

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

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

Mitglied im Sachverständigenausschuss der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg

Anschrift: An der Münze 2
21335 Lüneburg

Telefon 04131 - 266 00 14

Fax 04131 - 266 00 15

E-Mail toenjes@property-experts.de

Web www.property-experts.de

Datum: 04.02.2026

Gutachten-Nr.: **ft 044-25-P-W**

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt: Gewerbeimmobilie
21339 Lüneburg, Arenskuhle 7

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

Wertermittlungsstichtag: 27.05.2025 Geschäftsnr.: **23 K 33/24**

Gemarkung: Lüneburg Amtsgericht: Lüneburg

Flur: 3 Grundbuchbezirk: Lüneburg

Flurstück(e): 39/110 Blatt: 18443

Grundstücksgröße(n): 7.104 m² Nutzfläche: ca. 1.052 m²

Baulasten: baulastenfrei Altlasten: Eintrag vorhanden

Besonderheiten: Eine ausschließlich gewerbliche Nutzung des Grundstücks wird in der Bewertung unterstellt! Ein e eventuell mögliche Wohnhausbebauung kann nur durch eine detaillierte Bauvoranfrage verbindlich geklärt werden! Eine solche Bauvoranfrage ist nicht Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens!

Verkehrswert der unbelasteten Immobilie: 1.040.000 €



1. Inhaltsverzeichnis

1.	Inhaltsverzeichnis	2
2.	Sachverhalt	3
2.1	Gutachtauftrag	3
2.2	Grundlagen des Gutachtens	3
2.3	Wertermittlungsstichtag - Qualitätsstichtag - Ortsbesichtigung	4
2.3.1	Wertermittlungsstichtag	4
2.3.2	Qualitätsstichtag	4
2.3.3	Ortsbesichtigung	4
2.4	Besondere Hinweise	5
2.5	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
3.	Beschreibungen	7
3.1	Grundstücksbeschreibung	7
3.2	Baubeschreibung	9
3.3	Außenanlagen / Besondere Bauteile	14
4.	Wertermittlung	15
4.1	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	15
4.2	Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung	17
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.4	Ertragswertermittlung	20
4.5	Sachwertermittlung	26
5.	Verkehrswertermittlung	29
6.	Anlagen	31
6.1	Auszug aus der Liegenschaftskarte / Lageplan - Bodenrichtwertkarte	31
6.2	Zeichnungen	33
6.3	Flächenberechnungen	34
6.4	Fotos	36
6.5	Auskunft aus dem Bau- und Altlastenverzeichnis	50
6.6	Abkürzungsverzeichnis	52
6.7	Literaturverzeichnis	52
	letzte Seite	53

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz, alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung und/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 Sachverständigengutachten über den Verkehrswert der Immobilie eingeholt werden. Das Amtsgericht hat mich zum Sachverständigen in dieser Sache bestellt.

2.2 Grundlagen des Gutachtens

Alle in diesem Gutachten verwendeten Maße, Flächenmaße, Volumina u. dgl. sind aus den mir zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen. Sofern diese Angaben zur Gutachtenerstattung 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 (Seite 1 - 3, 7 - 10) vom 28.04.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (siehe Anlagen)

Von mir eingeholte Unterlagen und Informationen:

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

Allgemein veröffentlichte Informationen:

- Grundstücksmarktdaten 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg, u. a. zuständig für den Landkreis Lüneburg
- Grundstücksmarktdaten 2025 für den Bereich des Landes Niedersachsen, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen
- 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: 27.05.2025 (Tag der 1. Ortsbesichtigung)

2.3.2 Qualitätsstichtag

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

Qualitätsstichtag: Wertermittlungsstichtag

2.3.3 Ortsbesichtigung

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

Datum:	27.05.2025 und 23.06.2025
für den Gläubiger:	niemand anwesend
für den Schuldner:	niemand anwesend
sowie:	Dipl.-Ing. Frank Tönjes, Sachverständiger mit einer Mitarbeiterin und den Mietern

Während der Ortsbesichtigung habe ich nicht alle auf dem Grundstück befindlichen Gebäude bzw. nicht alle Räume der Gebäude in Augenschein nehmen können. Für die Räume und Wohnungen, die ich nicht betreten konnte, wird von mir die gleiche Ausstattung und die gleiche Beschaffenheit unterstellt, wie sie von mir in den besichtigten Räumen und Wohnungen vorgefunden wurde. Beim Ortstermin habe ich Fotos der Immobilie erstellt, soweit mir dieses möglich war. Diese sind als Anlage diesem Gutachten beigefügt. Aufnahmen vom Inneren der Gebäude und deren Ablichtung im Gutachten haben die Mieter ausdrücklich nicht zugestimmt.



