröße:	1.372 m ²	428 m ²	81 m ²	1.881 m ²
Bodenrichtwert (BORIW):	270,00 €/m ²	270,00 €/m ²	270,00 €/m ²	
Bezugs-GFZ des BORIW:	0,8	0,8	0,8	
Anpassungsfaktor:	1,00	1,00	1,00	
angepasster BORIW:	270,00 €/m ²	270,00 €/m ²	270,00 €/m ²	
Bodenwerte:	370.440 €	115.560 €	21.870 €	507.870 €

Bodenwert insgesamt: 507.900 €

Gesamtbodenwert		507.900 €	
Miteigentumsanteil	640,00 / 10.000	0,064	
Bodenwertanteil		32.506 €	32.506 €
Bodenwertanteil der Wohnung am Gesamtgrundstück:			32.500 €



4.4 Ertragswertermittlung

Allgemeine Erläuterungen zur Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der erzielbare Ertrag für die Werteschätzung am Markt im Vordergrund steht. Geschäftshäuser, Gewerbeobjekte und Mehrfamilienhäuser gehören zu den klassischen Ertragswertobjekten. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse (Rohertrag / Reinertrag), der **Liegenschaftszinssatz**, die **Bewirtschaftungskosten** (Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis), die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** der Gebäude und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände in einer ihr angemessenen Größe angesetzt werden.

Weil die genannten Größen bei sachgerechter Anwendung des Verfahrens aus den grundstücksbezogenen Daten vergleichbarer Grundstücke in die Wertermittlung eingeführt werden, kann das Ertragswertverfahren als ein vergleichendes, marktorientiertes Wertermittlungsverfahren bezeichnet werden.

Rohertrag:

Grundlage der Ertragswertberechnung ist u. a. der zu erzielende Rohertrag der Immobilie. Der Rohertrag umfasst alle, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten einschließlich Vergütungen. Sollten die tatsächlich erzielten Erträge von den regional marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, dann sind nicht die tatsächlichen, sondern die regional marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen. Der tatsächlich erzielte Mehr- oder Minderertrag ist über die zu erwartende Erzielungszeit entsprechend zu berücksichtigen.

Reinertrag:

Der Reinertrag verbleibt vom Rohertrag nach Abzug der üblichen Bewirtschaftungskosten. Er ist dem Grundstück in seiner Gesamtheit, also sowohl dem Boden als auch den baulichen Anlagen zuzuordnen.

Liegenschaftszinssatz:

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Grundstücken entsprechender Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten.



Der Liegenschaftszins ist einer der wesentlichen Daten zur Bestimmung des Wertes einer Immobilie. Er wird i.d.R. von dem jeweiligen Gutachterausschuss ermittelt bzw. auf der Grundlage seines Berechnungsmodells berechnet, aus Marktkennnissen geschätzt oder auf der Grundlage der Fachliteratur bestimmt. Der regionale Gutachterausschuss gibt den durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen im Landkreis Lüneburg in seinen veröffentlichten Grundstücksmarktdaten für 2025 mit 1,9% an.

Bewirtschaftungskosten:

Zu den Bewirtschaftungskosten, die bei üblicher Bewirtschaftung eines Grundstücks entstehen, gehören die Aufwendungen für die Verwaltung (**Verwaltungskosten**), für den bestimmungsgemäßen Gebrauch (**Betriebskosten**) des Grundstücks, für die Erhaltung baulicher Anlagen (**Instandhaltung**) sowie für den Ausgleich für eventuell entstehenden Mietausfall und Aufwand für Rechtsverfolgungen auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung (**Mietausfallwagnis**).

Verwaltungskosten:

Verwaltungskosten sind Kosten, die die für die Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen verursachen, zusammen mit den Kosten derer Aufsicht und den Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Sie sind nach Erfahrungssätzen, entweder als Absolutbetrag je verwalteter Einheit auf dem Grundstück oder als Prozentsatz der gesamten Miete in Ansatz zu bringen. Sofern der regionale GAA das Modell seiner Liegenschaftszinssatzableitung veröffentlicht hat, sind die dortigen Ansätze modellkonform anzusetzen. Das erfolgt in der unten folgenden Berechnung. Bei nicht modular abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen können die Verwaltungskosten nach Ertragswert-Richtlinie angesetzt werden.

