

Amtsgericht Ratzeburg  
- Zwangsversteigerungsabteilung -  
Herrenstraße 11

23909 Ratzeburg

Aktenzeichen Amtsgericht:

Az.: 16 K 10/21

FRICK WERTERMITTLUNG

Dipl.-Geogr. Christian Frick  
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung,  
gemäß DIN EN ISO/IEC 17024, ZIS Sprengnetter Zert (AI),  
Zertifikats-Nr. 0412-022

Mitglied im Gutachterausschuss des Kreis Ostholstein  
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Lübeck

**b.v.s**  
Sachverständige

Bundesverband öffentlich  
bestellter und vereidigter  
sowie qualifizierter  
Sachverständiger e. V.

7. Juli 2022, ergänzt 25.08.2022  
Az.: 030/06-8330322

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem **Wohnhaus und Scheune bebaute Außenbereichs-**  
**Grundstück in 23847 Groß Boden, Waldstraße 35 mit weiteren**  
**Grünlandflächen von rd. 19 ha.**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Groß Boden	51	1, 2, 3, 4 und 5
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Groß Boden	1, 2 und 3	20/1, 39/1, 47/1; 33, 2, 42/1, 82, 41

Der **Verkehrswert der Grundstücke** wurde zum Stichtag  
06.05.2022 ermittelt mit *(ohne Inventar)* rd. **870.000,- €.**  
**Einzelwerte der Grundstücke:** Seite 2  
**Wert des Inventars:** rd. 38.000,00 €



Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten besteht aus 65 Seiten zzgl. 10 Anlagen mit insgesamt 40 Seiten. Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Einzelwerte der Grundstücke:****Grundbuch Groß Boden, Blatt Nr. 51:**

<b>Ifd. Nr.</b>	<b>Gemarkung</b>	<b>Flur/ Flurstück</b>	<b>Wirtschaftsart</b>	<b>Anschrift</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Verkehrswert der Teilflächen</b>
1	Groß Boden	001, 33	Landwirtschaftsfläche	Bohrenkoppel	28.766	67.000,00 €
2	Groß Boden	001, 42/1	Landwirtschaftsfläche	Söhlen	30.045	63.000,00 €
3	Groß Boden	003, 2 und Flurstücke 20/1, 39/1 und 47/1	Landwirtschaftsflächen, Gebäude- und Freiflächen	Duwendieks Koppel, Waldstr. 35, Hasseldieks Redder, Sahlkoppel, Schürensöhlen	18.756 25.769 27.091 19.882	666.000,00 €
4	Groß Boden	002, 82	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	Duwenteach	24.544	42.000,00 €
5	Groß Boden	001, 41	Landwirtschaftsfläche	Klein Söhlen	15.886	32.000,00 €
<b>Summen:</b>					<b>190.739</b>	<b>870.000,00 €</b>

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Zusammenfassung	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b>	<b>8</b>
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Größe, Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht für das Teilgrundstück – A (Gebäudeflächen)	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	11
3.2	Gebäudebeschreibungen	11
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b>	<b>15</b>
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	15
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A (Hofstelle)	17
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A1“	19
4.3.1	Beschreibung des Bewertungsteilbereichs	19
4.3.2	Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs	19
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	20
4.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A1“	21
4.4.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.4.2	Sachwertberechnung	23
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	24
4.5	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A1“	28
4.5.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	28
4.5.2	Ertragswertberechnung	29
4.5.2.1	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	29
4.5.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A2“	31
4.5.4	Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A2“	32
4.5.4.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	32
4.5.4.2	Sachwertberechnung	32
4.5.5	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	33
4.5.6	Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A2“	35
4.5.6.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	35
4.5.6.2	Ertragswertberechnung	36
4.5.6.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	36
4.6	Wertermittlung für das Teilgrundstück A3 (Hauskoppel, unbebaute Teile des Flurstücks 20/1)	37
4.6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	37
4.6.1.1	Vergleichskaufpreise der topographischen und zeitlichen Umgebung:	38
	Grünlandnutzung	40
4.6.2	Wert des Teilgrundstücks A	41

4.7	Wertermittlung für das Teilgrundstück B Bohrenkoppel (Flurstück 33)	42
	Grünlandnutzung	43
4.8	Wertermittlung für das Teilgrundstück C Söhlen (Flurstück 42/1)	44
	Grünlandnutzung	45
4.9	Wertermittlung für das Teilgrundstück D Duvendieks Koppel (Flurstück 2)	46
	Grünlandnutzung	47
4.10	Wertermittlung für das Teilgrundstück E Sahlkoppel (Flurstück 39/1)	48
	Grünlandnutzung	49
4.11	Wertermittlung für das Teilgrundstück F Schürensöhlen (Flurstück 47/1)	50
	Grünlandnutzung	51
4.12	Wertermittlung für das Teilgrundstück G Duwenteich (Flurstück 82)	52
	Grünlandnutzung	53
4.13	Wertermittlung für das Teilgrundstück H Klein Söhlen (Flurstück 41)	54
	Grünlandnutzung	55
4.14	Bewertung des möglichen Zubehörs	57
4.15	Verkehrswert	61
4.16	Einzelwerte der grundbuchlichen Grundstücke	62
<b>5</b>	<b>Anlagen</b>	<b>63</b>
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur</b>	<b>63</b>
6.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	64

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einem voll unterkellerten Wohnhaus Bj. 1985, im Bungalowstil und einer Scheune, Bj. 1985 (Schafstall), bebautes Außenbereichs-Grundstück mit Hauskoppel ca. 200 m östlich des Dorfes Groß Boden/Kreis Herzogtum-Lauenburg direkt nördlich der Waldstraße sowie weitere Grünlandflächen von rd. 19 ha Fläche.
Objektadresse:	Waldstraße 35, 23847 Groß Boden.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Groß Boden, Blatt 51, lfd. Nr. 1, 2, 3 und 4
Katasterangaben:	Gemarkung Groß Boden, Flur 1, Flurstück 33, 28.766 m <sup>2</sup> ; Flur 1, Flurstück 42/1, 30.045 m <sup>2</sup> Flur 3, Flurstück 2, 18.756 m <sup>2</sup> Flur 3, Flurstück 20/1, 25.769 m <sup>2</sup> (Hofstelle) Flur 3, Flurstück 39/1, 27.091 m <sup>2</sup> Flur 3, Flurstück 47/1, 19.882 m <sup>2</sup> Flur 2, Flurstück 82, 24.544 m <sup>2</sup> Flur 1, Flurstück 41, <u>15.886 m<sup>2</sup></u> <b><u>Gesamtgröße:</u> 190.739 m<sup>2</sup></b>

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Ratzeburg Herrenstraße 11 23909 Ratzeburg Auftrag vom 09.03.2022
Eigentümer:	- hier nicht aufgeführt -

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für gerichtliche Zwecke.
Wertermittlungstichtag:	Datum der Zwangsversteigerung; da dies nicht bestimmbar ist, wird hilfsweise der Tag der Ortsbesichtigung gewählt.
Qualitätstichtag:	06.05.2022.
Tag der Ortsbesichtigung:	06.05.2022.
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Eigentümer und der Sachverständige.

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Übersichtskarte Schleswig-Holstein,
- Auszug aus der Topographischen Karte 1:25.000,
- Ausschnitt aus dem Ortsplan,
- Luftbild der Ortslage,
- aktueller Flurkartenauszug,
- Grundrisse aus der Bauakte,
- Flächen- und Raumberechnungen nach eigenen Berechnungen
- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Herzogtum Lauenburg,
- Vergleichsmieten **und aktuelle Vergleichskaufpreise** des Gutachterausschusses und aus eigener Sammlung,
- Auskünfte zur Bauleitplanung und zu Erschließungs- und Ausbaubeiträgen wurden über das Internetportal des Amtes Berkenthin ermittelt,
- Grundbuchauszüge wurden in Kopie eingesehen,
- Baulastenauskunft wurde persönlich eingeholt.

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Frau Andrea Freund, Bearbeitung der Gutachtenanlagen, Lage- und Gebäudebeschreibungen.

### 1.4 Zusammenfassung

<b><u>Art des Bewertungsobjektes:</u></b>	<i>Mit einem voll unterkellerten Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einer Scheune sowie einem Carport bebautes Außenbereichs-Grundstück mit Hauskoppel rd. 2,20 ha sowie weiteren rd. 17 ha Grünlandflächen im Umfeld des Dorfes.</i>
<b><u>Objektadresse:</u></b>	<i>Waldstraße 35, 23847 Groß Boden</i>
<b><u>Verkehrs- und Geschäftslage:</u></b>  <i>Entfernung zum Gemeindezentrum:</i>	<i>Das Bewertungsobjekt liegt ca. 200 m außerhalb östlich vom Dorfrand direkt nördlich an der Waldstraße in der freien Landschaft.  Die Ortschaft Berkenthin mit Versorgungseinrichtungen liegt ca. 2 – 3 km entfernt.</i>
<b><u>Grundstücksgröße und -form:</u></b>	<i>190.739 m<sup>2</sup> lt. Grundbuch; das Gesamtgrundstück besteht aus <b>8 landwirtschaftlichen Flächen</b> zwischen 1,6 und 3,0 ha Größe, von denen das an der Waldstraße 35 (2,9 ha) 1985 mit einem Wohnhaus und Scheune bebaut wurde und somit eine lw. Hofstelle im Außenbereich darstellt. Im Bestand findet extensive Schafhaltung statt.</i>
<b><u>Gebäude:</u></b>	<i>Auf dem Grundstück stehen folgende Gebäude:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Wohnhaus voll unterkellert als Bungalow mit nicht ausgebautem Dach von 1985, rd. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche;</i></li> <li>• <i>Scheune als Holzkonstruktion, flach geneigtes Satteldach mit Eterniteindeckung, Schafstall</i></li> <li>• <i>Carport als Holzkonstruktion westlich an das Wohnhaus angebaut</i></li> </ul>
<b><u>Modernisierungen:</u></b>	<i>keine</i>
<b><u>Gebäudeschäden:</u></b>	<b><u>Bauschäden:</u></b>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>kleiner Wasserschaden Erdgeschossdecke;</li> <li>undichte Wasserzuleitung Keller</li> </ul> <p><u>Baumängel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>erneuerungsbedürftige Küche und tlw. Fußböden;</li> <li>Innenraummodernisierung erforderlich</li> </ul>
<b><u>Hausschwammverdacht:</u></b>	Kein Verdacht.
<b><u>Außenanlagen:</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Versorgungsleitungen des Grundstücks</li> <li>Kleinkläranlage</li> <li>Einfriedungen aus Feldhecken (Knicks), Weidezäunen Maschendrahtzaun, Holztor</li> <li>bekieste Auffahrt, Hof- und Stellplatzfläche,</li> <li>gepflasterte Terrasse</li> <li>weite Rasen-/Wiesenflächen</li> <li>Zierbeete und Gehölze</li> <li>Einzelstehende Obstbäume</li> </ul>
<b><u>Bodenverunreinigungen:</u></b>	Keine bekannt; kein Verdacht.
<b><u>Baurecht:</u></b>	<p><u>Darstellung im Flächennutzungsplan:</u> Fläche für die Landwirtschaft</p> <p><u>Bebauungsplan:</u> Kein Bebauungsplan geltend; Vorhaben werden nach 35 BauGB beurteilt (städtebaulicher Außenbereich);</p>
<b><u>Gewerbliche Nutzung:</u></b>	Im Bestand: Schafhaltung als Nebenerwerb oder Hobby; kein Gewerbe angemeldet.
<b><u>Maschinen oder Betriebseinrichtungen:</u></b>	Es erfolgte eine Sichtung, Listung und Bewertung des landwirtschaftlichen Inventars (Schlepper, Anhänger und Anbaugeräte); <b>Gesamtwert: rd. 35.000,00 €</b>
<b><u>Vermietungssituation:</u></b>	Das Bewertungsobjekt wird eigen von einem Eigentümer genutzt.
<b><u>Grundstückszustand:</u></b>	Nach § 3 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV21): faktisch baureifes Land (Hofstelle) sonst Flächen der Land- oder Forstwirtschaft.
<b><u>Beitrags- und abgabenrechtliche Situation:</u></b>	Das Grundstück ist <b><u>erschließungsbeitrags- und abgabenfrei.</u></b>
<b><u>Besonderheiten:</u></b>	Keine.
<b><u>Grundbucheinträge:</u></b>	<b>In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich keine belastenden Rechte und Lasten.</b>
<b><u>Bodenrichtwert:</u></b>	Nach Angabe des Gutachterausschuss Herzogtum Lauenburg liegt der Bodenrichtwert bei <b>130,00 €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei (01.01.2022) für individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser, 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) und 1,80 €/m<sup>2</sup> Grünland.</b>

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

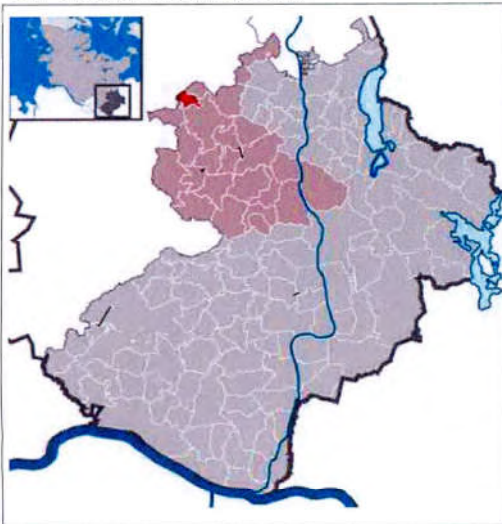
Bundesland:

Schleswig-Holstein.

Kreis:

Herzogtum Lauenburg

Ort und Einwohnerzahl:<sup>1</sup>



Ein Ort an der Stelle des heutigen Groß Boden wurde erstmals urkundlich im Jahr 1310 als Riekenhagen erwähnt. Unter der Bezeichnung Boden entstand er auf dem Gebiet des wüst gefallenen Ortes und Kirchspiels Schönenborn neu. Der Name erscheint 1649 nach dem ersten Bauernvogt „Boden Tim“ (Tim Bubert). Boden gehörte zum alten landesherrlichen Amt Steinhorst. 1672 kam Klein Boden zum landesherrlichen Amt Rethwisch, während Groß Boden bei Steinhorst (heute Kreis Herzogtum Lauenburg) verblieb, so dass fortan zwei Orte bestanden. Am 4. Dezember 1813 fand dort das *Gefecht bei Boden* zwischen Franzosen und Dänen einerseits sowie der Allianz andererseits statt.<sup>[3]</sup> Auch im Deutsch-Dänischen Krieg von 1864 fanden hier Gefechte statt.

#### Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Durch die Gemeinde Groß Boden verläuft die Landstraße 87 von Rethwisch kommend in Richtung Labenz. Des Weiteren beginnt in Groß Boden die Kreisstraße 58. In Groß Boden gibt es zwei Bushaltstellen, die montags bis samstags angefahren werden. Die Bundesautobahn 1 ist von Groß Boden nur rund fünf Fahrminuten entfernt.

Abbildung 1: Lage im Kreis; aus: WIKIMEDIA COMMONS © 2022

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Das Bewertungsgrundstück (Hofstelle) liegt östlich der Dorflage im Außenbereich.

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Gewachsene Dorflage ca. m Richtung Westen, das Bewertungsobjekt befindet sich in Alleinlage inmitten von landwirtschaftlichen Flächen.

Beeinträchtigungen:

Keine erkennbar;

Topografie:

Das Grundstück liegt nahezu eben auf einer topographischen Höhe von rd. 51,00 m ü.N.N.

### 2.2 Größe, Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 20 m (Hausgrundstück)

<sup>1</sup> Internetinformation; aus: Wikipedia, freie Enzyklopädie

Mittlere Tiefe:	ca. 30 m (Hausgrundstück)
Form:	Rechteckig, (Hausgrundstück).
Grundstücksgröße:	ca. 190.739 m <sup>2</sup> (lt. Grundbuch, alle Flurstücke)
Ausrichtung:	Norden
Besonderheit:	Hofstelle, bestehend aus 8 Flurstücken im Außenbereich.

### 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anwohnerstraße als Hauptortsdurchfahrt mit geringem Durchfahrtsverkehr; Gemeindestraße.
Straßenausbau:	Teilweise ausgebaut und erschlossen;
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Wasser, aus öffentlicher Versorgung; Telefonanschluss; Abwasserentsorgung über Kläranlage.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Normal tragfähiger Baugrund; der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt,

### 2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich keine wertbeeinflussenden Rechte und Lasten.
Anmerkung:	Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs werden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Besteht nach Auskunft der Eigentümer nicht.
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Bestehen nach Auskunft der Eigentümer nicht.

### 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Verpflichtung, das Wohnhaus nicht vom Betrieb abzuteilen und separat zu veräußern; vom 06.02.1992. <sup>2</sup>
Denkmalschutz:	Besteht nicht.

<sup>2</sup> Persönliche Einsichtnahme am 30.05.2022 beim Kreis Herzogtum Lauenburg (Baulastblatt 110).

### 2.5.2 Bauplanungsrecht für das Teilgrundstück – A (Gebäudeflächen)

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Es gilt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Große Boden

**Fläche für die Landwirtschaft**



Abbildung 2:  
Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Kein B-Plan geltend; Vorhaben werden nach § 35 BauGB beurteilt (städtebaulicher Außenbereich)
Innenbereichssatzung:	Keine
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	--
Verfügungs- und Veränderungssperre:	--

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Am 30.05.2022 fand eine Einsichtnahme in die Bauakten beim Kreis Herzogtum Lauenburg statt; dort liegen folgende Genehmigungen vor:

26.02.1985	0390018901	Neubau Scheune mit Stallabteil;
27.02.1985	--	Neubau Wohnhaus

Die vorliegenden baulichen Anlagen entsprechen – mit Ausnahme des Carports – augenscheinlich dem Genehmigungsumfang, so dass im Weiteren von einer **Legalität der baulichen Anlagen** ausgegangen wird.

### 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land gem. § 3 (4) ImmoWertV21.
Beitrags- und Abgabenzustand:	Erschließungsbeitrags- und abgabefrei.

### 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen teilweise auf telefonischen Auskünften des Bauamtes. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Wohnhaus steht zurzeit leer, die Nebengebäude werden bewirtschaftet.

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen


### 3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen



Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauunterlagen und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.