2.4 Besondere Hinweise

Die Maße zur Berechnung der Bruttogrundfläche der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude wurden, soweit vorhanden, aus den Bauzeichnungen entnommen. Fehlende Maßangaben wurden graphisch aus der Liegenschaftskarte ermittelt. Die Angaben zur Bruttogrundfläche sind daher nur grob überschlägig ermittelt und haben nicht den Anspruch an Genauigkeit wie Berechnungen auf der Grundlage von vollständig und richtig bemaßten Bauzeichnungen. Ein Grundrissplan mit handschriftlich eingetragenen Gebäudeaußenmaßen, die zur Berechnung der Bruttogrundfläche in Ansatz gebracht wurden, ist als Anlage am Ende des Gutachtens beigelegt. Grundlage des Gutachtens ist eine überschlägige Nutzflächenberechnung / Aufstellung aus der Baugenehmigungsakte. Es wird unterstellt, dass die Angaben richtig sind und mit der Örtlichkeit übereinstimmen. Eine Kontrolle erfolgte nur stichpunktartig.

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem Gebiet, für das es keinen Bebauungsplan gibt. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Gewerbebauland gekennzeichnet. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich somit an der Nutzung der umliegenden Grundstücke. Östlich und nördlich gelegene Grundstücke weisen eine gewerbliche Nutzung auf, westlich und südlich gelegene Grundstücke werden dagegen wohnbaulich genutzt. Eine baurechtliche Zuordnung bezüglich der möglichen Nutzung ist nicht so ohne weiteres möglich. Nach Rücksprache mit dem Bauamt der Hansestadt Lüneburg ist derzeit von einer gewerblichen Nutzung auszugehen. Ob das Grundstück auch wohnbaulich, also mit Wohnhäusern zukünftig bebaut werden kann, insbesondere durch die politische Entscheidung des „Bauturbos“ (verdichtete Wohnhausbebauung in den Städten und Gemeinden), kann ohne eine detaillierte Bauvoranfrage bei der Hansestadt Lüneburg nicht beurteilt werden und benötigt außerdem auch die Zustimmung des Rates der Hansestadt Lüneburg.

Weder die Einholung einer detaillierten Bauvoranfrage noch die eines Ratsbeschlusses sind Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens. In meinem Gutachten wird daher eine ausschließlich gewerbliche Nutzung unterstellt. Ich weise jedoch ausdrücklich darauf hin, wenn sich daran etwas ändert, sich unter Umständen auch der Verkehrswert des Grundstücks erheblich ändern kann! In einem solchen Fall ist das Gutachten entsprechend zu überarbeiten!

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: Gewerbeimmobilie mit Stellplätzen

Objektadresse

Straße Nr.: Arenskuhle 5/7
PLZ Ort: 21339 Lüneburg

Katasterangaben

Gemarkung: Lüneburg
Flur: 3
Flurstück: 39/110
Flurstückgröße: 7.104 m²
Grundstücksgröße insgesamt: 7.104 m²

Grundbuchangaben

Grundbuchamtsgericht: Lüneburg
Grundbuchbezirk: Lüneburg
Grundbuchblatt: 18443
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses: 7
Datum des Grundbuchauszugs: 28.04.2025

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

In Abt. II des Grundbuches sind keine wertrelevanten Eintragungen verzeichnet.

Lfd.-Nr. 8: „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (23 K 33/24). Eingetragen am 27.11.2024

Baulasten

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

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



3. Beschreibungen

3.1 Grundstücksbeschreibung

Bundesland:	Niedersachsen
Kreis / Bezirk:	Landkreis Lüneburg
Gemeinde / Ort / Stadtteil:	Hansestadt Lüneburg / Goseburg-Zeltberg
Überörtliche Anbindung:	Bundesstraße B4 / B209 ca. 3 km Entfernung Bundesautobahn A39 ca. 3 km Entfernung Bahnhof Lüneburg ca. 3 km Entfernung Flughafen Hamburg ca. 61 km Entfernung Stadtmitte Lüneburg ca. 1,5 km Entfernung (-Luftlinie-)
Lagebeurteilung:	durchschnittlich
Nahverkehrsmittel:	Linienbus, Deutsche Bahn
Straßenausbau:	asphaltierte Fahrbahn, Gehweg
Kfz-Parkmöglichkeiten:	auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden
Versorgung:	Gas, Wasser, elektrischer Strom
Entsorgung:	Abwasser
Erschließungsbeiträge:	In diesem Gutachten unterstelle ich eine Beitrags- und Abgabefreiheit.
Grundstückzuschnitt:	unregelmäßig, siehe Liegenschaftskarte
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Flächennutzungsplan:	Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen.



Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Seine Nutzung und Bebauung richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und steht in Abhängigkeit zur Nutzung und Bebauung der Nachbargrundstücke.
tatsächliche Nutzung:	gewerblich
sonstige wertbeeinflussende Umstände:	nichts bekannt
Denkmalschutz:	Das Bewertungsobjekt ist kein Baudenkmal.
Überbauungen / Grenzbebauungen:	örtlich nicht erkennbar
Nachbargrundstücke – Nutzung:	Gewerbe, Wohnen
Nachbargrundstücke – Bebauung:	Ein- und Zweifamilienhäuser, Gewerbebauten
Altlasten:	Das Grundstück wird im Altlastenverzeichnis geführt, s. Kopie 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 Bauschadensaufzählung 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 Reparaturstau 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.



