

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-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 - 266 00 14

Fax 04131 - 266 00 15

E-Mail toenjes@property-experts.de

Web www.property-experts.de

Datum: 27.02.2025

Gutachten-Nr.: **ft 060-24-A-W**

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Objekt: Zweifamilienwohnhaus mit Garagen
21371 Tosterglope, Lütt Hamborg 12

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

Aktenzeichen: **NZS 23 K 36/23**

Wertermittlungs-
stichtag: 19.11.2024

Gemarkung: Tosterglope

Amtsgericht: Lüneburg

Flur: 1

Grundbuchbezirk: Tosterglope

Flurstück: 345/55

Blatt: 188

Grundstücksgröße : 1.176 m²

Wohnfläche: ca. 201 m²

Baulasten: baulastenfrei

Altlasten: kein Eintrag vorhanden

Besonderheiten: Wohnungsrecht

Verkehrswert der unbelasteten Immobilie: 240.000 €



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	13
4.	Wertermittlung	14
4.1	Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	14
4.2	Wahl des Bewertungsverfahrens und ihre Begründung	16
4.3	Bodenwertermittlung	17
4.4	Sachwertermittlung	19
4.5	Vergleichswert nach Vergleichsfaktoren	23
5.	Verkehrswertermittlung	25
6.	Anlagen	27
6.1	Auszug aus der Liegenschaftskarte / Lageplan - Bodenrichtwertkarte	27
6.2	Zeichnungen	29
6.3	Flächenberechnungen	35
6.4	Baubeschreibung Um- und Ausbau Dachgeschoss	38
6.5	Fotos	40
6.6	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und dem Altlastenkataster	52
6.7	Abkürzungsverzeichnis	54
6.8	Literaturverzeichnis	54
	letzte Seite	55

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 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:

- keine

Von mir eingeholte Unterlagen und Informationen:

- Aufzeichnungen und Fotoaufnahmen von der Ortsbesichtigung
- Grundbuchauszug vom 18.12.2023
- Eintragungsbewilligungen zu Abt. II des Grundbuches
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (siehe Anlagen)
- Einsicht in die Akten der Bauaufsichtsbehörde
- Bauzeichnungen (siehe Anlagen)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (siehe Anlagen)
- Auszug aus dem Altlastenkataster (siehe Anlagen)

Allgemein veröffentlichte Informationen:

- Grundstücksmarktdaten 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Lüneburg, zuständig für die Landkreise Harburg, Lüchow-Dannenberg, Lüneburg, Uelzen
- 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: 19.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.3.2 Qualitätsstichtag

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

Qualitätsstichtag: Wertermittlungsstichtag

2.3.3 Ortsbesichtigung

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

Datum: 19.11.2024

für die Gläubigerin: niemand anwesend

für den Schuldner: niemand anwesend

sowie: Dipl.-Ing. Frank Tönjes, Sachverständiger mit einer Mitarbeiterin und die Mieter der Wohnung im Erdgeschoss

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 hat der Mieter ausdrücklich zugestimmt.

2.4 Besondere Hinweise

Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass ich dieses Gutachten teilweise 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!

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

Eine Wohn- und Nutzflächenberechnung konnte seitens des Auftraggebers nicht zur Verfügung gestellt werden, daher wurde die Wohnfläche des Erdgeschosses aus den bemaßten Bauzeichnungen berechnet. Grundlage für die Fläche im Dachgeschoss ist der Wohnflächenberechnung des Architekten aus der Baugenehmigungsakte. Es wird unterstellt, dass die Berechnung richtig ist und mit der Örtlichkeit übereinstimmt. Eine Kontrolle erfolgte nur stichpunktartig.

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



2.5 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Zweifamilienwohnhaus mit Garagen

Objektadresse

Straße Nr.: Lütt Hamborg 12
PLZ Ort: 21371 Tosterglope

Katasterangaben

Gemarkung: Tosterglope
Flur: 1
Flurstück: 345/55
Flurstückgröße: 1.176 m²
Grundstücksgröße insgesamt: 1.176 m²

Grundbuchangaben

Grundbuchamtsgericht: Lüneburg
Grundbuchbezirk: Tosterglope
Grundbuchblatt: 188 (Reichsheimstätte)
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses: 1
Datum des Grundbuchauszugs: 18.12.2023

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

In Abt. II des Grundbuches sind wertrelevante Eintragungen verzeichnet.

Lfd.-Nr. 1 - 4: „gelöscht“

Lfd.-Nr. 5: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB) für Günther Rueter, geb. am 21.09.1931 und Erna Rueter geb. Timmreck etc.“

Lfd.-Nr. 6: „Rückauffassungsvormerkung für Günther Rueter geb. etc.“

Lfd.-Nr. 7: „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet worden (23 K 36/23). Eingetragen am 18.12.2023.“

Baulasten

Nach schriftlicher Mitteilung der Bauaufsichtsbehörde ist auf dem Grundstück keine Baulast 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:	Tosterglope
Überörtliche Anbindung:	Bundesstraße B 216 ca. 4 km Entfernung Bundesautobahn A 39 ca. 33 km Entfernung Bahnhof Lüneburg ca. 30 km Entfernung Flughafen Hamburg ca. 91 km Entfernung Stadtmitte Lüneburg ca. 27,5 km Entfernung (-Luftlinie-)
Lagebeurteilung:	durchschnittlich, Lage an der Hauptstraße
Nahverkehrsmittel:	Linien- und Schulbus (Lüneburg – ZOB / Innenstadt)
Straßenausbau:	asphaltierte Fahrbahn, Rad- und Gehweg
Kfz-Parkmöglichkeiten:	auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden
Versorgung:	Wasser, elektrischer Strom, Telekommunikation
Entsorgung:	Abwasser
Erschließungsbeiträge:	In diesem Gutachten unterstelle ich eine Beitrags- und Abgabefreiheit.
Grundstückzuschnitt:	trapezförmig, siehe Liegenschaftskarte
Straßenfront / mittlere Tiefe:	ca. 24 m / ca. 50 m
Entwicklungszustand:	baureifes Land
Flächennutzungsplan:	Das Bewertungsgrundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.



Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Seine Nutzung und Bebauung richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch (BauBG) und steht in Abhängigkeit zur Nutzung und Bebauung der Nachbargrundstücke.
tatsächliche Nutzung:	Wohnhausbebauung
sonstige wertbeeinflussende Umstände:	nichts bekannt
Denkmalschutz:	Das Bewertungsobjekt ist kein Baudenkmal.
Überbauungen / Grenzbebauungen:	örtlich nicht erkennbar / Grenzbebauung der Garage
Nachbargrundstücke - Nutzung:	Wohnhausbebauung
Nachbargrundstücke - Bebauung:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Altlasten:	kein Eintrag vorhanden (s. Kopie in den Anlagen)

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 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 Ortsbesichtigung konnte nur im Erdgeschoss durchgeführt werden. Der Eigentümer der Immobilie selber war nicht anwesend. Angaben zu Ausstattung und Beschaffenheit u. a. der Wohnung im Obergeschoss können vom Sachverständigen nicht gemacht werden.

Wohnhaus

Bezeichnung / Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus, überwiegend zweigeschossig, teilw. mit ausgebautem Dachgeschoss, geringfügig unterkellert
Anzahl der Wohnungen und sonstigen Einheiten:	zwei Wohneinheiten
Baujahr:	1929 2004 Um- und Ausbau des Dachgeschosses

Rohbau

Fundamente:	Streifenfundamente und Bodenplatte
Außenwände:	Mauerwerk, Fassade mit Außenputz, Verblendsteinmauerwerk und gehobelte Blockbalken
Innenwände:	Mauerwerk (EG), Leichtbauwände (DG)
Geschossdecken:	Betondecke (schalungsrau) über KG, Balkendecken über den Geschossen
Dach:	Satteldach

Der Dachboden / Dachstuhl, die Holzkonstruktion des Daches, war bei der Ortsbesichtigung nicht zugänglich und konnte daher nicht in Augenschein genommen werden. **Schadensfreiheit wird in der Bewertung unterstellt!**



Ausbau

Kellergeschoss

teilunterkellert

Keller:

Boden:	Beton / Estrich
Wände:	Anstrich
Decke:	Beton (schalungsrau), Anstrich

Erdgeschoss

Vorbau:

Boden:	Teppichboden
Wände:	Mauerwerk, Holzbekleidung
Decke:	Holzbekleidung

Flur, vorne:

Boden:	Laminat
Wände:	Tapete, Anstrich, Holzbekleidung
Decke:	Holzbekleidung

Wohn-/ Esszimmer:

Boden:	Laminat
Wände:	Tapete, Anstrich
Decke:	Anstrich

Küche:

Boden:	Laminat
Wände:	Tapete, Anstrich
Decke:	Tapete, Anstrich
Ausstattung:	Einbauküche (gehört den Mietern)
Ausstattungsqualität:	durchschnittlich

Flur (Anbau):

Boden:	Steinzeugfliesen
Wände:	Tapete, Anstrich
Decke:	Holzbekleidung
Ausstattung:	Zugang zum Hof / Garten



Waschküche / Lager:

Boden:	Steinzeugfliesen
Wände:	Tapete
Decke:	Anstrich

Bad I:

Boden:	Steinzeugfliesen
Wände:	Fliesen ca. 1,5 - 2 m hoch, Anstrich
Decke:	Tapete, Anstrich
Ausstattung:	WC, Handwaschbecken, Dusche (ohne Spritzschutz)
Ausstattungsqualität:	einfach

Zimmer:

Boden:	Teppichboden
Wände:	Tapete, Anstrich
Decke:	Holzbekleidung

Bad II:

Boden:	Steinzeugfliesen
Wände:	Fliesen ca. 1,6 m hoch, Anstrich
Decke:	Holzbekleidung
Ausstattung:	WC, Waschbecken, Badewanne
Ausstattungsqualität:	durchschnittlich

Schlafzimmer:

Boden:	Laminat
Wände:	Tapete, Anstrich
Decke:	Holzbekleidung

Dachgeschoss

konnte nicht besichtigt werden, da niemand anwesend war!

Fenster:

Holz- und Kunststofffenster, ISO-verglast

Türen:

Außentüren: zweiflügelige Kunststofftür mit Glasausschnitt, Holztür
Innentüren: Holz in Holzzargen, gestrichen / beschichtet



Treppen:	Betontreppe mit Anstrich (KG)
Elektro-Installation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Öl - Zentralheizung (ca. 2010)
Warmwasserversorgung:	zentrale Warmwasserbereitung mit Wärmeversorgung über die Heizungsanlage

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, es besteht Modernisierungsbedarf

Baumängel / Bauschäden: soweit sichtbar, Feuchtigkeitserscheinungen in den Kelleraußenwänden, Klein- und Schönheitsreparaturen am und im Gebäude

3.3 Außenanlagen / Besondere Bauteile

- Erschließungsanlagen auf dem Grundstück
- Wege- und Hofbefestigungen mit Betonverbundsteinpflaster und Waschbetonplatten
- einfache Gartenanlage mit Einfriedung
- Hauseingangstreppe mit Podest und Überdachung
- Holz - Schuppen
- Gartenteich



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

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

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



4.3 Bodenwertermittlung

Allgemeine Erläuterungen zur Bodenwertermittlung

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

Der Wert des Bodens ist ohne die Berücksichtigung vorhandener baulicher Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im 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
Grundbuch:	Tosterglope
Blatt:	188
lfd. Nr. d. Bestandsverzeichnisses:	1