Betriebskosten:

Betriebskosten sind diejenigen Kosten, die entweder durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Gebäude und baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Betriebskosten sind im Ertragswertverfahren bei den Bewirtschaftungskosten nur soweit zu berücksichtigen, wie sie - den regionalen Gepflogenheiten entsprechend - Bestandteil der Miete und damit des Rohertrages sind. Betriebskosten, die als Umlage zur Miete erhoben werden, sind nicht zu berücksichtigen.

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstandenen baulichen und sonstigen Schäden ordnungsgemäß zu beseitigen.



Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient nicht zur Deckung der Kosten für Modernisierungen oder zur Schaffung neuen Wohnraumes.

Instandhaltungskosten lassen sich nicht aus Beträgen ermitteln, die für das zu bewertende Grundstück in den Jahren vor dem Wertermittlungsstichtag tatsächlich entstanden sind, weil sie zufällig besonders hoch oder besonders niedrig gewesen sein können. Größere Instandhaltungsarbeiten, wie z. B. die Erneuerung der Dacheindeckung oder des Leitungssystems, fallen nur in größeren Zeitintervallen an. Die Kosten hierfür sind aber ebenfalls zu berücksichtigen wie auch die Kosten für alltägliche Kleinreparaturen.

Gebäudebedingte Aufwendungen, je nach Ausstattung und Bauweise, sind abhängig vom Alter und Zustand der Gebäude, vom Ausstattungsstandard (Qualität), von der Bauweise und -konstruktion sowie von der Nutzungsart. Sie können aufgrund von Erfahrungswerten, Literaturangaben sowie anhand des prozentualen Ansatzes vergleichbarer Neubaukosten ermittelt werden.

Sofern der regionale Gutachterausschuss das Modell seiner Liegenschaftszinssatzableitung veröffentlicht hat, sind die dortigen Ansätze der Bewirtschaftungskosten modellkonform anzusetzen. Bei nicht modular abgeleitetem Liegenschaftszinssatz können die Instandhaltungskosten nach Ertragswert-Richtlinie angesetzt werden. Der Ansatz erfolgt bezogen auf die Flächen des Gebäudes bzw. der baulichen Außenanlagen.

Mietausfallwagnis:

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstand von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung. Sofern der regionale GAA das Modell seiner Liegenschaftszinssatzableitung veröffentlicht hat, sind die dortigen Ansätze modellkonform anzusetzen. Das erfolgt in der unten folgenden Berechnung. Bei nicht modular abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen kann das Mietausfallwagnis nach Ertragswert-Richtlinie angesetzt werden.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen Gebäude und bauliche Anlagen bei üblicher Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Modernisierungen können zu einer Verlängerung der Nutzungsdauer (Ausdehnung der Gesamtlebensdauer) führen. Mangelhafte Pflege bzw. unzureichende Unterhaltung der Gebäudesubstanz führen regelmäßig zu einem Substanzverfall und damit zu einer Verkürzung der Nutzungsdauer.



Ausschlaggebend ist dabei nicht die technische Nutzungsdauer (bezogen auf das Baujahr), sondern es kommt entscheidend darauf an, wie lange die Bausubstanz wirtschaftlich noch verwendet werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer). Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist ein zentraler Begriff in der Wertermittlung, die ausdrücken soll, bis wann ein Gebäude bzw. bauliche Anlagen spätestens zu ersetzen oder zu erneuern sind, um die Wirtschaftlichkeit des Grundstücksbetriebes aufrecht zu erhalten. Sie wird vom technischen Fortschritt, vom Markt, von konjunkturellen Entwicklungen und von der Intensität seines Gebrauchs beeinflusst. In der Regel wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer vom Sachverständigen auf der Grundlage der Feststellungen, die er bei der Ortsbesichtigung getroffen hat, geschätzt.