Gewerbehallenkomplex

Bezeichnung / Gebäudeart:	Gewerbehalle, ein-/ eineinhalbgeschossig, geringfügig unterkellert
Anzahl der Einheiten:	aufgeteilt in vier Gewerbeeinheiten
Baujahr:	ca. 1938 Werkstatt / Maschinenhalle ca. 1942 Erweiterungsbau ca. 1948 Errichtung einer Schmiede ca. 1956 Bau einer Montagehalle und Lageranbau ca. 1963 Einrichtung eines KFZ-Instandsetzungswerkes in die vorh. Werkanlage ca. 1971 Erweiterungsbau ca. 2002 Umnutzung einer Lagerhalle

Rohbau

Fundamente:	Stahlbeton - Streifenfundamente und Bodenplatte
Außenwände:	Mauerwerk, Fassade mit Außenputz und Anstrich
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton- und Balkendecken
Dach:	Sattel- und Flachdach, Holzverschalung mit Asbesteindeckung bzw. Bitumenbahnen und vorgehängten Dachrinnen

Ausbau Einheit 1

Erdgeschoss

Räume:

Boden:	PVC - Belag / Laminat
Wände:	tlw. Tapete, Anstrich
Decke:	Tapete, Anstrich

Küche:

Boden:	PVC - Belag
Wände:	Anstrich



Decke: Tapete, Anstrich
Ausstattung: Küchenzeile
Ausstattungsqualität: einfach - durchschnittlich

WC:

Boden: Steinzeugfliesen
Wände: Fliesen ca. 1,5 m hoch, Anstrich
Decke: Tapete, Anstrich
Ausstattung: WC (2x), Waschbecken, elektr. Durchlauferhitzer
Ausstattungsqualität: durchschnittlich

Halle:

Boden: Beton
Wände: Anstrich
Decke: Holzkonstruktion mit Holzbekleidung
Ausstattung: Sektionaltor

Ausbau Einheit 2

Erdgeschoss

Räume:

Boden: Steinzeugfliesen, Beton / Estrich
Wände: Anstrich
Decke: Anstrich, sichtbare Holzbalken mit OSB - Platten

WC:

Boden: Steinzeugfliesen
Wände: Fliesen ca. 1,5 m hoch, Anstrich
Decke: Anstrich
Ausstattung: WC, Waschbecken, mechanische Entlüftung
Ausstattungsqualität: einfach bis durchschnittlich

Küche:

Boden: Steinzeugfliesen
Wände: Fliesenspiegel, Anstrich
Decke: Anstrich
Ausstattung: Küchenzeile (gehört dem Mieter)
Ausstattungsqualität: einfach



Dachgeschoss

Räume:

Boden:	Teppichboden
Wände:	Anstrich
Decke:	Anstrich

Ausbau Einheit 3

„Kfz - Werkstatt“

Erdgeschoss

Hallen:

Boden:	Beton (ölbeständig)
Wände:	Anstrich
Decke:	Holzbekleidung, Kassetten – Unterdecken

Büro / Sozialraum:

Boden:	Steinzeugfliesen
Wände:	Tapete, Anstrich
Decke:	Tapete, Anstrich

WC:

Boden:	Steinzeugfliesen
Wände:	Tapete, Anstrich
Decke:	Tapete, Anstrich
Ausstattung:	WC, Waschbecken
Ausstattungsqualität:	einfach bis durchschnittlich

Hinweis: Laut Aussage des Mieters sind alle Einbauten von ihm eingebracht worden (Hebebühnen, ölbeständiger Fußboden, eingelassener Bremsprüfstand, Maschinen, Elektrik, WC - Anlage) etc.

Ausbau Einheit 4

„Werbetechnik“

Erdgeschoss

Räume:

Boden:	Laminat, PVC - Belag, Textilbelag, Beton / Estrich
Wände:	Anstrich
Decke:	Anstrich



Küche / Sozialraum:

Boden:	Beton / Estrich
Wände:	Anstrich
Decke:	Anstrich
Ausstattung:	Küchenzeile (gehört dem Mieter)
Ausstattungsqualität:	einfach - durchschnittlich

WC:

Boden:	Steinzeugfliesen
Wände:	Fliesen ca. 1,5 m hoch, Anstrich
Decke:	Anstrich
Ausstattung:	WC (2x), Urinal (defekt!), Handwaschbecken (2x), Entlüftung
Ausstattungsqualität:	einfach - durchschnittlich

Garage:

Boden:	Steinzeugfliesen
Wände:	Fliesen ca. 1,8 – 2 m hoch, Anstrich
Decke:	Anstrich
Ausstattung:	Sektionaltor

Fenster:

Kunststofffenster, ISO-verglast

Türen / Tore:

Kunststoff, tlw. mit Glasausschnitt,
Holztüren in Holzzargen, gestrichen,
Metalltüren in Metallzargen, gestrichen,
Sektionaltore, tlw. elektrisch

Treppen:

Holztreppen, nur Trittstufen mit Holzgeländer,
Stahl-Treppe mit Geländer

Elektro-Installation:

durchschnittliche Ausstattung

Heizung:

Gas - Zentralheizung (für alle vier Einheiten),
tlw. Gebläseheizung (Halle)



Warmwasserversorgung: zentrale Warmwasserbereitung mit Wärmeversorgung über die Heizungsanlage, Elektrodurchlauferhitzer (tlw. vom Mieter eingebracht)

besondere Ausstattung: nichts bekannt

Hinweise

Energetische Eigenschaften: Ein Energieausweis ist mir nicht vorgelegt worden. Eine qualifizierte Beurteilung der energetischen Gebäudeeigenschaften kann hier nicht abgegeben werden. Das Gebäude entspricht etwa dem üblichen energetischen Standard der Gebäudebauzeit.