Baumängel und –schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 3.2 Gebäudebeschreibungen

Art des Gebäudes:	Einfamilienwohnhaus	
Bauart:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• massiv gemauert;</li> <li>• zweischaliges Außenmauerwerk (Tragwerk, Luftschicht, Verblendmauerwerk);</li> <li>• Bungalowstil;</li> <li>• nicht ausgebautes/-ausbaubares Dachgeschoss;</li> <li>• Vollkeller</li> </ul>	

Dach:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Walmdach als Holzkonstruktion (Brettbinder)</li> <li>• Kaltdach, Zwischendecke mit Mineralwolldämmung 100 mm;</li> <li>• nicht ausgedielt;</li> <li>• baujahresentsprechend; nicht ausgebaut;</li> <li>• Betondachsteineindeckung in Pappdocken</li> <li>• Zustand: <b>intakt</b></li> </ul>	
Keller  Kellertreppe: Fußböden: Wandbekleidung:  Türen / Fenster:  Deckenbekleidung: Zustand allgemein:	voll unterkellert; Höhe ca. 2,30 m Fliesen Fliesen KSL-Mauerwerk mit Anstrich oder Holzverkleidung Kunststofffenster, 2-fach Isolierverglasung Beton mit Anstrich oder Raufaser Trocken	
Kellerdecke:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beton</li> </ul>	
Erdgeschossdecke:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Holzbalkendecke</li> </ul>	
Fundament:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beton</li> </ul>	
Baujahr:	1985	
Modernisierungen / Erhaltungszustand:	<p><u>Durchgeführte Modernisierungen:</u> 2013: Heizung erneuert</p> <p><u>Erforderliche Modernisierungen (in der Wertermittlung zu berücksichtigen):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kleiner Wasserschaden, Decke, Erdgeschoss</li> <li>• Erneuerungsbedarf Dachflächenfenster</li> <li>• Erneuerungsbedarf Teppichböden</li> <li>• Reparatur Frischwasserleitung</li> <li>• Erneuerungsbedarf Einbauküche</li> </ul>	
Treppen:	Einschubklapptreppe	
Besondere Bauteile:	Eingangspodest Kelleraußentreppe	
Besondere Einrichtungen:	Kaminofen Einbauküche; tlw. Rollläden	
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine	

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale :	<i>vgl. obige Liste erforderlicher Modernisierungen</i>	
Wohnfläche:	rd. 117 m <sup>2</sup>	
Brutto-Grundfläche:	rd. 447 m <sup>2</sup>	

<b>Überwiegende bzw. exemplarische Ausstattung:</b>	<b>Wohnhaus</b>	
Innenwandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Raufaser mit Anstrich</li> <li>• Fliesen</li> <li>• Tapete</li> </ul>	
Deckenbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Raufaser mit Anstrich</li> </ul>	
Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Teppich</li> <li>• Fliesen</li> </ul>	
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kunststofffenster als Dreh-/Kippfenster mit Innensprossen</li> <li>• 2-fach Isolierverglasung;</li> <li>• tlw. Kunststoffrollläden</li> </ul>	
Türen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kunststoffeingangstür im Landhausstil mit Lichtauschnitten, zweiflügelig;</li> <li>• Kelleraußentür Kunststoff</li> <li>• Innentüren: Holzaufbautüren mit Eichefurnier und Messinggriffen</li> </ul>	
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Öl-Heizung, Bj. 2013;</li> <li>• Flachheizkörper mit Thermostatventilen;</li> <li>• 1.000 Ltr. Kunststofftank;</li> </ul>	
Warmwasserbereitung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• über el. Boiler</li> </ul>	
Elektro:	mittlerer Ausstattungsstandard unter Putz mit mehreren Steckdosen pro Raum und je einem Lichtauslass; 3-adrig;	
Sanitär:	WC separat; Bad mit Wanne, Duschwanne mit Kabine und Waschbecken; baujahresentsprechend 1985; teils farbige Sanitärobjekte aus Baujahr	
Energieausweis:	Lag nicht vor.	
Barrierefreiheit:	nicht gegeben	
Gesamtzustand:	zeitgemäßer Zustand	

<b>Nebengebäude:</b>	<b>Carport</b>	
Außenmaße:	ca. 4,50 m x 6,0 m	
Bauart:	Holzbauweise als Holzständerkonstruktion an Hauptgebäude	
Fassade:	Holzflechtzaun	
Dach:	Flachdach, Bitumeneindeckung; Holzkonstruktion	
Fußboden:	Beton.	
Nutzung:	Carport	
Brutto-Grundfläche:	rd. 28 m <sup>2</sup>	

<b>Außenanlagen:</b>	<b>zum Einfamilienwohnhaus</b>	
Ver- und Entsorgung:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks;</li> <li>• Kleinkläranlage mit Nachklärung auf Flurstück 20/1</li> </ul>	
Einfriedungen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfahrtstor, Holz, weiß gestrichen, zweiflügelig</li> </ul>	
Gartenbereich:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rasenflächen und Sträucher;</li> </ul>	
Zufahrt / Terrasse:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hauszufahrt und Hauszugang mit Waschbetonplatten oder Kies</li> <li>• bekiester Hofplatz</li> </ul>	
Sonstige Außenanlagen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• tlw. Großgehölze;</li> <li>• Knicks</li> </ul>	

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das **mit einem Wohnhaus und Scheune bebaute Grundstück** in **23847 Groß Boden, Waldstraße 35 mit weiteren ca. 19 ha Grünland** zum Wertermittlungstichtag 06.05.2022 ermittelt.

#### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<b>Groß Boden</b>	<b>51</b>	<b>3</b>	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Groß Boden	3	20/1	25.769 m <sup>2</sup>
Groß Boden	3	2	18.756 m <sup>2</sup>
Groß Boden	3	39/1	27.091 m <sup>2</sup>
Groß Boden	3	47/1	19.882 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<b>Groß Boden</b>	<b>51</b>	<b>1</b>	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Groß Boden	1	33	28.766 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<b>Groß Boden</b>	<b>51</b>	<b>2</b>	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Groß Boden	1	42/1	30.045 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<b>Groß Boden</b>	<b>51</b>	<b>4</b>	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Groß Boden	2	82	24.544 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<b>Groß Boden</b>	<b>51</b>	<b>5</b>	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Groß Boden	1	41	15.886 m <sup>2</sup>

Fläche insgesamt:

**190.739 m<sup>2</sup>**

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

<b>Teilgrundstücksbezeichnung</b>	<b>Nutzung/Bebauung</b>	<b>Fläche</b>
A Hofstelle mit Hauskoppel	Wohnhaus, Scheune, Hauskoppel	25.769 m <sup>2</sup>
B Grünland Bohrenkoppel	Schafweide/Lagerfläche	28.766 m <sup>2</sup>
C Grünland Söhlen	Grünland, Schnittwiese	30.045 m <sup>2</sup>
D Grünland Duvendieks Koppel	Grünland, Schnittwiese	18.756 m <sup>2</sup>
E Sahlkoppel	Feuchtgrünland,	27.091 m <sup>2</sup>

F Schürensöhlen	Grünland, Schnittwiese mit Biotop	19.882 m <sup>2</sup>
G Duwenteich	Feuchtgrünland am Waldrand	24.544 m <sup>2</sup>
H Klein Söhlen	Grünland, Schnittwiese	15.886 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		190.739 m <sup>2</sup>

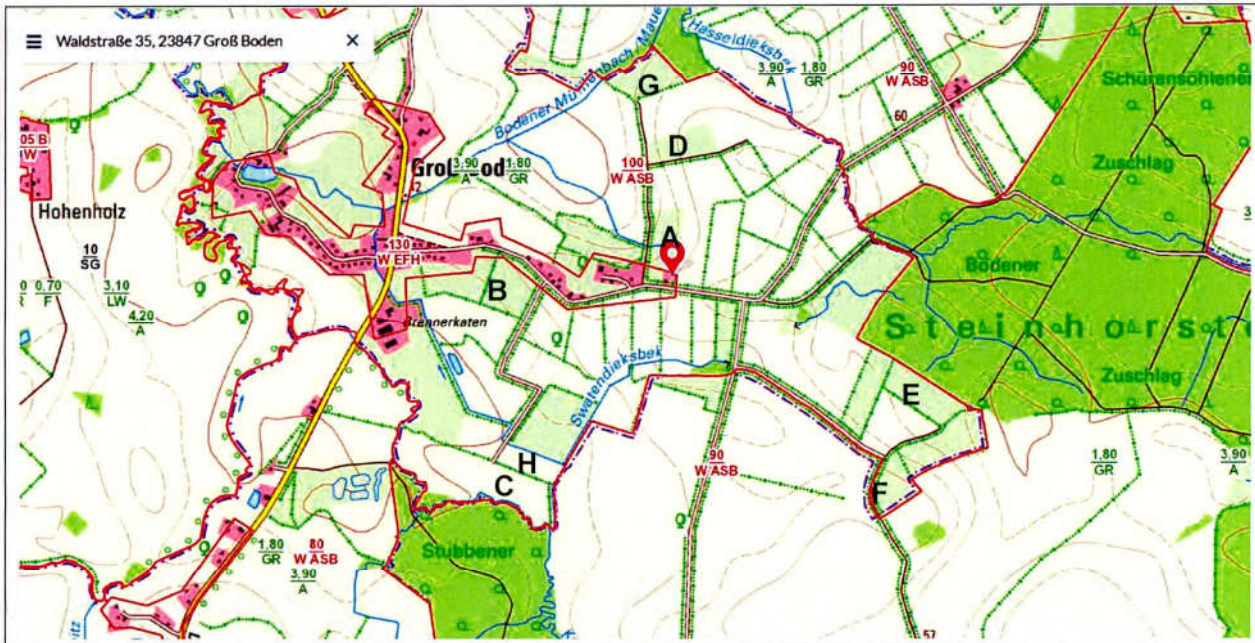


Abbildung 3: Übersichtsplan auf Grundlage der Dt. Grundkarte 1:5.000 verkleinert (Lage siehe auch Anlage 3 – 5)

## 4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A (Hofstelle)

Das (Teil-) Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A1 Wohnbaugrundstück	Einfamilienhaus	835 m <sup>2</sup>
A2 Gewerbefläche Scheune/Stall	Scheune	2.000 m <sup>2</sup>
A3 Hauskoppel	Grünland	22.934 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		25.769 m <sup>2</sup>

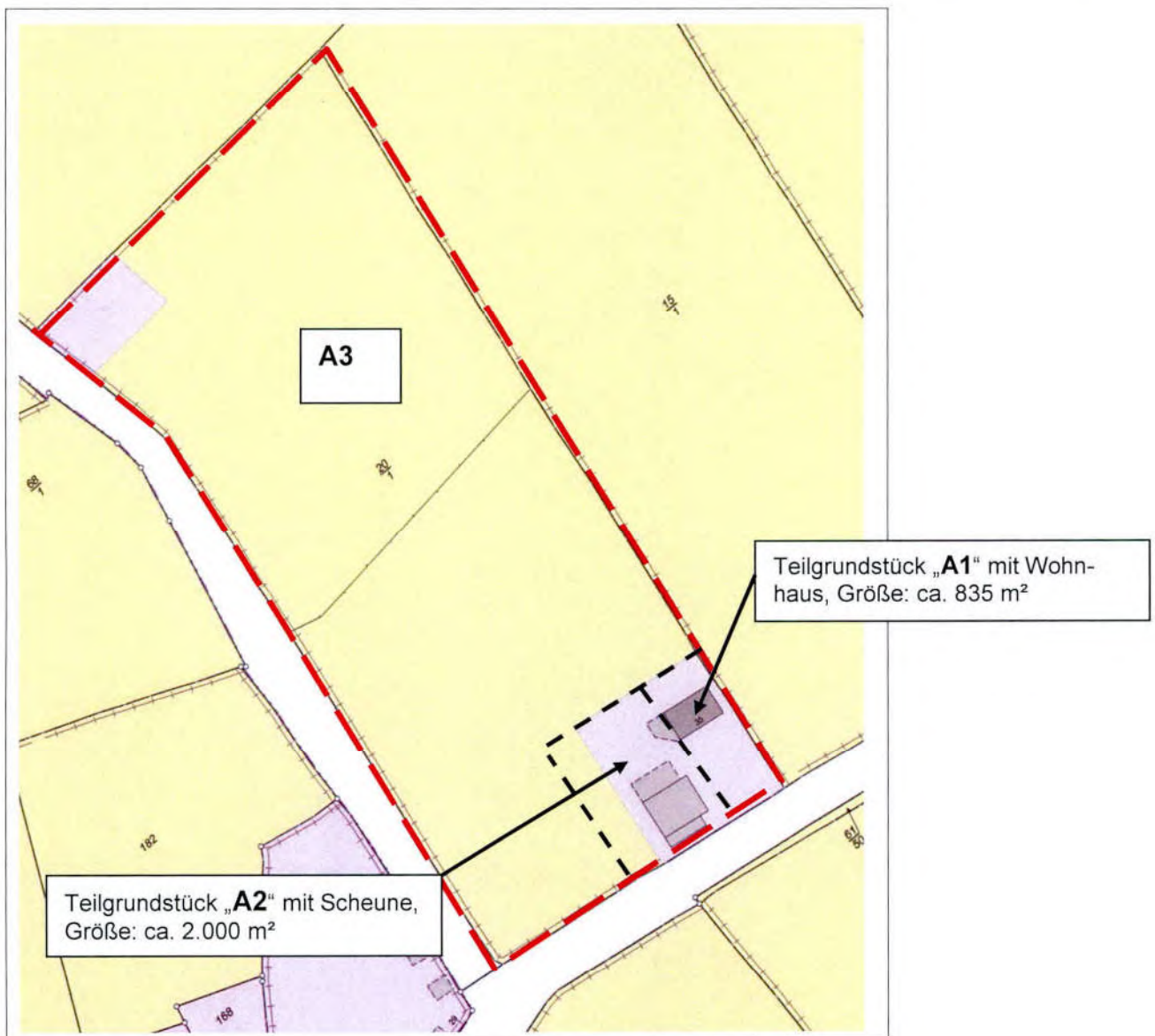


Abbildung 4: Bewertungsteilbereiche A1, A2 und A3 des Teilgrundstücks „A“

#### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und

Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A1“

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

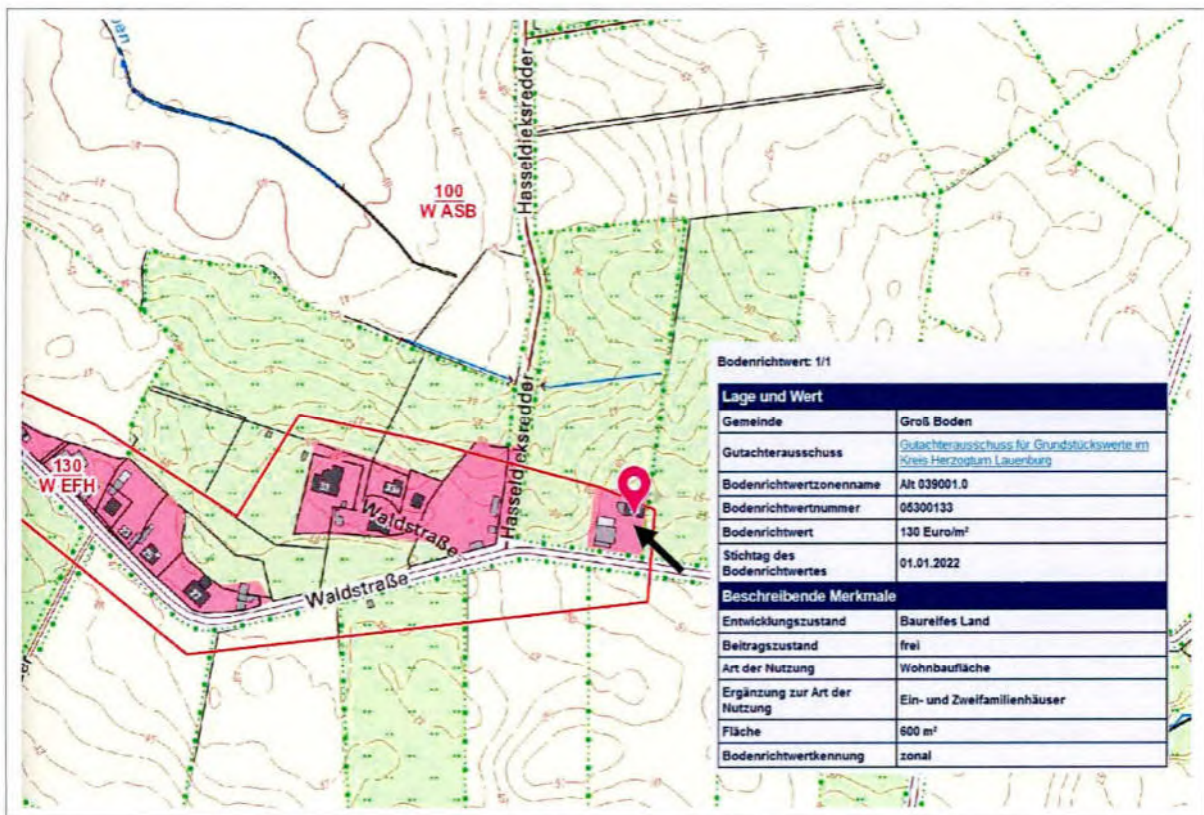


Abbildung 5: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschuss Herzogtum Lauenburg, 01.01.2022

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **130,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche; Ein-/Zweifamilienhäuser
Grundstücksfläche	=	600 m <sup>2</sup>

#### 4.3.1 Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	06.05.2022
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche; Ein-/Zweifamilienhäuser
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 25.769 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 835 m <sup>2</sup>

#### 4.3.2 Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>130,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	06.05.2022	× 1,03	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 134,42 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	835	× 0,93	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 124,53 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			= <b>124,53 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= <b>124,53 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	× 835 m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier Bodenwert</b>	= 103.982,55 € <b>rd. 103.983,00 €</b>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2022 ermittelt mit insgesamt rd. **103.983,00 €**.

#### 4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E1** Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt durch Extrapolation der vom örtlichen Gutachterausschuss festgestellten Bodenwertänderungen zwischen den Jahren 2018 und 2020. Demnach liegt die jährliche Bodenwertsteigerung bei ca. 5 % für den Bewertungsbereich; eine entsprechende Erhöhung als zeitliche Anpassung wird vorgenommen.
- E2** Das Bewertungsgrundstück liegt im planungsrechtlichen Außenbereich; die Ausstattung mit Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Abwasser, Gas) ist geringer (z.B. Anschlusskosten und Leitungen); es wird ein geringfügiger Lageabschlag von 5 % vorgenommen. Zuschlag von 5 % wegen freier Sicht angrenzend; im Mittel kein Zu-/Abschlag.
- E3** Laut Umrechnungstabelle des Gutachterausschusses Herzogtum Lauenburg.

## 4.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A1“

### 4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

#### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm-) Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen Einrichtungen** hinzuzurechnen.

#### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

#### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

#### Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

#### Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

#### Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

#### Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

#### Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartsspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt.

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

### **Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)**

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

### **Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)**

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

## 4.4.2 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>	<i>Einfamilienhaus</i>	<i>Carport</i>	<i>Erläuterungen</i>
<b>Berechnungsbasis</b>		<i>pauschal</i>	
• <i>Brutto-Grundfläche (BGF)</i>	447,00 m <sup>2</sup>		<i>Vgl. Anl. 8</i>
<b>Baupreisindex (BPI) 06.05.2022 (2010 = 100)</b>	153,3		
<b>Normalherstellungskosten</b>			<i>Im Folgenden</i>
• <i>NHK im Basisjahr (2010)</i>	685,00 €/m <sup>2</sup> BGF		
• <i>NHK am Wertermittlungsstichtag</i>	1.050,11 €/m <sup>2</sup> BGF		
<b>Herstellungskosten</b>			<i>Im Folgenden</i>
• <i>Normgebäude</i>	469.399,17 €		
• <i>Zu-/Abschläge</i>			
• <i>besondere Bauteile / Einrichtungen</i>	6.500,00 €		
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	475.899,17 €		
<b>Alterswertminderung</b>			<i>Im Folgenden</i>
• <i>Modell</i>	<i>linear</i>		
• <i>Gesamtnutzungsdauer (GND)</i>	80 Jahre		
• <i>Restnutzungsdauer (RND)</i>	48 Jahre		
• <i>prozentual</i>	40,00 %		
• <i>Betrag</i>	190.359,67 €		
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>			
• <i>Gebäude (bzw. Normgebäude)</i>	285.539,50 €		
• <i>besondere Bauteile / Einrichtungen</i>			
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	285.539,50 €	3.000,00 €	

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>288.539,50 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>8.656,19 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>297.195,69 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>103.983,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>401.178,69 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	×	<b>0,94</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A1“</b>	=	<b>377.107,97 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>18.535,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A1“</b>	=	<b>358.572,97 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>359.000,00 €</b>

#### 4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis (sh. Anl. 8)

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts – BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF oder Wohnflächen – WF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [2], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: **Einfamilienhaus**

##### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	10,0 %	90,0 %	0,0 %	0,0 %

##### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	

Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
-----------------	---

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

**Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise: **freistehend**

Gebäudetyp: KG, EG, nicht ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m <sup>2</sup> BGF]	[%]	[€/m <sup>2</sup> BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	11,0	66,55
3	695,00	89,0	618,55
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 685,10 gewogener Standard = 2,9			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	685,10 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	685,00 €/m <sup>2</sup> BGF

**Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

**Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

Keine.

**Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

<u>Gebäude: Einfamilienhaus</u>		
Besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangspodest	ca. 2.500,00 €	
Kelleraußentreppe ca.	ca. 4.000,00 €	

Summe	rd. 6.500,00 €
-------	----------------

### Besondere Einrichtungen

Keine wertrelevanten vorhanden.

### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst. Sie werden pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [2], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die übliche Größenordnung entspricht i.d.R. 2 - 8% der Gebäudewerte, ausnahmsweise 10 % (1 - 2 % wenn led. Ver- und Entsorgungsanlagen, 5 - 8 % wenn zusätzlich aufwändige Einfriedungen, Wege und Anpflanzungen vorh. sind); die übliche Größenordnung von Werten für Außenanlagen beträgt etwa 3 - 4,5 % der Gebäudewerte. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Zeitwert-schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
Prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (288.539,50 €)	8.656,19 €
Summe	8.656,19 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1990 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1990 = 32 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 32 Jahre =) 48 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 48 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (48 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 48 Jahre =) 32 Jahren. Aus dem

fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 32 Jahren =) 1990.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- **eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 48 Jahren und**
- **ein fiktives Baujahr 1990**

zugrunde gelegt.