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

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 Werteeinfluss in der Bewertung zu berücksichtigen. In Betracht kommen hier u.a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, fehlende oder auslaufende wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeiten, endende technische Nutzungsdauern. Ihr absoluter Wert ist zu ermitteln und in nach ihrem üblichen Einfluss in der Bewertung zu berücksichtigen.

Am Stichtag tatsächlich erzielter Mietertrag

Nicht bekannt.

Geschätzter, regional marktüblich zu erzielender Mietertrag

Für das Bewertungsobjekt werden die in folgender Tabelle angeführten Mietansätze geschätzt. Die Schätzung basiert auf den allgemein veröffentlichten Daten (z. B. Internet, Mietenspiegel, Grundstücksmarktberichte) oder speziellen Veröffentlichungen (IVD, online-Dienste) unter Berücksichtigung von Ausstattung und Beschaffenheit der hier zu bewertenden Objekte.

Die nachfolgende Schätzung der nachhaltigen Mieten stellt kein Mietwertgutachten dar. Die Schätzung erfolgt im Rahmen der üblichen Schätzung in Verkehrswertermittlungen. Unter Berücksichtigung der Lage, Ausstattung und Beschaffenheit, schätze ich den regional marktüblich zu erzielenden Mietertrag auf:



Schätzung regional marktüblich erzielbarer Erträge

Einheit	Fläche (Stk.)	Miete / m ² *Mon. (Stk.)	Miete / Mon.	Miete /a
Wohnung	68,0 m ²	9,00 €	612,00 €	7.344,00 €
Garagen	1	60,00 €	60,00 €	600,00 €
Pkw-Stellplätze	0	- €	- €	- €
Jahresrohertrag RoE	68,0 m²	Summe	672,00 €	7.944,00 €

Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag RoE:				7.940 €/a
Bewirtschaftungskosten (BWK):				
Verwaltungskosten:	1 Wng.	400 €/Wng.	400 €/a	
	1 Gar/Stpl.	44 €/Stpl.	44 €/a	
nicht umlagefähige Betriebskosten:			0 €/a	
Instandhaltungskosten:	Mietfläche:	68,0 m ²	13,20 €/m ²	898 €/a
	Garagen:	1 Stk.	99,20 €/Stpl.	99 €/a
	Pkw-Stellplätze:	0 Stk.	10,00 €/Stpl.	0 €/a
Mietausfallwagnis:	2	% RoE	150 €/a	
Summe Bewirtschaftungskosten:			1.600 €/a	- 1.600 €/a
entspricht % des Jahresrohertrages:			20,1 %	
Jahresreinertrag:			6.340 €/a	6.340 €/a
Liegenschaftszinssatz (LZ):		1,00 %		
Bodenwert:		32.500 €		
Bodenwertanteil am Reinertrag:	8,7 %	618 €		- 618 €
Gebäudeertragsanteil (GEA):			5.723 €/a	
wirtschaftliche Restrukturierungsdauer (RND):			28 Jahre	
Vervielfältiger: $V = \frac{1}{(1-LZ/100)^{RND} - 1}$			21,56	
Gebäudeertragswert (GEAV):		78,10 %	123.383 €	123.000 €
Bodenwert:		20,90 %		32.500 €
vorläufiger Ertragswert:		100,00 %		155.500 €
Marktanpassung an den Bewertungsstichtag				
Marktanpassungsfaktor:				1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert am Bewertungsstichtag:				155.500 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:				0 €
Ertragswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag:				155.500 €
Ertragswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag (gerundet):				155.000 €



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 Grundstücksteilmarkt.

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.

