

## Gutachten über den Verkehrswert eines Zweifamilienhauses mit Doppelgarage sowie Ermittlung des Barwertes aus dem geplanten Wohnungsrecht

**Auftraggeber des Gutachtens** : Hermann Ganske  
Danziger Straße 84, 21255 Tostedt

**Eigentümer** : Hermann Ganske

**Zweck des Gutachtens** : Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB  
zur Berechnung für Verkaufszwecke.

**Belegenheit des zu bewertenden Grundstückes** : 21255 Tostedt  
Danziger Straße 84

**Katasteramt** : Winsen/Luhe  
**Amtsgericht** : Tostedt  
**Landkreis** : Harburg  
**Bundesland** : Niedersachsen

### Angaben aus dem Grundbuch und dem Liegenschaftskataster:

Grundbuch von Tostedt				Band ---	Blatt 3192
lfd-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Größe in m <sup>2</sup>
2	Tostedt	8	28/453	Gemeindestraße	143,0
			28/525	Hof- und Gebäudefläche	880,0
					1.023,0

Stand vom 08. März 2013

**Ortsbesichtigung** : 08. April 2013 ab 13<sup>00</sup> Uhr

**Teilnehmer** : 1) Hermann Ganske, Auftraggeber  
2) Hanna Beyer, Tochter zu 1)  
3) Ehefrau zu 1), zeitweilig  
4) Andrea Bührig, Büro Kanitz  
5) D.U.

**Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag** : 08. April 2013

Das Gutachten umfasst 33 Seiten.

**Unbelasteter Verkehrswert auf Seite 23.**

Belasteter Verkehrswert auf Seite 24.

Grundlagen des folgenden Gutachtens sind unter anderem:

1. Die vom Sachverständigen am 08. April 2013 durchgeführte Ortsbesichtigung.
2. Die dem Sachverständigen durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen.
3. Grundsätze der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01. Juli 2010 .
4. Wertermittlungsrichtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (WertR 2006).
5. Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte am Katasteramt Lüneburg ermittelten Richtwerte.
6. Messzahlen für Bauleistungspreise und Preisindizes für Bauwerke, Reihe 4 der Fachserie 17, Herausgeber Statistisches Bundesamt Wiesbaden.
7. Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 27. Oktober 2010.
8. Normalherstellungskosten NHK 2010.
9. Statistische Baukostenkennwerte BKI und eigene Auswertungen.

Weiteres:

Baudenkmal:

Eine Überprüfung, inwieweit die vorliegende Immobilie Denkmal bzw. Kulturdenkmal ist und als solche in das Verzeichnis aufgenommen wurde, erfolgte nicht.

Nachfolgend wird unterstellt, dass kein Denkmal besteht.

Sollten Recherchen Gegenteiliges ergeben, ist das Vorhandensein ggf. auf Wertbeeinflussung zu prüfen.

Altlasten:

Eine besondere Überprüfung auf Altlastenverdachtsflächen erfolgte nicht.

Inwieweit das Grundstück im Altlastenkataster geführt ist, ist nicht bekannt.

Nachfolgend wird Lastenfreiheit unterstellt.

Gegenteiliges wäre ggf. auf Wertbeeinflussung zu prüfen.

Steuer:

Steuerliche bzw. latent steuerliche Eigenschaften sind nicht Bestandteil dieses Gutachtens und finden daher keine Berücksichtigung.

Urheberrechtsschutz:

*Der Unterzeichner hat an dieser Wertermittlung ein Urheberrecht. Dieses Gutachten wurde ausschließlich zur Verwendung der Auftraggeber erstellt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, auch von einzelnen Auszügen, Auflistungen, Berechnungen usw., wird hiermit untersagt.*

## Allgemeines zur Verkehrswertermittlung:

### A) Zum Verkehrswert allgemein:

-Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)-, Wertermittlungsrichtlinien (WertR).

#### Verkehrswert-Definition

Der Verkehrswert gemäß § 194 (BauGB) Baugesetzbuch wird wie folgt definiert:

„ Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungsstichtag (ImmoWertV §3) und der Grundstückszustand am Qualitätsstichtag (ImmoWertV §4) zugrunde zu legen.

Die Verkehrswertermittlung muss darauf ausgerichtet sein, den Betrag zu bestimmen, der im Verkehr üblicherweise für das betreffende Grundstück bezahlt werden würde. Da es sich insoweit um einen angenommenen Wert handelt, wird auch in den Fällen, in denen ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr für Grundstücke dieser Art nicht besteht, in der Regel unterstellt werden müssen, welcher Wert zu erzielen wäre, wenn ein gewöhnlicher Geschäftsverkehr unter den maßgeblichen Bedingungen bestünde.

#### §8 Ermittlung des Verkehrswertes (ImmoWertV)

(1) Zur Ermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), des Ertragswertverfahren (§§ 17-20), das Sachwertverfahren (§§ 21-23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Ermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

##### 1.) Das Ertragswertverfahren

kommt bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag von Bedeutung ist, so bei Mietwohngrundstücken und solchen Grundstücken, die teils Wohn- teils anderen Zwecken dienen, wie zum Beispiel Gewerbenutzung.

##### 2.) Das Sachwertverfahren

ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es nicht in erster Linie auf einen Ertrag ankommt, zum Beispiel bei Einfamilien- und Zweifamilienhäusern.

Gemäß den Wertermittlungsrichtlinien ist im Einzelfall, so etwa bei stillgelegten oder vor der Stilllegung stehenden Fabrikanlagen, Lagerhallen, geschlossenen Hotels und Kinos u. a., ein Verfahren zu wählen (Sachwert oder Ertragswert), das zu gesicherten und marktgerechten Ergebnissen führt.

##### 3.) Das Vergleichswertverfahren

ist eine statistische Methode zur Grundstücksbewertung. Es geht von der Überlegung aus, dass der Verkehrswert eines Grundstückes aus dem Mittel der aktuellen Verkaufspreise einer größeren Anzahl bekannter, vergleichbarer Objekte abgeleitet werden kann.

### B.) Ertragswertverfahren:

Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den Gebäudeertragswert.

Der Gebäudeertragswert ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag des Grundstückes. Der Reinertrag ist dabei der Überschuss des Rohertrages über die Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge, nämlich Mieten, Pachten und sonstige Leistungen der Mieter oder Pächter aus einem Grundstück.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Verwaltungs- und die Betriebskosten, soweit diese nicht auf die Mieter umgelegt werden, die Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Soweit die nachhaltigen Kosten nicht ermittelt werden können, sind Erfahrungssätze zugrunde zu legen. Der für die Kapitalisierung anzusetzende Zinssatz ist nach Art der baulichen Anlage und nach der Lage auf dem Grundstücksmarkt, also nach Herstellungskosten bzw. Sachwert und erzielbarer Miete zu bestimmen.

#### **C.) Sachwertverfahren:**

Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Bauwert. Der Bodenwert ist dabei grundsätzlich durch Preisvergleich zu ermitteln, wobei auch Richtwerte herangezogen werden können. Der Bauwert ist der Herstellungswert der Gebäude (Gebäudewert), aller sonstigen baulichen Anlagen und der Außenanlagen sowie der besonderen Betriebseinrichtungen einschließlich der Baunebenkosten unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussenden Umstände.

#### **D.) Vergleichswertverfahren:**

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Des Weiteren müssen auch Zu- oder Abschläge durch die Lage auf dem Grundstücksmarkt begründet werden. Das Vergleichswertverfahren kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden insbesondere Wohnhäuser, Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen, einfache freistehende Eigenheime (Siedlungen) und Garagen, bebaut sind.

