

# Sachverständigengutachten

zum Nachweis der tatsächlich kürzeren Nutzungsdauer gem. § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG

über eine 3-Zimmer-Wohnung

Daimlerstraße 4c  
21337 Lüneburg



Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:

**29 Jahre**

basierend auf der Ermittlung gemäß ImmoWertV

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:

**07.10.2025**

Objektbesichtigung:

**07.10.2025**

Gutachtenzweck:

Nachweis der tatsächlich kürzeren Nutzungsdauer

Auftraggeber:

**David Eberlein**

Hinweis zur Ausfertigung:

**Gutachten Nr. 288892 vom 03.11.2025**

**Textteil mit 14 Seiten, Anlagen mit 15 Seiten**

**Ausfertigung Nr. 1 von 1**

Erstellt durch:

Maria Knoop

zertifizierte Sachverständige nach DIN 17024 Maria Knoop  
Sprengnetter (S)

## **Inhaltsübersicht**

– Textteil mit 14 Seiten | Anlagen mit 15 Seiten –

---

### **Ergebnisübersicht**

1.	Auftrag .....	3
----	---------------	---

### **Abschnitt II – Ermittlung der Restnutzungsdauer**

2.	Bauliche Anlagen .....	5
2.	Bauliche Anlagen – Beschreibung .....	5
3.	Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer .....	11
4.	Schlusserkärung .....	13
5.	Anerkenntnis durch Finanzverwaltung und - gerichtsbarkeit .....	14

### **Abschnitt III – Anlagen**

A1	Luftbild .....	15
A2	Objektbilder .....	16
A3	Wohnfläche .....	27
A4	Glossarium .....	28
A5	Haftungsausschluss .....	29

## **1. Auftrag**

– Auftragszweck, Besichtigung und Zusammenfassung –

---

### **1.1 Bewertungsauftrag**

Bewertet wird eine **3-Zimmer-Wohnung (3. OG rechts)** in Lüneburg. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist **der 07.10.2025** – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag.

### **1.2 Zweck der Bewertung**

Auftragsgemäß wird diese Arbeit für den Zweck Ermittlung der Restnutzungsdauer erstellt. Auftraggeber ist **David Eberlein**.

### **1.3 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

### **1.4 Zustand zum Wertermittlungsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag weicht geringfügig vom Tag der Beauftragung ab. Der Auftraggeber hat bestätigt, dass sich der Zustand des zu bewertenden Objekts zwischen dem Wertermittlungsstichtag und dem Tag der Beauftragung weder wesentlich verbessert noch wesentlich verschlechtert hat. Es liegen keine sonstigen, besonderen Maßgaben des Auftraggebers vor.

### **1.5 Objektbesichtigung**

Eine fachgerechte, dem Auftrag gemäßige Ortsbesichtigung der zu bewerteten Immobilie wurde durch die Auftragnehmerin am **07.10.2025** durchgeführt. Bei der Besichtigung waren anwesend:

**Der Mieter / Name anonymisiert**

zertifizierte Gutachterin nach DIN 17024 Maria Knoop, Auftragnehmerin / Sachverständige

Es konnte der **Treppenaufgang, 2 Wohn-/ Schlafräume sowie Küche und Badezimmer** besichtigt werden.

### **1.6 Dokumente und Informationen zur Wertermittlung**

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, ebenfalls objektspezifische Unterlagen gesichtet und berücksichtigt. Diese Arbeit enthält eine tabellarische Übersicht zu den verwendeten Unterlagen in den Anlagen.

---

### **1.7 Nutzung des Bewertungsobjekts**

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet.

### **1.8 Erläuterungen zum Umfang**

Im Rahmen dieses Gutachtens zur Feststellung der Restnutzungsdauer werden alle relevanten Umstände berücksichtigt, die die Sachverständige bei einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte erkennen und bewerten konnte. Die Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Die Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge hat. Der Zustand nicht sichtbarer Bauteile wird daher anhand von Auskünften des Auftraggebers, Unterlagen oder durch Einschätzung der Sachverständigen ermittelt.

### **1.9 Hinweis**

Die obigen Ausführungen sind allgemeine Informationen und dürfen weder als Steuer- noch als Rechtsberatung verstanden werden.

## **2. Bauliche Anlagen**

### **2. Anlagen – Beschreibung**

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

---

#### **2.1 Allgemeiner Hinweis zur Gebäudebeschreibung**

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation in den Anlagen zu dieser Arbeit).

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Bedingungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurden nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt.

Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

#### **2.2 Struktur und Nutzung des Gebäude**

**Wohnwirtschaftliche Nutzung des gesamten Gebäudes.**

#### **2.3 Vertikale Erschließung und Nutzung der Geschosse**

Die vertikale Erschließung aller Etagen des Gebäudes, erfolgt über das Treppenhaus. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

#### **2.4 Bauzustand und Beurteilung des Objektes**

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Zustand des Wertermittlungsobjektes auch unter Berücksichtigung der einfachen Modernisierungsmaßnahmen im Zuge der ersichtlich laufenden Instandhaltung als nicht mehr zeitgemäß zu beurteilen ist. Eine energetische Sanierung ist in Betracht zu ziehen.

Die Allgemeinbereiche und die Erschließung des Objektes sind mittelmäßig und dem Niveau des Objektes entsprechend. Die Außenanlagen befinden sich einem einfachen Zustand. Wesentliche Schäden an den baulichen Anlagen sind aus der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich. Ein Instandhaltungsstau ist erkennbar, jedoch bereits über die kurze Restnutzungsdauer abgebildet.

## 2.5 Energetische Eigenschaften des Gebäudes

Bei Bedarfsausweisen der Effizienzklasse F bis inkl. G von 160 bis 250 kWh/( m<sup>2</sup>a) und Verbrauchsausweisen der Effizienzklasse E bis inkl. F von 130 bis 200 kWh/( m<sup>2</sup>a) bedarf es der Überprüfung eines möglichen negativen Einflusses auf die zukünftige Entwicklung der Immobilie.

Bedarfsausweis A + bis inkl. E von 0 bis 160 kWh/( m<sup>2</sup>a)

Verbrauchsausweis A + bis inkl. D von 0 bis 130 kWh/( m<sup>2</sup>a)

Die Effizienzklasse D liegt gem. HypZert Studie im Vertrauensbereich (A-D). Nach heutiger Wertanschauung hat dies einen positiven Einfluss auf die nachhaltige zukünftige Entwicklung der Immobilie.

Die angesetzten Wertparameter, insbesondere Restnutzungsdauer und Nachhaltigkeitsfaktor wurden auf Angemessenheit überprüft und erforderlichenfalls angepasst. Die Effizienzklasse wurde somit hinreichend bei der Wertermittlung berücksichtigt.

## 2.6 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung beschreibt den Wertverlust einer Immobilie, der sich unvermeidbar mit zunehmendem Alter einstellt. Sie ist Folge des Verschleißes und der technischen Abnutzung der Bausubstanz sowie der allgemeinen Wertentwicklung von Immobilien im Laufe der Zeit. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer der Immobilie berechnet. Diese gibt an, wie viele Jahre die Immobilie voraussichtlich noch genutzt werden kann.

## 2.7 Abgrenzung von Alterswertminderung und Instandhaltungsstau

Alterswertminderung und Instandhaltungsstau sind zwei wichtige Faktoren, die bei der sachverständigen Bewertung von Immobilien den Wert mindern. Es ist jedoch wichtig, diese beiden Begriffe klar voneinander abzugrenzen, da sie unterschiedliche Auswirkungen auf die Bewertung haben. Die Alterswertminderung ist ein altersbedingter Wertverlust, der bei allen Immobilien eintritt. Der Instandhaltungsstau hingegen ist ein wertmindernder Faktor, der durch vernachlässigte Instandhaltung entsteht.

Bei der Immobilienbewertung müssen beide Faktoren berücksichtigt werden. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer berechnet, während die Wertminderung durch Instandhaltungsstau anhand der Kosten für die Beseitigung des Rückstaus berechnet wird.

## 2.8 Beurteilung des Instandhaltungszustand

Die baulichen Anlagen wurden nur in Maßen instand gehalten. Das Sondereigentum wurde in 2022 durch den Eigentümer modernisiert (Badezimmer, Elektrik, tlw. Bodenbelege).

Die Bausubstanz stammt aus dem Jahr 1964. Über die hier angesetzte Wertminderung wegen der Unterhaltungsrückstände hinaus, bestehen somit erhebliche Erneuerungs- bzw. Sanierungsrisiken. Hier sind vor allem die zukünftigen Änderungen des Gebäude-EnergieGesetzes zu bedenken, wonach größere Investitionen auf die Gebäudeeigentümer zukommen können.

Die Wärmedämmung entspricht nicht den modernen Anforderungen. Die Energiekosten sind aufgrund der veralteten Wärmedämmung verhältnismäßig hoch.

Das Haus ist nicht barrierefrei. Um eine Barrierefreiheit herzustellen, müssten größere Umbaumaßnahmen durchgeführt werden.