Vergleichswertermittlung nach Vergleichsfaktoren

Ausgangswert zur Vergleichswertermittlung:	4,5 km		2.535 €/m ²
Zu- und Abschläge:			
Korrekturfaktor Baujahr:	1983	0,93	
Korrekturfaktor Wohnfläche:	68 m ²	1,00	
Korrekturfaktor Energiebedarf:	92 kWh	1,03	
Korrekturfaktor Vermietung:	JA	0,92	
Gesamtfaktor:		0,89	0,89
angepasster Vergleichsfaktor:			2.248 €/m ²
Wohnfläche:			60
vorläufiger Vergleichswert am 01.01.2025:		152.871 €	152.871 €
Marktanpassung an den Bewertungsstichtag:			
Marktanpassungsfaktor:			1,00
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert am Bewertungsstichtag:			152.871 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:			
Zuschlag für Garage:			12.000 €
Vergleichswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungstichtag:			164.871 €
Vergleichswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungstichtag (gerundet):			165.000 €



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 (Wertermittlungstichtag), 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 Wertermittlungstichtag ist auf dem Gutachtendeckblatt angeführt. Die rechtlichen Gegebenheiten und die tatsächlichen Eigenschaften sind in diesem Gutachten beschrieben.

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Bodenwertanteil der Wohnung am Gesamtgrundstück:	32.500 €
Ertragswert:	156.000 €
Indirekter Vergleichswert:	165.000 €

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. Der Vergleichswert ist zur Ermittlung des Verkehrswertes maßgeblich.

Ich weise an dieser Stelle nochmal ausdrücklich darauf hin, dass ich dieses Gutachten nach dem äußeren 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!

Die Bewertung wurde auf das äußere Erscheinungsbild abgestellt. Sollten hier Abweichungen bestehen, kann dieses zu einem anderen Verkehrswert führen! Ein zusätzlicher Sicherheitsabschlag aufgrund der nicht erfolgten Ortsbesichtigung wird vom Sachverständigen in der Bewertung nicht vorgenommen! Dieser könnte nur geraten werden und ist von der Höhe nach nicht zu begründen.

DIPL.-ING. FRANK TÖNJES

ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



Die Höhe eines derartigen Sicherheitsabschlages liegt in der Entscheidung eines jeden Interessenten in dem Zwangsversteigerungsverfahren, der diese Immobilie ersteigern möchte und das Risiko selber abschätzen muss.

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

165.000 €

(einhundertfünfundsechzigtausend Euro)