#### **E.) Zum Verkehrswert:**

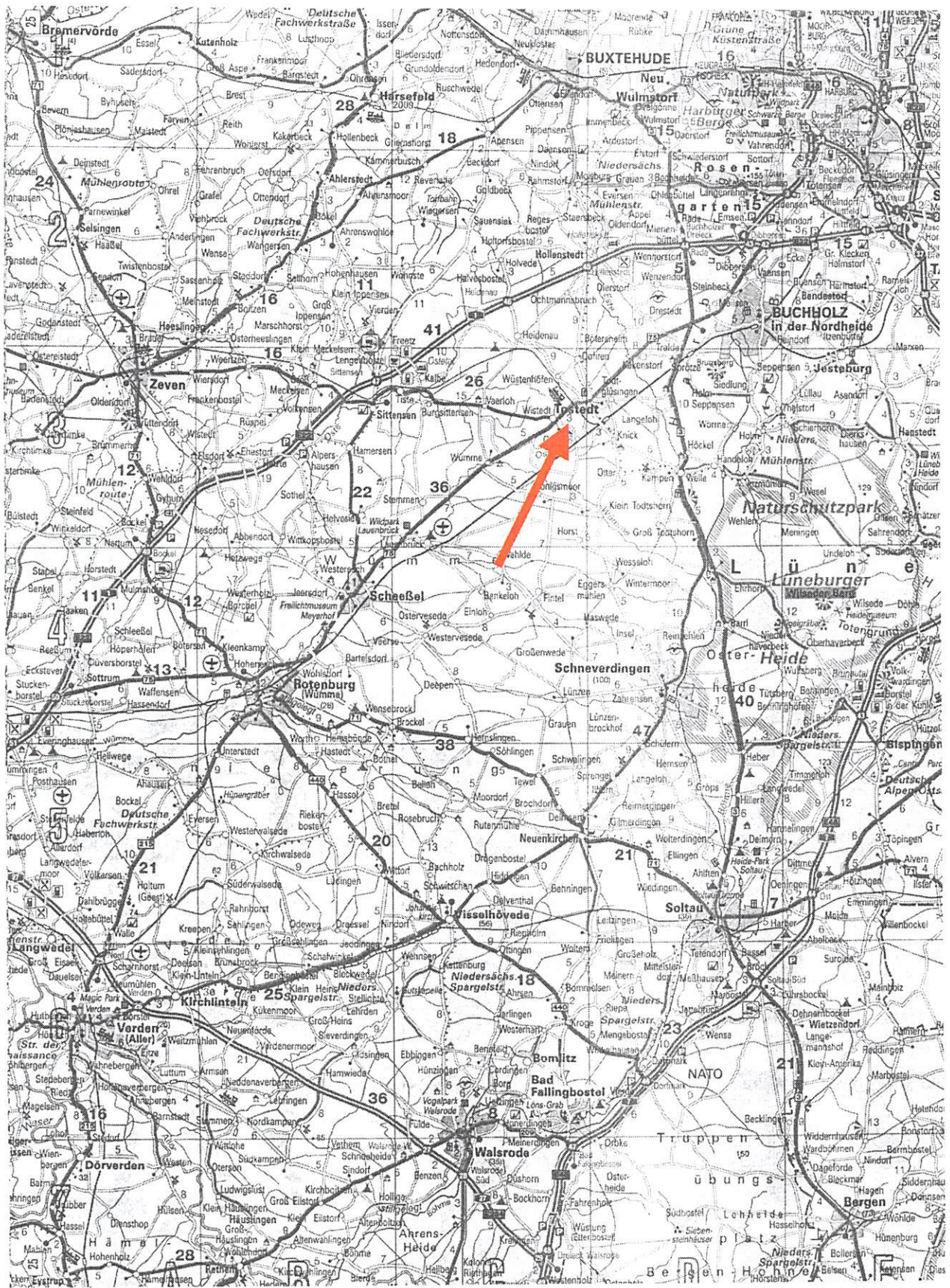
Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des bzw. der angewandten Verfahren abzuleiten. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt ist zu würdigen, ggf. durch Zu- und Abschläge. Der Grad der Marktanpassung richtet sich nach dem Befund über die am Wertermittlungstichtag bzw. Qualitätstichtag gegebenen Verwendungs-/Nutzungsmöglichkeiten der Bauanlagen aus der Sicht jedes interessierten Dritten am Grundstücksmarkt (-teilmarkt). Der Leitgedanke ist, wie sich ein " wirtschaftlich vernünftig denkender " Durchschnittsmarktteilnehmer zu einem Wertermittlungsobjekt (Kauf oder Verkauf) verhält und was sich aus der langjährigen Erfahrung und örtlichen Kenntnis des Grundstückssachverständigen an vernünftigem Marktverhalten für einen vorliegenden Wertermittlungseinzelfall ableiten lässt.

#### **F.) Allgemeine Hinweise zur Bodenbewertung**

Grundlage jeder Bewertung ist die Qualität des zu bewertenden Objektes, die von seiner tatsächlichen sowie rechtlich zulässigen Nutzung und den objektbezogenen Merkmalen sowie dem Erschließungsgrad, der Lage, der Bodenbeschaffenheit, dem Zuschnitt usw. bestimmt wird. Die vorhandene, tatsächliche Nutzung ist durch den örtlichen Augenschein, durch vorhandene Bestandszeichnungen, Miet- oder Pachtverträge, die rechtlich zulässige Nutzung aus den Darstellungen des vorbereitenden Flächennutzungsplanes und den Festsetzungen des verbindlichen Bebauungsplanes zu beurteilen. Fehlt eine solche Festsetzung, so sind die bauliche Nutzung des Umfeldes, des Bezugsobjektes und die Verkehrsauffassung Wertmaßstab für die Qualitätsbestimmung.

Der Bodenwert ist grundsätzlich durch Vergleich zu ermitteln, wobei auch die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelten Bodenrichtwerte (ImmoWertV §10), Indexreihen (ImmoWertV §11), Umrechnungskoeffizienten (ImmoWertV §12), Vergleichsfaktoren (ImmoWertV §13), Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszins (ImmoWertV §14) herangezogen werden. Die Erschließungskosten können enthalten sein. Sind diese in den Richtwerten nicht enthalten, so sind sie gesondert zu ermitteln und zuzuschlagen.

### Landkartenausschnitt:



## Grundstücksbeschreibung:

- Ortsgröße : Samtgemeinde Tostedt ~ 25.500 Einwohner,  
Gemeinde Tostedt ~ 13.500 Einwohner.
- Lage : Tostedt ist neben Buchholz bevorzugter Wohnort dieser Region und verfügt über sehr gute Einkaufsmöglichkeiten und über sämtliche Schularten, Kindergärten, Sportstätten, zahlreiche Wohnsiedlungen sowie Gewerbeansiedlungen. Das zu bewertende Grundstück liegt zentrumsnah, nur ~ 1 km von der B 75 entfernt.
- Verkehrslage : Sehr gute Verkehrsverbindungen mit Bussen (Busingverkehr in kurzen Intervallen), Bushaltestelle ~ 500 m Fußweg. Bahnhof Tostedt (Strecke Hamburg - Bremen) ~ 2 km südlich gelegen. Autobahn A1 (Strecke Hamburg – Bremen), Auffahrt "Hollenstedt" oder "Heidenau", ~ 10 km nördlich gelegen.
- Grenzverhältnisse : Geregelte Grenzverhältnisse. Garage ist Grenzbebauung (Flurstück 28/453).
- Erschließung : Öffentliche Nebenstraße als Sackgasse, Stichstraße mit Wendemöglichkeit, befestigte und asphaltierte Fahrbahn, einseitig befestigter Gehweg, gegenüberliegend.
- Bebauung der Umgebung : Meist Wohnhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser in unterschiedlichen Bauarten und Alter. Teilweise Nebengebäude wie Garagen usw. in offener Bauweise.
- Besondere Lageeigenschaft : Keine.
- Rechte und Belastungen : Grundbuch Abt. II:  
Keine Eintragungen.

### Anmerkung:

Nach Angabe soll ein unentgeltliches und lebenslängliches Wohnungsrecht an der Wohnung im Dachgeschoss mit einem Garageneinstellplatz und noch zu regelnder Sondernutzungsfläche am Garten für die Eheleute Ganske, wohnhaft daselbst, grundbuchlich gesichert werden.

Der Barwert des Wohnungsrechts wird zum jetzigen Stichtag gesondert ermittelt und wäre vom unbelasteten Verkehrswert abzuziehen.