Katasterangaben

Gemarkung:	Tosterglope	
Flur:	1	
Flurstück:	345/55	
Teilstück:	ganz	
Nutzung:	bebaut	Summen
Grundstücksgröße:	1.176 m ²	1.176 m ²

Bodenrichtwert (BORIW):	42,00 €/m ²
Bezugsfläche des BORIW:	1.000 m ²

Anpassungsfaktor:	1,00	
angepasster BORIW:	42,00 €/m ²	
Bodenwerte:	49.392 €	49.392 €

Bodenwert insgesamt (gerundet): **49.400 €**



4.4 Sachwertermittlung

Allgemeine Erläuterungen zur Sachwertermittlung

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

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



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

Besondere und überdurchschnittliche Instandhaltung, durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen und anderweitige Maßnahmen zur Werterhaltung bzw. Wertverbesserung sind zu berücksichtigen. Sie führen zu einer modifizierten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer. Diese ist nach dem Verfahren zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer gemäß Anlage 4 der Sachwertrichtlinie zu ermitteln. Abgestellt auf einzelne Modernisierungselemente ist deren Modernisierungsumfang sachverständig zu schätzen und verfahrensgemäß ein definierter Modernisierungsgrad und daraus die modifizierte Restnutzungsdauer zu ermitteln. Das Verfahren der Sachwertrichtlinie begrenzt die wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf 70 % der Gesamtnutzungsdauer für voll modernisierte Gebäude und auf 90 % für kernsanierte Gebäude. Eine Kernsanierung ist der vollständige Rückbau des Gebäudeausbaus und dessen Neuherstellung unter Ertüchtigung des Gebäudetragwerkes und der vollständigen Ertüchtigung der Gebäudehülle. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer kann in diesem Fall nur in Anlehnung an das Bewertungsmodell geschätzt und nicht berechnet werden.

Die Gebäude bzw. Gebäudeteile, Anbauten und dgl. wurden in unterschiedlichen Jahren errichtet oder verändert. Sie sind jedoch nur insgesamt nutzbar. Ihr Bestand und ihre Nutzung sind voneinander abhängig. Sie teilen folglich 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.

Bezogen auf den Wertermittlungsstichtag ist ein fiktives Baujahr aus wirtschaftlicher Restnutzungsdauer und Gesamtnutzungsdauer sowie aus dem Bewertungsjahr zu errechnen. Dieses dient der Bemessung der Alterswertminderung.

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 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, Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen. Ihr absoluter Wert ist zu ermitteln und nach ihrem üblichen Einfluss in der Bewertung zu berücksichtigen.



Sachwertermittlung

Gebäude:	Garage	Anbau, nicht unterkellert	Wohnhaus, nicht unterkellert	Wohnhaus, unterkellert
Gebäudeteil (s. Berechnung der BGF in der Anlage):	D	C	B	A
Baujahr:	1983	1929	1929	1929
fiktives (modifiziertes) Baujahr:		1979	1979	1979
Gebäudealter (GA):	41 Jahre	95 Jahre	95 Jahre	95 Jahre
wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):	25 Jahre	25 Jahre	25 Jahre	25 Jahre
Bewertungsjahr:	2024	2024	2024	2024
Gesamtnutzungsdauer (GND):	70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre	70 Jahre
relatives Gebäudealter (RGA = GA / GND x 100):	59 %	136 %	136 %	136 %
Fiktives Gebäudealter (FGA):	45 Jahre	45 Jahre	45 Jahre	45 Jahre
NHK 2010 Gebäudeart:	GA	ZFH	ZFH	ZFH
NHK 2010 Gebäudeart-Nr.:	14.1	1.22	1.33	1.13
NHK 2010 Gebäudestandardstufe:	3,0	2,3	2,3	2,3
NHK 2010 Kostenkennwert:	245 €/m ²	674 €/m ²	903 €/m ²	768 €/m ²
Zu-/Abschlag für abweichende Ausstattung:	x 1,00	1,05	1,05	1,05
Preisindex (Basisjahr 2010):	x 179,1	179,1	179,1	179,1
gewöhnliche Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Bundesdurchschnitt):	= 439 €/m ²	1.268 €/m ²	1.699 €/m ²	1.445 €/m ²
Brutto-Grundfläche (BGF):	x 51,9 m ²	102,3 m ²	128,5 m ²	89,5 m ²
gewöhnliche Herstellungskosten normierte Gebäude (GHK-NG = RG-NHK x BGF):	= 22.800 €	129.800 €	218.300 €	129.300 €
GHK-NG insgesamt 500.200 €				
besondere Betriebseinrichtungen + besondere Bauteile:	+ 0 €	0 €	15.000 €	0 €
gewöhnliche Herstellungskosten (GHK):	= 22.800 €	129.800 €	233.300 €	129.300 €
lineare Alterswertminderung: [lineare AWM=GHK x (GND - RND) / GND]	- 14.700 €	83.400 €	150.000 €	83.100 €
Alterswertminderung (AWM):	64%	64%	64%	64%
vorläufige alterswertgeminderte Gebäudesachwerte:	= 8.100 €	46.400 €	83.300 €	46.200 €
Summe der vorläufigen alterswertgeminderten Gebäudesachwerte:				184.000 €
Bauliche und nichtbauliche Außenanlagen:	+			6.000 €
Hausanschlüsse:	+			6.000 €
Vorläufiger Sachwert der Gebäude, baulichen und nicht baulichen Anlagen und Außenanlagen:				196.000 €
Bodenwert des Grundstücks:	+			49.400 €
Vorläufiger Sachwert am Wertermittlungsstichtag:				245.400 €
(ohne Berücksichtigung von Mängeln und Schäden, Instandhaltungs- und/oder Modernisierungstau)				