Lüneburg, den 09.11.2025

Dipl.-Ing. Frank Tönjes





6. Anlagen

6.1 Auszug aus der Liegenschaftskarte / Lageplan - Bodenrichtwertkarte



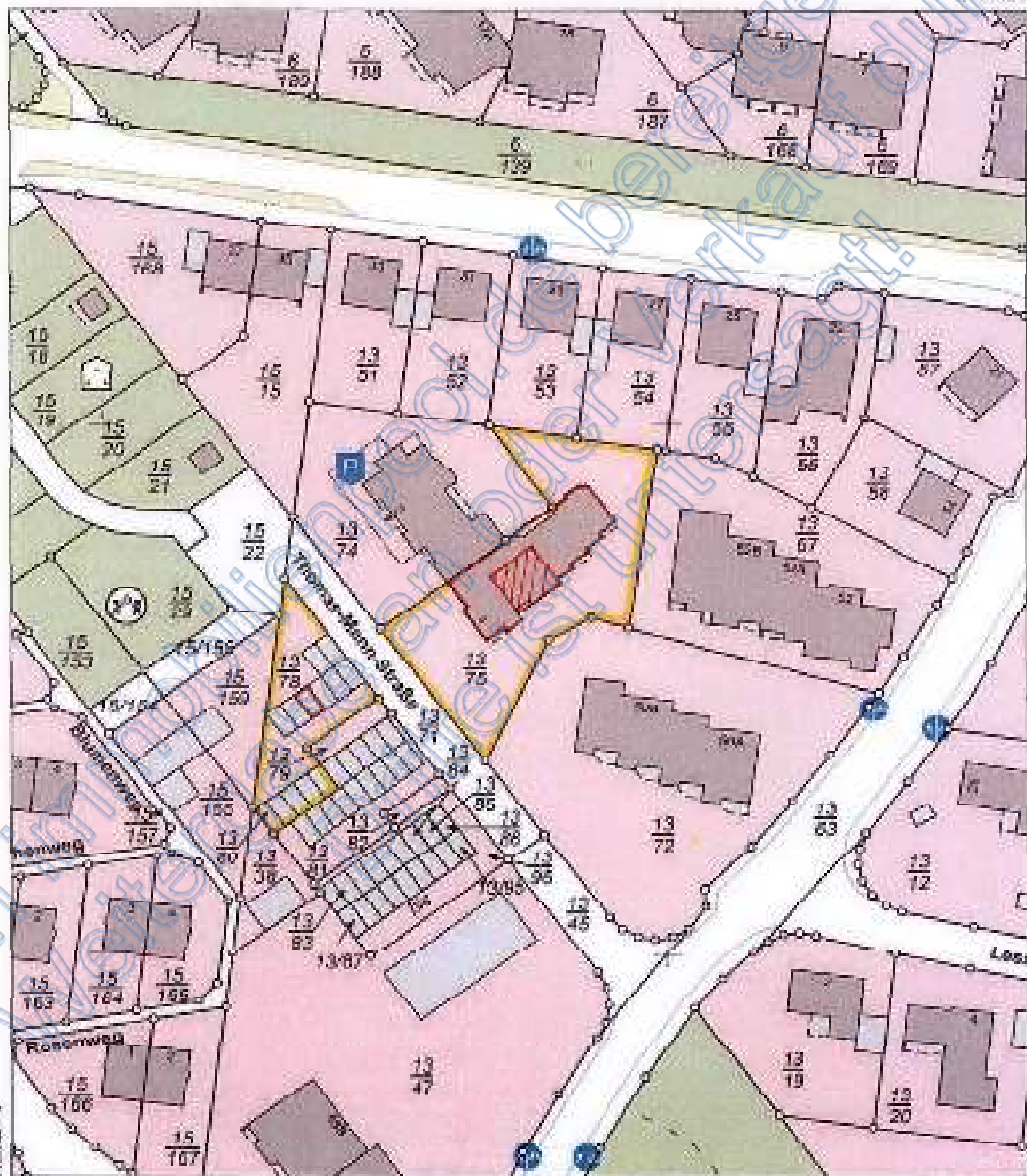
Vermessungs- und Katasterverwaltung
Niedersachsen

Gemeinde: Rappentried
Gemarkung: Rappentried
Flur: 4 Flurstück: 1375

Liegenschaftskarte 1:4000

Standardpräsentation

Erstellt am 05.05.2018
Aktualität der Daten 26.04.2018



Verantwortlich für den Inhalt:

Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regierungsdirektion Lüneburg - Katasteramt Lüneburg
Adolf-Koepig-Strasse 12
21337 Lüneburg

Bereitgestellt durch:

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

Zeichen: F.045-25-A-4N

Zur alleinigen Verantwortung für rechtliche oder wirtschaftliche Zwecke kann eine öffentliche Abweisung sind die Allgemeinen Geschäfts- und Nutzungsbedingungen (AGNB) zu beachten; ggf. sind ebenfalls eine Nutzungsrechte über einen zusätzlich mit der für den Inhalt verantwortlichen Behörde abschließenden Nutzungsvorgang zu erwerben.