#### **Alterswertminderung**

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

#### **Sachwertfaktor**

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [2], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel (- 16.850,00 € x 1,100 )		- 18.535,00 €
1. Ern. EBK ca. psch.	- 5.000,00 €	
2. Wasserschaden Decke EG ca. psch.	- 500,00 €	
3. Erneuerung Dachflächenfenster ca. psch.	- 6.000,00 €	
4. Erneuerung Teppichböden ca. 50 m <sup>2</sup> á 95,00 €/m <sup>2</sup> =	- 4.750,00 €	
5. Reparatur Frischwasserzuleitung Keller; ca. psch.	- 600,00 €	
Summe		- 18.535,00 €

## 4.5 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A1“

### 4.5.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

#### Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

#### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

#### Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

} Sh. Erl. zum Sachwert

#### 4.5.2 Ertragswertberechnung

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stück)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohneinheit	117,00	8,50	994,50	11.934,00
Carport	2				30,00	360,00
<b>Summe</b>			<b>117,00</b>		<b>1.024,50</b>	<b>12.294,00</b>

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>12.294,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	<b>2.458,80 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>9.835,20 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,25 % von 103.983,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	<b>2.339,62 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>7.495,58 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 2,25\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 48$ Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>29,170</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>218.646,14 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>103.983,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A1“</b>	=	<b>322.629,14 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>18.535,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A1“</b>	=	<b>304.094,14 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>304.000,00 €</b>

##### 4.5.2.1 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

###### Wohn- bzw. Nutzflächen (vgl. Anl. 8)

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WofIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

###### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter

zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Gutachterausschusses Ostholstein
- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder

bestimmt.

### Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Wie Sachwert..

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel (- 16.850,00 € x 1,100 )		- 18.535,00 €
1. Ern. EBK ca. psch.	- 5.000,00 €	
2. Wasserschaden Decke EG ca. psch.	- 500,00 €	
3. Erneuerung Dachflächenfenster ca. psch.	- 6.000,00 €	
4. Erneuerung Teppichböden ca. 50 m <sup>2</sup> á 95,00 €/m <sup>2</sup> =	- 4.750,00 €	
5. Reparatur Frischwasserzuleitung Keller; ca. psch.	- 600,00 €	
Summe		- 18.535,00 €

#### 4.5.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A2“

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert für gewerblich genutzte Flächen in der Umgebung** beträgt (mittlere Lage) **55,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	GE (Gewerbegebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei

##### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	06.05.2022
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Hoffläche Stall/Scheune (ähnlich wie Gewerbe)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche	=	Gesamtgrundstück = 25.769 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 2.000 m <sup>2</sup>

##### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>55,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	06.05.2022	× 1,02	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	einfache Lage	× 0,70	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 39,15 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )		2.000	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	GE (Gewerbegebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 39,27 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			<b>= 39,27 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= <b>39,27 €/m<sup>2</sup></b>	

Fläche	×	2.000,00 m <sup>2</sup>	
<b>abgabefreier Bodenwert</b>	=	78.540,00 €	
	<b>rd.</b>	<b>78.540,00 €</b>	

Der **abgabefreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2022 ermittelt mit insgesamt rd. **78.540,00 €**.

#### 4.5.4 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A2“

##### 4.5.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

##### 4.5.4.2 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>	Scheune	
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	198,00 m <sup>2</sup>	
<b>Baupreisindex (BPI) 06.05.2022 (2010 = 100)</b>	153,3	
<b>Normalherstellungskosten</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)	365,00 €/m <sup>2</sup> BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	559,55 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Herstellungskosten</b>		
• Normgebäude	110.790,90 €	
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile / Einrichtungen		
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	110.790,90 €	
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	30 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	15 Jahre	
• prozentual	50,00 %	
• Betrag	55.395,45 €	
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	55.395,45 €	
• besondere Bauteile / Einrichtungen		
<b>Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	55.395,45 €	

<b>Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>55.395,45 €</b>
<b>Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>1.661,86 €</b>
<b>Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>57.057,31 €</b>

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>78.540,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>135.597,31 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b> (Marktanpassung)	×	<b>0,94</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A2“</b>	=	<b>127.461,47 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A2“</b>	=	<b>127.461,47 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>127.000,00 €</b>

#### 4.5.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:						
<b>Scheune</b>						
<b>Ermittlung des Gebäudestandards:</b>						
Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	20,0 %			1,0		
Dach	20,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren bzw. -tore	10,0 %			1,0		
Innenwände	10,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	10,0 %			1,0		
Fußböden	10,0 %			1,0		
baukonstruktive Einbauten	5,0 %			1,0		
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	5,0 %			1,0		
Wärmeversorgungsanlage	5,0 %			1,0		
lufttechnische Anlagen	5,0 %			1,0		
Starkstrom-Anlage	0,0 %			1,0		
nutzungsspezifische Anlagen	0,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

<b>Beschreibung der ausgewählten Standardstufen</b>	
<b>Außenwände</b>	
Standardstufe 3	Holzfachwerkwand; Holzstützen, Vollholz; Brettschalung oder Profilblech auf Holz- Unterkonstruktion
<b>Dach</b>	
Standardstufe 3	Holzkonstruktionen, Vollholzbalken; Nagelbrettbinder; Bitumenwellplatten, Profilblech
<b>Fenster und Außentüren bzw. -tore</b>	
Standardstufe 3	Lichtplatten aus Kunststoff, Holz-Brettertüren
<b>Innenwände</b>	
Standardstufe 3	keine
<b>Deckenkonstruktion</b>	
Standardstufe 3	keine
<b>Fußböden</b>	
Standardstufe 3	Beton-Verbundpflaster in Stallgassen, Stahlbetonplatte im Tierbereich
<b>baukonstruktive Einbauten</b>	

Standardstufe 3	Fütterung: Futtertrog PVC
Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	
Standardstufe 3	Regenwasserableitung, Wasserleitung
Wärmeversorgungsanlage	
Standardstufe 3	keine
lufttechnische Anlagen	
Standardstufe 3	keine
Starkstrom-Anlage	
Standardstufe 3	Leitungen, Schalter, Dosen, Langfeldleuchten
nutzungsspezifische Anlagen	
Standardstufe 3	Aufstallung: Boxentrennwände aus Holz, Anbindevorrichtungen, Fütterung: Tränken, Futterraufen

<b>Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:</b>	
<b>Scheune</b>	
Nutzungsgruppe:	Landwirtschaftliche Betriebsgebäude
Gebäudetyp:	Pferdeställe

<b>Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes</b>			
Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m <sup>2</sup> BGF]	[%]	[€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	365,00	100,0	365,00
4	520,00	0,0	0,00
5	625,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			365,00
gewogener Standard =			3,0

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	365,00 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	365,00 €/m <sup>2</sup> BGF

**Außenanlagen**

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

<u>Außenanlagen</u>	Sachwert (inkl. BNK)
Prozentuale Schätzung: 3,00 % der Gebäudesachwerte insg. (55.395,45 €)	1.661,86 €
Summe	1.661,86 €

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Scheune

Das 1985 errichtete Gebäude wurde geringfügig modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Ausgehend von den Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1985 = 37 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (30 Jahre – 37 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (15 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (30 Jahre – 15 Jahre =) 15 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 15 Jahren =) 2007.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Scheune“ in der Wertermittlung

- **eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren und**
- **ein fiktives Baujahr 2007**

zugrunde gelegt.

**Alterswertminderung**  
**Sachwertfaktor**

} Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

#### **4.5.6 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A2“**

##### **4.5.6.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

#### 4.5.6.2 Ertragswertberechnung

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der als marktüblich anzunehmenden erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 36 Abs. 1 ImmoWertV).

Gebäudebezeichnung	lf.d. Nr.	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stück)	monatlich (€)	jährlich (€)
Scheune	2	Stall, Lager	170,00	1,75	297,50	3.570,00
	3	Stellplätze, Lager	500	0,50	250,00	3.000,00
Summe			670,00		547,50	6.570,00

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>6.570,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (12,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	<b>788,40 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>5.781,60 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,50 % von 78.540,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	<b>1.963,50 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>3.818,10 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 2,50\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 15$ Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>12,381</b>
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>47.271,90 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>78.540,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A2“</b>	=	<b>125.811,90 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A2“</b>	=	<b>125.811,90 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>126.000,00 €</b>

#### 4.5.6.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

## 4.6 Wertermittlung für das Teilgrundstück A3 (Hauskoppel, unbebaute Teile des Flurstücks 20/1)

### 4.6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichsverfahren** zu ermitteln (vgl. § 24 ff. ImmoWertV21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 26 ImmoWertV21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem abgabenrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 26 ImmoWertV21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und **als grundsätzlich zutreffend** beurteilt.

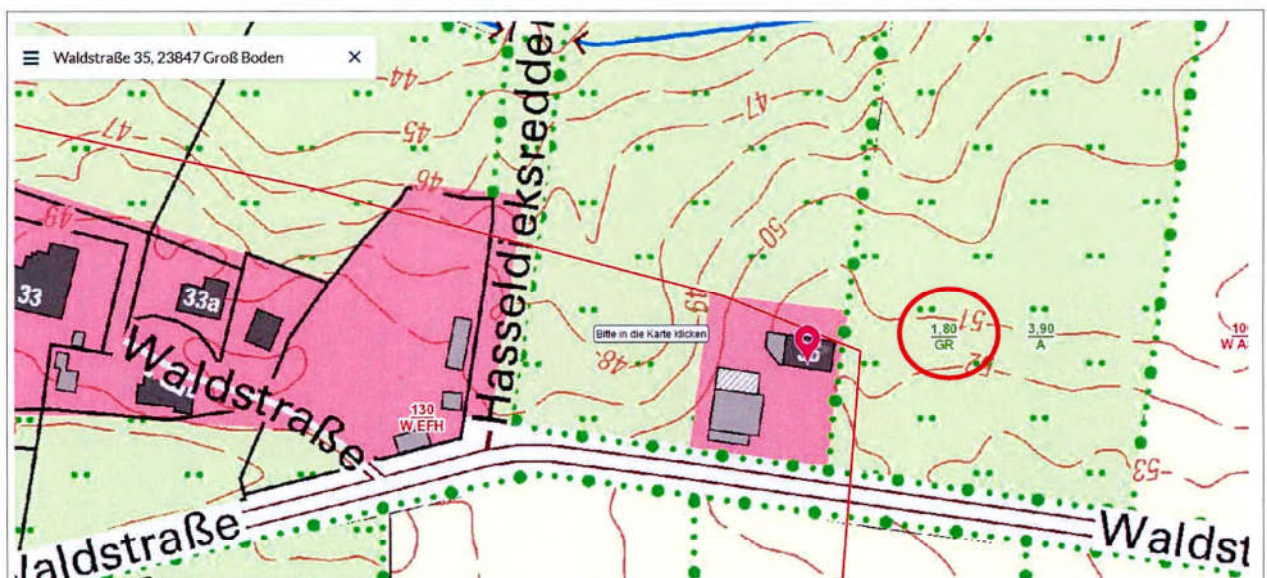


Abbildung 6: Bodenrichtwerte für Grünland

**Bodenrichtwert Grünland 2022: 1,80 €/m<sup>2</sup> Grünlandzahl 42**

Für das Bewertungsgrundstück wurden aktuelle Vergleichskaufpreise aus der Gemeinde und der direkten Umgebung angefordert, die im Weiteren zur individuellen Bewertung Verwendung finden.

**4.16.1. Vergleichskaufpreise der topographischen und zeitlichen Umgebung:**

Aus Rohdaten vom Gutachterausschuss Herzogtum Lauenburg ermittelter Vergleichswert (aus Vergleichskaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke) für die Bewertung von Acker- und Grünland:

Vergleichs- kaufpreis	Datum	Größe M <sup>2</sup>	Nutzung G = Grün- land	Grün- landzahl	€/m <sup>2</sup>	Durchschnitte QMPR 100 EMZ <sup>3</sup> (Ha-Preis pro Bodenpunkt)	Zeitlich an- gepasster Wert €/m <sup>2</sup> *
20170149	2/2017	100.650	G	34	1,65	485	2,11
20170224	2/2017	22.053	G	48	1,80	375	2,30
20170844	7/2017	36.939	G	38	1,34	353	1,71
20171336	4/2017	14.152	G	48	0,42	--	0,54
20178071	12/2017	83.906	G	38	1,67	439	1,98
20178100	12/2017	22.525	G	47	0,98	209	1,19
20180021	1/2018	12.277	G	37	2,04	551	2,48
20180263	6/2018	17.215	G	46	0,60	167	0,73
20190333	9/2019	24.765	G	32	1,60	500	1,85
20190334	9/2019	42.324	G	37	1,33	359	1,62
20190467	11/2019	45.413	G	46	1,70	369	1,96
20190508	12/2019	22.123	G	48	1,95	406	2,20
Einfache Durchschnitte: Größe Grünland: 3,66 ha				G = 42	-		Ø 1,72 €/m <sup>2</sup>
				Ø ohne Nr. 4 und 8 (Ausreißer) =			1,94 €/m <sup>2</sup>

\* = Bei den Kaufpreisen für Grünland im Bereich Herzogtum Lauenburg wird in den letzten 10 Jahren eine verhaltene Preisentwicklung festgestellt; in den vergangenen 3 Jahren ist der Wert jährlich um rd. 5 % gestiegen, dieser Anstieg wird als Anpassungsmaßstab gewählt.

Als Basiswerte ergeben sich aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für den Zeitraum 2017 - 2020 folgende, auf den Wertermittlungstichtag 06.05.2022 angepasste Mittelwerte für Grünlandflächen.

Art	mittlerer Preis / m <sup>2</sup>	mittlere Bodenzahl	mittlerer Hektarpreis je Boden- punkt	Gemittelt Verkaufs- jahr	Auf WE- Stichtag ange- passter Preis/ha je BP	mittlere Flächen- größe in Hektar
<b>Grünland</b>	1,90 €	42	-	2018	--	3,66

**Im Weiteren wird es daher als zutreffend angesehen, die Wertermittlung der landwirtschaftlichen Flächen auf Grundlage des Bodenrichtwertes von 1,80 €/m<sup>2</sup> vorzunehmen.**

<sup>3</sup> (Kaufpreis/m<sup>2</sup>) / (Bodenpunkte / 100 x 100)

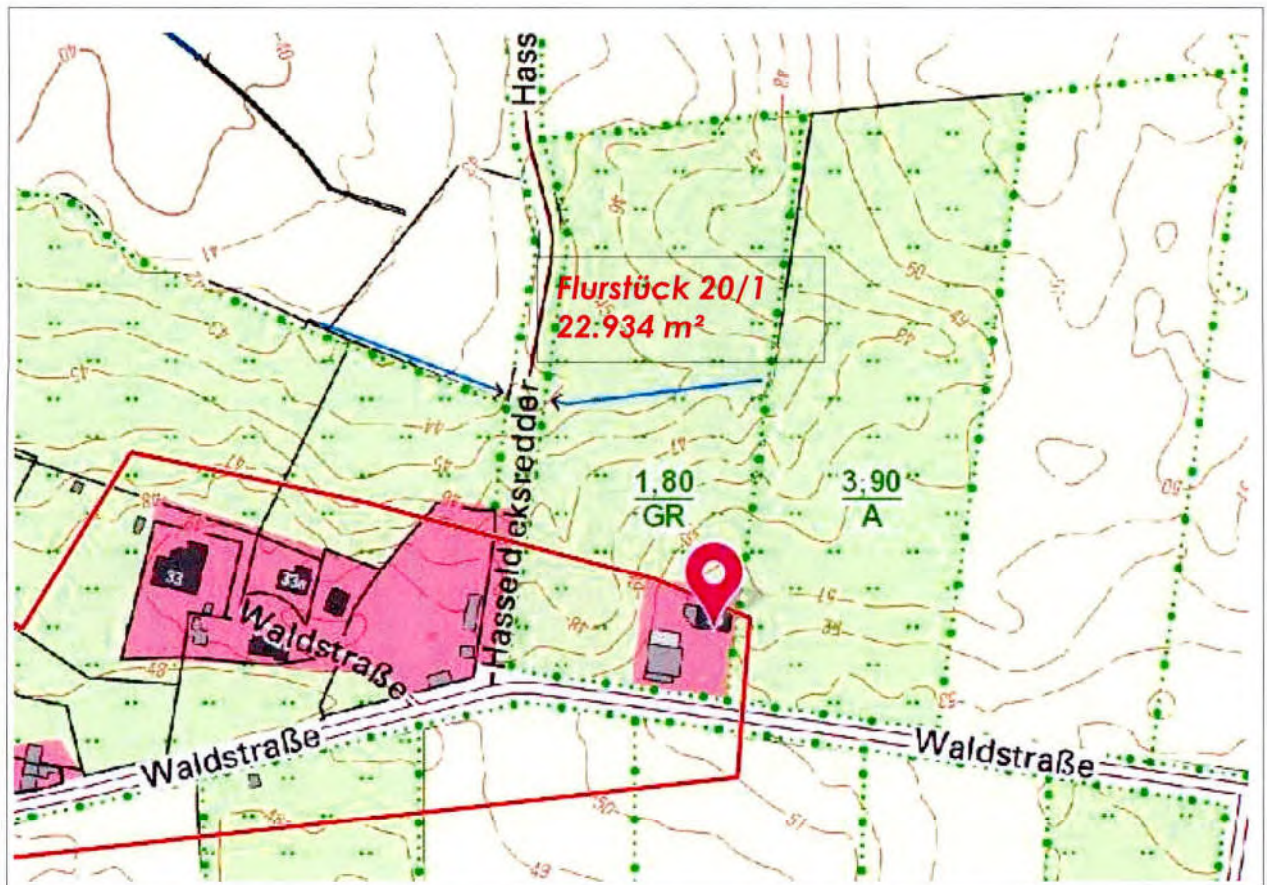


Abbildung 7: Lage Flurstück 20/1, rückwärtiger Teil (Hofkoppel)

**Kurzbeschreibung** (vgl. auch Angaben Liegenschaftskataster Anlage 9 zu Bodenart/-punkten):

Flurstücke:	20/1 teilweise (22.934 m <sup>2</sup> )
Größe:	25.769 m <sup>2</sup> (gesamt)
Nutzung:	Grünland (vormals Acker > 5 Jahre)
Relief:	schwach reliefiert
Lage:	direkt ortsangrenzend
Abzugsflächen:	Vernässungen < ca. 3 %
Drainleitungen:	Nicht bekannt.
Verschattungen:	Keine
Erschließung:	sehr gut

<b>Zu-/Abschläge für die Berechnung des Bodenwertes von Bewertungsteilbereich „A3“</b>			
Gesamt 22.934 m <sup>2</sup>			
<b>Klassifizierung</b>	<b>Grünlandnutzung</b>		
<b>Vergleichskaufpreis/Bodenrichtwert:</b>	<b>1,80 €/m<sup>2</sup></b>		
	Ø Grünlandzahl:	42	
	Ø Größe:	ohne	
	Ø Preis/Bodenpunkt:	383,00 €/ha	
	<b>Vergleichsgrundstück</b>	<b>Bewertungsgrundstück</b>	
zeitliche Anpassung mit 5 % p.a.	01.01.2022	06.05.2022	1,82 €
<b>Zu- / Abschläge<sup>4</sup></b>			%
<b>Lage</b>	mittel	direkt orts- /hofangrenzend	+ 15%
<b>Kleinteiligkeit</b>	ohne	ca. 2,30 ha	0 %
<b>Schlagzuschnitt</b>	Übliche Form	rechteckig	0%
<b>Hängigkeit / Relief</b>	< 3%	< 3 %	0 %
<b>Qualität (Bonität) / Vernässung</b>	mittel	gering	0%
<b>Wegerechte o.ä.</b>	ohne	ohne	0%
<b>Beschattung</b>	ohne	ohne	0%
<b>Erschließung</b>	übliche vorhanden	Sehr gut	+ 5 %
<b>Bonität (Bodenzahl)</b>	42	52	+ 9 %
	<b>Summe der Zu-/Abschläge:</b>		+ 29 %
	Zuschlagsbetrag / m <sup>2</sup> :		0,53 €/m <sup>2</sup>
	<b>An die Bewertungsfläche angepasster Vergleichskaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>		2,35 €/m <sup>2</sup>
	<b>Flächengröße:</b>		22.934 m <sup>2</sup>
	<b>Angepasster Vergleichswert:</b>		<b>53.894,90 €</b>
	<b>Gerundet:</b>		<b>54.000,00 €</b>

Der **Bodenwert** wird zum Wertermittlungstichtag 06.05.2022 insgesamt ermittelt mit rd. **54.000,00 €**.

#### Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsteilbereichs „A3“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Leitungen, Einfriedungen o.ä.) oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>54.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (der Teilfläche sind anteilig keine überdurchschnittlichen Außenanlagen zuzuordnen)	+	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>54.000,00 €</b>
	rd.	<b>54.000,00 €</b>

<sup>4</sup> vgl. [1], S. 626; Empfehlungen für Umrechnungskoeffizienten für Agrarland

#### 4.6.2 Wert des Teilgrundstücks A

Der Sach- und der Ertragswert des Teilgrundstücks ergeben sich aus der Summe der Sach- und Ertragswerte der Bewertungsteilbereiche.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
A1 Wohngrundstück		304.000 €	359.000 €
A2 Scheunengrundstück		126.000 €	127.000 €
A3 Hauskoppel		54.000 €	54.000 €
Summe	-----	484.000,00 €	540.000,00 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **540.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück A wird zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2022 mit rd.

**540.000,00 €**

geschätzt.

#### 4.7 Wertermittlung für das Teilgrundstück B Bohrenkoppel (Flurstück 33)

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,80 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag**: Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV21)
Nutzungsart	=	Grünland
Grünlandzahl	=	42

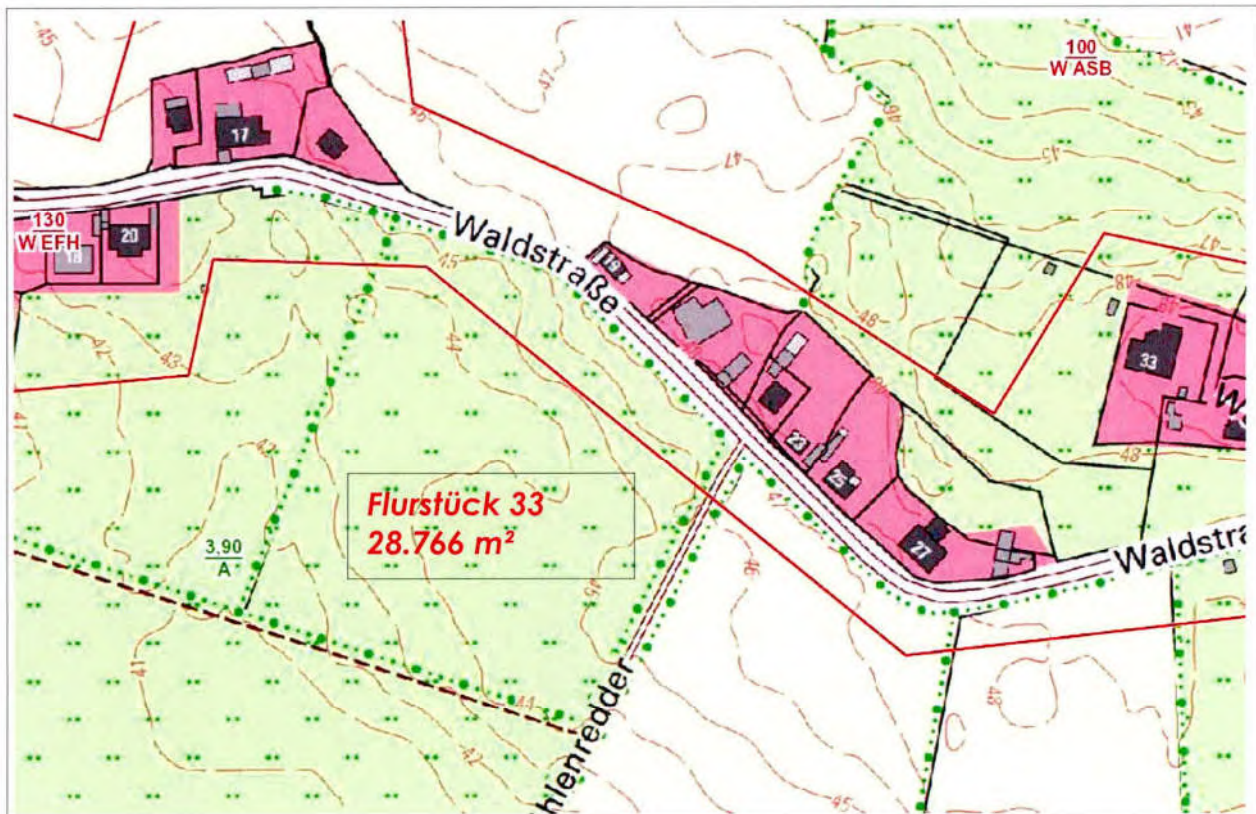


Abbildung 8: Lage Flurstück 33, Bohrenkoppel

##### Kurzbeschreibung (vgl. auch Angaben Liegenschaftskataster Anlage 9 zu Bodenart/-punkten):

Flurstücke:	33
Größe:	28.766 m <sup>2</sup>
Nutzung:	Grünland (vormals Acker > 5 Jahre)
Relief:	schwach reliefiert
Lage:	direkt ortsangrenzend
Abzugsflächen:	Vernässungen < ca. 3 %
Drainleitungen:	Nicht bekannt.
Verschattungen:	geringe durch Knicks
Erschließung:	sehr gut

<b>Zu-/Abschläge für die Berechnung des Bodenwertes von Bewertungsteilbereich „B“</b>			
Gesamt 28.766 m <sup>2</sup>			
<b>Klassifizierung</b>	<b>Grünlandnutzung</b>		
<b>Vergleichskaufpreis/Bodenrichtwert:</b>	<b>1,80 €/m<sup>2</sup></b>		
	Ø Grünlandzahl:	42	
	Ø Größe:	ohne	
	Ø Preis/Bodenpunkt:	383,00 €/ha	
	<b>Vergleichsgrundstück</b>	<b>Bewertungsgrundstück</b>	
zeitliche Anpassung mit 5 % p.a.	01.01.2022	06.05.2022	1,82 €
<b>Zu- / Abschläge<sup>5</sup></b>			%
<b>Lage</b>	mittel	direkt orts- /hofangrenzend	+ 15%
<b>Kleinteiligkeit</b>	ohne	ca. 2,90 ha	0 %
<b>Schlagzuschnitt</b>	Übliche Form	rechteckig	0%
<b>Hängigkeit / Relief</b>	< 3%	< 3 %	0 %
<b>Qualität (Bonität) / Vernässung</b>	mittel	gering	0%
<b>Wegerechte o.ä.</b>	ohne	ohne	0%
<b>Beschattung</b>	ohne	geringfügig	0%
<b>Erschließung</b>	übliche vorhanden	Sehr gut	+ 5 %
<b>Bonität (Bodenzahl)</b>	42	/(gemittelt) 48	+ 7 %
	<b>Summe der Zu-/Abschläge:</b>		+ 27 %
	Zuschlagsbetrag / m <sup>2</sup> :		0,49 €/m <sup>2</sup>
	<b>An die Bewertungsfläche angepasster Vergleichskaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>		2,31 €/m <sup>2</sup>
	<b>Flächengröße:</b>		28.766 m <sup>2</sup>
	<b>Angepasster Vergleichswert:</b>		<b>66.449,46 €</b>
	<b>Gerundet:</b>		<b>66.500,00 €</b>

Der **Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2022 insgesamt ermittelt mit rd. **66.500,00 €**.

### Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Leitungen, Einfriedungen o.ä.) oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>66.500,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (der Teilfläche sind anteilig keine überdurchschnittlichen Außenanlagen zuzuordnen)	+	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>66.500,00 €</b>
	rd.	<b>67.000,00 €</b>

<sup>5</sup> vgl. [1], S. 626; Empfehlungen für Umrechnungskoeffizienten für Agrarland

#### 4.8 Wertermittlung für das Teilgrundstück C Söhlen (Flurstück 42/1)

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,80 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV21)
Nutzungsart	=	Grünland
Grünlandzahl	=	42

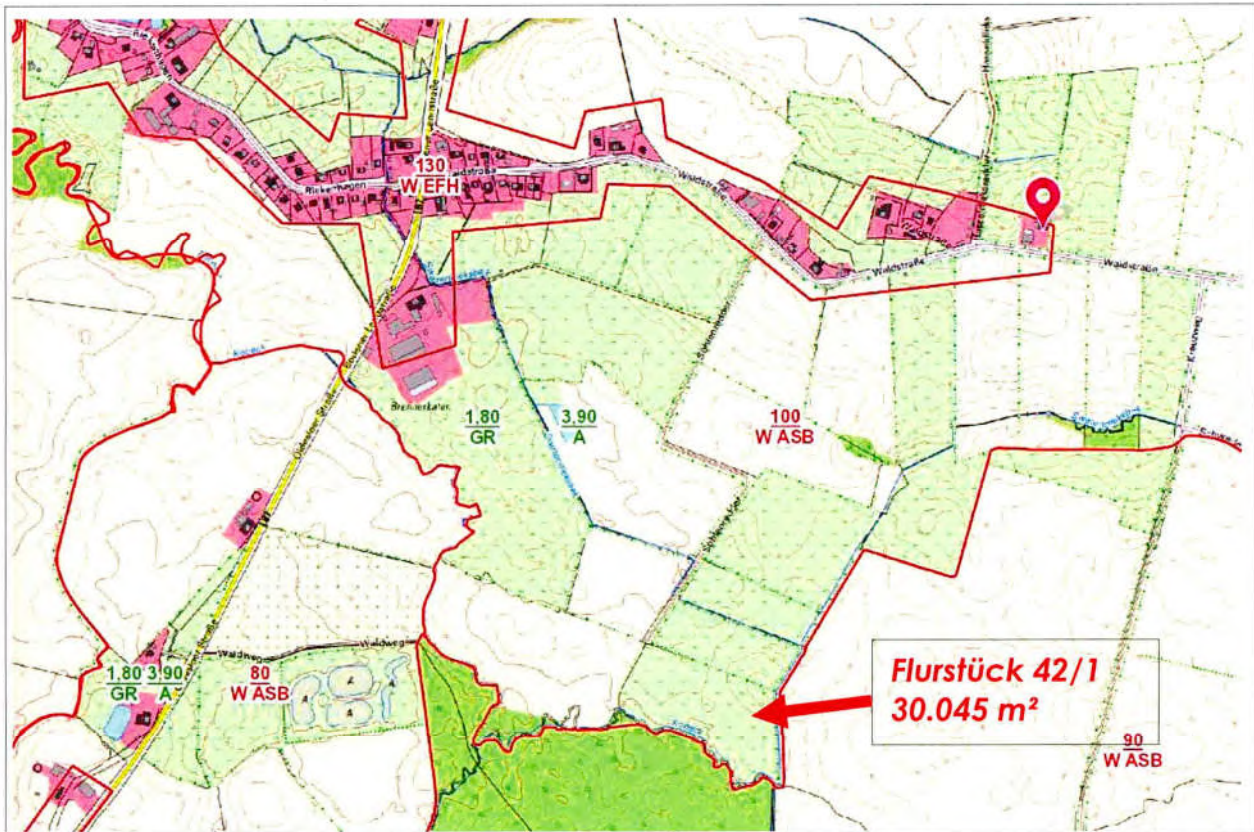


Abbildung 9: Lage Flurstück 42/1, Söhlen

##### **Kurzbeschreibung** (vgl. auch Angaben Liegenschaftskataster Anlage 9 zu Bodenart/-punkten):

Flurstücke:	42/1
Größe:	30.045 m <sup>2</sup>
Nutzung:	Grünland (vormals Acker > 5 Jahre)
Relief:	nicht reliefiert
Lage:	ortsnah (1 km)
Abzugsflächen:	Vernässungen < ca. 3 %
Drainleitungen:	Nicht bekannt.
Verschattungen:	vorhanden durch Wald
Erschließung:	gut

<b>Zu-/Abschläge für die Berechnung des Bodenwertes von Bewertungsteilbereich „C“</b>			
Gesamt 30.045 m <sup>2</sup>			
<b>Klassifizierung</b>	<b>Grünlandnutzung</b>		
<b>Vergleichskaufpreis/Bodenrichtwert:</b>	<b>1,80 €/m<sup>2</sup></b>		
	Ø Grünlandzahl:	42	
	Ø Größe:	ohne	
	Ø Preis/Bodenpunkt:	383,00 €/ha	
	<b>Vergleichsgrundstück</b>	<b>Bewertungsgrundstück</b>	
zeitliche Anpassung mit 5 % p.a.	01.01.2022	06.05.2022	1,82 €
<b>Zu- / Abschläge<sup>6</sup></b>			%
<b>Lage</b>	mittel	ortsnah	+ 8%
<b>Kleinteiligkeit</b>	ohne	ca. 3,00 ha	0 %
<b>Schlagzuschnitt</b>	Übliche Form	rechteckig	0%
<b>Hängigkeit / Relief</b>	< 3%	< 3 %	0 %
<b>Qualität (Bonität) / Vernässung</b>	mittel	gering	0%
<b>Wegerechte o.ä.</b>	ohne	ohne	0%
<b>Beschattung</b>	ohne	geringfügig	- 3 %
<b>Erschließung</b>	übliche vorhanden	gut	+ 3 %
<b>Bonität (Bodenzahl)</b>	42	/(gemittelt) 49	+ 6 %
<b>Summe der Zu-/Abschläge:</b>			+ 14 %
Zuschlagsbetrag / m <sup>2</sup> :			0,26 €/m <sup>2</sup>
<b>An die Bewertungsfläche angepasster Vergleichskaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>			2,08 €/m <sup>2</sup>
<b>Flächengröße:</b>			30.045 m <sup>2</sup>
<b>Angepasster Vergleichswert:</b>			<b>62.493,60 €</b>
<b>Gerundet:</b>			<b>62.500,00 €</b>

Der **Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2022 insgesamt ermittelt mit rd. **62.500,00 €**.

### Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Leitungen, Einfriedungen o.ä.) oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>62.500,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (der Teilfläche sind anteilig keine überdurchschnittlichen Außenanlagen zuzuordnen)	+	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>62.500,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>63.000,00 €</b>

<sup>6</sup> vgl. [1], S. 626; Empfehlungen für Umrechnungskoeffizienten für Agrarland

#### 4.9 Wertermittlung für das Teilgrundstück D Duvendiecks Koppel (Flurstück 2)

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,80 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV21)
Nutzungsart	=	Grünland
Grünlandzahl	=	42

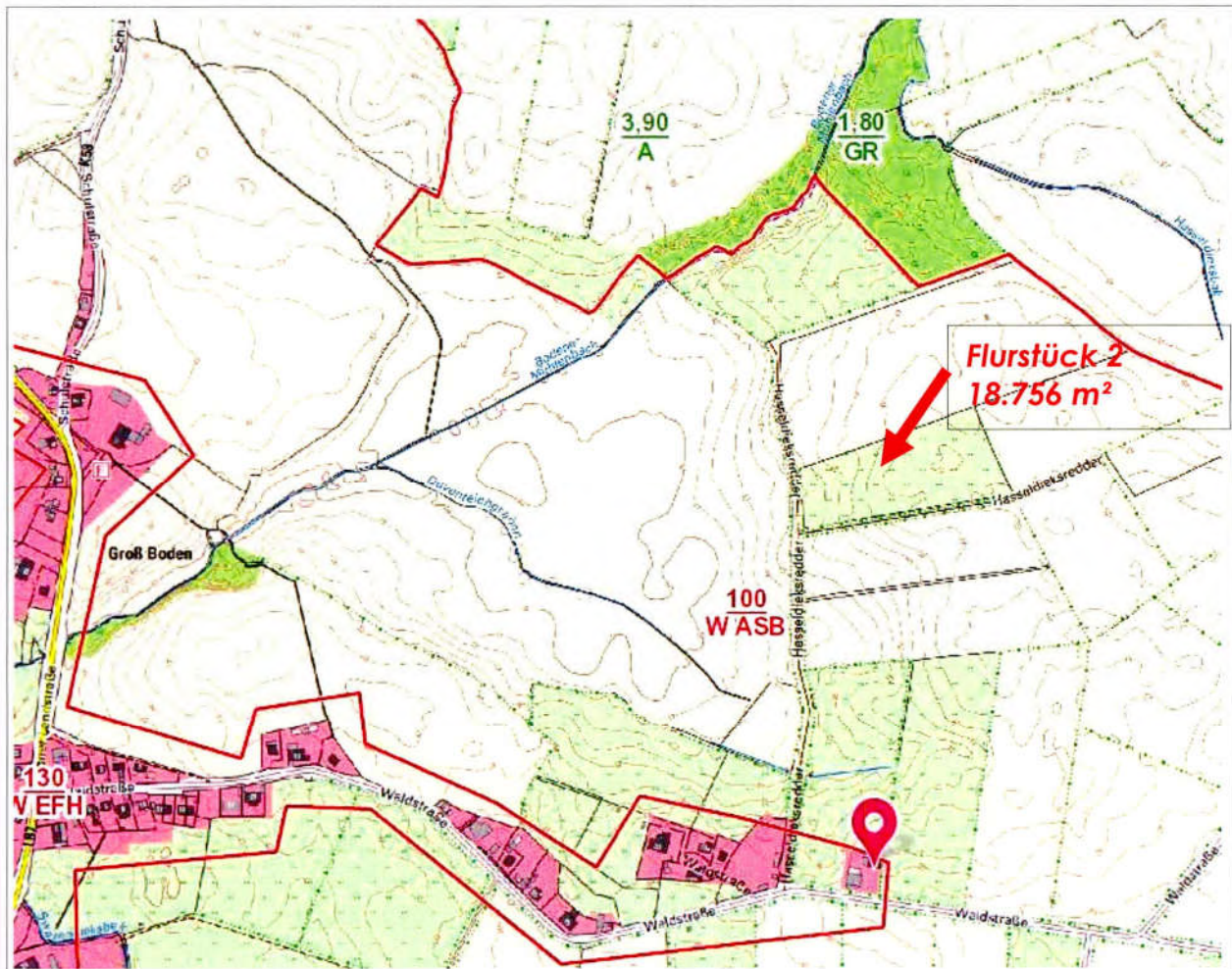


Abbildung 10: Lage Flurstück 2, Duvendiecks Koppel

##### Kurzbeschreibung (vgl. auch Angaben Liegenschaftskataster Anlage 9 zu Bodenart/-punkten):

Flurstücke:	2
Größe:	18.756 m <sup>2</sup>
Nutzung:	Grünland (vormals Acker > 5 Jahre)
Relief:	schwach reliefiert
Lage:	ortsnah (< 1 km)
Abzugsflächen:	Vernässungen < ca. 3 %

Drainleitungen: Nicht bekannt.

Verschattungen: geringe durch Knicks

Erschließung: gut

<b>Zu-/Abschläge für die Berechnung des Bodenwertes von Bewertungsteilbereich „D“</b>			
Gesamt 18.756 m <sup>2</sup>			
Klassifizierung	Grünlandnutzung		
Vergleichskaufpreis/Bodenrichtwert:	1,80 €/m <sup>2</sup>		
Ø Grünlandzahl:	42		
Ø Größe:	ohne		
Ø Preis/Bodenpunkt:	383,00 €/ha		
	Vergleichsgrundstück	Bewertungsgrundstück	
zeitliche Anpassung mit 5 % p.a.	01.01.2022	06.05.2022	1,82 €
<b>Zu- / Abschläge<sup>7</sup></b>			%
Lage	mittel	ortsnah	+ 10%
Kleinteiligkeit	ohne	ca. 3,00 ha	0 %
Schlagzuschnitt	Übliche Form	rechteckig	0%
Hängigkeit / Relief	< 3%	< 3 %	0 %
Qualität (Bonität) / Vernässung	mittel	gering	0%
Wegerechte o.ä.	ohne	ohne	0%
Beschattung	ohne	geringfügig	0%
Erschließung	übliche vorhanden	gut	+ 3 %
Bonität (Bodenzahl)	42	/(gemittelt) 58	+ 16 %
	<b>Summe der Zu-/Abschläge:</b>		+ 29 %
	Zuschlagsbetrag / m <sup>2</sup> :		0,53 €/m <sup>2</sup>
	<b>An die Bewertungsfläche angepasster Vergleichskaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>		2,35 €/m <sup>2</sup>
	<b>Flächengröße:</b>		18.756 m <sup>2</sup>
	<b>Angepasster Vergleichswert:</b>		<b>44.076,60 €</b>
	<b>Gerundet:</b>		<b>44.000,00 €</b>

Der **Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2022 insgesamt ermittelt mit rd. **44.000,00 €**.

### Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Leitungen, Einfriedungen o.ä.) oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>44.000,00 €</b>
---	--	--------------------

<sup>7</sup> vgl. [1], S. 626; Empfehlungen für Umrechnungskoeffizienten für Agrarland

<b>Wert der Außenanlagen</b> (der Teilfläche sind anteilig keine überdurchschnittlichen Außenanlagen zuzuordnen)	+	0,00 €
<b>Vergleichswert</b>	=	44.000,00 €
	rd.	44.000,00 €

#### 4.10 Wertermittlung für das Teilgrundstück E Sahlkoppel (Flurstück 39/1)

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,80 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV21)
Nutzungsart	=	Grünland
Grünlandzahl	=	42

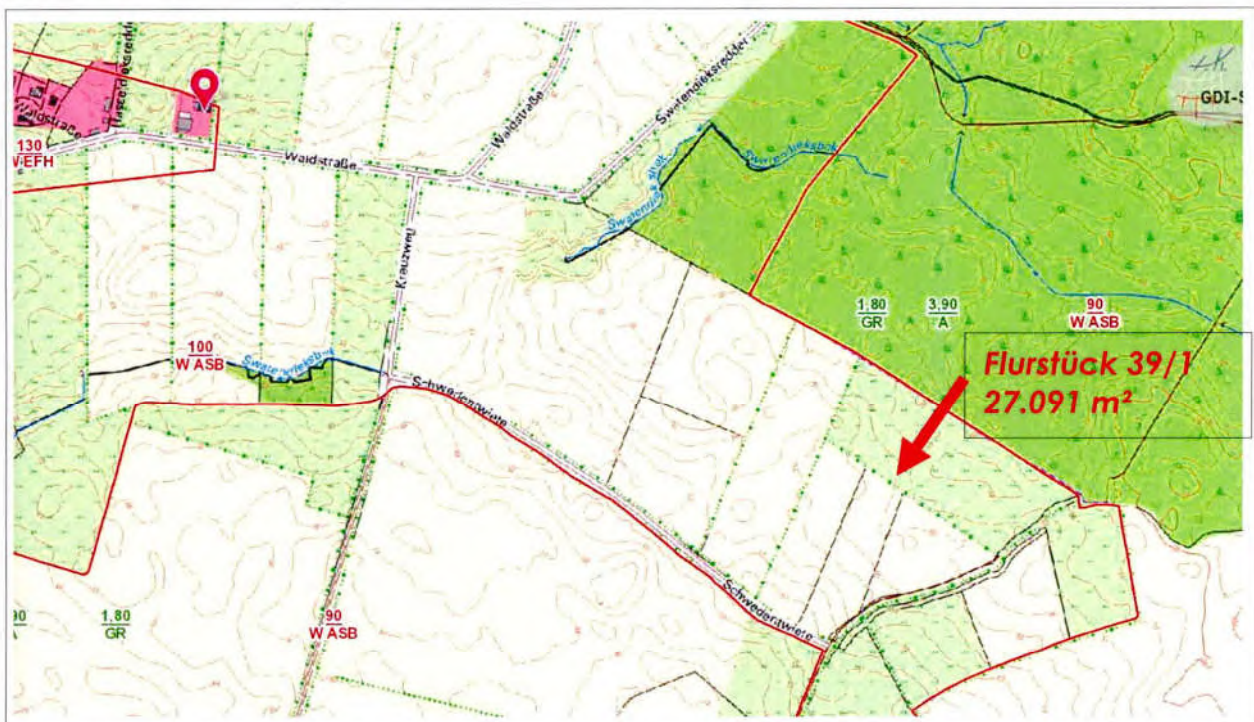


Abbildung 11: Lage Flurstück 39/1, Sahlkoppel

##### Kurzbeschreibung (vgl. auch Angaben Liegenschaftskataster Anlage 9 zu Bodenart/-punkten):

Flurstücke:	39/1
Größe:	27.091 m <sup>2</sup>
Nutzung:	Grünland (vormals Acker > 5 Jahre)
Relief:	schwach reliefiert
Lage:	ortsnah (< 1 km)
Abzugsflächen:	Feuchtgrünland nach Vegetationszeigern

Drainleitungen: Nicht bekannt.

Verschattungen: vorhanden durch Waldrandlage

Erschließung: mittel

<b>Zu-/Abschläge für die Berechnung des Bodenwertes von Bewertungsteilbereich „E“</b>			
Gesamt 27.091 m <sup>2</sup>			
Klassifizierung	Grünlandnutzung		
Vergleichskaufpreis/Bodenrichtwert:	1,80 €/m <sup>2</sup>		
Ø Grünlandzahl:	42		
Ø Größe:	ohne		
Ø Preis/Bodenpunkt:	383,00 €/ha		
	Vergleichsgrundstück	Bewertungsgrundstück	
zeitliche Anpassung mit 5 % p.a.	01.01.2022	06.05.2022	1,82 €
<b>Zu- / Abschläge<sup>8</sup></b>			%
Lage	mittel	mittel	0 %
Kleinteiligkeit	ohne	ca. 3,00 ha	0 %
Schlagzuschnitt	Übliche Form	rechteckig	0%
Hängigkeit / Relief	< 3%	< 3 %	0 %
Qualität (Bonität) / Vernässung	mittel	Feuchtgrünland	- 8 %
Wegerechte o.ä.	ohne	ohne	0%
Beschattung	ohne	vorhanden	- 5 %
Erschließung	übliche vorhanden	mittel	0 %
Bonität (Bodenzahl)	42	/(gemittelt) 58	+ 16 %
	<b>Summe der Zu-/Abschläge:</b>		+ 3 %
	Zuschlagsbetrag / m <sup>2</sup> :		0,05 €/m <sup>2</sup>
	<b>An die Bewertungsfläche angepasster Vergleichskaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>		1,87 €/m <sup>2</sup>
	<b>Flächengröße:</b>		27.091 m <sup>2</sup>
	<b>Angepasster Vergleichswert:</b>		<b>50.661,99 €</b>
	<b>Gerundet:</b>		<b>51.000,00 €</b>

Der **Bodenwert** wird zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2022 insgesamt ermittelt mit rd. **51.000,00 €**.

### Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Leitungen, Einfriedungen o.ä.) oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>51.000,00 €</b>
---	--	--------------------

<sup>8</sup> vgl. [1], S. 626; Empfehlungen für Umrechnungskoeffizienten für Agrarland

<b>Wert der Außenanlagen</b> (der Teilfläche sind anteilig keine überdurchschnittlichen Außenanlagen zuzuordnen)	+	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>51.000,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>51.000,00 €</b>

#### 4.11 Wertermittlung für das Teilgrundstück F Schürensöhlen (Flurstück 47/1)

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,80 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV21)
Nutzungsart	=	Grünland
Grünlandzahl	=	42

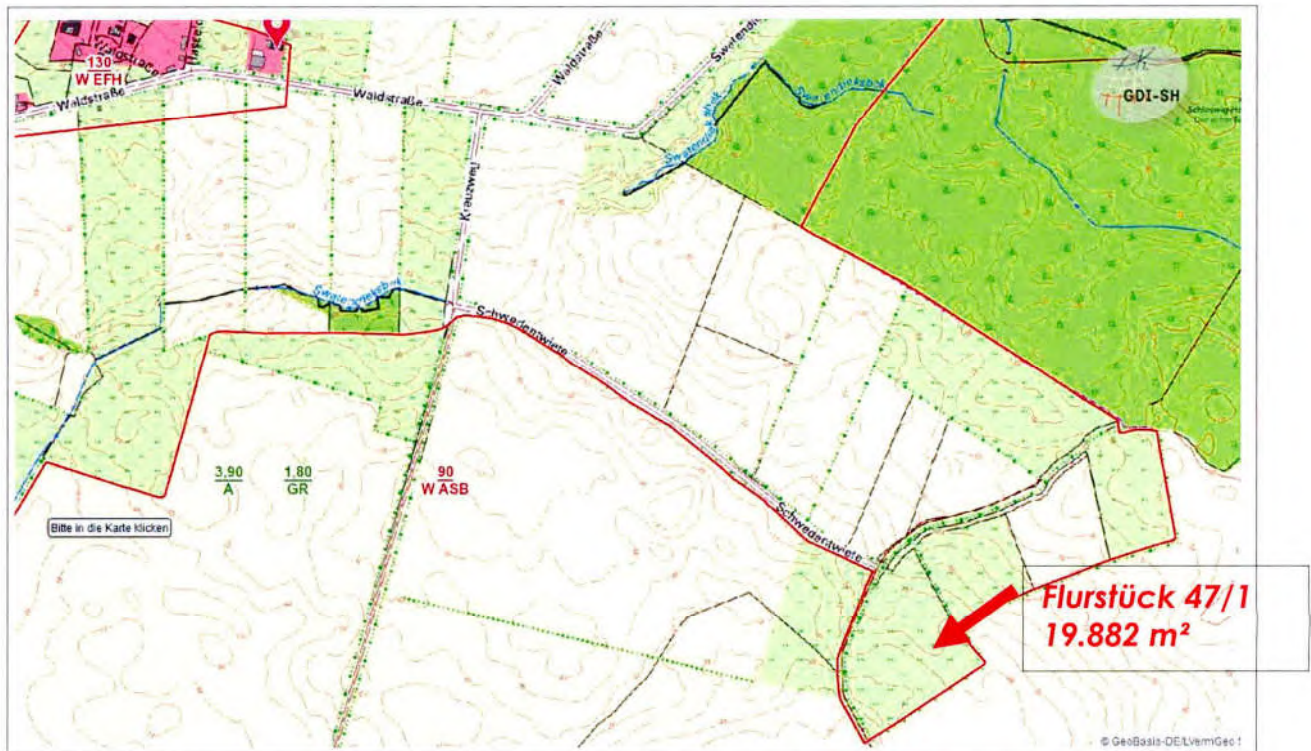


Abbildung 12: Lage Flurstück 47/1, Schürensöhlen

##### **Kurzbeschreibung** (vgl. auch Angaben Liegenschaftskataster Anlage 9 zu Bodenart/-punkten):

- Flurstücke: 47/1
- Größe: 19.882 m<sup>2</sup>
- Nutzung: Grünland (vormals Acker > 5 Jahre)
- Relief: schwach reliefiert
- Lage: nicht ortsnah

Abzugsflächen: Biotopfläche ca. 2.500 m<sup>2</sup>

Drainleitungen: Nicht bekannt.

Verschattungen: vorhanden durch Knicks

Erschließung: mittel

<b>Zu-/Abschläge für die Berechnung des Bodenwertes von Bewertungsteilbereich „F“</b>			
Gesamt 19.882 m <sup>2</sup>			
<b>Klassifizierung</b>	<b>Grünlandnutzung</b>		
<b>Vergleichskaufpreis/Bodenrichtwert:</b>	<b>1,80 €/m<sup>2</sup></b>		
	Ø Grünlandzahl:	42	
	Ø Größe:	ohne	
	Ø Preis/Bodenpunkt:	383,00 €/ha	
	<b>Vergleichsgrundstück</b>	<b>Bewertungsgrundstück</b>	
zeitliche Anpassung mit 5 % p.a.	01.01.2022	06.05.2022	1,82 €
<b>Zu- / Abschläge<sup>9</sup></b>			%
<b>Lage</b>	mittel	mittel	0 %
<b>Kleinteiligkeit</b>	ohne	ca. 1,90 ha	0 %
<b>Schlagzuschnitt</b>	Übliche Form	dreieckig	- 3%
<b>Hängigkeit / Relief</b>	< 3%	< 3 %	0 %
<b>Qualität (Bonität) / Vernässung</b>	mittel	feucht	- 2 %
<b>Wegerechte o.ä.</b>	ohne	ohne	0%
<b>Beschattung</b>	ohne	geringfügig vorhanden	- 2 %
<b>Abzugsflächen</b>	keine	ca. 12 % Gewässerbiotop	- 12 %
<b>Erschließung</b>	übliche vorhanden	mittel	0 %
<b>Bonität (Bodenzahl)</b>	42	/(gemittelt) 46	+ 4 %
	<b>Summe der Zu-/Abschläge:</b>	- 15 %	
	Abschlagsbetrag / m <sup>2</sup> :	0,27 €/m <sup>2</sup>	
	<b>An die Bewertungsfläche angepasster Vergleichskaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	1,55 €/m <sup>2</sup>	
	<b>Flächengröße:</b>	19.882 m <sup>2</sup>	
	<b>Angepasster Vergleichswert:</b>	<b>30.817,10 €</b>	
	<b>Gerundet:</b>	<b>31.000,00 €</b>	

Der **Bodenwert** wird zum Wertermittlungstichtag 06.05.2022 insgesamt ermittelt mit rd. **31.000,00 €**.

### Vergleichswertermittlung

<sup>9</sup> vgl. [1], S. 626; Empfehlungen für Umrechnungskoeffizienten für Agrarland

Zur Bewertung sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Leitungen, Einfriedungen o.ä.) oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>31.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (der Teilfläche sind anteilig keine überdurchschnittlichen Außenanlagen zuzuordnen)	+	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>31.000,00 €</b>
	rd.	<b>31.000,00 €</b>

#### 4.12 Wertermittlung für das Teilgrundstück G Duwenteich (Flurstück 82)

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,80 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV21)
Nutzungsart	=	Grünland
Grünlandzahl	=	42

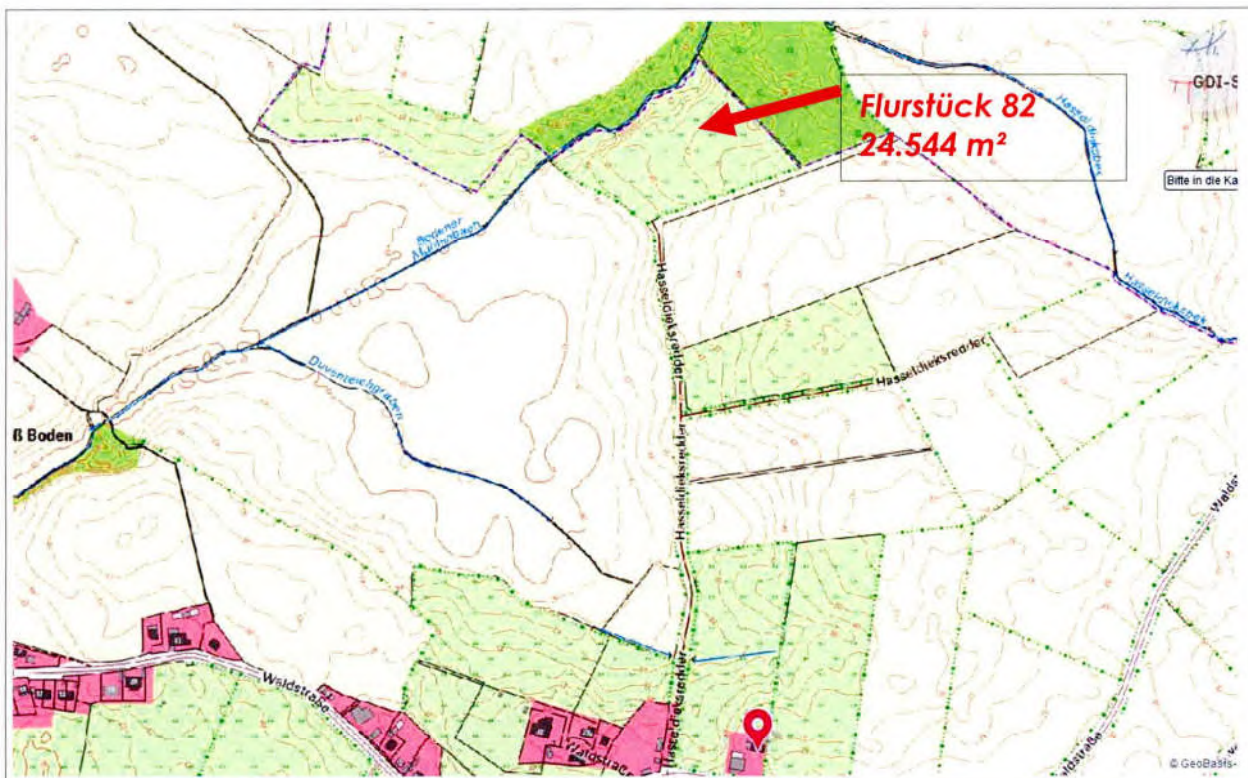


Abbildung 13: Lage Flurstück 82, Duwenteich

##### Kurzbeschreibung (vgl. auch Angaben Liegenschaftskataster Anlage 9 zu Bodenart/-punkten):

Flurstücke: 82

Größe: 24.544 m<sup>2</sup>

Nutzung: Grünland (vormals 80 % Acker > 5 Jahre)  
 Relief: teilweise reliefiert ca. 3 – 5 % und Böschung im Norden  
 Lage: nicht ortsnah  
 Abzugsflächen: Biotopfläche ca. 1.000 m<sup>2</sup>  
 Drainleitungen: Nicht bekannt.  
 Verschattungen: vorhanden durch Knicks  
 Erschließung: mittel

<b>Zu-/Abschläge für die Berechnung des Bodenwertes von Bewertungsteilbereich „E“</b>			
Gesamt 19.882 m <sup>2</sup>			
Klassifizierung	Grünlandnutzung		
Vergleichskaufpreis/Bodenrichtwert:	1,80 €/m <sup>2</sup>		
	Ø Grünlandzahl:	42	
	Ø Größe:	ohne	
	Ø Preis/Bodenpunkt:	383,00 €/ha	
	<b>Vergleichsgrundstück</b>	<b>Bewertungsgrundstück</b>	
zeitliche Anpassung mit 5 % p.a.	01.01.2022	06.05.2022	1,82 €
<b>Zu- / Abschläge<sup>10</sup></b>			%
Lage	mittel	mittel	0 %
Kleinteiligkeit	ohne	ca. 2,50 ha	0 %
Schlagzuschnitt	Übliche Form	üblich	0 %
Hängigkeit / Relief	< 3%	3 - 4 %	- 4 % %
Qualität (Bonität) / Vernässung	mittel	feucht	- 2 %
Wegerechte o.ä.	ohne	ohne	0%
Beschattung	ohne	geringfügig vorhanden	- 2 %
Abzugsflächen	keine	ca. 5 % Gehölz	- 5 %
Erschließung	übliche vorhanden	mittel	0 %
Bonität (Bodenzahl)	42	/(gemittelt) 50	+ 7 %
	<b>Summe der Zu-/Abschläge:</b>		- 6 %
	Abschlagsbetrag / m <sup>2</sup> :		0,11 €/m <sup>2</sup>
	<b>An die Bewertungsfläche angepasster Vergleichskaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>		1,71 €/m <sup>2</sup>
	<b>Flächengröße:</b>		24.544 m <sup>2</sup>
	<b>Angepasster Vergleichswert:</b>		<b>41.970,24 €</b>
	<b>Gerundet:</b>		<b>42.000,00 €</b>

<sup>10</sup> vgl. [1], S. 626; Empfehlungen für Umrechnungskoeffizienten für Agrarland

Der **Bodenwert** wird zum Wertermittlungstichtag 06.05.2022 insgesamt ermittelt mit rd. **42.000,00 €**.