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

Marktanpassung

vorläufiger Sachwert am 01.01.2024: (ohne Berücksichtigung von Mängeln und Schäden, Instandhaltungs- und/oder Modernisierungstau)		245.400 €
Zu- und Abschlagsfaktoren in Bezug auf eine durchschnittliche, vergleichbare Immobilie (gemäß Grundstücksmarktbericht und Schätzung):		
Sachwertfaktor nach Grundstücksmarktbericht (GMB):	27,5 km	1,42
Korrekturfaktor Lagewert:	42 €/m ²	0,75
Korrekturfaktor wirtschaftliche Restnutzungsdauer:	25 Jahre	0,94
Korrekturfaktor Gebäude-Standardstufe:	2,3	0,98
Korrekturfaktor Wohnfläche:	201 m ²	1,15
Korrekturfaktor Grundstücksfläche:	1.176 m ²	1,03
Korrekturfaktor Energiebedarf:	151-250 KWH	0,95
Korrekturfaktor Zweifamilienhaus:	ja	0,93
Sachwertfaktor		1,04
Marktangepasster vorläufiger Sachwert am 01.01.2024:		254.998 €
Marktanpassung an den Bewertungsstichtag		
Marktanpassungsfaktor:		0,95
Marktangepasster vorläufiger Sachwert am Bewertungsstichtag:		242.248 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale		0 €
Sachwert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag:		242.248 €
Sachwert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag (gerundet):		242.000 €

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:	27,5 km	1.782 €/m ²	
Zu- und Abschläge:			
Korrekturfaktor modifiziertes Baujahr:	1979	0,98	
Korrekturfaktor Wohnfläche:	201 m ²	0,82	
Korrekturfaktor Grundstücksgröße:	1.176 m ²	1,03	
Korrekturfaktor Gebäude-Standardstufe:	2,3	0,98	
Korrekturfaktor Zweifamilienhaus:	ja	0,93	
Korrekturfaktor Energiebedarf:	151-250 kWh	0,94	
Gesamtfaktor:		0,70	0,70
angepasster Vergleichsfaktor:			1.246 €/m ²
Wohnfläche:		201,00	
vorläufiger Vergleichswert am 01.01.2024:		250.451 €	250.451 €
Marktanpassung an den Bewertungsstichtag:			
Marktanpassungsfaktor:			0,95
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert am Bewertungsstichtag:			237.928 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale:			0 €
Vergleichswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag:			237.928 €
Vergleichswert des Bewertungsobjektes am Wertermittlungsstichtag (gerundet):			238.000 €



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 (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Sachwert:	242.000 €
Indirekter Vergleichswert:	238.000 €

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.

Ich weise an dieser Stelle nochmal ausdrücklich darauf hin, dass ich dieses Gutachten in Teilen 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.



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 Immobilie in einem vermietungsfreien Zustand der Immobilie** zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung einer Rundung auf:

240.000 €

(zweihundertvierzigtausend Euro)

Lüneburg, den 27.02.2025

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!



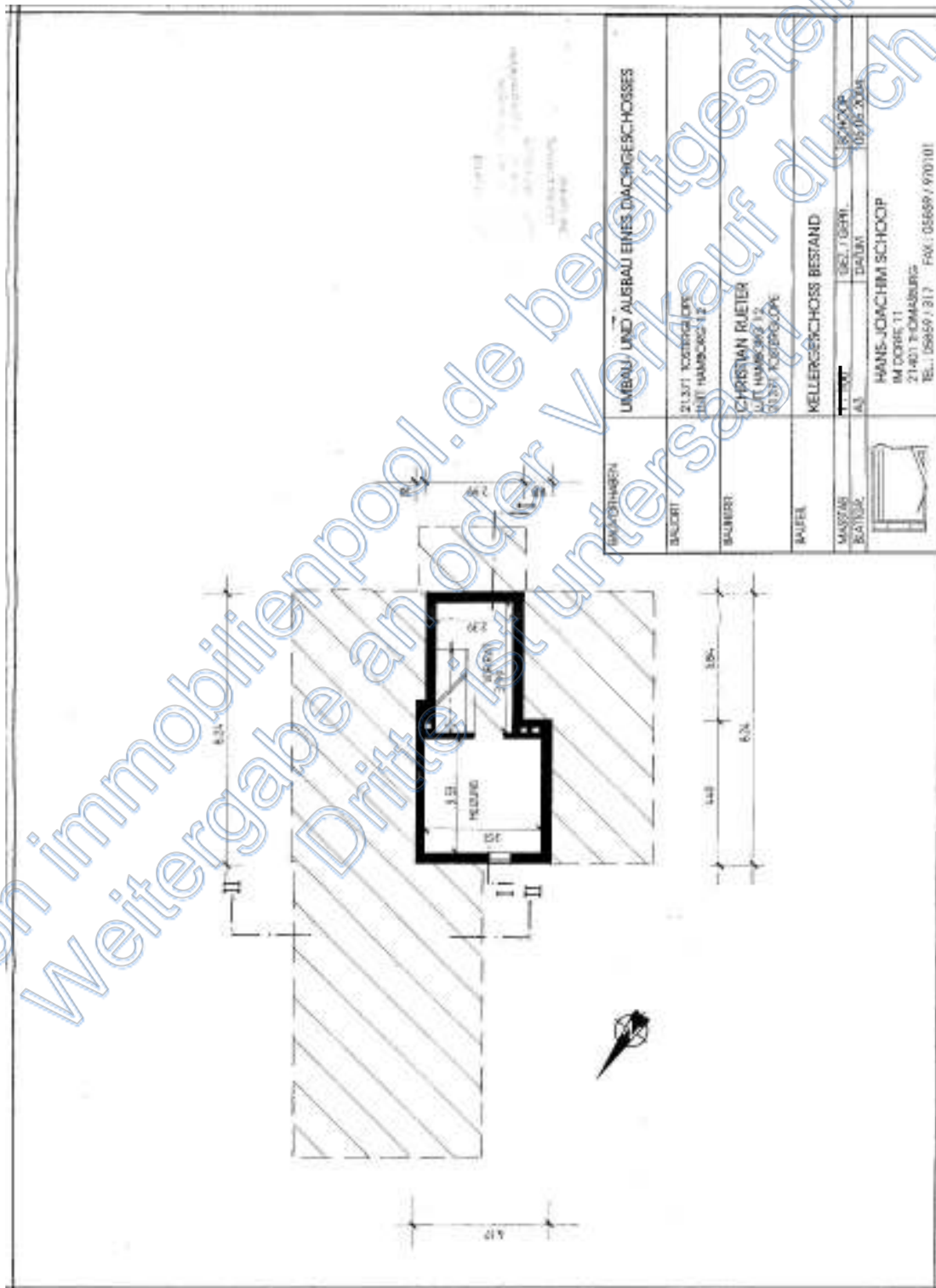
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Bodenrichtwert: 42 €/m²
Entwicklungszustand: Baureifes Land
Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand: Beitragsfrei
Art der Nutzung: Wohnbaufläche
Bauweise: offene Bauweise
Geschosszahl: 1
Grundstücksfläche: 1.000 m²