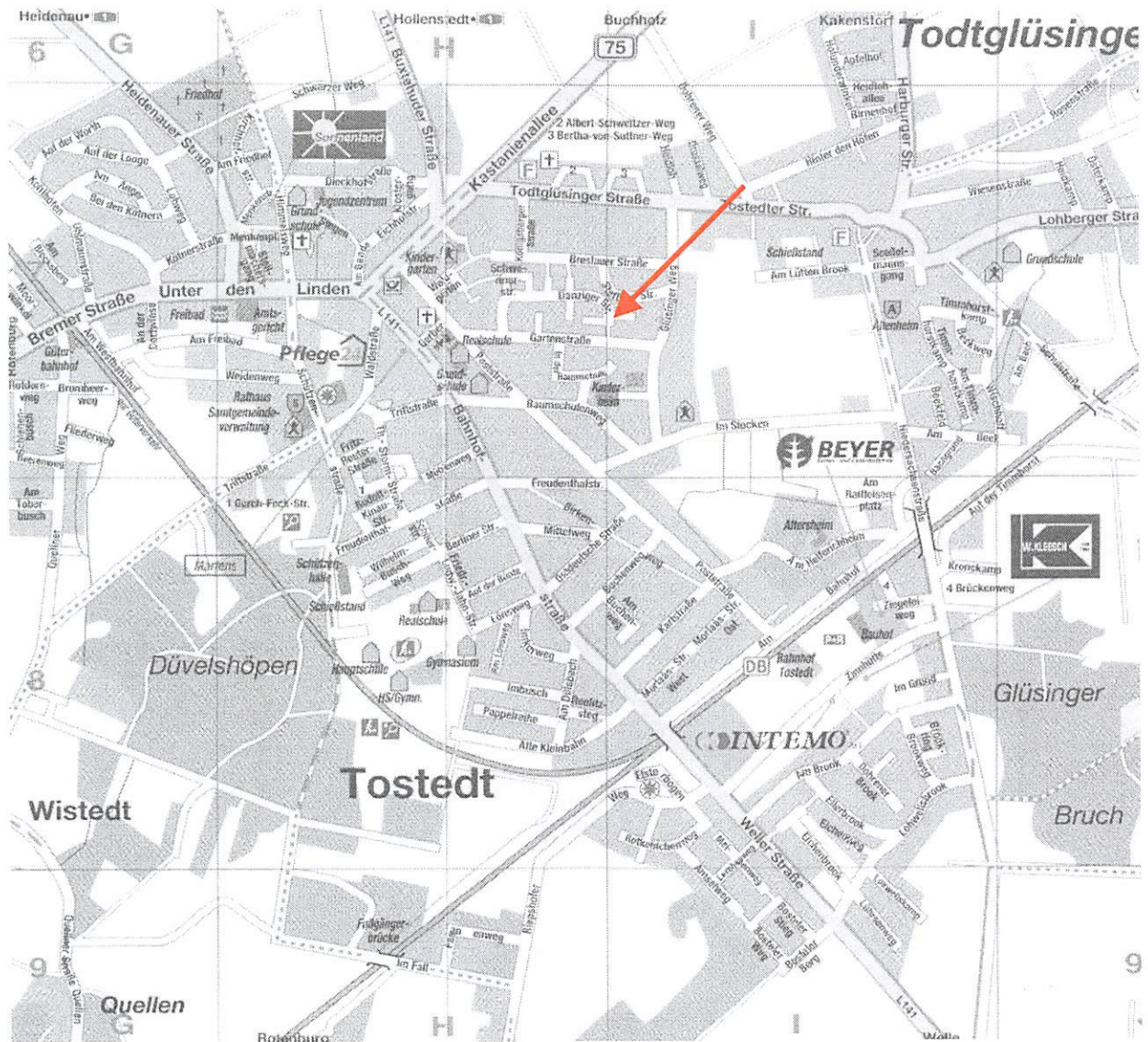
- Baulasten : Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen, Lastenfreiheit wird unterstellt. Sollten Baulasten vorhanden sein, sind diese ggf. auf Wertbeeinflussung zu prüfen.

- Abtretungen : Siehe oben.

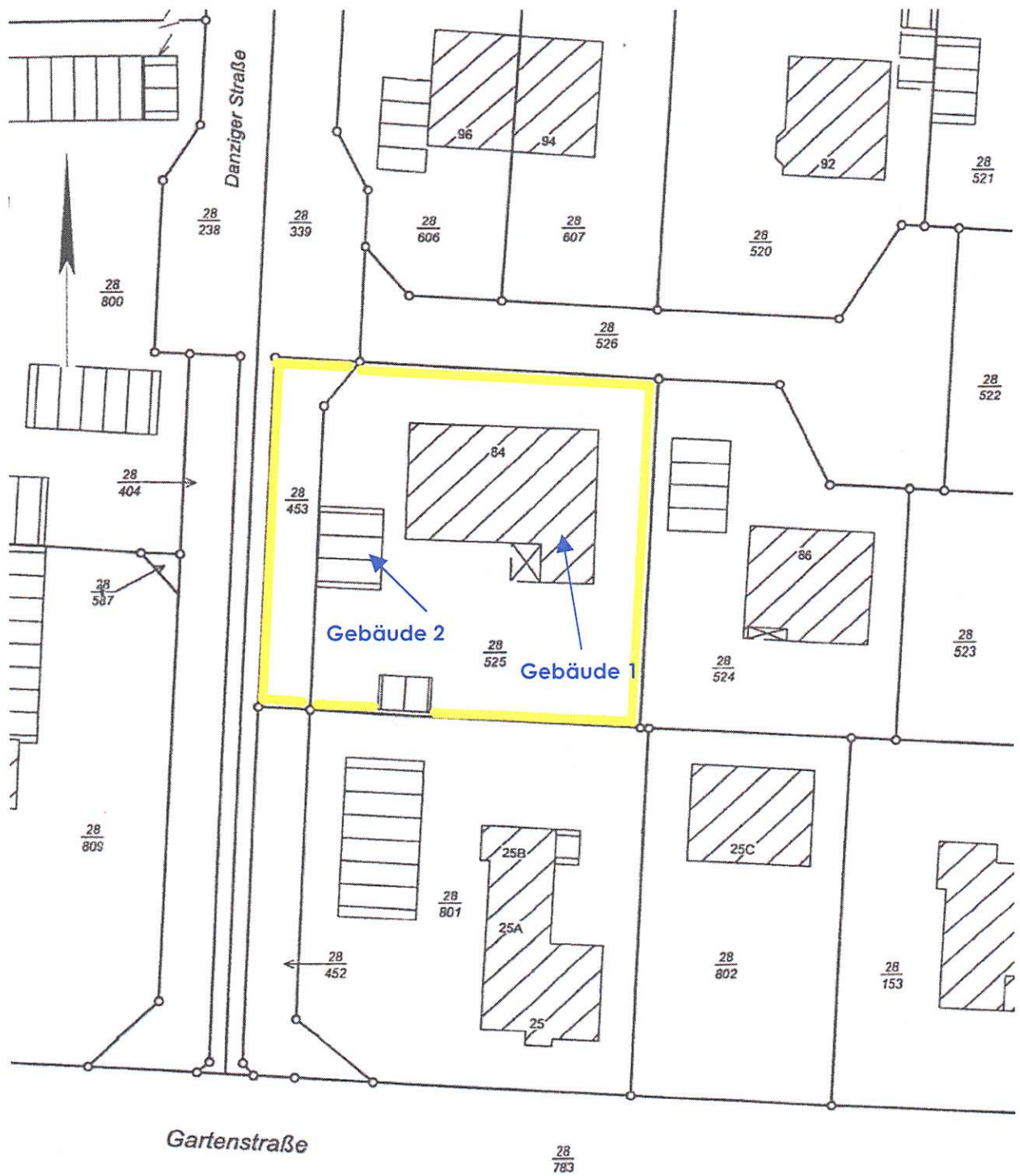
Voraussichtliche Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt:

Objekte dieser Baujahresklasse mit Preisanstieg, jedoch in Abhängigkeit zum tatsächlichen Zustand.

### Ortsübersicht und Grundstückslage:



### Liegenschaftsauszug (Lageplan):



## I. Bodenwert

### Allgemeine Beschreibung

Das zu bewertende Grundstück weist einen quadratischen Zuschnitt auf und besteht aus zwei Flurstücken. Diese grenzen aneinander und bilden eine wirtschaftliche Einheit. Getrennte Veräußerungen sind nicht möglich.