**Vergleichswertermittlung**

Zur Bewertung sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Leitungen, Einfriedungen o.ä.) oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>42.000,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (der Teilfläche sind anteilig keine überdurchschnittlichen Außenanlagen zuzuordnen)	+	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>42.000,00 €</b>
	rd.	<b>42.000,00 €</b>

**4.13 Wertermittlung für das Teilgrundstück H Klein Söhlen (Flurstück 41)**

**Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,80 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV21)
Nutzungsart	=	Grünland
Grünlandzahl	=	42

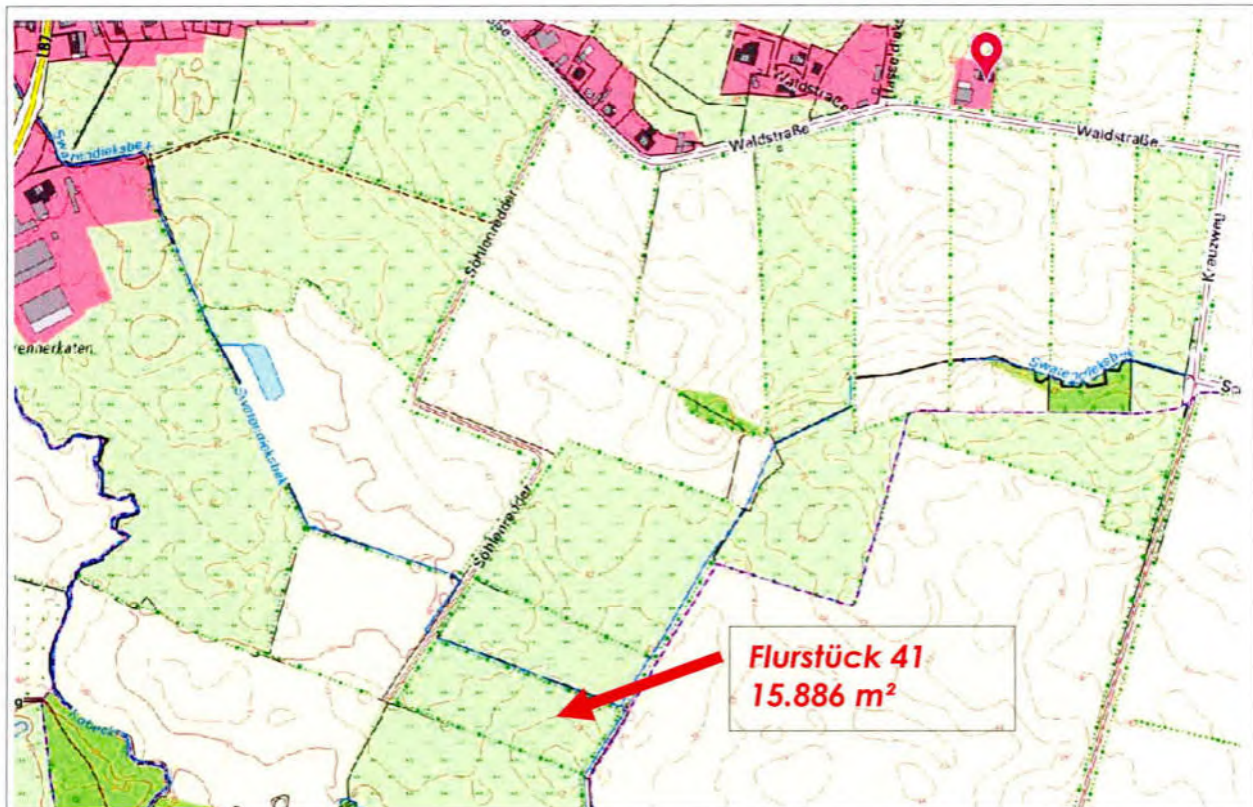


Abbildung 14: Lage Flurstück 41, Klein Söhlen

**Kurzbeschreibung** (vgl. auch Angaben Liegenschaftskataster Anlage 9 zu Bodenart/-punkten):

Flurstücke:	41
Größe:	15.886 m <sup>2</sup>
Nutzung:	Grünland (vormals % Acker > 5 Jahre)
Relief:	gering reliefiert <. 3 %
Lage:	nicht ortsnah
Abzugsflächen:	--
Drainleitungen:	Nicht bekannt.
Verschattungen:	nein
Erschließung:	gut

<b>Zu-/Abschläge für die Berechnung des Bodenwertes von Bewertungsteilbereich „H“</b>			
Gesamt 15.886 m <sup>2</sup>			
<b>Klassifizierung</b>	<b>Grünlandnutzung</b>		
<b>Vergleichskaufpreis/Bodenrichtwert:</b>	<b>1,80 €/m<sup>2</sup></b>		
	Ø Grünlandzahl:	42	
	Ø Größe:	ohne	
	Ø Preis/Bodenpunkt:	383,00 €/ha	
	<b>Vergleichsgrundstück</b>	<b>Bewertungsgrundstück</b>	
zeitliche Anpassung mit 5 % p.a.	01.01.2022	06.05.2022	1,82 €
<b><u>Zu- / Abschläge</u><sup>11</sup></b>			%
<b>Lage</b>	mittel	mittel	0 %
<b>Kleinteiligkeit</b>	ohne	ca. 1,60 ha	0 %
<b>Schlagzuschnitt</b>	Übliche Form	üblich	0 %
<b>Hängigkeit / Relief</b>	< 3%	< 3 %	0 %
<b>Qualität (Bonität) / Vernässung</b>	mittel	tlw. feucht	- 2 %
<b>Wegerechte o.ä.</b>	ohne	ohne	0%
<b>Beschattung</b>	ohne	ohne	- 2 %
<b>Abzugsflächen</b>	keine	keine	0 %
<b>Erschließung</b>	übliche vorhanden	gut	+ 2 %
<b>Bonität (Bodenzahl)</b>	42	/(gemittelt) 52	+ 9 %
	<b>Summe der Zu-/Abschläge:</b>		+ 9 %
	Abschlagsbetrag / m <sup>2</sup> :		0,16 €/m <sup>2</sup>
	<b>An die Bewertungsfläche angepasster Vergleichskaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>		1,98 €/m <sup>2</sup>
	<b>Flächengröße:</b>		15.886 m <sup>2</sup>

<sup>11</sup> vgl. [1], S. 626; Empfehlungen für Umrechnungskoeffizienten für Agrarland

<b>Angepasster Vergleichswert:</b>	<b>31.456,10 €</b>
<b>Gerundet:</b>	<b>31.500,00 €</b>

Der **Bodenwert** wird zum Wertermittlungstichtag 06.05.2022 insgesamt ermittelt mit rd. **31.500,00 €**.

### Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Leitungen, Einfriedungen o.ä.) oder sonstige wertbeeinflussende Umstände (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>31.500,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (der Teilfläche sind anteilig keine überdurchschnittlichen Außenanlagen zuzuordnen)	+	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>31.500,00 €</b>
	rd.	<b>32.000,00 €</b>





#### 4.14 Bewertung des möglichen Zubehörs

Zu dem lw. Betrieb gehören verschiedene landwirtschaftliche Maschinen und Anbaugeräte, die bei der Ortsbesichtigung aufgenommen und gelistet wurden. Eine Zeitwertschätzung erfolgt in folgender Tabelle:

Gegenstand:	Geschätzter Zeitwert ca.	Foto
Traktor Fendt; Schlepper mit Allrad/Frontlader, Bj. 1986, Turbomatic; Betriebsstunden n. bek.	22.000,00 €	
PKW-Viehanhänger, geschlossen, 2-achs, ca. 2,20 m hoch mit Holzseitenwänden (Böckmann), auflaufgebremst; Bj. um 1995; psch.	1.200,00 €	
2-achs-Anhänger; Bj. um 1970er Jahre; ca. psch.	800,00 €	
Kiesschaufel Frontlader, ca.	250,00 €	

<p>Ballenheber für Ackerschiene; ca.</p>	<p>250,00 €</p>	
<p>Ackerschleppe; ca. 6 m Arbeitsbreite mit Hydraulik; Bj. n. bek.</p>	<p>1.500,00 €</p>	
<p>Rasenmähertrecker Castellgarden XDC 140 HD, ca.  (nach Mitteilung)</p>	<p>1.000,00 €</p>	
<p>Heuwender "kverneland"; Kreiswender, Bj. 1998; ca.</p>	<p>1.200,00 €</p>	

<p>Heuwender „kverneland“ TA 746 1918-Reihe ca. psch.</p>	<p>1.200,00 €</p>	
<p>Rundballen Heu; ca. 40 Stck. á 30,00 € (Schnitt 2021 nach Mitteilung)</p>	<p>1.200,00 €</p>	
<p>Anbaugerät Kreiselmäher „Vican“ Expert 119, Bj. 2010, Zapfwelle</p>	<p>1.500,00 €</p>	
<p>Mulcher mit Zapfwelle; Bj. 1998 Fa. „perfekt“</p>	<p>1.000,00 €</p>	

<p>Einachs Kleinviehanhänger f. PKW; geschlossen mit Planendach, Höhe ca. 1,70 m; Bj. um 1990, ungebremst</p>	<p>500,00 €</p>	
<p>Zinktank, ca. 1.000 Ltr.; psch. ca. Anbaugerät Schlepper: Bohrer für Zaunpfähle; Hersteller/Alter unbekannt; ca.</p>	<p>250,00 € 750,00 €</p>	<p>ohne Bild</p> 
<p>Gummiwagen; 2-achs, Bj. um 1975 (nach Mitteilung); ca. psch.</p>	<p>500,00 €</p>	
<p>Gummiwagen, druckluftgebremst; 2- achs, Bj. n. bek. mit Gitterwänden und Plane (nach Mitteilung); ca. psch.</p>	<p>2.500,00 €</p>	
<p>Summe:</p>	<p>37.600,00 € <b>rd. 38.000,00 €</b></p>	

#### 4.15 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

<b>Teilgrundstück</b>	<b>Nutzung/Bebauung</b>	<b>Wert des Teilgrundstücks</b>
A1 Hofstelle, Wohnhaus	Wohnhaus	(Sachwert) 359.000,00 €
A2 Hofstelle, Stallbereich	Stall / Hoffläche	(Sachwert) 127.000,00 €
A3 Hofkoppel	Schafweide	54.000,00 €
B Grünland Bohrenkoppel	Schafweide/Lagerfläche	67.000,00 €
C Grünland Söhlen	Grünland, Schnittwiese	63.000,00 €
D Grünland Duwendieks Koppel	Grünland, Schnittwiese	44.000,00 €
E Sahlkoppel	Feuchtgrünland,	51.000,00 €
F Schürensöhlen	Grünland, Schnittwiese mit Biotop	31.000,00 €
G Duwenteich	Feuchtgrünland am Waldrand	42.000,00 €
H Klein Söhlen		32.000,00 €
Summe		870.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem **Wohnhaus und einer Scheune bebaute Grundstück, Waldstraße 35, 23847 Groß Boden** sowie **weitere rd. 19 ha landwirtschaftliche Grünland-Flächen**

##### Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<b>Groß Boden</b>	<b>51</b>	<b>3</b>	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Groß Boden	3	20/1	25.769 m <sup>2</sup>
Groß Boden	3	2	18.756 m <sup>2</sup>
Groß Boden	3	39/1	27.091 m <sup>2</sup>
Groß Boden	3	47/1	19.882 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<b>Groß Boden</b>	<b>51</b>	<b>1</b>	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Groß Boden	1	33	28.766 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<b>Groß Boden</b>	<b>51</b>	<b>2</b>	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Groß Boden	1	42/1	30.045 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
<b>Groß Boden</b>	<b>51</b>	<b>4</b>	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Groß Boden	2	82	24.544 m <sup>2</sup>
Groß Boden	1	41	15.886 m <sup>2</sup>
Fläche insgesamt:			<b>190.739 m<sup>2</sup></b>

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.05.2022 zusammen als wirtschaftliche Einheit mit rd.

**870.000,00 €**

**in Worten: achthundertsiebzigttausend EURO**

geschätzt.

**Wert des landwirtschaftlichen Inventars: rd. 38.000,00 € (zusätzlich)**

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Lübeck, den 7. Juli 2022; Inventar ergänzt am 25.08.2022



**4.16 Einzelwerte der grundbuchlichen Grundstücke**

**Grundbuch Groß Boden, Blatt Nr. 51:**

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur/ Flurstück	Wirtschaftsart	Anschrift	m <sup>2</sup>	Verkehrswert der Teilflächen
1	Groß Boden	001, 33	Landwirtschaftsfläche	Bohrenkoppel	28.766	67.000,00 €
2	Groß Boden	001, 42/1	Landwirtschaftsfläche	Söhlen	30.045	63.000,00 €
3	Groß Boden	003, 2 und Flurstücke 20/1, 39/1 und 47/1	Landwirtschaftsflächen, Gebäude- und Freiflächen	Duwendiaks Koppel, Waldstr. 35, Hasseldiaks Redder, Sahlkoppel, Schürensöhlen	18.756 25.769 27.091 19.882	666.000,00 €
4	Groß Boden	002, 82	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	Duwenteich	24.544	42.000,00 €
5	Groß Boden	001, 41	Landwirtschaftsfläche	Klein Söhlen	15.886	32.000,00 €
<b>Summen:</b>					<b>190.739</b>	<b>870.000,00 €</b>

## Urheberrecht / Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die Haftung wird auf zwei Jahre und 150.000 € beschränkt.

## 5 Anlagen

Nr. Inhalt	Seiten
1. Übersichtskarte Schleswig-Holstein	1
2. Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:25.000 (verkleinert)	1
3. Auszug aus dem Ortsplan / Luftbild und Übersicht	3
4. Lageplan	1
5. Auszug aus der Flurkarte 1 : 1.000, verkleinert	1
6. Grundrisse (Bauakte)	3
7. Ansichten und Schnittdarstellung (Bauakte)	4
8. Zusammenstellung Wohnfläche und Rauminhalt (-e)	2
9. Auszüge Liegenschaftskataster	4
10. Fotos	20
	40

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch

#### **ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

#### **BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

#### **WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

#### **Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht

#### **ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

#### **WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

#### **WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

#### **DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

#### **II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:**

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

**DIN 283:**

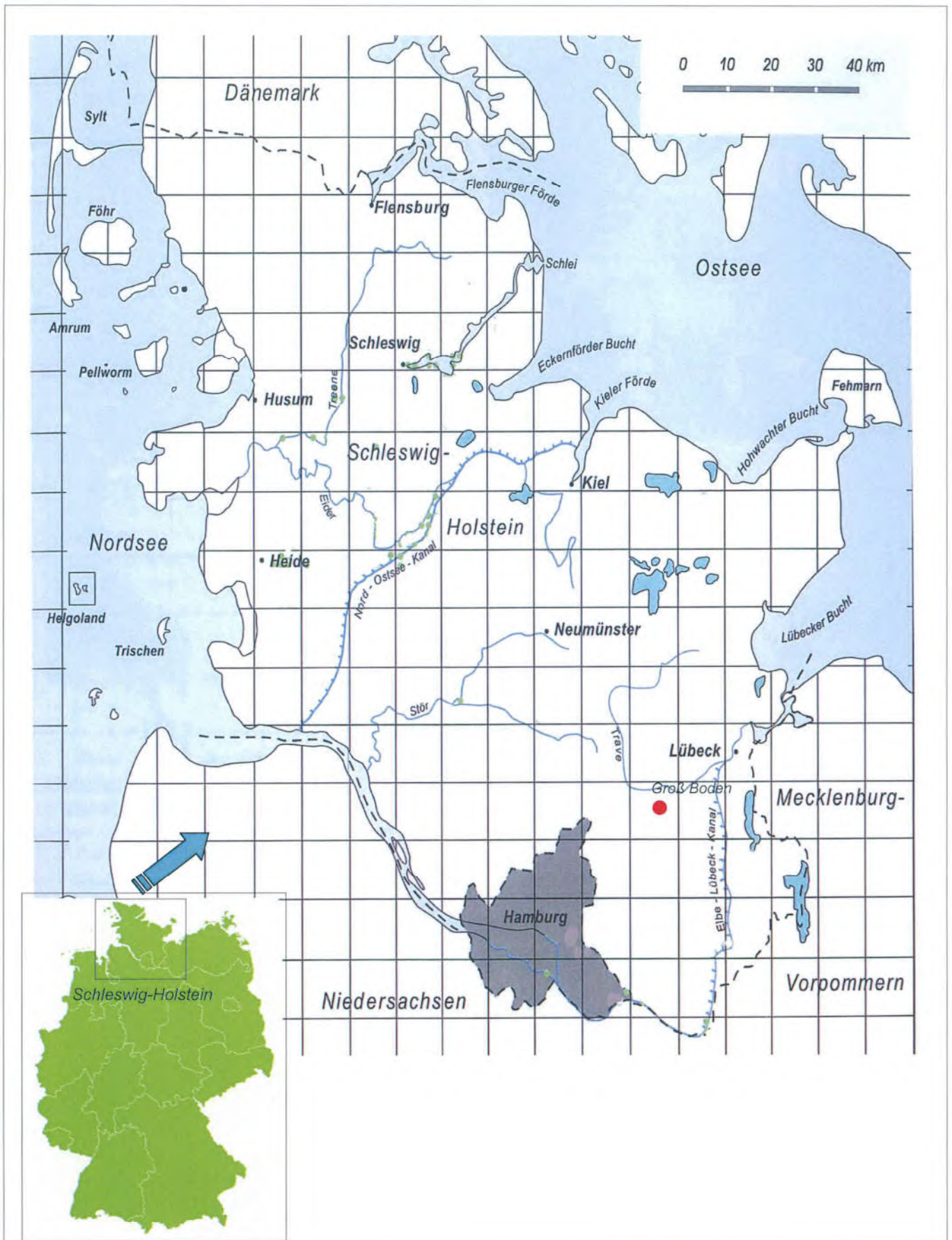
DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

## 6.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

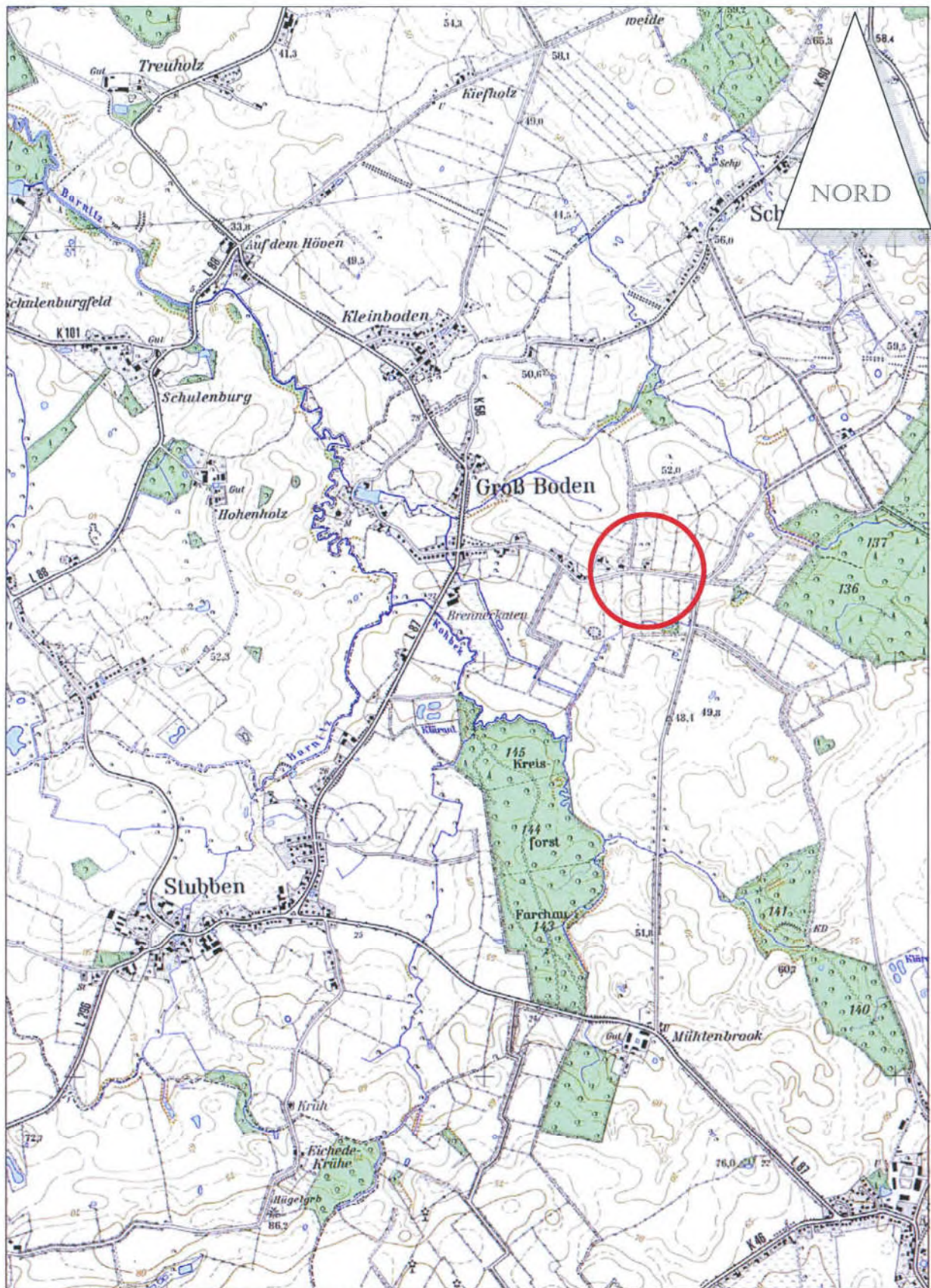
- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl., Bundesanzeiger Verlag, 2013;
- [2] **Fischer, Lorenz,** *Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien*, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2013;
- [3] **Bischoff, Bernhard,** ImmoWertV 2021, Synopse zur Begründung, 1. Aufl. 2021; © Medien-Gruppe Oberfranken GmbH & CO. KG, Kulmbach
- [4] **Bauleitplanungen der Stadt Eutin,** *Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Innerortssatzungen*, diverse Planstände;
- [5] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2022
- [6] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2022
- [7] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 96.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2022