## 2.9 Beurteilung der Modernisierungsmaßnahme

Modernisierungselement und Zeitraum

Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung: Dämmung des Dachbodens

Modernisierung der Fenster: laufender Austausch der Fenster/ unterschiedliche Baujahre

Modernisierung der Leitungssysteme: - / Erneuerung der Elektrik ausschließlich im Sondereigentum

Modernisierung der Heizungsanlage: 2012

Wärmedämmung der Außenwände: nicht stattgefunden (nur Anstrich)

Modernisierung der Bäder: 2022 (im Sondereigentum)

Modernisierung des Innenausbau: tlw. 2022

Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung: -

## 2.10 Beurteilung der Grundrissqualität

Die Qualität des Grundrisses ist als zweckmäßig zu bezeichnen.

## 2.11 Barrierefreiheit

Nicht barrierefrei

## 2.12 Beurteilung der Belichtungsverhältnisse

Die Belichtungsverhältnisse sind einwandfrei.

## 2.13 Besondere Bauteile

Das Sondereigentum verfügt über einen Balkon.

## 2.14 Flächen und sonstige Kennzahlen

Die Berechnung der Flächen erfolgt auf Grund der vorliegenden Unterlagen. Die darin angegebenen Werte wurden vor Ort überschlägig geprüft, bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen überschlägig mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit ermittelt.

## 2.15 Bautechnische Beanstandungen

Bei der Besichtigung wurde festgestellt, dass an den Außenwänden im Wohnzimmer sowie am Balkon Feuchtigkeitsschäden an der Decke vorhanden sind. Augenscheinlich dringt Feuchtigkeit von außen ein.

Weitere Bautechnische Beanstandungen konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden.  
Die Aufstellung der bautechnischen Beanstandungen erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit,  
da das vorliegende Gutachten kein qualifiziertes Bauschadengutachten ersetzen soll und kann.

## **2.16 Tabellarische Auflistung der Gebäudemerkmale**

In den Anlagen zu dieser Arbeit ist eine Aufstellung der wesentlichen Merkmale des Gebäudes hinzugefügt.

## 2.17 Allgemein

Beschreibung der baulichen Anlagen des Wertermittlungsobjekts, gegliedert nach Gebäude, technischer Gebäudeausstattung, Innenausbau und nach besonderen Bauteilen.

## 2.18 Gemeinschaftseigentum

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit 28 Wohnungen
Baujahr:	1964 (gem. vorliegendem Energieausweis)
Geschosse:	UG - 3. OG DG nicht ausgebaut
Gründung:	Untergeschoss, Stampfbeton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Geschoss Höhen:	Normale Deckenhöhe
Mauerwerk:	Massiv – Ziegel 30cm
Fassade:	Klassische norddeutsche Rotsteinfassade
Fenster:	Kunststofffenster
Verschattung:	Keine
Dach:	Satteldach – Betondachstein
Treppenhaus:	Massivtreppe
Wärmetechnik:	Gas
Raumluftechnik:	Keine
Elektrotechnik:	Die elektrische Anlage des Gebäudes entspricht dem allgemeinen Standard vergangener Jahre. Die Installation ist funktional, jedoch ohne besondere Ausstattungen oder moderne Technologien. Es sind keine intelligenten Systeme oder BUS-Systeme vorhanden. Eine Modernisierung der Anlage wäre empfehlenswert, um den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz und Komfort gerecht zu werden.
Aufzugstechnik:	Kein Aufzug vorhanden

## 2.19 Sondereigentum

Aufenthaltsqualität:	Durchschnittlich
Ausstattungsqualität:	Durchschnittlich
Barrierefreiheit:	Nicht barrierefrei
Bodenbeläge:	Fliesen in Bad, Küche und Flur und Parkett in den Wohnräumen
Innentüren:	Einfache Holztüren

Sanitäre Anlagen: Durchschnittliche Ausstattung

Elektroinstallation: Durchschnittliche Ausstattung

Heizungsart: Heizkörper

## 2.20 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile: Balkon

### 3. Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

- Gemäß Anlage 4 ImmoWertV –
  - Die Werte in Euro zur besseren Nachvollziehbarkeit\* –
- 

#### 3.1 Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer

Typ / Kategorie: 4.3 Mehrfamilienhäuser

Baujahr: 1964

Brutto-Grundfläche: k. A.