GAG

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Lüneburg

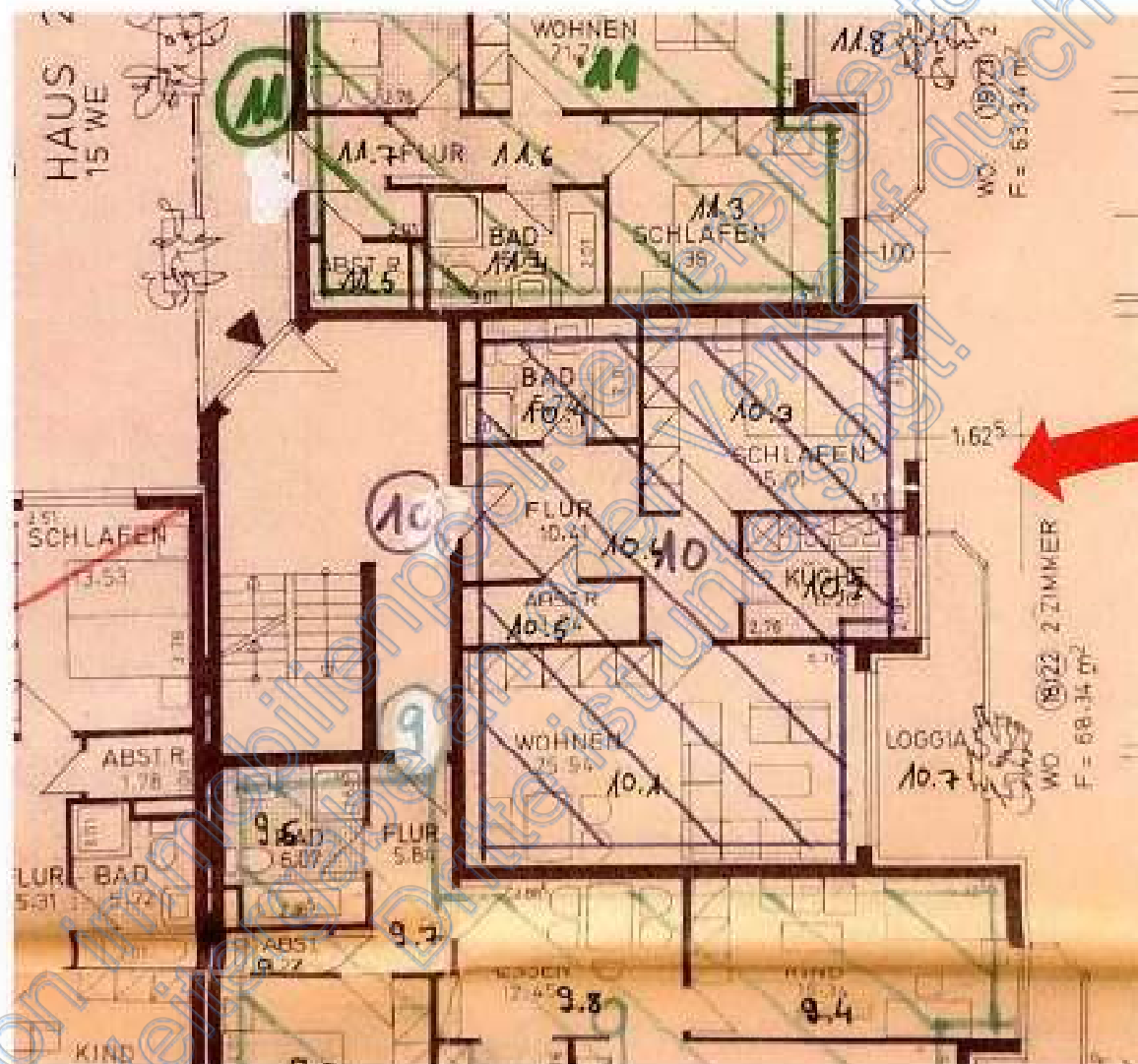


Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
(Erstellt am 05.05.2025)

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



Grundriss II. Obergeschoss - Wohnung Nr. 10 (Aufteilungsplan)





6.3 Flächenberechnungen

Nachtrag zum Bauantrag Nr. 6011-02-(62.2) 861/81

Bauvorhaben: Bauherrenmodell 4, Lüneburg - Roppenstedt

Bauherr:

Zusammenstellung der Wohnfläche

einschl. Terrassen- und Loggienflächen (F=1/2)