Barrierefreiheit: Das Gebäude ist augenscheinlich nicht barrierefrei im Sinne des Leitfadens „Barrierefreies Bauen“ und der diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Zustand

Bau- und Unterhaltungszustand: durchschnittlich, mit Gebrauchsspuren

Baumängel / Bauschäden: Klein- und Schönheitsreparaturen am und im Gebäude

3.3 Außenanlagen / Besondere Bauteile

- Erschließungsanlagen auf dem Grundstück
- umfangreiche Wege- und Hofbefestigungen mit Betonverbundsteinpflaster und Beton
- tlw. Einfriedung
- massives Nebengebäude (Flachdach, Eindeckung mit Bitumenbahnen, Holzbekleidung, und Mauerwerk / Putz, Innenbesichtigung nicht möglich!)



4. Wertermittlung

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

4.1 Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

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

Das Vergleichswertverfahren

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

Das Ertragswertverfahren

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

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



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

Das Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren versucht seinen Beitrag zur Verkehrswertermittlung durch die Berechnung eines substanzorientierten Wertes zu leisten. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudesubstanzwert (inkl. der Baunebenkosten und der Außenanlagen) zusammen. Letzterer basiert auf dem fiktiven Erstellungswert zum Wertermittlungsstichtag abzüglich einer Alterswertminderung (technische Wertminderung). Dabei sind nicht die tatsächlichen Herstellungskosten, sondern die Normalherstellungskosten nach Erfahrungssätzen (z.B. auf Basis von €/m² Brutto-Grundfläche) in Ansatz zu bringen. Die Umrechnung auf entsprechende Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag. Die Kosten zur Beseitigung der vorhandenen Mängel und Schäden sind, soweit der Immobilienmarkt dieses berücksichtigt, vom Verkehrswert des mängelfreien Objektes in Abzug zu bringen.

Modellkonformität in der Anwendung der Verfahren

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

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

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



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

4.2 Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung

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

Das Bewertungsobjekt ist ein Grundstück, das mit Gewerbehallen inklusive Büro- und Sozialräumen bebaut ist. Die Investition in derartige Immobilien erfolgt im Allgemeinen nach wirtschaftlichen Motiven, in diesem Fall der Erzielung eines Ertrags aus Fremdnutzung. Auch gewerbliche Eigennutzungen folgen wirtschaftlichen Betrachtungen. Diesen steht die Anmietung fremder Immobilien zur Nutzung als Maßstab gegenüber.

Nach der ImmoWertV kommt bei Grundstücken, bei denen es in erster Linie auf nachhaltig erzielbare Erträge ankommt, das Ertragswertverfahren zur Anwendung. Das Ertragswertverfahren ist das maßgebliche Verfahren, es wird nachfolgend angewendet. Zusätzlich wird auch der Sachwert der Immobilie ermittelt. Aus den Wertermittlungsergebnissen wird anschließend der Verkehrswert des bebauten Grundstücks sachverständig geschätzt.

4.3 Bodenwertermittlung

Allgemeine Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

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

Der Wert des Bodens ist ohne die Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu 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.

Die Einstufung als Gewerbebauland erfolgt auf der Grundlage der tatsächlichen Nutzung und der Darstellung im Flächennutzungsplan. Ein Bebauungsplan existiert für dieses Gebiet nicht. Zu einer eventuell möglichen Wohnhausbebauung ist unter 2.4 „Besondere Hinweise“ bereits eingegangen worden.



Weder die Einholung einer detaillierten Bauvoranfrage noch die eines Ratsbeschlusses zur wohnbaulichen Nutzung des hier zu bewertenden Grundstücks sind Bestandteil eines Verkehrswertgutachtens. In meinem Gutachten wird daher eine ausschließlich gewerbliche Nutzung unterstellt. Ich weise jedoch ausdrücklich darauf hin, wenn sich daran etwas ändert, sich unter Umständen auch der Verkehrswert des Grundstücks erheblich ändern kann! In einem solchen Fall ist das Gutachten entsprechend zu überarbeiten!

Bodenwertermittlung

Grundbuchangaben

Amtsgericht:	Lüneburg
Wohnungsgrundbuch:	Lüneburg
Blatt:	18443
lfd. Nr. d. Bestandsverzeichnisses:	7

Katasterangaben

Gemarkung:	Lüneburg
Flur:	3
Flurstück:	39/110
Teilstück:	1/1

Nutzung:	Gewerbebauland	Summen
Grundstücksgröße:	7.104 m ²	7.104 m ²

Bodenrichtwert (BORIW):	86,00 €/m ²
Bezugsfläche des BORIW:	ohne

Anpassungsfaktoren

Lage:	1,20
Grundstücksgröße:	1,00
Grundstücksausnutzung:	1,00
Grundstücksnutzung:	1,00
Grundstückszuschnitt:	1,00

Anpassungsfaktor:	1,20
angepasster BORIW:	103,00 €/m ²

Bodenwerte:	731.712 €	731.712 €
-------------	-----------	-----------

Bodenwert insgesamt:		732.000 €
-----------------------------	--	------------------



4.4 Ertragswertermittlung

Allgemeine Erläuterungen zur Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung 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 Marktkenntnissen geschätzt oder auf der Grundlage der Fachliteratur bestimmt.