Standardstufen: 3 4 5

Gesamtnutzungsdauer / Jahre: 80 80 80

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*
Außenwände:		100 %				23 %
Dächer:		100 %				15 %
Außentüren und Fenster:		100 %				11 %
Innenwände und -Türen:		100 %				11 %
Deckenkonstruktion und Treppen:		100 %				11 %
Fußböden:	50 %	50 %				5 %
Sanitäreinrichtungen:		100 %				9 %
Heizung:		100 %				9 %
Sonstige technische Ausstattung:		100 %				6 %
<b>Ermittelte Gesamtnutzungsdauer:</b>						<b>80 J</b>
<b>Ermittelte Standardstufe:</b>						<b>ImmoWertV – Stufe 2 bis 3</b>

#### Hinweise zur Berechnung:

Basierend auf dem oben dargestellten Modell der ImmoWertV werden für das Gebäude die Gesamtnutzungsdauer und die Standardstufe anhand der Gebäudemerkmale bestimmt.

---

\* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

### 3.2 Festlegung des Modernisierungsgrads

Maßnahme	max.	Punkte
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):	4	0,5
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	1,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	0,5
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	1,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0
Modernisierung von Bädern:	2	1,0
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	1,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0,0
<b>Modernisierungspunktzahl:</b>		<b>5,0</b>

### 3.3 Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

Wertermittlungsstichtag:	07.10.2025
Baujahr der baulichen Anlagen:	1964
Baujahr, modifiziert:	1974
Gesamtnutzungsdauer:	80 J
<b>Restnutzungsdauer, modifiziert:</b>	<b>29 J</b>

#### Hinweise zur Modernisierung

Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer verlängert. Der Umfang gilt als kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung. Für die Maßnahmen wurden 5 Punkte vergeben, welche gemäß der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021) zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 29 Jahre und zu einem modifizierten Baujahr von 1974 führen.

Rechenweg:  $(a * \text{Gebäudealter}^2 / \text{GND} - b * \text{Gebäudealter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}) = (0,6725 * 61^2) / 80 - 1,4578 * 61 + 1,0850 * 80 \approx 29 \text{ Jahre}$

Die Restnutzungsdauer entspricht dabei nicht dem Ergebnis aus Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter, sondern ergibt sich aus der Formel gemäß der Anlage 2 ImmoWertV.

## 4. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

---

### 4.1 Restnutzungsdauer gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag **07.10.2025**

Auf Basis der durchgeführten Bewertung und unter Berücksichtigung der entsprechenden Richtlinien und Verordnungen beträgt die von mir ermittelte Restnutzungsdauer des zu bewertenden Objekts:

**29 Jahre**

basierend auf der Ermittlung gemäß ImmoWertV

### 4.2 Hinweis zur Verwendung

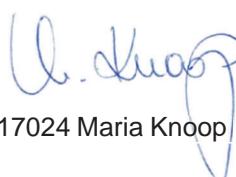
Dieses Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen und ausschließlich zu dem im Auftrag genannten Zweck erstellt. Eine darüber hinausgehende oder abweichende Nutzung, auch in Auszügen, ist nur mit meiner vorherigen schriftlichen Zustimmung zulässig.

Der Auftraggeber ist verpflichtet, das Gutachten nur für den vereinbarten Zweck zu verwenden und es nicht an Dritte weiterzugeben, es sei denn, dies ist im Rahmen des Auftrags ausdrücklich vorgesehen oder ich habe der Weitergabe schriftlich zugestimmt.

Bargteheide, den **03.11.2025**

**Maria Knoop**

zertifizierte Sachverständige nach DIN 17024 Maria Knoop  
Sprengnetter (S)



## **5. Anerkenntnis durch Finanzverwaltung und -gerichtsbarkeit**

– Wahlrecht des Steuerpflichtigen –

---

Die Bestimmung des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG räumt dem Steuerpflichtigen ein Wahlrecht ein, ob er sich mit dem typisierten AfA-Satz nach § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG zufrieden gibt oder eine tatsächlich kürzere Nutzungsdauer geltend macht und darlegt.

Auszugehen ist im Rahmen der vom Finanzamt durchzuführenden Amtsermittlung von der Schätzung des Steuerpflichtigen, solange dieser Erwägungen zugrunde liegen, wie sie ein vernünftig wirtschaftender Steuerpflichtiger üblicherweise anstellt.

Da im Rahmen der Schätzung des Steuerpflichtigen nicht Gewissheit über die kürzere tatsächliche Nutzungsdauer, sondern allenfalls größtmögliche Wahrscheinlichkeit verlangt werden kann, ist sie nur dann zu verwerfen, wenn sie eindeutig außerhalb des angemessenen Schätzungsrahmens liegt.