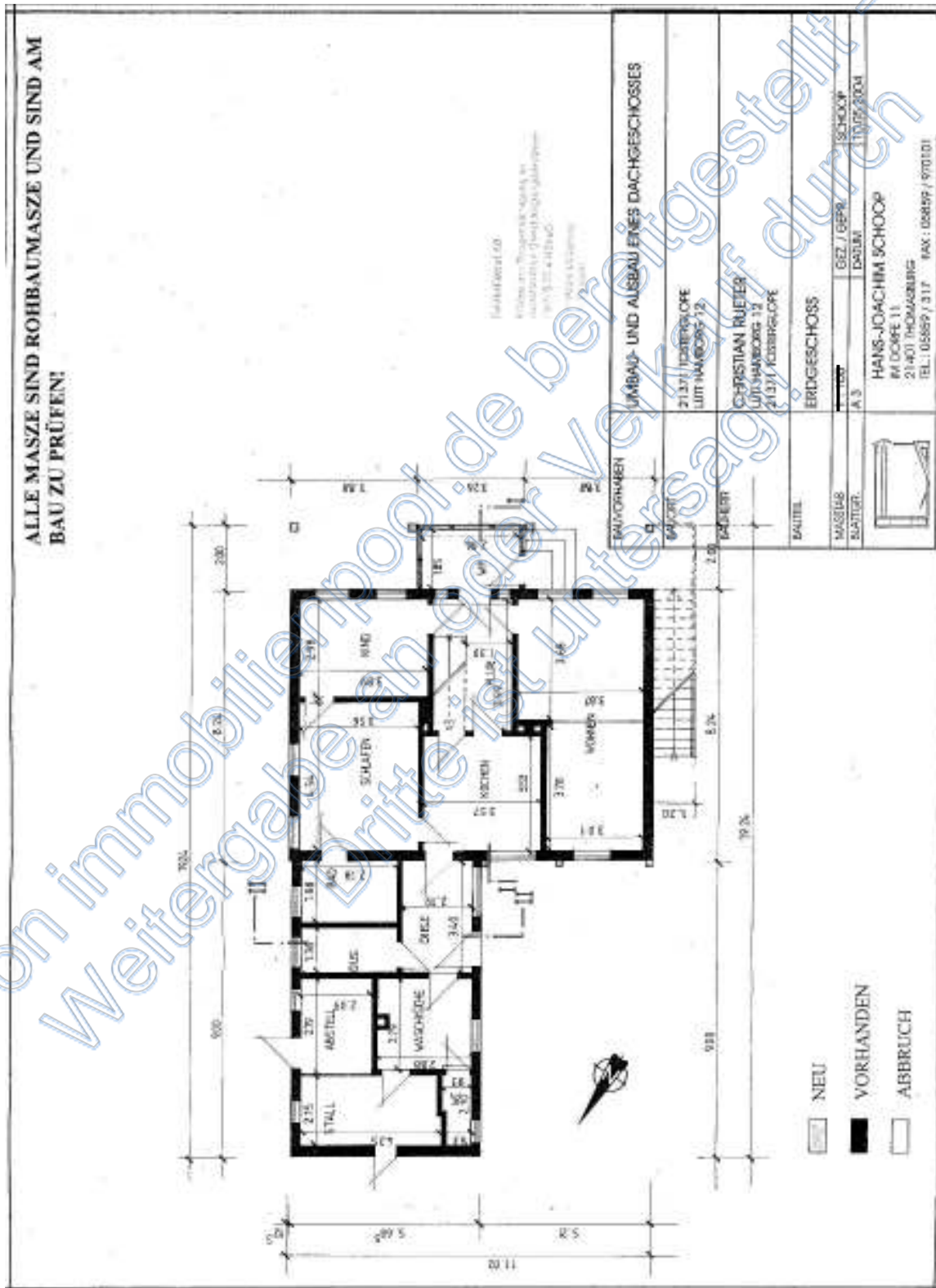
6.2 Zeichnungen

Grundriss Kellergeschoss