- [8] **Norddeutsche Luftbild**, Agentur für Luftbildaufnahmen, Kleine Gärtnerstraße 2 – 4, 25355 Barmstedt (Tel. 04123 929 870), DVD „Neustadt bis Fehmarn“, Barmstedt © 2022
- [9] **Frick-Wertermittlung**, eigener Luftbildflug vom 02.05.2015, © Neustadt/H. 2022
- [10] **DigiAtlas NORD, LVermGeo**, Kiel (C) 2022
- [11] **google earth / google maps**, © google inc., Ireland 2022

Übersichtskarte Schleswig-Holstein  
mit Kennzeichnung der Bewertungslage



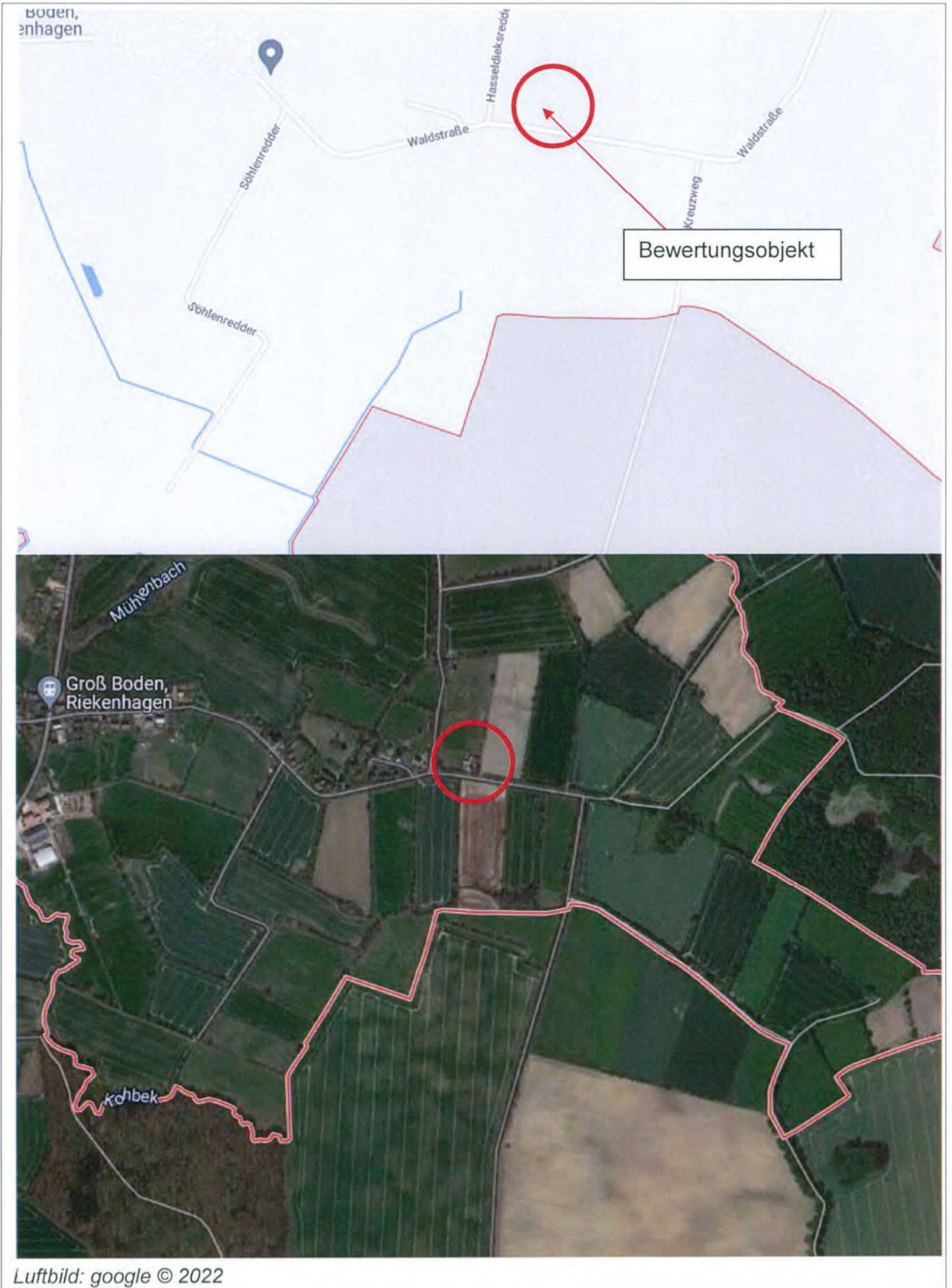
Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:25.000 (verändert)  
mit Kennzeichnung der Bewertungslage



Top. Karte 1:25000 Schleswig-Holstein/Hamburg,  
© Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2009

Vervielfältigt mit freundlicher Genehmigung des Landesvermessungsamtes Schleswig-Holstein 2022

Ausschnitt aus dem Ortsplan, verkleinert und Luftbild  
mit Kennzeichnung der Bewertungslage

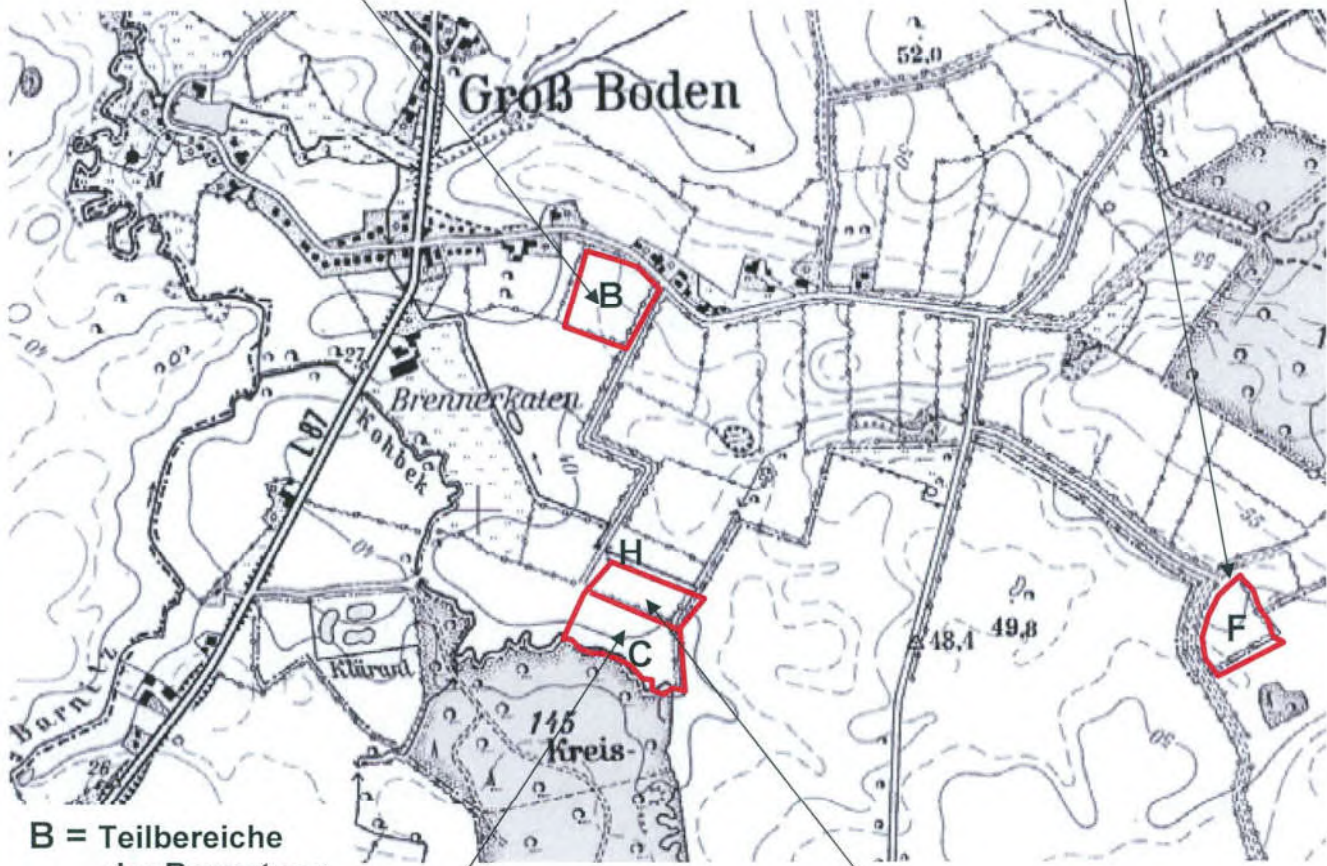




**Ausschnitt aus der Topographischen Karte  
mit Kennzeichnung der Bewertungslage**

Bohrenkoppel, Gemarkung  
Groß Boden, Flur 1, Flurstück  
33, 28.766 m<sup>2</sup>

Schürensöhlen, Gemarkung Groß  
Boden, Flur 3, Flurstück 47/1, 19.882 m<sup>2</sup>

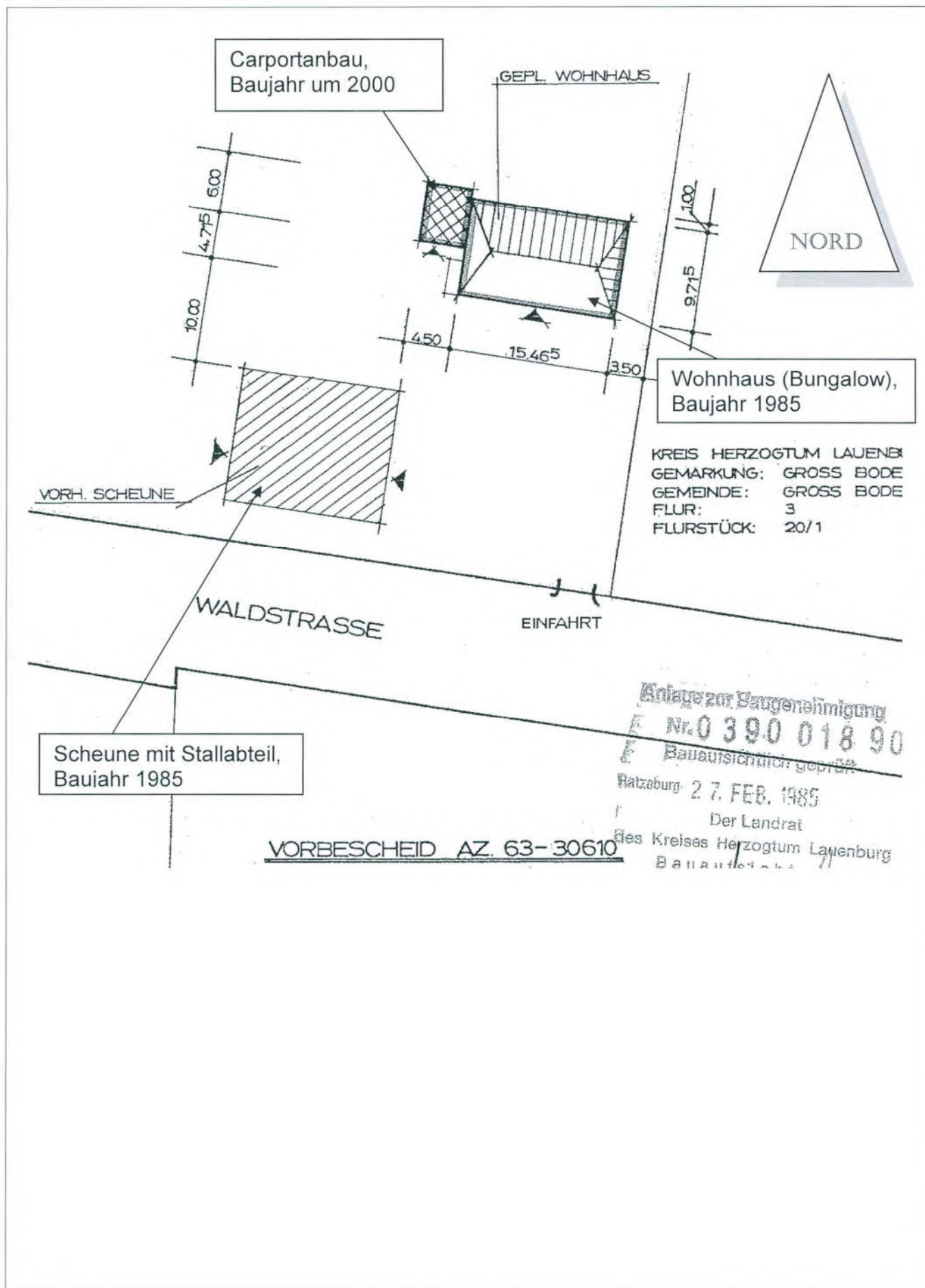


**B = Teilbereiche  
der Bewertung  
im Text; siehe  
GA, Seite 16**

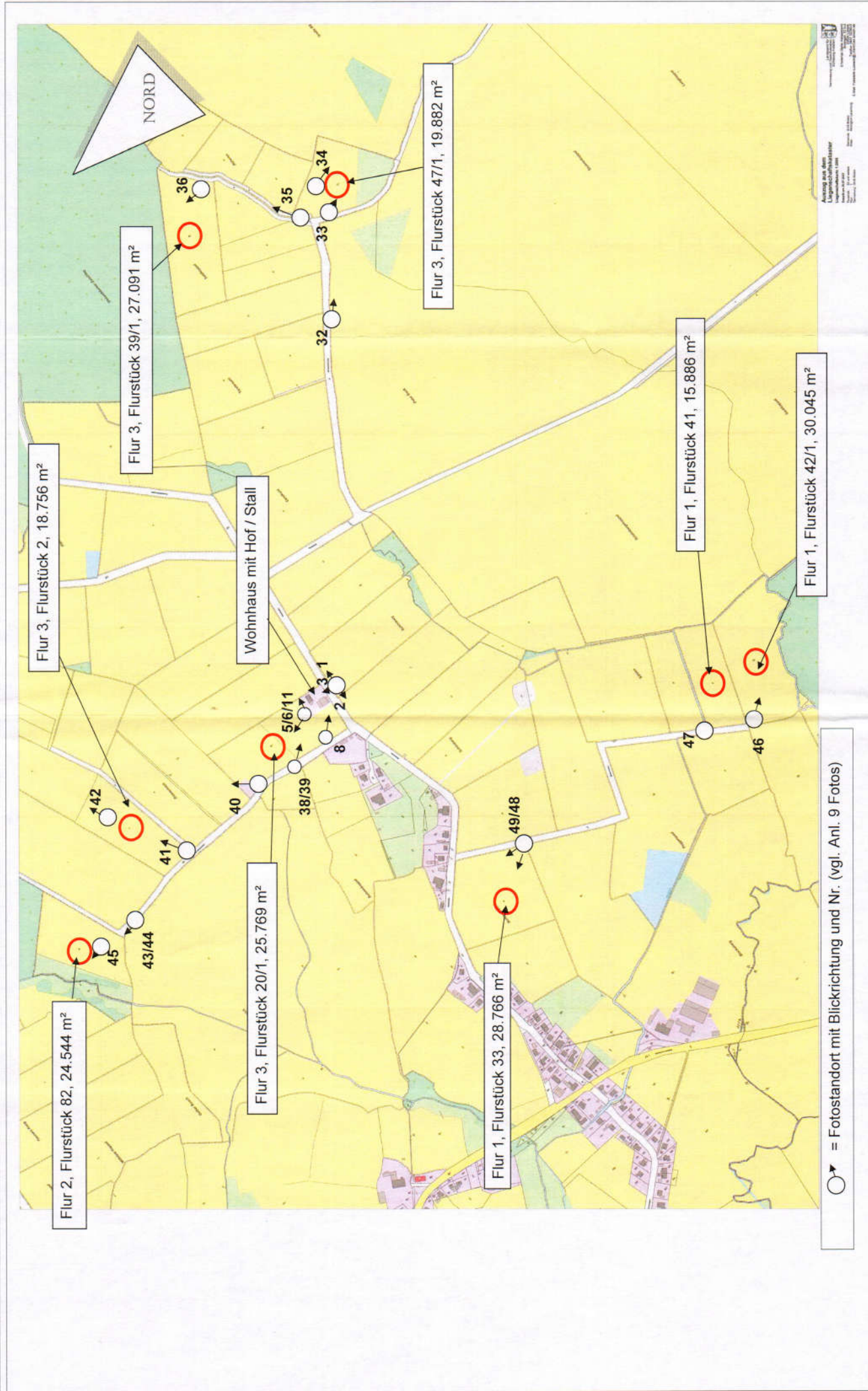
Söhlen, Gemarkung Groß Boden,  
Flur 1, Flurstück 42/1, 30.045 m<sup>2</sup>

Klein Söhlen, Gemarkung Groß Boden,  
Flur 1, Flurstück 41, 15.886 m<sup>2</sup>

Lageplan Flur 003, Flurstück 20/1 - Hofstelle



Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte mit Kennzeichnung der Bewertungslage