Im straßenseitigen Bereich ist das Grundstück mit einem Wohnhaus (Gebäude 1) mit zwei abgeschlossenen Wohnungen und einer Doppelgarage (Gebäude 2) bebaut. Der Grundstückszugang und Garageneinfahrt erfolgt von der „Danziger Straße“.

Die Terrasse und der Garten sind nach Süden orientiert. Der Garten ist bepflanzt und gärtnerisch gut angelegt.

Die Geländeoberfläche ist nahezu eben und fällt im Bereich der Garagenauffahrt leicht zur Straße ab.

Grundstücksbreite an der Straße (beide Flurstücke) ~ 33 m, Tiefe ~ 31 m.

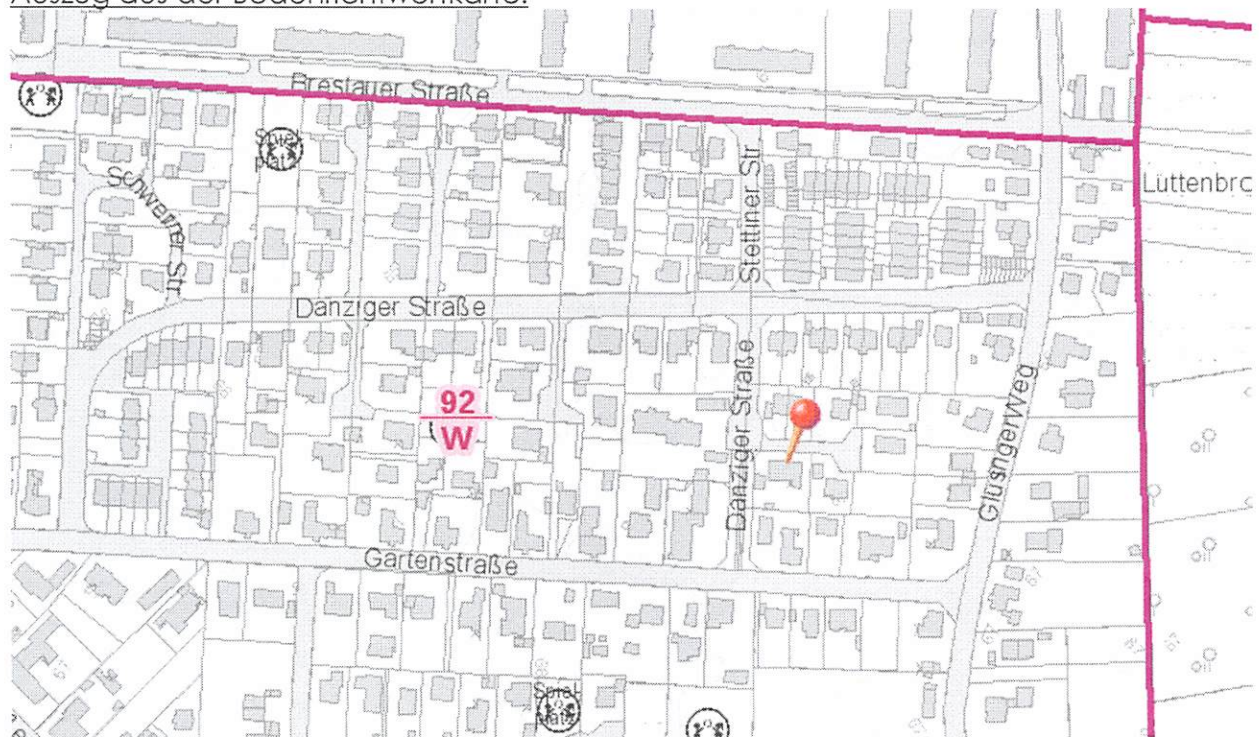
### **Ermittlung des Bodenwertes:**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte am Katasteramt Lüneburg hat für diese Zone einen erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 92,00 €/m<sup>2</sup> für Bauland in offener, II-geschossiger Bebaubarkeit, zum 31. Dezember 2012 ermittelt.

Die Richtwertbezugsgröße beträgt 800,00 m<sup>2</sup>.

Zum Vorjahr stagniert dieser Wert.

### Auszug aus der Bodenrichtwertkarte:



Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte, die sich auf unbebaute Grundstücke beziehen.

Es sind auch die wertbestimmenden Eigenschaften des Grundstückes, soweit diese sich von denen des fiktiven Richtwertgrundstückes unterscheiden, zu berücksichtigen.

Bei Abweichungen zum Bodenrichtwertgrundstück, ist der Wert zu korrigieren.



## **II. Sachwert der Baulichkeiten**

### Wahl des Bewertungsverfahrens:

Immobilien der vorliegenden Art werden in der Regel eigengenutzt und dienen nicht einer zinsabwerfenden Kapitalanlage. Die Investitionen erfolgen meist nach persönlichen Motiven zur Eigennutzung.

Es kommt also nicht in erster Linie auf nachhaltig erzielbare Erträge an.

Das Sachwertverfahren ist anzuwenden.

Auf das Ertragswertverfahren wird entsprechend der Vorangabe verzichtet.

Auf das Vergleichswertverfahren ist zu verzichten, da nur ungenügende Vergleichsobjekte (typengleich) zur Verfügung stehen.

### Beschreibung der bzw. des Gebäudes:

Nachfolgende Beschreibung wird nach bestem Wissen und Gewissen vom Sachverständigen anhand der ihm gegebenen Erläuterungen, zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie Zeichnungen und Leistungsbeschreibungen und der durchgeführten Ortsbesichtigung angefertigt. Die Beschreibung gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft der zu bewertenden Gebäude bzw. Gebäudeteile im Sinne des Gesetzes. Das betrifft insbesondere Bauteile, die naturgemäß den Einblick nicht möglich machen, wie z. Beispiel Fundamente, Wandaufbauten, Deckenkonstruktionen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen, Klärgruben, Erdtanks sowie das Baualter usw..

Prüfung der Güte, Funktion und Qualität technischer Anlagen wie Heizung, Durchlauferhitzer, Wasserboiler, Schwimmbadtechnik, Alarmanlagen usw. sind nicht Bestandteil des Gutachtens.

Wenn nicht grundsätzlich gestattet, wurden verdeckende Gegenstände wie Mobiliar, Wäsche, Vorhänge usw. nicht verrückt bzw. beseitigt.

Ebenso ist zu unterstellen, dass Schränke, Unterschränke, Klappen, Verkleidungen usw. zur Einsichtnahme nicht geöffnet wurden. Es sei denn, dieses wird ausdrücklich beschrieben.

Kfz-Einstellplätze in Tiefgaragen oder im Freien werden nicht auf Befahrbarkeit geprüft. Diese oder ähnliche Überprüfungen sind nicht Bestandteil des Gutachtens.

Eine nähere Untersuchung auf Hausbockbefall (*Hylotrupes bajulus*), Nagekäferbefall (*Anobium punctatum*) und weiterer Insekten sowie Pilzbefall und Echter Hausschwamm (*Serpula lacrymans*) erfolgte nicht.

### **A) Gebäude 1**

Art : Zweifamilienhaus.

Zweckbestimmung : Wohnnutzung.  
Jeweils eine abgeschlossene Wohnung im Erd- und im Dachgeschoss. Derzeit interne Untervermietung eines Teilbereiches (baurechtlich nicht gesichert).

### **B) Rohbau**

Fundamente : Vorhandene Fundamente und Sohle.

Mauern/Wände : Keller in massiver und konventioneller Bauweise. Fachwerksystembau (Holzbauweise Typ plan-haus nach Baubeschreibung) mit zwischenliegender 12 cm starker Mineralwolldämmung, Gem. Angabe zusätzl. Dämmung als vorgesetzte Verbundplatte mit 4 cm Hartschaumdämmung an Außenwänden im EG.