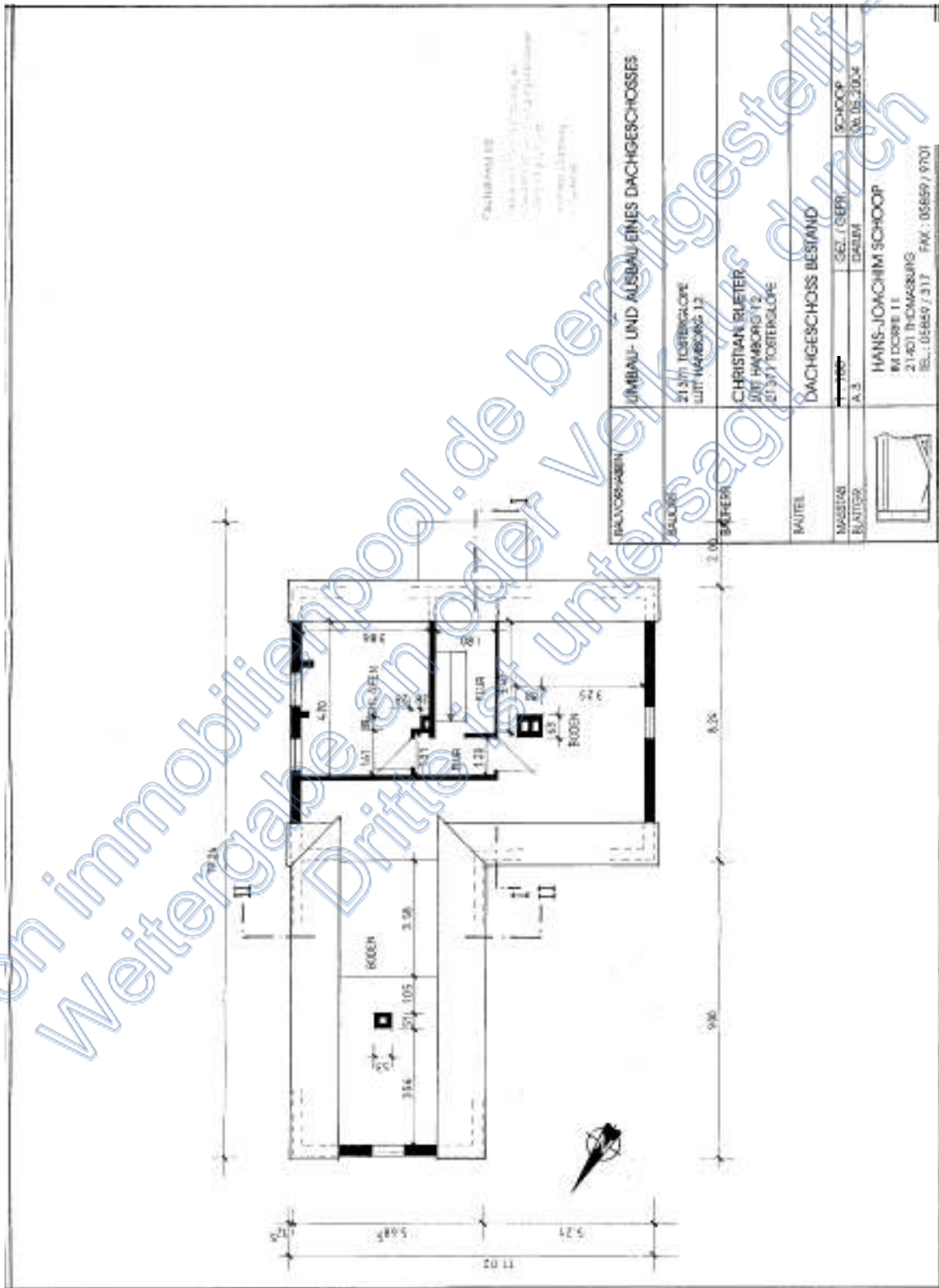


Grundriss Erdgeschoss



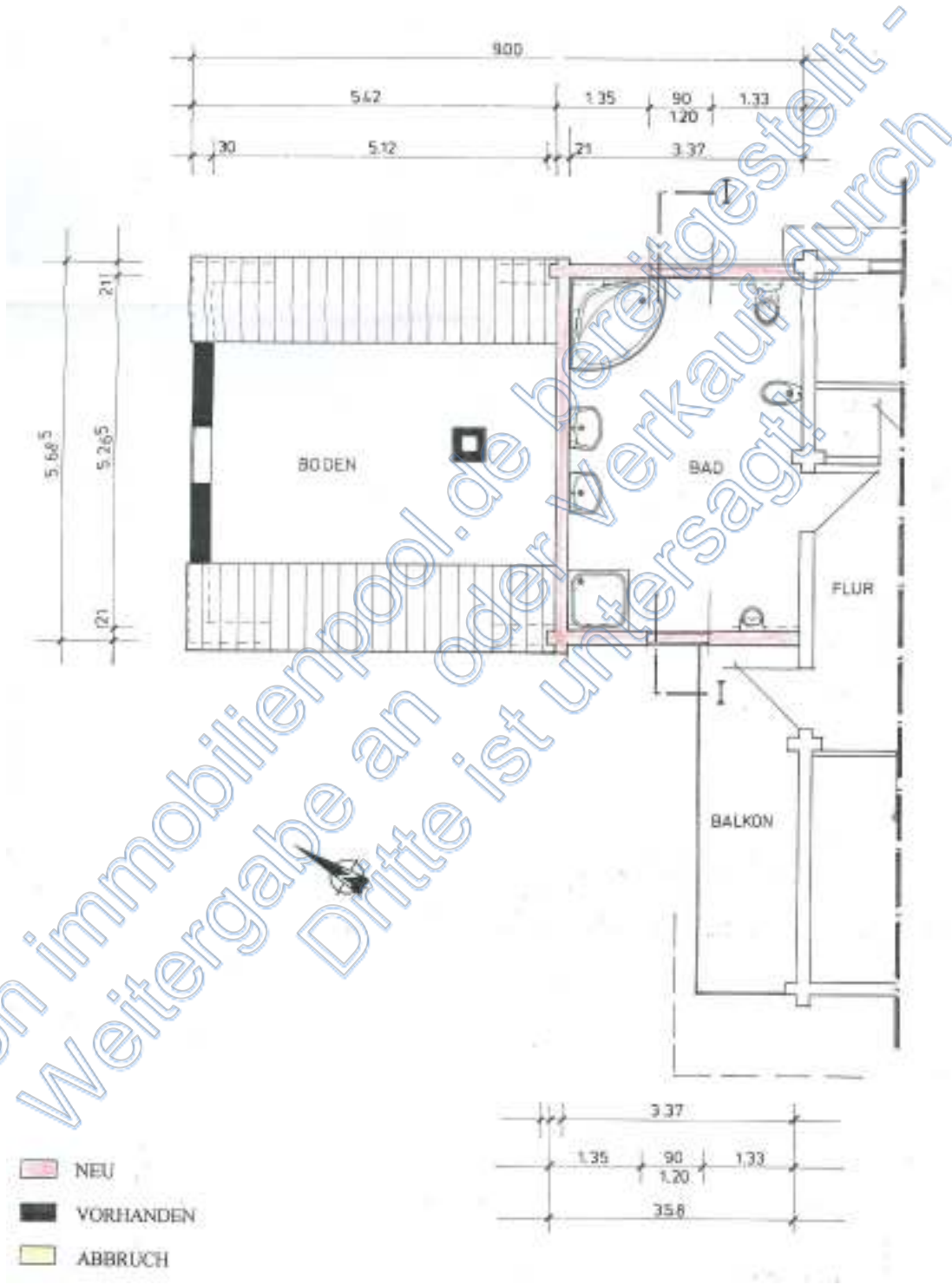