### **5.1 Urteil des Bundesfinanzhofs vom 28.07.2021 – IX R 25/19**

Gemäß dem Urteil gibt es keine Verengung der Gutachtenmethodik auf Bausubstanzgutachten zum Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer eines Gebäudes (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG). Es gilt:

1. Der Steuerpflichtige kann sich zur Darlegung der verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer eines zur Einkünftezielung genutzten Gebäudes (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG) jeder Darlegungsmethode bedienen, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheint; erforderlich ist insoweit, dass aufgrund der Darlegungen des Steuerpflichtigen der Zeitraum, in dem das maßgebliche Gebäude voraussichtlich seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann, mit hinreichender Sicherheit geschätzt werden kann.
2. Die Vorlage eines Bausubstanzgutachtens ist nicht Voraussetzung für die Anerkennung einer verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer.

### **5.2 Weitere Finanzgerichtsurteile zum Sachverhalt**

Die Vorgehensweise dieses Sachverständigengutachtens wurde weiter durch folgende Finanzgerichtsurteile bestätigt:

- FG Münster-Urteil vom 27.01.2022 - 1 K 1741/18
- FG Köln-Urteil vom 23.03.2022 - 6 K 923/20
- BFH-Urteil vom 03.05.2022 - IX R 22/19
- FG Köln-Urteil vom 20.10.2022 - 6 K 1506/17
- FG Münster-Urteil vom 14.02.2023 - 1 K 3840/19
- FG Münster-Urteil vom 14.02.2023 - 1 K 3841/19
- FG Münster-Urteil vom 27.04.2023 - 1 K 487/19
- FG Niedersachsen-Urteil vom 16.05.2023 - 9 K 93/22
- BFH-Urteil vom 23.01.2024 - IX R 14/23

### **5.3 Hinweis zum Auftrag und zur Ausarbeitung**

Eine steuerliche Beratung durch den Sachverständigen hat nicht stattgefunden.