- Fassaden : Verblendvorsatzfassade, gefugt.  
Giebel zedernholzverkleidet (1998 + 1999).
- Decken : Über Keller Stahlbetondecke, sonst  
Holzbalkendecken.
- Treppen : Massive Kellertreppe mit PVC-Belag.  
Offene Holz-Geschosstreppe.  
Einschubtreppe, gedämmt, zum Spitzboden.  
Raumspartreppe (abgeteilter Wohnbereich).
- Dächer : Satteldach in Holzkonstruktion.
- Dacheindeckungen : Pfanneneindeckung (Pfannenbeschichtung 2000).  
Ortgang Schieferplattenverkleidung.
- Dämmung : Dämmung vorhanden nach Baujahr bzw. nach  
Angabe nachgerüstet.  
Energiepass lag nicht vor.

### C) Ausbau

- Bewässerungs- und Entwässerungsleitungen : Erforderliche Be- und Entwässerungsleitungen  
: vorhanden.
- Sanitäre Einrichtungen : EG-Wohnung: Bad mit Doppelwaschtisch,  
Badewanne, Duschwanne und WC-Becken.  
WC-Raum mit Waschtisch und WC-Becken.  
Keller: Bad (1994) mit Duschkabine, Waschtisch,  
WC-Becken und Hebeanlage, Belüftung über  
Ventilator. Waschmaschinenanschluss.  
DG-Wohnung: Bad mit Badewanne, Duschkabine,  
Waschtisch und WC-Becken.  
Interne Wohnung EG + DG: Bad mit gemauerter  
Dusche, Waschtisch, WC-Becken und  
Waschmaschinenanschluss.
- Elektroinstallationen : Autarke Stromzählerkästen und Unterverteilung.  
Starkstromanschlüsse in Keller und Garage.
- Heizung : Gaszentralheizung mit 21 m<sup>2</sup> Solarfläche (1999).  
Fußbodenheizung im EG + DG.  
Radiatoren im Keller.
- Warmwasserversorgung : Über Heizung und Solar. 1.250 Liter-Wasserspeicher  
im Keller, Wärmetauscher.
- Fußbodenaufbauten : Verbundestrich im KG, schwimmender Estrich,  
Fußbodenfliesen, Teppich, Laminat,  
Plankenboden, USB-Platten.
- Innenputz : Standard.
- Wandbehandlung : Tapeten, Anstriche, Küche tlw. Fliesenschild,  
Nassräume deckenhoch gefliest.  
Decken tlw. mit Holzverkleidung, tlw. mit  
Hartschaumplattenverkleidung.

- Türen : Holzeingangstür mit Sprossen und Fensterausschnitten.  
Holzinnentüren in Holzzargen, tlw. profiliert, tlw. mit Glasausschnitt.
- Fenster : Holzfenster (Meranti) mit 3-fach-Dämmglas (5 Fenster gartenseitig Sept. 2010).  
Holzfenster mit Dreifachdämmglas (April 1988).
- Sonstige Technische Anlagen : Drainage nach Angabe. Funktionstüchtigkeit wird unterstellt.

D) Besondere Betriebseinrichtungen : Keine.

**E) Allgemeine Gebäudeangaben**

- Geschosse : Keller-, Erd- und Dachgeschoss.
- Baujahr : 1979, Ausbau Dachgeschoss 1989, Anbau verzinkter Stahlbalkon (Dezember 2010 genehmigt).
- Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
- Alter : 34 Jahre
- Restnutzungsdauer : 46 Jahre, sämtl. Bauteile unterliegen einem Zeitschicksal.

**F) Ausführung und Bauart** : gut

**G) Ausstattung** : gut

**H) Unterhaltung** : sorgfältig

**I) Baulicher Zustand**

Der bauliche Zustand war nicht zu beanstanden.

Lediglich die Holzfenster am Westgiebel (Balkonbereich) wären in näherer Zukunft zu überarbeiten.

**J) Grundrissgestaltung/Belichtung/Belüftung:**

In sich abgeschlossene Wohnungen in Erd- und Dachgeschoss.

Zweckmäßige Wohnungsgrundrisse. Eine Nebenwohnung in EG + DG ist derzeit wohnwirtschaftlich intern abgetrennt (Verbindungsstür zur EG-Wohnung vorhanden).  
Terrasse liegt nach Süden.

Belichtung und Belüftung sind gut.

**Gebäude 2: Doppelgarage, Baujahr 1982**

Konventionelles Mauerwerk, Verblendfassade gefugt, flachgeneigtes Satteldach in Holzkonstruktion (Dachbinder), Giebel holzverkleidet, Ortgang mit Schindel. Manuell bedienbares Garagentor. Holzfenster mit Dämmglas, Seitentür. Wasser- und Elt.-Anschluss (Starkstrom) vorhanden.

**K) Außenanlagen**

- Entwässerungseinrichtungen : Kanalisation.
- Versorgungseinrichtungen : Strom-, Wasser- und Gasleitungen vorhanden.
- Bodenbefestigungen : Betonsteinpflasterung, Gehwegplatten.  
Eingangspodeste Granitstein. Beeteinfassungen mit Granitstein.
- Einfriedungen : Tlw. lebende Hecke und Weiteres.
- Gartengestaltungen : Gärtnerisch angelegte Grünflächen, Beete mit Bewässerung.
- Sonstige Außenanlagen : Schuppen vorhanden. Genehmigungsnachweise liegen nicht vor. Gem. NBauO (Niedersächsische Bauordnung) nicht genehmigungspflichtig bei Rauminhalt unter 15 m<sup>3</sup>.  
Diese Bauteile werden nicht mitbewertet.





## Sachwertermittlung nach heutigen Preisen gemäß NHK 2010 (Normalherstellungskosten)

Bewertungsstichtag 08. April 2013

### Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Standardstufen 1 - 5, Tabelle 1

	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Welplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteile, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputz, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Plättenvorfagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz; Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

### Standardstufen 1 - 5, Tabelle 2:

	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1985)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem

Wägungsanteil der Standardstufen:

	Standardstufen			Wägungs- anteil
	3	4		
Außenwände =	1		=	23 %
Dächer =	1		=	15 %
Außentüren und Fenster =		1	=	11 %
Innenwände und -türen =	1		=	11 %
Decken und Treppen =	1		=	11 %
Fußböden =	1		=	5 %
Sanitäreinrichtung =	1		=	9 %
Heizung =	0,5	0,5	=	9 %
Techn. Ausstattung =	1		=	6 %

Ermittlung des Kostenkennwerts:

Gebäudeart: Ein- und Zweifamilienhaus

KG, EG, DG voll ausgebaut

Gebäudetyp gemäß NHK 2010

= Typ 1.01

## Kostenkennwerte für Gebäudeart Typ 1.01:

Stufe 3 = 835 €/m<sup>2</sup> BGFStufe 4 = 1.005 €/m<sup>2</sup> BGF

Außenwände	1	x	23 %	x	835 €	=	192,05 €/m <sup>2</sup>
Dächer	1	x	15 %	x	835 €	=	125,25 €/m <sup>2</sup>
Außentüren und Fenster	1	x	11 %	x	1.005 €	=	110,55 €/m <sup>2</sup>
Innenwände und -türen	1	x	11 %	x	835 €	=	91,85 €/m <sup>2</sup>
Decken und Treppen	1	x	11 %	x	835 €	=	91,85 €/m <sup>2</sup>
Fußböden	1	x	5 %	x	835 €	=	41,75 €/m <sup>2</sup>
Sanitäreinrichtung	1	x	9 %	x	835 €	=	75,15 €/m <sup>2</sup>
Heizung	0,5	x	9 %	x	835 €	=	37,58 €/m <sup>2</sup>
	0,5	x	9 %	x	1.005 €	=	45,23 €/m <sup>2</sup>
						=	82,81 €/m <sup>2</sup>
Techn. Ausstattung	1	x	6 %	x	835 €	=	50,10 €/m <sup>2</sup>
						=	861,36 €/m <sup>2</sup>
Kostenkennwert						=	861,00 €/m <sup>2</sup>

Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277:

Die Fläche im Dachboden ist „nicht nutzbar“ und wird daher nicht berücksichtigt.