Der regionale Gutachterausschuss ermittelt keine Liegenschaftszinssätze für die hier betreffende Immobilienspezies. Der Liegenschaftszinssatz kann daher nur anhand von Literaturangaben und besonderer Berücksichtigung der Immobilienmarktsituation sachverständig geschätzt werden.

Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat für Lager und Logistikimmobilien in Niedersachsen für einige Städte / Landkreise in denen derartige Immobilien veräußert wurden durchschnittliche Liegenschaftszinssatz ermittelt und bei den Grundstücksmartdaten 2025 veröffentlicht. Der errechneten Liegenschaftszinssatz in der Region Hannover betrug 4,5 %, der mittlere Rohertragsvervielfältiger (Jahresrohertrag / Verkehrswert bzw. Kaufpreis) betrug das 14-fache. Die mittlere Restnutzungsdauer belief sich auf 24 Jahre, der mittlere Bodenrichtwert betrug 103 €/m² Grundstücksfläche, ähnlich der hier zu bewertenden Immobilie.

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. Für dieses Objekt wird eine durchschnittliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren geschätzt.

Die Gebäude bzw. Gebäudeteile, Anbauten u. dgl. wurden in unterschiedlichen Jahren errichtet oder verändert. Sie sind jedoch nur insgesamt nutzbar bzw. ihr Bestand und ihre Nutzung ist voneinander abhängig. Sie verfügen über gemeinsame Infrastruktur, Bauteile u. dgl. und teilen somit ein Schicksal. Ihre Restnutzungsdauer wird daher gleich angesetzt und orientiert sich am Hauptgebäude.

Für nicht sanierte Nebengebäude wird hier unterstellt, dass diese über die angesetzte Restnutzungsdauer der Hauptgebäude hinreichend instandgehalten werden. Die diesbezüglichen Kosten werden als untergeordnet angesehen und nicht weiter berücksichtigt.

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

Der derzeit erzielte Mietertrag ist dem Sachverständigen 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.

Schätzung regional marktüblich erzielbarer Erträge

Einheit	Fläche (Stk.)	Miete / m ² *Mon. (Stk.)	Miete / Mon.	Miete / a
<u>Gebäudeabschnitt 1</u>				
Büro / Sozial, EG	94,9 m ²	6,50 €	616,59 €	7.399,08 €
Lager, EG	111,2 m ²	6,00 €	667,20 €	8.006,40 €
<u>Gebäudeabschnitt 2</u>				
Büro / Sozial, EG	32,0 m ²	6,50 €	208,00 €	2.496,00 €
Lager, EG	57,8 m ²	6,00 €	346,50 €	4.158,00 €
Lager, OG	12,8 m ²	6,00 €	76,80 €	460,80 €
<u>Gebäudeabschnitt 3</u>				
Büro / Sozial, EG	10,9 m ²	6,50 €	70,98 €	851,76 €
Werkstatt, EG	143,5 m ²	6,00 €	860,70 €	10.328,40 €
Lager OG	10,9 m ²	6,00 €	65,52 €	786,24 €
<u>Gebäudeabschnitt 4</u>				
Büro / Sozial, EG	174,3 m ²	6,50 €	1.133,21 €	13.598,52 €
Werkstatt	161,7 m ²	6,50 €	1.051,25 €	12.614,94 €
<u>Gebäudeabschnitt 5</u>				
Büro / Sozial, EG	6,1 m ²	6,50 €	39,52 €	474,24 €
Lager, EG	206,1 m ²	4,00 €	824,40 €	9.892,80 €
<u>Gebäudeabschnitt 6</u>				
Lager, EG	30,1 m ²	4,00 €	120,32 €	1.443,84 €
Unterstand	40,0 m ²	3,00 €	120,00 €	1.440,00 €
Pkw-Stellplätze	31	10,00 €	310,00 €	3.720,00 €
Jahresrohertrag RoE	1.052,2 m²	Summe	6.510,99 €	77.671,02 €



Die vorstehende Schätzung der nachhaltigen Mieten stellt kein Mietwertgutachten dar. Die Schätzung erfolgt im Rahmen der üblichen Schätzung in Verkehrswertermittlungen.