Grundriss Dachgeschoss



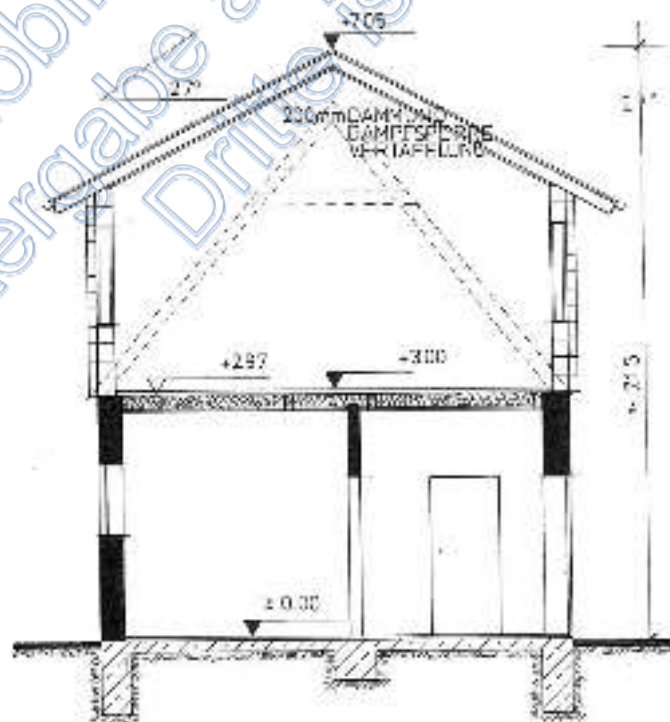
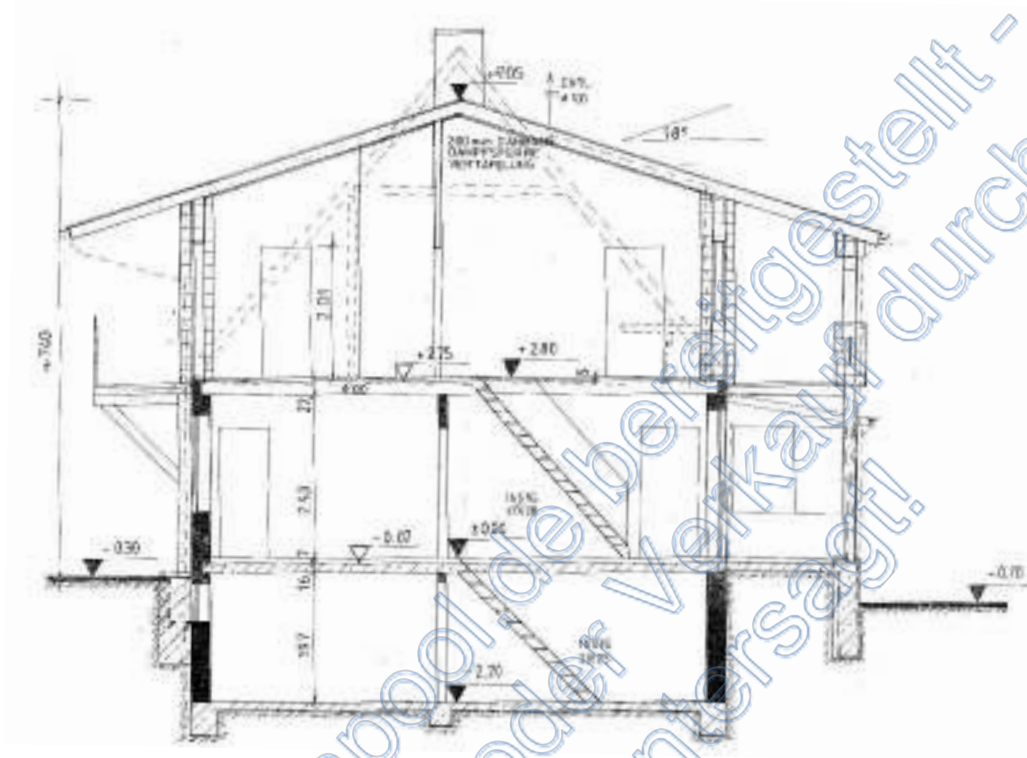