Kellergeschoss:	16,36 x	10,06 =	164,58 m <sup>2</sup>
	4,66 x	3,30 =	15,38 m <sup>2</sup>
			= 179,96 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	16,40 x	10,10 =	165,64 m <sup>2</sup>
	4,70 x	3,30 =	15,51 m <sup>2</sup>
	3,274 x	6,288 =	20,59 m <sup>2</sup>
			= 201,74 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	16,40 x	10,10 =	165,64 m <sup>2</sup>
	4,70 x	3,30 =	15,51 m <sup>2</sup>
			= 181,15 m <sup>2</sup>
			= 562,85 m <sup>2</sup>

Berechnung der Herstellungskosten:

$$562,85 \text{ m}^2 \times 861,00 \text{ €} = 484.613,85 \text{ €}$$

Baupreisindex:

Preisindex gemäß Statistischem Bundesamt Wiesbaden

$$\text{April 2013} = \text{November 2012} = 120,8 \%$$

$$\text{Basisjahr} \quad \quad \quad 2005 = 100,0 \%$$

$$\text{Basisjahr} \quad \quad \quad \text{November 2010} = 114,6 \%$$

$$\text{Baupreisindex Bewertungstichtag} = \frac{120,8}{114,6} = 1,054 \% = 1,05 \%$$

Neubauwert: (Herstellungskosten x Baupreisindexanpassung)

$$484.613,85 \text{ €} \times 1,05 = 508.844,54 \text{ €}$$

Zuschlag für abweichende Ausstattung:

$$\text{Balkon, Solaranlage und Weiteres} = 5 \% \text{ (anteilig zum Basiswert)} = \frac{25.442,23 \text{ €}}{534.286,77 \text{ €}}$$

$$= 534.286,77 \text{ €}$$

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Angemessener Anteil für Anschlüsse, Befestigungen, Einfriedung, Eingangspodeste, Terrasse, Bepflanzung usw.

= 8 % vom Gebäudesachwert.

$$534.286,77 \text{ €} \times 8/100 = 42.742,94 \text{ €}$$

Minderung durch Alter:

Wertminderung unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§6 Abs. 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Gem. ROSS bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer und einem Alter von 34 Jahren =  $30,3 = 30 \%$ .Gebäudesachwert:

$$\text{Neubauwert} = 534.286,77 \text{ €}$$

$$\text{Außenanlagen} = \underline{42.742,94 \text{ €}}$$

$$= 577.029,71 \text{ €}$$

$$577.029,71 \text{ €} \times 30/100 \text{ (Minderung durch Alter)} = - 173.108,91 \text{ €}$$

$$= 403.920,80 \text{ €}$$

**Vorläufiger Sachwert Gebäude 1**

$$= \underline{\underline{403.900,00 \text{ €}}}$$

**Gebäude 2:** Doppelgarage

Umbauter Raum:

$$5,63 \times 6,99 \times 2,485 = 97,79 \text{ m}^3$$

$$5,63 \times 6,99 \times 1,485/2 = 29,22 \text{ m}^3$$

$$= 127,01 \text{ m}^3 = 127,00 \text{ m}^3$$

$$127,00 \text{ m}^3 \times 150,00 \text{ €} = 19.050,00 \text{ €}$$

$$+ 12 \% \text{ Baunebenkosten gem. DIN 276} = 2.286,00 \text{ €}$$

$$= 21.336,00 \text{ €}$$

Wertminderung durch Alterung (ImmoWertV §23):

Lineare Minderung:

Gesamtnutzungsdauer = 60 Jahre,

Restnutzungsdauer = 29 Jahre.

$$\frac{60 - 29}{60} \times 100 = 51,7 \% = 52 \%$$

$$21.336,00 \text{ €} \times 52/100 = - 11.094,72 \text{ €}$$

$$= 10.241,28 \text{ €}$$

$$= \mathbf{10.200,00 \text{ €}}$$

**Vorläufiger Sachwert Gebäude 2****Zusammenstellung**

$$\text{I. Bodennutzungswert} = 94.100,00 \text{ €}$$

$$\text{II. Sachwert Gebäude 1, einschl. Außenanlagen} = 403.900,00 \text{ €}$$

$$\text{II. Sachwert Gebäude 2} = 10.200,00 \text{ €}$$

$$\mathbf{\text{Vorläufiger Sachwert} = 508.200,00 \text{ €}}$$

**III. Ertragswert**

Der Verkehrswert ist vom Sachwert abzuleiten.

Die Immobilie dient üblicherweise der Eigennutzung, wie sonstige Ein- und Zweifamilienhäuser auch.

Auf die Ermittlung eines Ertragswertes ist zu verzichten.

Berechnung der Wohnfläche Gebäude 1Wohnung im Erdgeschoss (Maße nach genehmigten Bauunterlagen)

Flur	:	2,50	x	1,885	=	4,71 m <sup>2</sup>	
WC-Raum	:	1,135	x	1,885	=	2,14 m <sup>2</sup>	
Zimmer	:	2,50	x	1,985	=	4,96 m <sup>2</sup>	
		3,735	x	1,28	=	4,78 m <sup>2</sup>	
					=	9,74 m <sup>2</sup>	
Küche	:	3,735	x	2,45	=	9,15 m <sup>2</sup>	
		- 0,80	x	0,80	=	- 0,64 m <sup>2</sup>	
					=	8,51 m <sup>2</sup>	
Essen	:	3,55	x	4,00	=	14,20 m <sup>2</sup>	
Diele	:	3,55	x	2,415	=	8,57 m <sup>2</sup>	
Wohnen	:	5,08	x	4,56	=	23,16 m <sup>2</sup>	
Zimmer	:	3,19	x	4,56	=	14,55 m <sup>2</sup>	
Flur	:	10,08	x	1,20	=	12,10 m <sup>2</sup>	
		1,605	x	0,35	=	0,56 m <sup>2</sup>	
					=	12,66 m <sup>2</sup>	
Bad	:	2,205	x	1,65	=	3,64 m <sup>2</sup>	
		2,70	x	0,80	=	2,16 m <sup>2</sup>	
					=	5,80 m <sup>2</sup>	
Schlafen	:	4,36	x	3,485	=	15,19 m <sup>2</sup>	
Büro	:	1,11	x	0,90	=	1,00 m <sup>2</sup>	
		3,91	x	2,25	=	8,80 m <sup>2</sup>	
					=	9,80 m <sup>2</sup>	
					=	129,03 m <sup>2</sup>	
abzügl. 3 % Putz					=	- 3,87 m <sup>2</sup>	
					=	125,16 m <sup>2</sup>	<b>125,00 m<sup>2</sup></b>

Wohnung EG + DG (Wohn- und Nutzfläche):

Flur/Küche	:	1,51	x	1,75	=	2,64 m <sup>2</sup>	
Bad	:	2,125	x	1,75	=	3,72 m <sup>2</sup>	
Wohnen	:	4,20	x	3,185	=	13,38 m <sup>2</sup>	
		3,735	x	1,795	=	6,70 m <sup>2</sup>	
					=	20,08 m <sup>2</sup>	
					=	26,44 m <sup>2</sup>	
Dach	:	1,935	x	3,185	=	6,16 m <sup>2</sup>	
		2 x 1,192	x	3,185/2	=	3,80 m <sup>2</sup>	
					=	9,96 m <sup>2</sup>	
					=	36,40 m <sup>2</sup>	
abzügl. 3 % Putz					=	- 1,09 m <sup>2</sup>	
					=	35,31 m <sup>2</sup>	<b>35,00 m<sup>2</sup></b>