Ertragswertermittlung

Jahresrohertrag RoE:				77.670 €/a
Bewirtschaftungskosten (BWK):				
Verwaltungskosten:		3 % RoE	2.330 €/a	
nicht umlagefähige Betriebskosten:			0 €/a	
Instandhaltungskosten:				
	Mietfläche:	1.052,2 m ²	6,00 €/m ²	6.313 €/a
	Unterstand:	40,0 m ²	2,50 €/m ²	100 €/a
	Pkw-Stellplätze:	31 Stk.	10,00 €/Stpl.	310 €/a
Mietausfallwagnis:		4	% RoE	3.107 €/a
Summe Bewirtschaftungskosten:			12.160 €/a	- 12.160 €/a
entspricht % des Jahresrohertrages:			15,7 %	
Jahresreinertrag:			65.510 €/a	65.510 €/a
Liegenschaftszinssatz (LZ):			4,50 %	
Bodenwert:			732.000 €	
Bodenwertanteil am Reinertrag:		50,3 %	32.940 €	- 32.940 €
Gebäudeertragsanteil (GEA):			32.570 €/a	
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):			20 Jahre	
Vervielfältiger: $V = ((1+LZ/100)^{RND}-1) / ((1+LZ/100)^{RND} - (1+LZ/100)-1)$:			13,01	
Gebäudeertragswert (GEA*V):		36,68 %	423.665 €	424.000 €
Bodenwert:		63,32 %		732.000 €
vorläufiger Ertragswert:		100,00 %		1.156.000 €
Marktanpassung an den Bewertungsstichtag				
Marktanpassungsfaktor:				1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert am Bewertungsstichtag:				1.156.000 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:				
Abschlag für anstehende Modernisierung (grob geschätzt 10 %):				- 115.600 €
Ertragswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag:				1.040.400 €
Ertragswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag (gerundet):				1.040.000 €



4.5 Sachwertermittlung

Allgemeine Erläuterungen zur Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren basiert auf dem Bodenwert und dem Substanzwert der Gebäude und Anlagen. Der Wert von Grund und Boden ist getrennt von dem Substanzwert der Gebäude, besonderen Betriebseinrichtungen, der Außenanlagen und sonstigen Anlagen zu ermitteln. Der Bodenwert wird in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt bzw. aus Bodenrichtwerten abgeleitet und in die Sachwertberechnungen eingeführt. Der Substanzwert der Gebäude und der baulichen Anlagen resultiert aus deren Herstellungswerten unter Berücksichtigung ihres Alters sowie etwaiger besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Die Herstellungswerte werden aus Normalherstellungskosten nach Erfahrungssätzen (€/m² Brutto-Grundfläche oder €/m² Brutto-Rauminhalt) abgeleitet und berechnet.

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

Normalherstellungskosten / Kostenkennwerte:

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

Siehe hierzu die textlichen Ausführungen in der vorstehenden Ertragswertermittlung.



Alterswertminderung:

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

Marktanpassung:

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

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



Sachwertermittlung

Gebäude:		Gewerbellenkomplex
Gebäudeteil (s. Berechnung der Brutto-Grundfläche in der Anlage):		A
Baujahr:		verschieden
fiktives (modifiziertes) Baujahr:		1985
Gebäudealter (GA):		verschieden
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):		20 Jahre
Bewertungsjahr:		2025
Gesamtnutzungsdauer (GND):		60 Jahre
relatives Gebäudealter (RGA = GA / GND x 100):		verschieden
Fiktives Gebäudealter (FGA):		40 Jahre
NHK 2010 Gebäudeart:		Lagergebäude
NHK 2010 Gebäudeart-Nr.:		16.2
NHK 2010 Gebäudestandardstufe:		3,0
NHK 2010 Kostenkennwert:		550 €/m ²
Zu-/Abschlag für abweichende Ausstattung:	x	1,00
Preisindex (Basisjahr 2010):	x	190,6
gewöhnliche Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Bundesdurchschnitt):	=	1.048 €/m ²
Brutto-Grundfläche (BGF):	x	1.200,9 m ²
gewöhnliche Herstellungskosten normierte Gebäude (GHK-NG = RG-NHK x BGF):	=	1.258.900 €
		GHK-NG insgesamt 1.258.900 €
besondere Betriebseinrichtungen + besondere Bauteile:	+	0 €
gewöhnliche Herstellungskosten (GHK):	=	1.258.900 €
lineare Alterswertminderung: [lineare AWM=GHK x (GND - RND) / GND]	-	839.300 €
Alterswertminderung (AWM):		67%
vorläufige alterswertgeminderte Gebäudesachwerte:	=	419.600 €
Summe der vorläufigen alterswertgeminderten Gebäudesachwerte:		419.600 €
Bauliche und nichtbauliche Außenanlagen:	+	150.000 €
Hofgebäude	+	6.000 €
Hausanschlüsse:	+	45.000 €
Vorläufiger Sachwert der Gebäude, baulichen und nicht baulichen Anlagen und Außenanlagen:		614.600 €
Bodenwert des Regelgrundstücks:	+	732.000 €
Vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag: (ohne Berücksichtigung von Mängeln und Schäden, Instandhaltungs- und/oder Modernisierungszustand)		1.346.600 €



Zur Ableitung von Verkehrswerten aus Sachwerten sind die Sachwerte in der Regel dem Immobilienmarkt anzupassen. Eine solche Anpassung wird mit Hilfe von entsprechenden Markt-anpassungsfaktoren vorgenommen. Voraussetzung ist allerdings, dass entsprechende Markt-anpassungsfaktoren aus dem betreffenden örtlichen Immobilienteilmarkt auch abgeleitet wurden. Derartige Faktoren werden üblicherweise von den zuständigen Gutachterausschüssen ermittelt, da diese auf sämtliche Kaufverträge von Immobilien zurückgreifen und diese auch statistisch auswerten können. Die Gutachterausschüsse sind vom Gesetz her verpflichtet den Immobilienmarkt transparent zu machen, entsprechende Werte zu ermitteln und auch zu veröffentlichen.