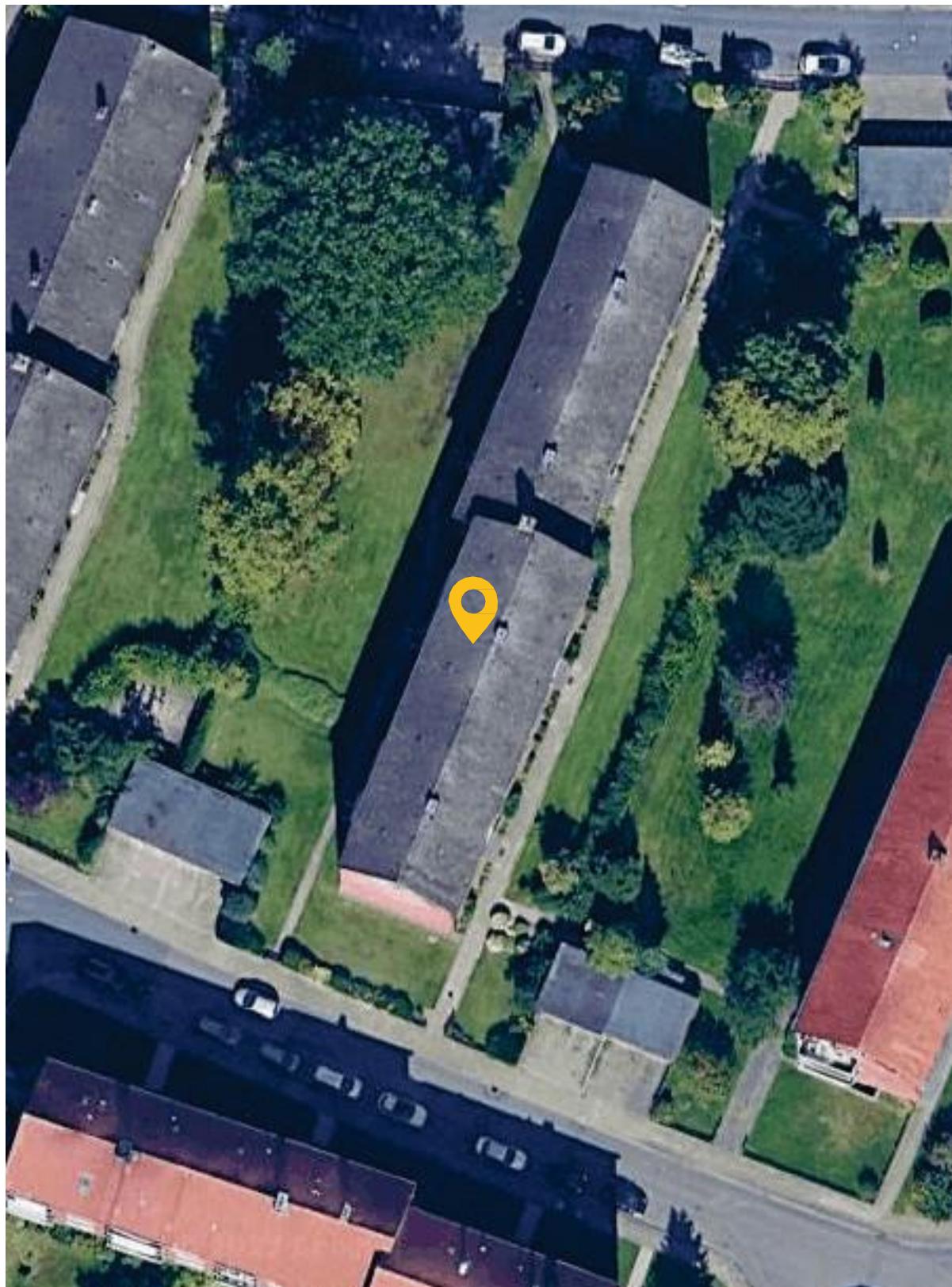
---

## A1 Luftbild

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

---

**Daimlerstraße 4c, 21337 Lüneburg**



## A2 Objektbilder

---



**Nr. 1**  
Aussenansicht

## A2 Objektbilder

---



**Nr. 2**  
Aussenansicht

## A2 Objektbilder

---



Nr. 3  
Aussenansicht



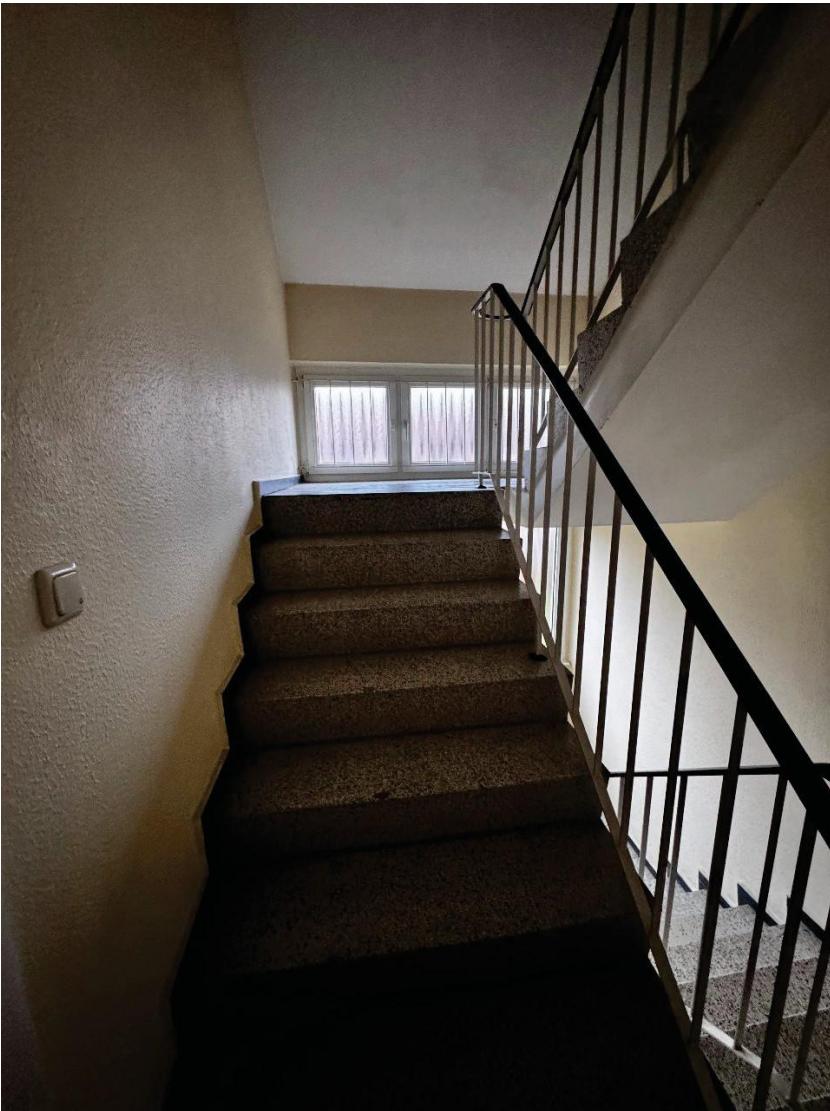