Wohnung im Dachgeschoss

Zimmer	:	7,50 x 1,05/2	=	3,94 m <sup>2</sup>	
		7,50 x 1,40	=	10,50 m <sup>2</sup>	
		2,914 x 0,985	=	2,87 m <sup>2</sup>	
		0,985 x 0,985/2	=	0,49 m <sup>2</sup>	
			=		17,80 m <sup>2</sup>
Schlafen	:	3,88 x 1,05/2	=	2,04 m <sup>2</sup>	
		3,88 x 1,97	=	7,64 m <sup>2</sup>	
			=		9,68 m <sup>2</sup>
Küche	:	2,914 x 0,836	=	2,44 m <sup>2</sup>	
		0,836 x 0,836/2	=	0,35 m <sup>2</sup>	
		3,75 x 1,55	=	5,81 m <sup>2</sup>	
		3,75 x 1,05/2	=	1,97 m <sup>2</sup>	
			=		10,57 m <sup>2</sup>
Bad	:	2,50 x 1,55	=	3,88 m <sup>2</sup>	
		2,50 x 1,05/2	=	1,31 m <sup>2</sup>	
			=		5,19 m <sup>2</sup>
Flur	:	3,50 x 1,70	=	5,95 m <sup>2</sup>	
		0,90 x 0,90/2	=	0,41 m <sup>2</sup>	
		0,80 x 0,80/2	=	0,32 m <sup>2</sup>	
		0,20 x 0,80	=	0,16 m <sup>2</sup>	
		4,00 x 1,13	=	4,52 m <sup>2</sup>	
			=		11,36 m <sup>2</sup>
Zimmer	:	3,88 x 1,55	=	6,01 m <sup>2</sup>	
		3,88 x 1,05/2	=	2,04 m <sup>2</sup>	
			=		8,05 m <sup>2</sup>
Wohnen	:	4,60 x 1,05/2	=	2,42 m <sup>2</sup>	
		4,60 x 4,89	=	22,49 m <sup>2</sup>	
		4,60 x 1,05/2	=	2,42 m <sup>2</sup>	
			=		27,33 m <sup>2</sup>
			=		89,98 m <sup>2</sup>
abzügl. 3 % Putz			=		- 2,70 m <sup>2</sup>
			=		87,28 m <sup>2</sup>
Balkon	:	3,274 x 6,288/2	=	10,29 m <sup>2</sup>	
			=		97,57 m <sup>2</sup> = 98,00 m <sup>2</sup>
<u>Zusammenstellung</u>					
Wohnung EG			=	125,00 m <sup>2</sup>	
Wohnung EG + DG			=	35,00 m <sup>2</sup>	
Wohnung DG			=	98,00 m <sup>2</sup>	
			=		258,00 m <sup>2</sup>

Mietverträge lagen mir nicht vor.

Die Erdgeschosswohnung wird derzeit durch die Eheleute Gisela und Hermann Ganske wohnwirtschaftlich genutzt.

Die Wohnung EG + DG ist seit 01. August 2010 vermietet an Frau Prasser, die Miete beträgt 245,00 €/mtl./netto/kalt, somit 7,42 €/m<sup>2</sup>.

Die Wohnung im Dachgeschoss ist an Herrn Sascha Thiel ab November 2010 vermietet, Miete 605,00 €/mtl./netto/kalt, somit 6,17 €/m<sup>2</sup>.

Für die Dachgeschosswohnung ist der Barwert des geplanten Wohnungsrecht für die Eheleute Gisela und Hermann Ganske fiktiv zu berücksichtigen.

**Vermietbarkeit:**

Nach Beschaffenheit und Lage des Objektes werden die nachfolgend in Ansatz gebrachten Mieten/Pachten als nachhaltig erzielbar angesehen, wobei die Baulichkeiten ordnungsgemäß instandgesetzt und dekoriert sein müssen.

Nach Grundstücksmarktbericht 2013 des Landkreises Harburg liegt für Wohnungen in entsprechendem Baujahr der Mietzins wie folgt (30 – 40 km HH):

Wohnfläche:

$$\text{bis } 40 \text{ m}^2 = 7,70 \text{ €} - 6,80 \text{ €} = 7,25 \text{ €/m}^2 \times 35,00 \text{ m}^2 = 253,75 \text{ €/mtl.}$$

$$80 - 100 \text{ m}^2 = 6,20 \text{ €} - 5,40 \text{ €} = 5,80 \text{ €/m}^2 \times 98,00 \text{ m}^2 = 568,40 \text{ €/mtl.}$$

$$\text{über } 100 \text{ m}^2 = 5,80 \text{ €} - 5,10 \text{ €} = 5,45 \text{ €/m}^2 \times 125,00 \text{ m}^2 = 681,25 \text{ €/mtl.}$$

Zuzüglich Gartennutzung sowie Garagennutzung.

Ein Mietenspiegel für Tostedt liegt nicht vor.

Zur Berechnung des Barwertes an der Dachgeschosswohnung des geplanten Wohnungsrechts für die Eheleute Gisela und Hermann Ganske wird der derzeitige Mietzins von 605,00 €/mtl. übernommen. In den Mietzinsen sind Gartennutzung sowie Garagennutzung usw. enthalten.

#### **IV. Unbelasteter Verkehrswert**

Im vorliegenden Fall ist der Verkehrswert vom Sachwert abzuleiten.

##### Zur Anpassung des Sachwertes an den Grundstücksmarkt:

Gemäß ImmoWertV § 14 (1+2) ist die Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen, ggf. in Zu- und Abschlägen.

Höhere Sachwerte, wie im vorliegenden Fall, erfordern nach Grundstücksmarktbericht 2013 entsprechende Marktanpassungsabschläge über Faktoren.

In „Annäherung“ an den Marktbericht halte ich folgende Faktoren für angemessen:

Korrekturfaktor aus Sachwerthöhe und Entfernung (Hamburg)	=	0,54
Korrekturfaktor aus Lagewert (Bodenrichtwert)	=	0,95
Korrekturfaktor aus Restnutzungsdauer	=	1,00
Korrekturfaktor aus Standardstufe	=	1,05
Korrekturfaktor aus Wohnfläche	=	1,20
Korrekturfaktor aus Grundstücksfläche	=	1,00

$$0,54 \times 0,95 \times 1,00 \times 1,05 \times 1,20 \times 1,00 = \underline{0,65}$$

$$508.200,00 \text{ €} \times 0,65 = 330.330,00 \text{ €} = 330.000,00 \text{ €}$$

**Unbelasteter Verkehrswert zum Stichtag 08. April 2013 = 330.000,00 €.**

**V. Barwert aus dem geplanten Wohnungsrecht:**

Nach Angabe soll voraussichtlich zum Ende des Jahres 2013 das geplante Wohnungsrecht zugunsten der Eheleute Ganske grundbuchlich gesichert werden.

Folgende Ausgangsdaten sind zu berücksichtigen:

- Wohnungsberechtigte: Hermann Ganske geb. 26. Januar 1949  
Gisela Ganske, geb. 22. August 1947
- Das unentgeltliche Wohnungsrecht ist auf die abgeschlossene Wohnung im Dachgeschoss bezogen, bestehend aus Flur, Bad, Küche, Zimmer, Schafzimmer, Wohn- und Esszimmer, Zimmer, Balkon, noch zu regelnder Gartenanteil, Kellerräume u. W.
- Liegenschaftszins: 4,0 % (gem. Fachliteratur u. W.)
- Die Bewirtschaftungskosten trägt der Eigentümer.

**Nach VOGELS:**

Verrentung von Kaufpreisen, Kapitalisierung von Renten – 2. Auflage.  
(Versicherungsmathematische Methode)

**Bewertungsstichtag 08. April 2013:**

Alter des Berechtigten Hermann Ganske (x): 64 Jahre + 2 Monate = 64 Jahre.  
Alter der Berechtigten Gisela Ganske (y): 65 Jahre + 7 Monate = 66 Jahre.

Altersunterschied: Alter des Mannes – Alter der Frau = (x)64 – (y)66 = - 2 Jahre.