Grundriss Bad Dachgeschoss





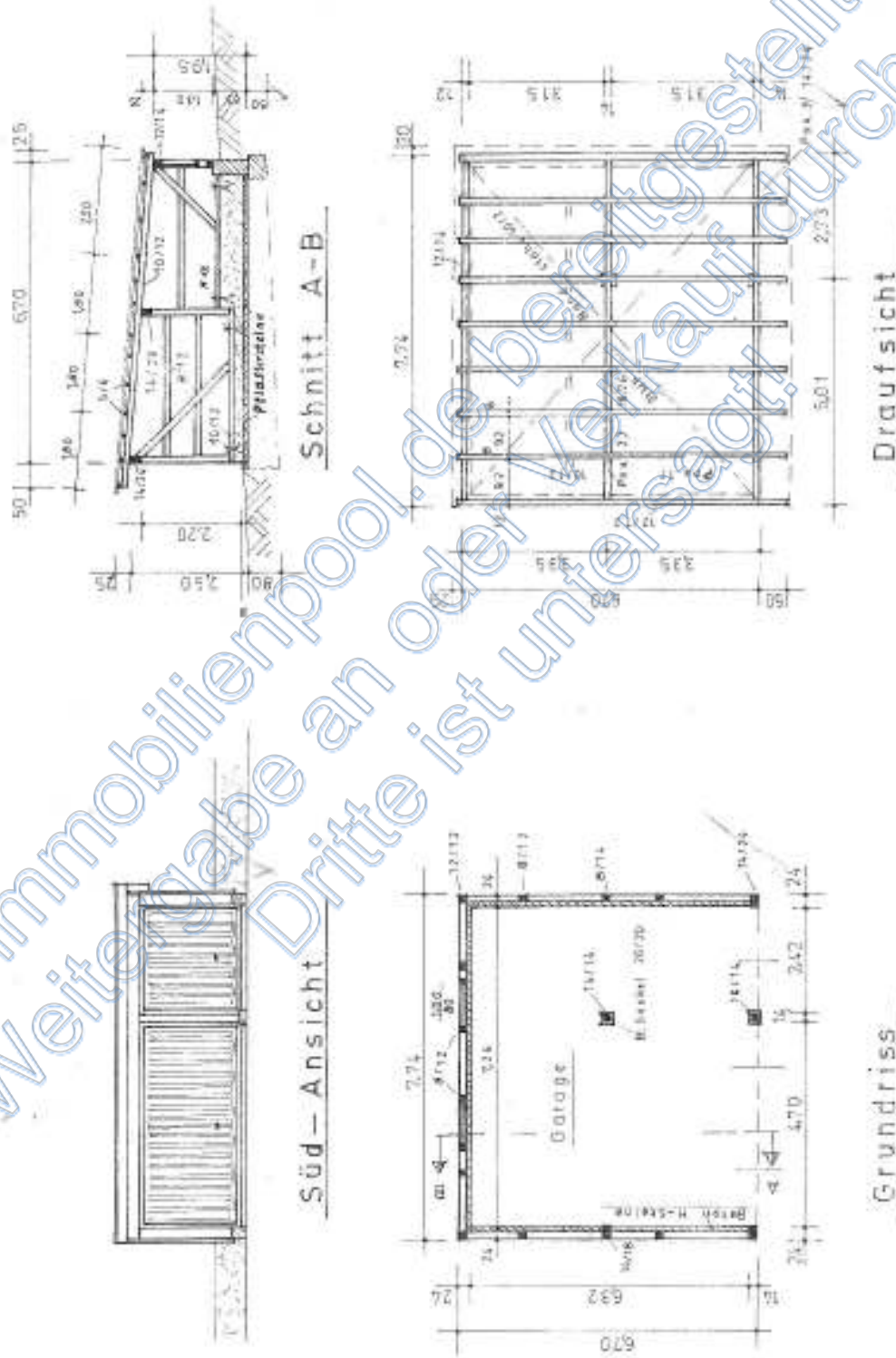
Schnitte



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



Grundriss, Schnitt Garage



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



6.3 Flächenberechnungen

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



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



Berechnung der Brutto-Grundflächen BGF

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

	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Einzelfläche- (m ²)	Grundfläche (m ²)
Wohnhaus, unterkellert					
Gebäude(-teil)	A				
Kellergeschoss	4,17	4,40	1,00	18,35	
	3,84	2,99	1,00	11,48	
Erdgeschoss	4,17	4,40	1,00	18,35	
	3,84	2,99	1,00	11,48	
Obergeschoss	4,17	4,40	1,00	18,35	
	3,84	2,99	1,00	11,48	
Summe					89,49
Wohnhaus, nicht unterkellert					
Gebäude(-teil)	B				
Erdgeschoss	11,02	8,24	1,00	90,80	
	3,26	2,00	1,00	6,52	
	4,17	4,40	-1,00	-18,35	
	3,84	2,99	-1,00	-11,48	
Obergeschoss	11,02	8,24	1,00	90,80	
	4,17	4,40	-1,00	-18,35	
	3,84	2,99	-1,00	-11,48	
Summe					128,47
Anbau, nicht unterkellert					
Gebäude(-teil)	C				
Erdgeschoss	9,00	5,69	1,00	51,17	
Dachgeschoss	9,00	5,69	1,00	51,17	
Summe					102,33
Garage					
Gebäude(-teil)	D				
Erdgeschoss	7,74	6,70	1,00	51,86	
					51,86
					372,15
				Gesamt	



6.4 Baubeschreibung Um- und Ausbau Dachgeschoss

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 Fotos







DIPL.-ING. FRANK TÖNJES

ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER



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



Von immobilienpool.de
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 an
Dritte ist untersagt!







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



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





6.6 Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und dem Altlastenkataster

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 Abkürzungsverzeichnis

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

6.8 Literaturverzeichnis

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

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

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

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



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

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

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)