**Nr. 4**  
Zustand  
Treppenhaus



**Nr. 5**  
Zustand  
Treppenhaus

## A2 Objektbilder

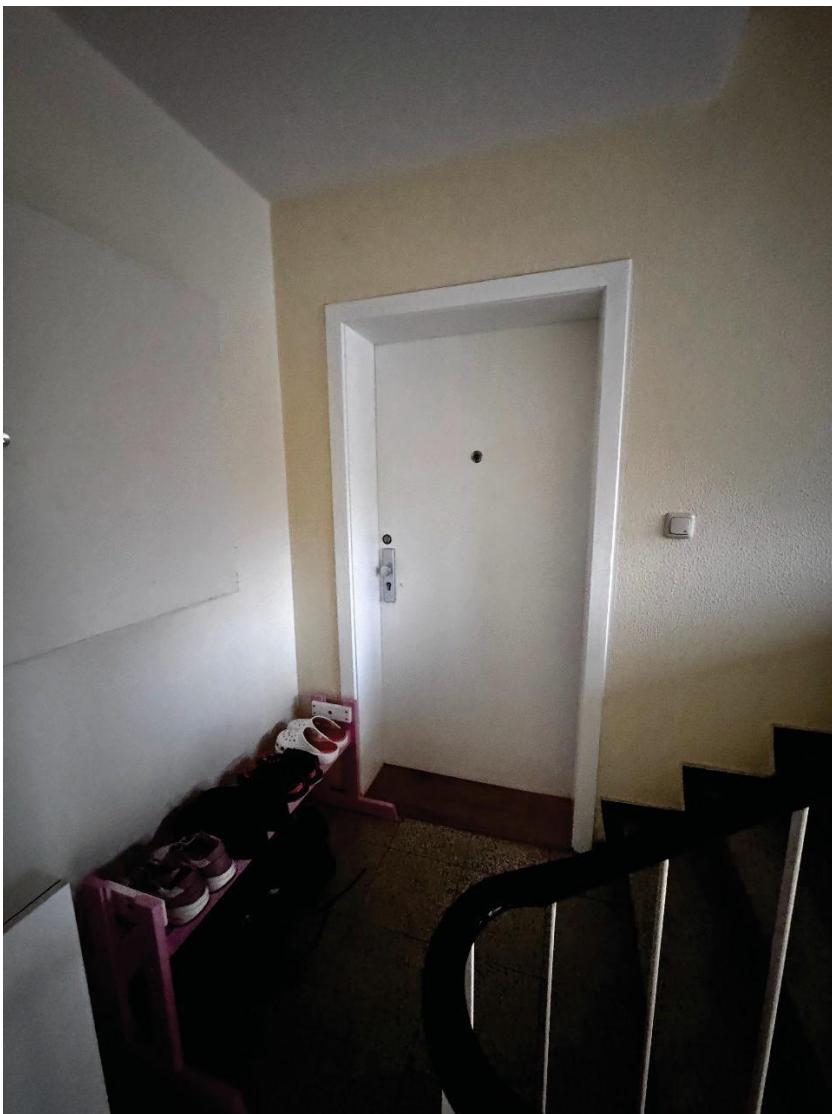
---



**Nr. 6**  
Zustand  
Treppenhaus

## A2 Objektbilder

---



**Nr. 7**

Zustand Flur/Diele

## A2 Objektbilder

---



**Nr. 8**

Zustand Flur/Diele



**Nr. 9**

Zustand Badezimmer  
(Hauptbad)