Miete/jährlich:

DG - Wohnfläche = 98,00 m<sup>2</sup> = 605,00 €/mtl. x 12 = 7.260,00 €/jährlich

Barwertfaktor (vorschüssig) gemäß Tabelle 4 und 4,0 % = 13,7234

7.260,00 € x 13,7234 = 99.631,88 €

**Barwert des gepl. Wohnungsrechts, gerundet = 99.600,00 €**

**VI. Belasteter Verkehrswert durch Wohnungsrecht (fiktiv):**

Unbelasteter Verkehrswert (IV) = 330.000,00 €

Barwert aus dem Wohnungsrecht (V), fiktiv = - 99.600,00 €

**Belasteter Verkehrswert durch Wohnungsrecht, fiktiv = 230.400,00 €**

**Belasteter Verkehrswert zum Stichtag 08. April 2013 = 230.000,00 €.**

Ich habe das Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Tostedt, 24. April 2013/bü

  
 Hansjoachim Kanitz  
 21255-Tostedt  
 Vor der Industrie- und Handelskammer Lüneburg-Wolfsburg öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
 (Hansjoachim Kanitz)

**Lichtbilder:**



Ansicht von der "Danziger Straße" auf Wohnhaus (Gebäude 1)



Ansicht von der "Danziger Straße" auf Garage (Gebäude 2)



Östliche Giebelseite



Östlicher Giebel



Gartenansicht



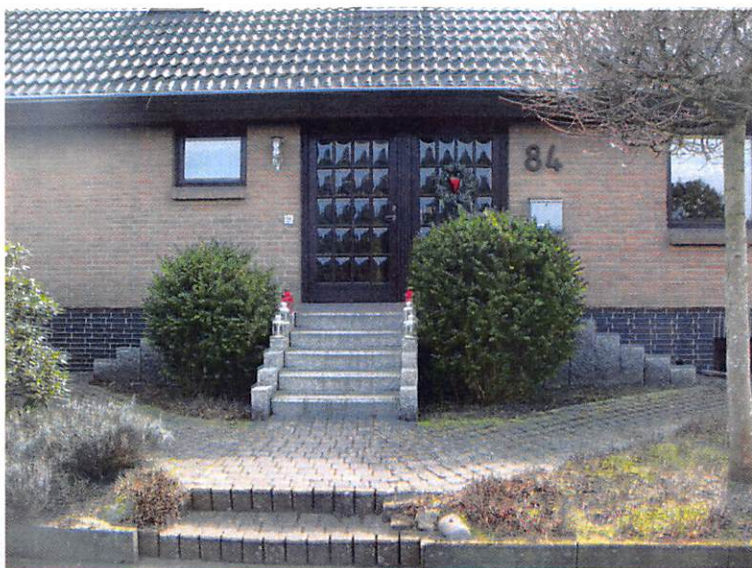
Gartenansicht



Gartenansicht auf Garage



Gartenansicht Garage



Eingangspodest Wohnhaus



EG-Wohnung Küche



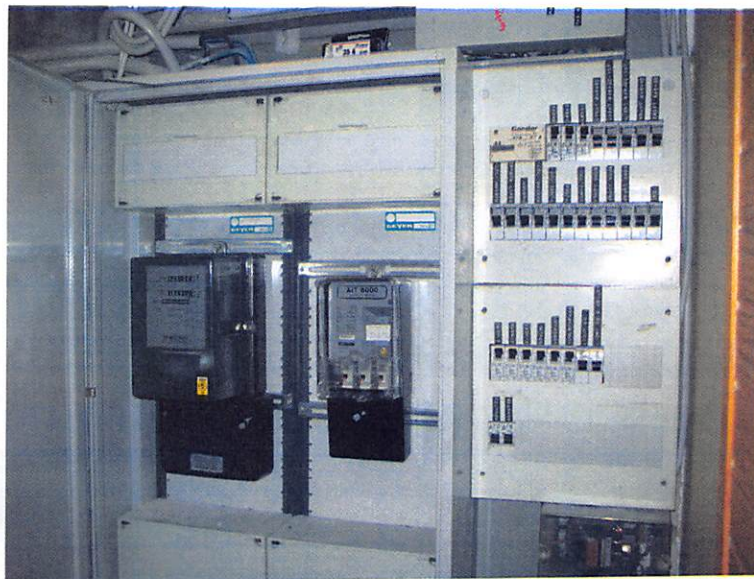
Bad



WC-Raum



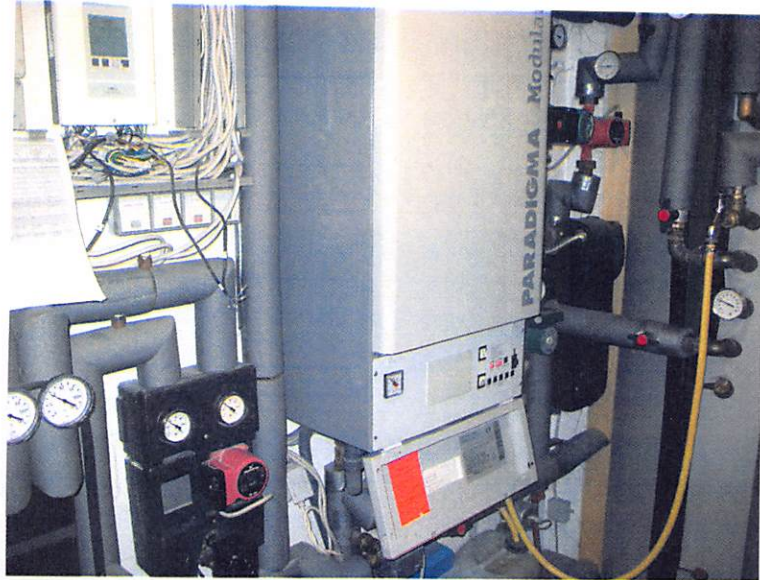
Kellertreppe



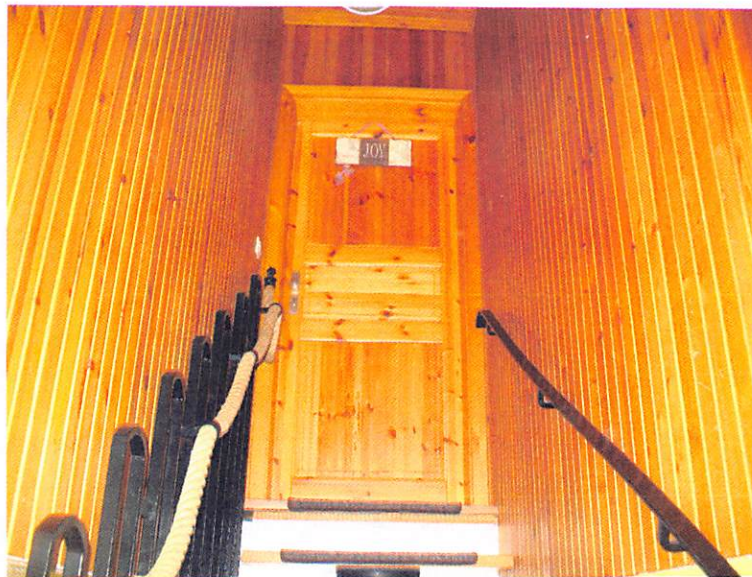
Stromanschlüsse



Bad im Keller



Heizung



Geschosstreppe ins Dachgeschoss



Bad



Wohnen mit Balkon



Balkon am Westgiebel



Küche



Einschubtreppe



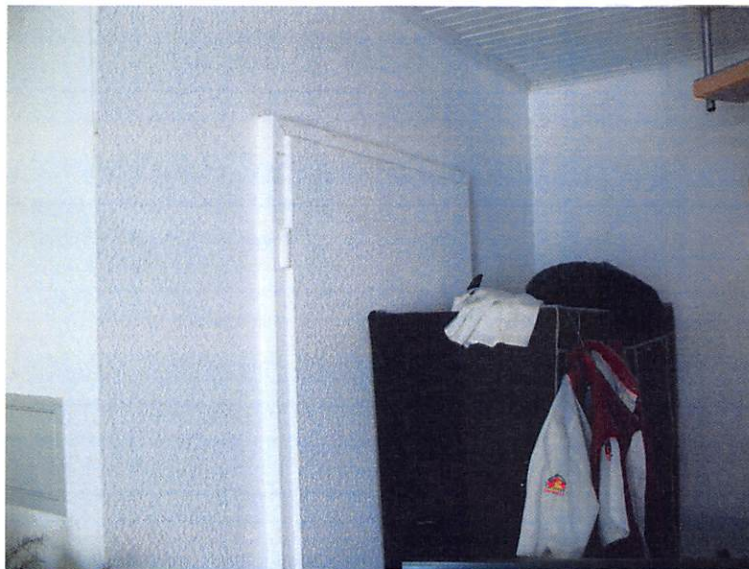
Eingangspodest Nebenwohnung



Bad



Küchenzeile



Verbindungstür zur EG-Wohnung



Raumspartreppe