Das hier zu bewertende Objekt gehört einem Grundstücksteilmarkt an in dem nur sehr wenige / oder keine vergleichbaren Kauffälle vorlagen und somit auch seitens des örtlichen Gutachterausschusses keine aussagefähigen Markt-anpassungsfaktoren statistisch ermittelt und veröffentlicht werden konnten. Die Markt-anpassung kann in solchen Fällen, wie hier, nur durch sachverständiges Ermessen, unter Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten, vorgenommen werden.

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

Bodenwert:	732.000 €
Sachwert:	1.347.000 €
Ertragswert:	1.040.000 €



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 Ertragswert ist zur Ermittlung des Verkehrswertes maßgeblich.

Der Ertragswert entspricht einem Rohertragsfaktor vom 13,4-fachen des marktüblichen Jahresrohertrages. Der regionale Gutachterausschuss hat für diese Immobilienart aus Mangel an Kauffällen keinen Rohertragsfaktor ermitteln können, der obere Gutachterausschuss gibt diesen Faktor, bezogen auf die Region Hannover, mit dem 14,3-fachen an, bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 100 €/m² und einer durchschnittlichen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Der Sachwert ist noch einer Marktanpassung zu unterziehen. Der vorzunehmende Abschlag, um auf den Ertragswert zu kommen, beträgt rd. 23 %. Er hat damit keine ungewöhnliche Größenordnung.

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile schätze ich nach den vorstehenden Berechnungen und Beschreibungen den **Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks in einem vermietungsfreien Zustand der Immobilie und einer unterstellten, ausschließlich gewerblichen Nutzung des Grundstücks** zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung einer Rundung auf:

1.040.000 €

(eine Million vierzigtausend Euro)

Lüneburg, den 04.02.2028

Dipl.-Ing. Frank Tönjes





6. Anlagen

6.1 Auszug aus der Liegenschaftskarte / Lageplan - Bodenrichtwertkarte

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



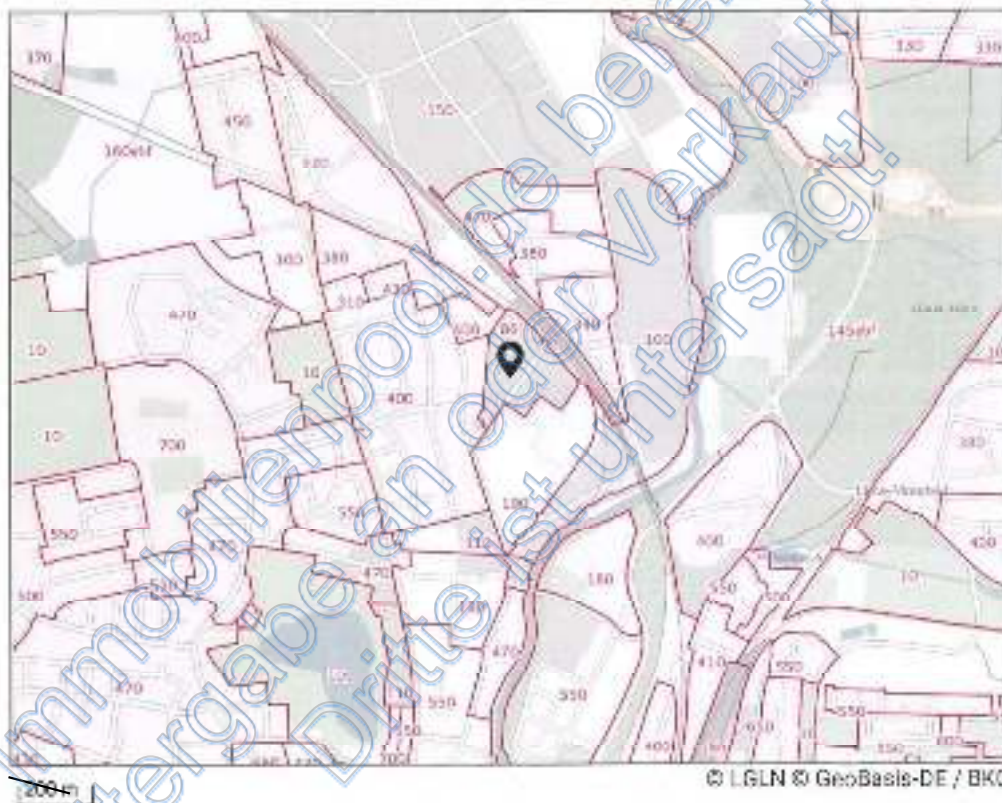
GAG Gutachterausschuss für Grundstückswerte
Lüneburg



Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Erstellt am 05.05.2025)

Bodenrichtwertkarte: Bauland auf der Grundlage der aktuellen amtlichen Geobasisdaten
Stichtag: 01.01.2025

Adresse: Arenskule 7, 21339 Lüneburg - Goseburg-Zeltberg
Gemarkung: 1516 (Lüneburg), Flur: 3, Flurstück: 39/110



Teilmarkt: Bauland
Bodenrichtwert: 86 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Industriegebiet