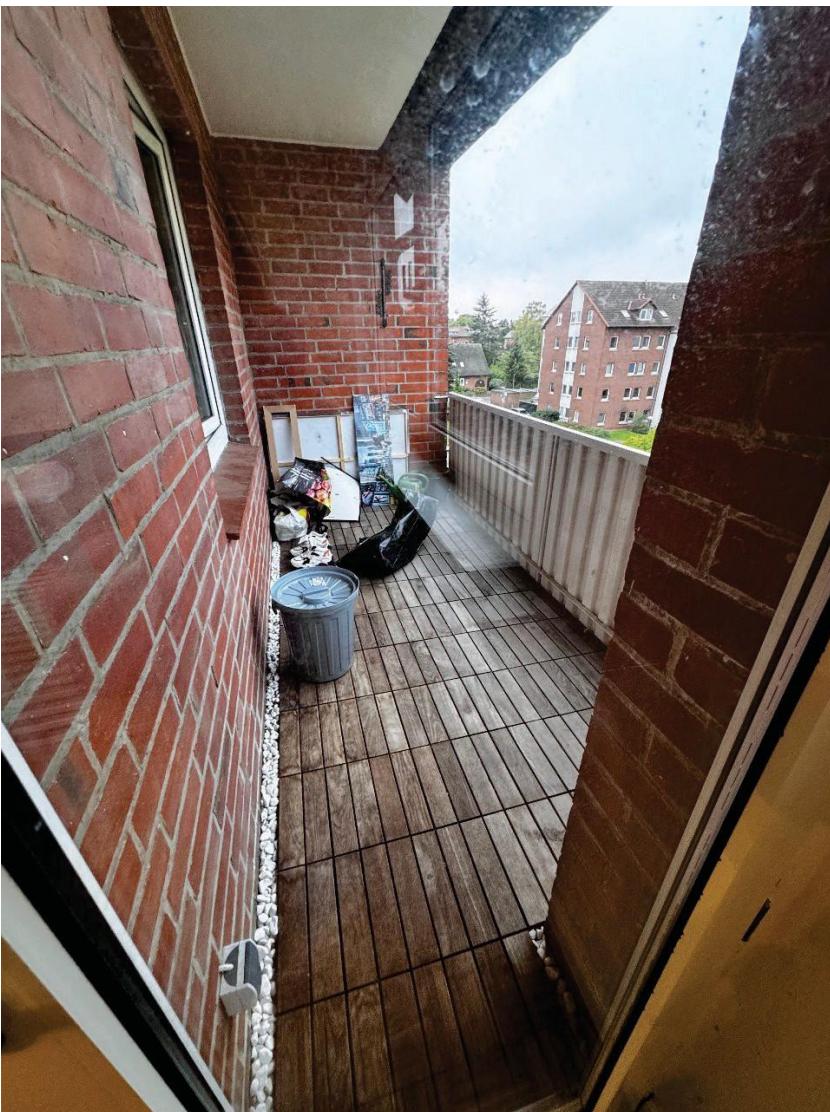
## A2 Objektbilder

---



**Nr. 10**

Zustand Küche



**Nr. 11**

Zustand  
Balkon/Loggia

### A3 Wohnfläche

– Alle Angaben in m<sup>2</sup>, gerundet auf zwei Kommastellen –

---

Flächenbezeichnung	Flächenansatz	Fläche in m <sup>2</sup>
Wfl. 3. Obergeschoss	56,09 100 %	56,09
<b>3. Obergeschoss:</b>		<b>56,09</b>
<b>Gesamte Wohnfläche:</b>		<b>56,09</b>

#### Hinweis zu dieser Flächenermittlung

Diese Aufstellung wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Materials (Planungsunterlagen) erstellt, ist aber ohne Gewähr. Grundlage der Berechnung ist nach Möglichkeit die Wohnflächenverordnung bzw. abweichend davon die DIN 277.

Bitte beachten Sie, dass im Zweifelsfall die Flächenangaben auf Auskunft des Auftraggebers oder auf vorliegenden Dokumenten (z. B. Teilungserklärung) basieren. Flächen wurden nicht grundsätzlich nachgemessen bzw. geprüft.

## A4 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

---

Abkürzung	Begriff
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoß
EG	Erdgeschoß
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoß
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NUF	Nutzungsfläche (gemäß DIN 277)
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoß
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoß
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl	Wohnfläche (gemäß WoFlV)
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFlV	Wohnflächenverordnung

## A5 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragerteilung –

---

Die Auftragnehmerin (Sachverständige) haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausschließlich für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

Die Auftragnehmerin haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für einen Schaden, der auf einem mangelhaften Gutachten beruht, nur dann, wenn sie oder ein von ihr eingesetzter Mitarbeiter diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere auch für jene, die im Rahmen einer Nacherfüllung entstehen. Unberührt bleibt die Haftung der Auftragnehmerin für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung der Auftragnehmerin oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Besteht ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers wegen schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch die Auftragnehmerin, so ist dieser auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern und soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit der Auftragnehmerin vorliegen.

Die Haftung der Auftragnehmerin für ihre schriftliche Ausarbeitungen gegenüber einem Dritten ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung der Auftragnehmerin ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch den Auftraggeber.

Informationen über mögliche besondere Risiken infolge Erdbeben-, Starkregen-, Hochwasser-, Bergschäden-, Waldbrand-, Blitzschlag- und Sturmrisiken u.a.m. liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Untersuchungen hinsichtlich der vorbezeichneten Risiken sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass vorbezeichnete Risiken nicht vorhanden sind.

Die Auftragnehmerin haftet nicht für besondere Grundstücksgegebenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen. Dies gilt insbesondere für mögliche schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen u.a.m., erschwerte Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse. Entsprechende Gegebenheiten werden nur dann als Wertminderung berücksichtigt, wenn sie von der Auftragnehmerin benannt wurden und für die Bewertung von relevantem Einfluss sind.

Die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und Informationen werden seitens der Auftragnehmerin durch Zufallsstichprobe geprüft verwendet.