Wohnung-Nr.	13 (1)	81,83 m ²	- 3 Zimmer	- EG
Wohnung-Nr.	14 (2)	68,34 m ²	- 2 Zimmer	- EG
Wohnung-Nr.	15 (3)	63,34 m ²	- 2 Zimmer	- EG
Wohnung-Nr.	16 (4)	65,04 m ²	- 2 Zimmer	- EG
Wohnung-Nr.	17 (5)	89,64 m ²	- 3 Zimmer	- 1. OG
Wohnung-Nr.	18 (6)	68,34 m ²	- 2 Zimmer	- 1. OG
Wohnung-Nr.	19 (7)	63,34 m ²	- 2 Zimmer	- 1. OG
Wohnung-Nr.	20 (8)	65,04 m ²	- 2 Zimmer	- 1. OG
Wohnung-Nr.	21 (9)	89,64 m ²	- 3 Zimmer	- 2. OG
Wohnung-Nr.	22 (10)	68,34 m ²	- 2 Zimmer	- 2. OG
Wohnung-Nr.	23 (11)	63,34 m ²	- 2 Zimmer	- 2. OG
Wohnung-Nr.	24 (12)	65,04 m ²	- 2 Zimmer	- 2. OG
Wohnung-Nr.	25 (13)	66,43 m ²	- 2 Zimmer	- Staffelgeschoss
Wohnung-Nr.	26 (14)	66,43 m ²	- 2 Zimmer	- Staffelgeschoss
Wohnung-Nr.	27 (15)	76,15 m ²	- 2 Zimmer	- Staffelgeschoss

1.054,28 m²

Aufgestellt:

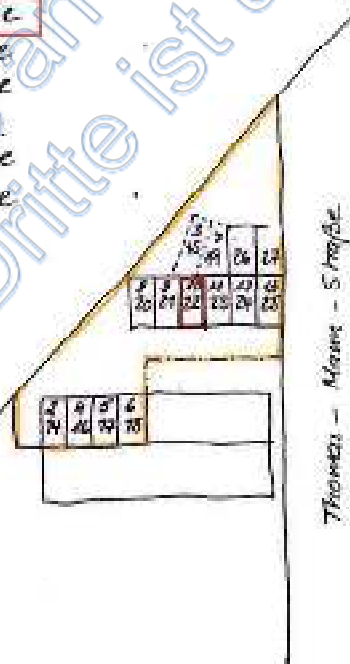
Lüneburg, 19. Juli 1982



6.4 Auszug aus der Teilungserklärung und Lageplan Garagen / Stellplatz

- 1 = 12 → Stellplatz Teilgarage
2 = 14 → Garage
3 = 15 → Stellplatz
4 = 16 → Garage
5 = 17 → Garage
6 = 18 → Garage
7 = 19 → Stellplatz
8 = 20 → Garage
9 = 21 → Garage
10 = 22 → Garage
11 = 23 → Garage
12 = 24 → Garage
13 = 25 → Garage
14 = 26 → Garage
15 = 27 → Garage

Thomas-Mann-Str. 4



Dyppen stecht
Modell 4

Quelle: von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt



6.5 Fotos



DIPL.-ING. FRANK TÖNJES

ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



Von immobilienrechtlich
Weitergabe an
Dritte ist untersagt



6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

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



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



6.7 Auszug aus dem Energieausweis

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

DIPL.-ING. FRANK TÖNJES

ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



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

DIPL.-ING. FRANK TÖNJES

ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



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



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

DIPL.-ING. FRANK TÖNJES

ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



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



6.8 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	Vergleichsrichtlinie
WDV-System	Wärmedämmverbundsystem
WE	Wohneigentum
WertV	Wertermittlungsverordnung
WF	Wohnfläche

6.9 Literaturverzeichnis

Hoix, Gerhard: Wohnflächenberechnung mit Kommentar, 5. Vollständig neu bearbeitete Auflage: Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

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

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

Sprengnetter, 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 15.10.2012 B1 vom 18.10.2012

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 91/98 WertR 91/98), Bundesministerium Bau, RS 1 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) 19.05.2021 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert am 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)