6.3 Flächenberechnungen

Gewerbepark Arenskule 5

25.01.2002

Raumbuch und überschlägige Flächenberechnung

Nummer	Raumbezeichnung	Flächenberechnung	m ²
Nutzer :			
10	Lager	9,0*17,8	160,20
11	Lager	9,0*5,1	45,90
12	WC	3,8*1,6	6,08
Gesamtfläche :			212,18
Nutzer :			
20	Werkstatt	5,5*15,1	83,05
20a	Lager	1,4*2,3	3,22
21	Empfang	4,4*4,5	19,80
22	Büro	6,4*4,5	28,80
23	Sozial	3,4*4,5	15,30
24	WC	3,6*2,5	9,00
25	Archiv	11,5*4,25 + 3,6*2,5	57,88
26	Flur	3,5*2,2-2*1,6	4,50
27	Lager	3,5*3,4-2*0,5	10,90
28	Entwicklung	3,2*8,8	28,16
29	Druckwerkstatt	4,7*8,8	40,42
29a	Folienwerkstatt	4,2*8,8-1,8*2,8	35,04
Gesamtfläche :			333,07
Nutzer :			
30	Lager	4,4*8,2-2*3	30,08
Gesamtfläche :			30,08
Nutzer :			
40	Lager	7,7*7,5	57,75
41	Büro, EG	3,2*7,5	24,00
42	Lager, OG	3,2*4,0	12,80
43	WC	3,2*2,5	8,00
Gesamtfläche :			102,55
Nutzer :			
50	KFZ-Werkstatt	9,5*15,1	143,45
51	Büro, EG	2,6*4,2	10,92
52	Lager, OG	2,6*4,2	10,92
Gesamtfläche :			165,29
Nutzer :			
60	Garage	10,2*11,0	111,20
61	Empfang	4,2*2,75	11,55
62	Büro	4,2*7,7-1*1/2	31,84
63	Büro	4,0*4,1-1*1/2	15,90
64	Teeküche	3,3*2,2	7,26
65	Flur	7,6*1,4+(0,9+1,8)*2*1,4	12,53
66	Akten	4,2*2,3	9,66
67	WC-I	1,2*3,2	3,84
68	WC-O	1,2*1,9	2,28
Gesamtfläche :			206,09
Gesamtfläche des Objektes			1062,23

Stand : 25.01.2002



Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

(nach DIN 277-1: 2005-02, Deutscher Normenausschuss Berlin)

	Länge	Breite	Faktor	Einzel- fläche	Grund- fläche
	(m)	(m)		(m ²)	(m ²)
Gewerbehallenkomplex					
Gebäude(-teil)	A				
Gebäudeabschnitt 1	15,80	16,60	1,00	262,28	
Gebäudeabschnitt 2	14,30	7,60	1,00	108,68	
	2,60	4,20	-1,00	-10,92	
Gebäudeabschnitt 3	16,15	16,60	1,00	268,09	
	2,60	4,20	1,00	10,92	
	4,15	9,00	1,00	37,35	
Gebäudeabschnitt 4	19,00	15,00	1,00	285,00	
	2,00	9,00	1,00	18,00	
	2,20	3,90	-1,00	-8,58	
Gebäudeabschnitt 5	18,60	9,15	1,00	170,19	
	5,40	9,50	1,00	51,30	
	2,20	3,90	1,00	8,58	
	Summe				1.200,89
				Gesamt	1.200,89



6.4 Fotos



DIPL.-ING. FRANK TÖNJES

ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER











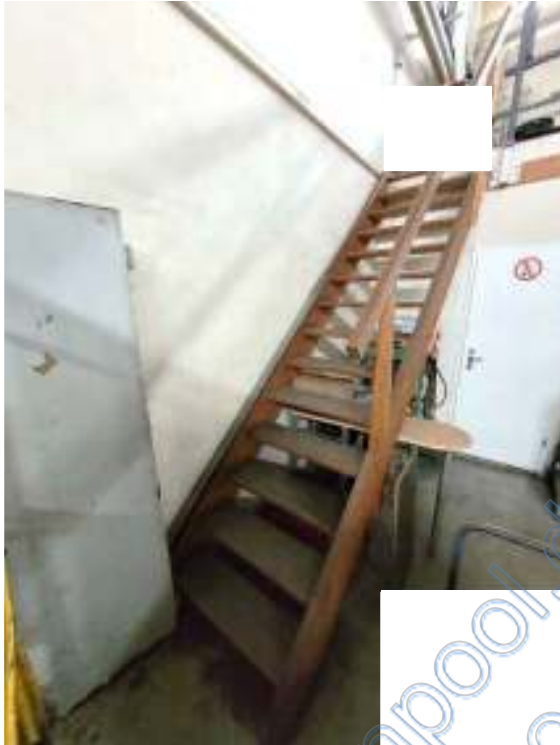


Gebäude 1





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



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



Gebäude 3





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





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





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



6.5 Auskunft aus dem Bau- und Altlastenverzeichnis

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



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



6.6 Abkürzungsverzeichnis

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

6.7 Literaturverzeichnis

Heix, 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 18.10.2012 B1 vom 18.10.2012

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

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

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

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

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