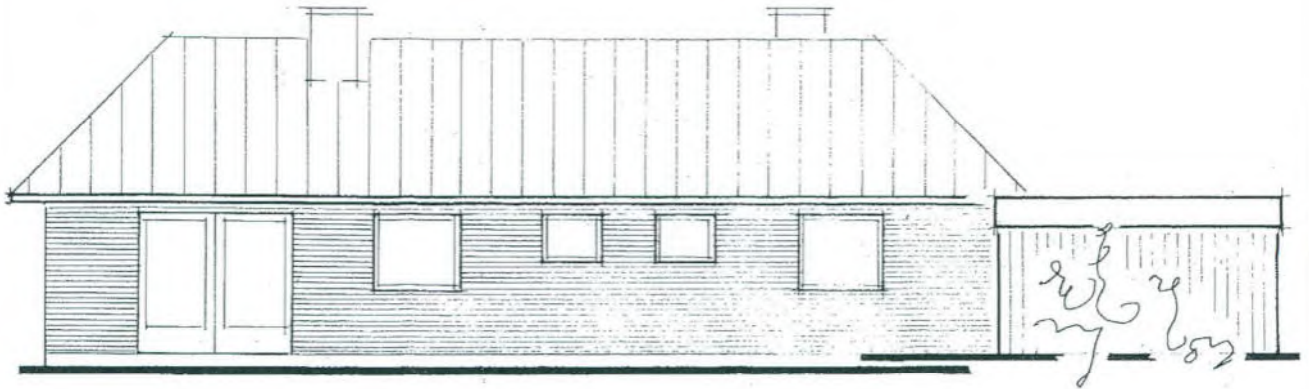




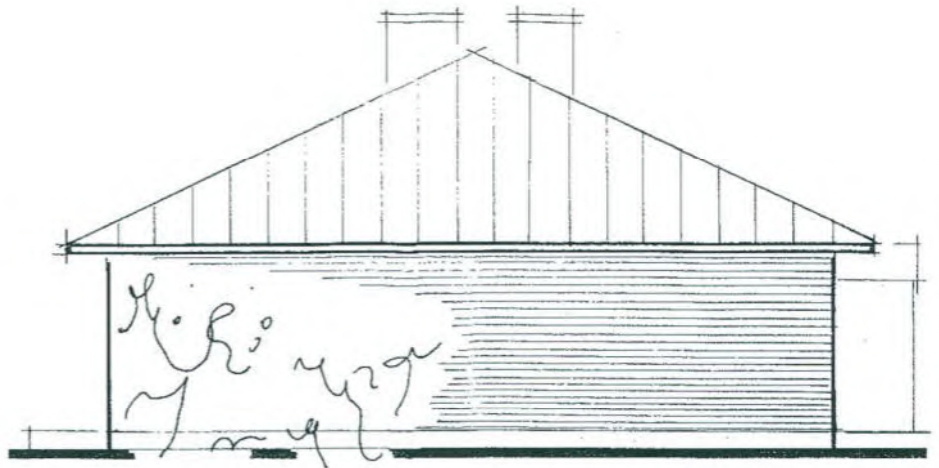


Ansichten / Schnitt

Nordansicht



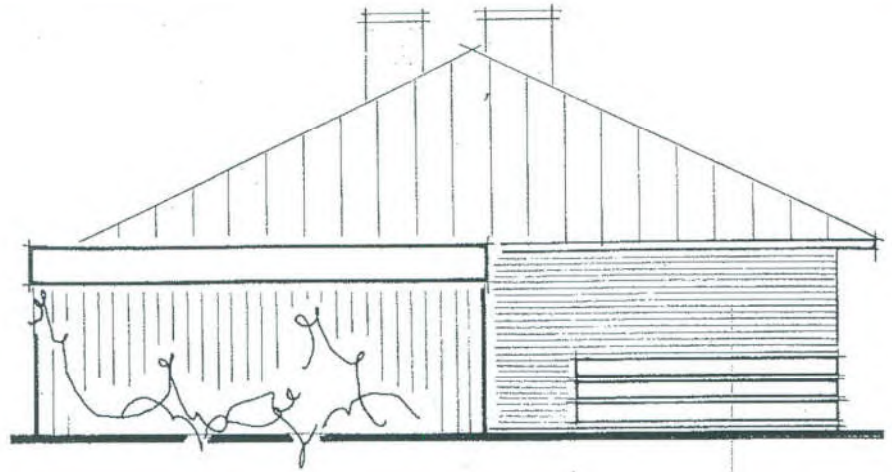
Ostansicht



Südansicht



Westansicht

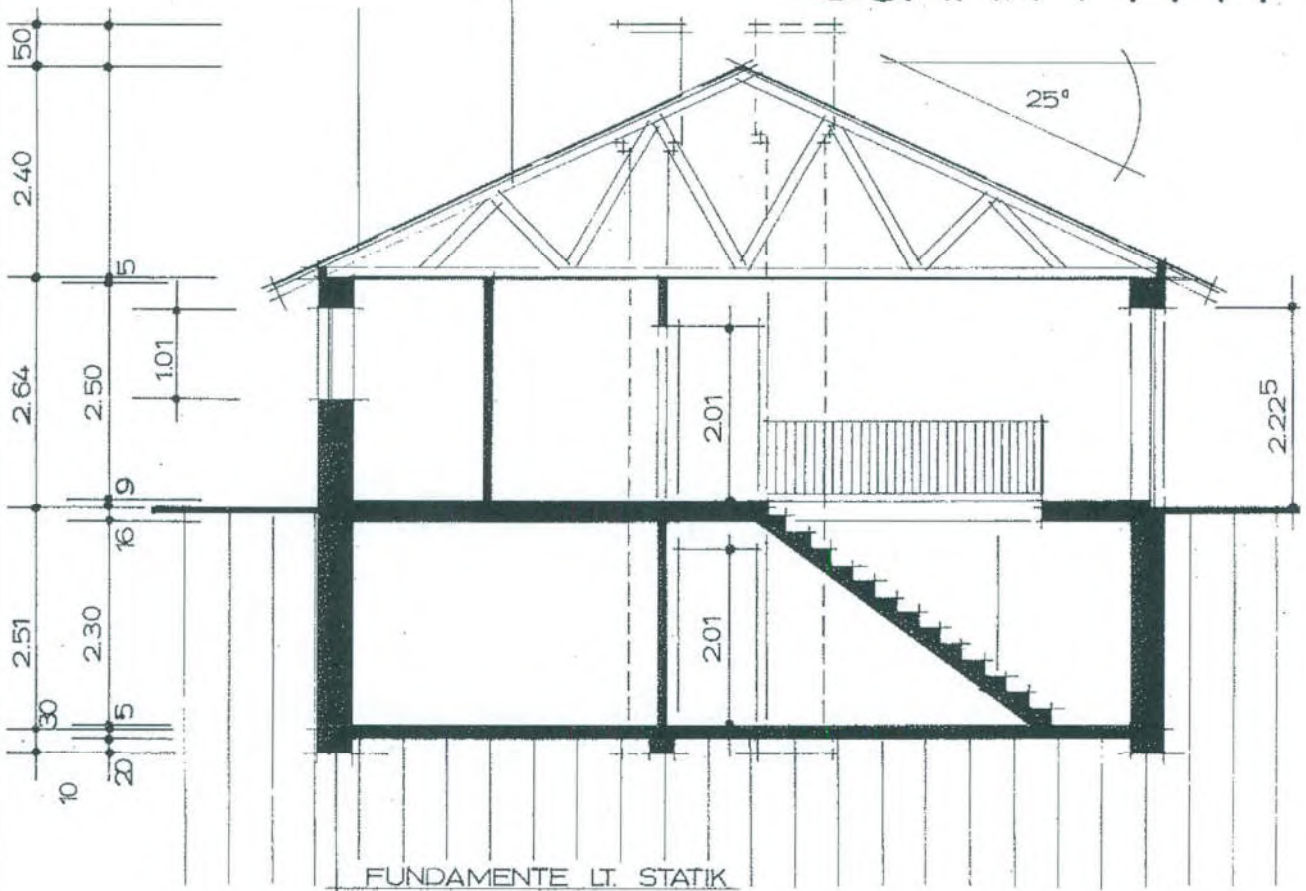


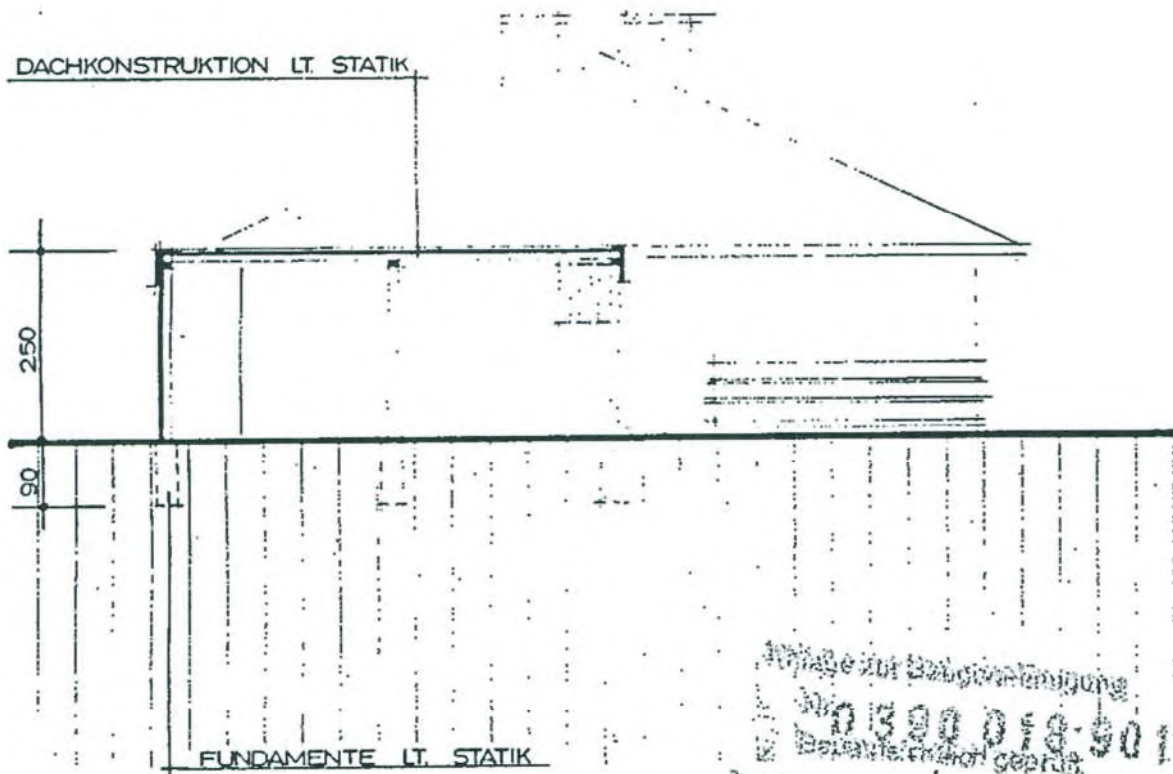
Schnitte

DUNKLE PFANNE

DACHKONSTRUKTION LT. STATIK

# SCHNITT A-A

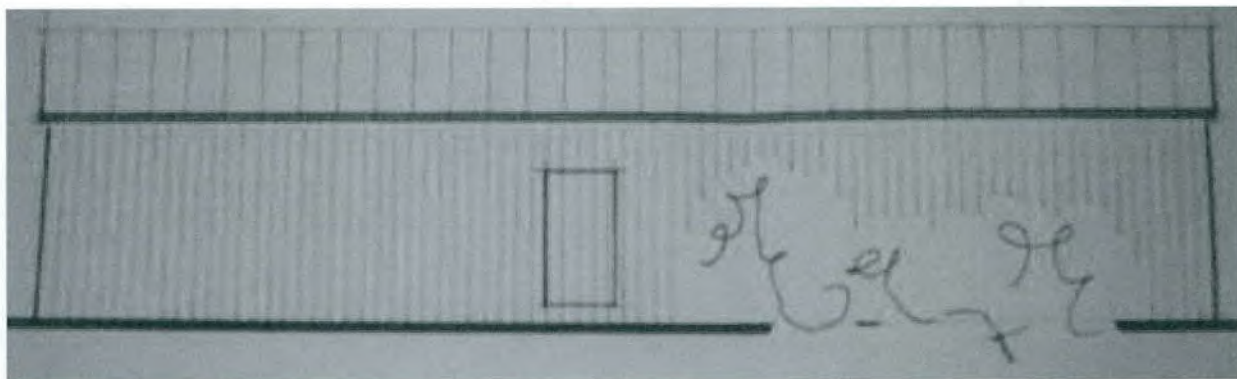




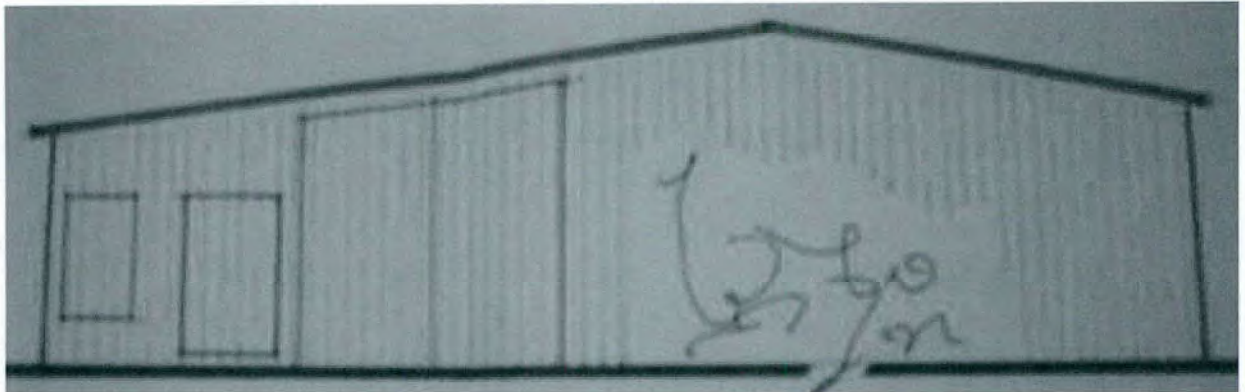
SCHNITT B-B

Anlage zur Baugenehmigung  
 No 1390 018-901  
 Besondere nicht geprüft  
 Salzburg 27. FEB. 1985  
 Der Landrat  
 des Kreises-Hochstätt u. Auenburg  
 Bauaufsicht

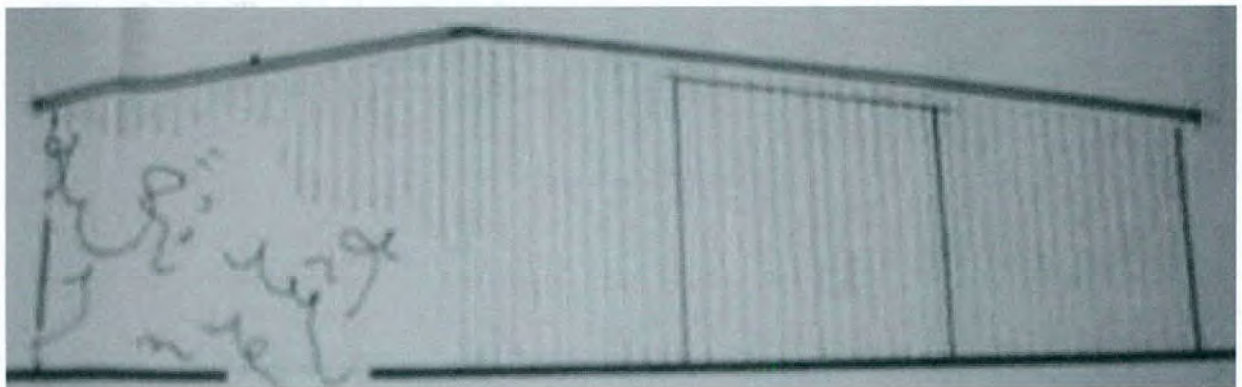
Nordansicht, Scheune



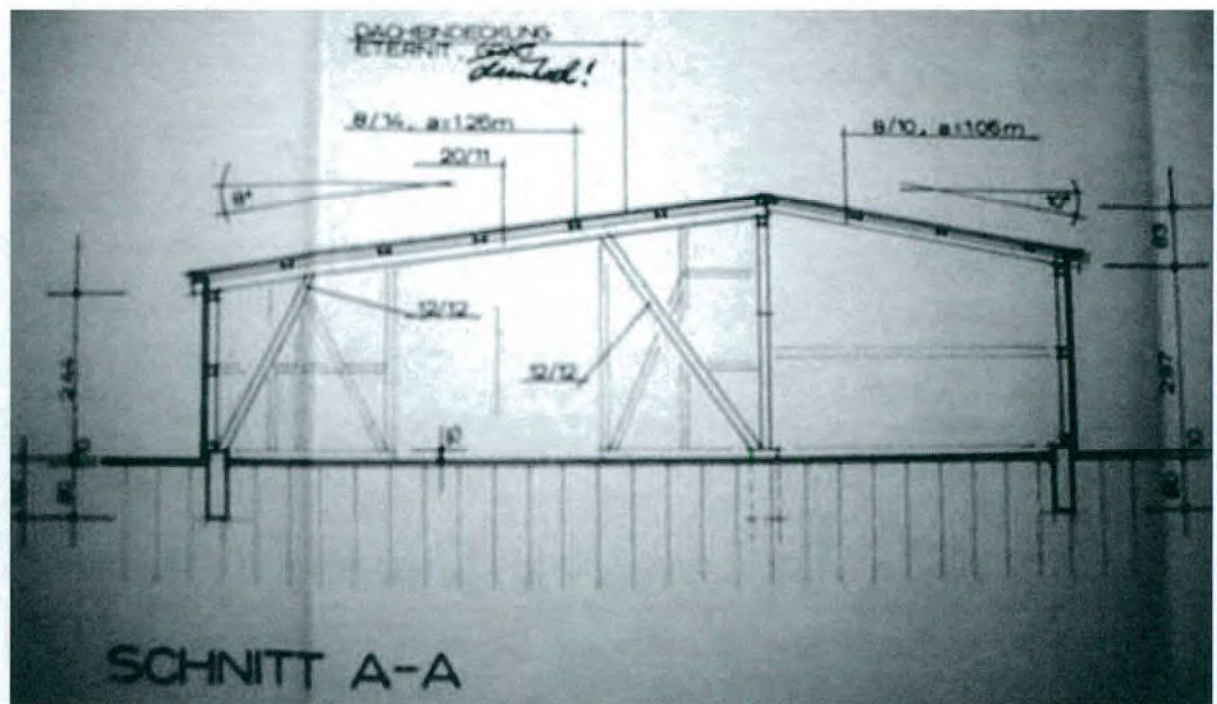
Ostansicht, Scheune



Westansicht, Scheune



Schnitt, Scheune



Berechnung der Wohnflächen und der Brutto-Grundfläche

A: Flächenberechnungen

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 288

Anlage zur Baugenehmigung  
Nr. 288 390 018 90

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl *)	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen Ratzeburg qm	Bauaufsichtliche Nebenräume qm	Gepl. bzw. Wirtsch.-R. qm
	Erdgeschoß: -----					
1	<u>Wohnen/Essen:</u> $8,88^5 \times 4,01 \times 0,97$	1	34,55	-	-	-
2	<u>Arbeitszimmer:</u> $(3,13^5 \times 3,51) - (0,40 \times 0,40) \times 0,97$	1	-	-	-	10,51
3	<u>Kochen:</u> $4,01 \times 2,63^5 \times 0,97$	1	-	10,24	-	-
4	<u>Flur:</u> $(2,51 \times 4,12^5) + (9,25 \times 1,13^5) - (0,11^5 \times 1,13^5) - (1,00 \times 3,00) + (1,88 \times 1,38^5) \times 0,97$	-	-	-	19,71	-
5	<u>Kind:</u> $(2,51 \times 4,01) - (0,70 \times 0,35) \times 0,97$	1	9,52	-	-	-
6	<u>Kind:</u> $2,51 \times 4,01 \times 0,97$	1	9,76	-	-	-
7	<u>Abstellraum:</u> $1,13^5 \times 1,26 \times 0,97$	-	-	-	1,38	-
8	<u>Eltern:</u> $3,51 \times 3,63^5 \times 0,97$	1	12,37	-	-	-
9	<u>Bad, Dusch, WC:</u> $2,01 \times 3,51 \times 0,97$	-	-	-	6,94	-
0	<u>WC:</u> $1,38^5 \times 1,51 \times 0,97$	-	-	-	2,02	-
		6	66,20	10,24	29,95	10,51
			Insgesamt:		116,90	qm

27. FEB. 1985  
Der Landrat  
des Kreises Herzogtum Lauenburg  
Bauaufsichtsamt  
Im Auftrage  
*[Signature]*

Im Weiteren wird eine Gesamt-Wohnfläche von rd. 117,00 m<sup>2</sup> als zutreffend angenommen.

## B: Brutto-Grundfläche

<b>Wohnhaus</b>	9,67 m	x	15,42 m	x	3 Ebenen	=	<b>447,33 m<sup>2</sup></b>
<b>Scheune</b>	15,13 m	x	12,80 m	x	1 Ebene	=	<b>193,66 m<sup>2</sup></b>

Im Weiteren wird in der Wertermittlung eine Brutto-Grundfläche von rd. 447,00 m<sup>3</sup> für das Wohnhaus und von ca. 194,00 m<sup>2</sup> für die Scheune als sachrichtig angenommen.

**BV-Nr. 1**
**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
 Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

 Landesamt für  
 Vermessung und Geoinformation  
 Schleswig-Holstein

 Erstellende Stelle: LVermGeo SH  
 Mercatorstraße 1  
 24106 Kiel

Telefon: 0431 383-2020

E-Mail: Poststelle@LVermGeo.landsh.de

Erstellt am: 04.11.2020

**Flurstück 33, Flur 1, Gemarkung Groß Boden**

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Groß Boden  
Kreis Herzogtum Lauenburg

Lage: Bohrenkoppel

Fläche: 28.766 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 28.766 m<sup>2</sup> Ackerland  
 Bodenschätzung: 5.668 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (Sl), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 40, Ackerzahl 42 Ertragsmesszahl 2381  
 23.098 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Lehm (L), Zustandsstufe (5), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 52, Ackerzahl 50 Ertragsmesszahl 11549  
 Gesamtertragsmesszahl 13930

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Ratzeburg  
Grundbuchbezirk Groß Boden  
Grundbuchblatt 51  
Laufende Nummer 1

**BV-Nr. 2**
**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
 Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

 Landesamt für  
 Vermessung und Geoinformation  
 Schleswig-Holstein

 Erstellende Stelle: LVermGeo SH  
 Mercatorstraße 1  
 24106 Kiel

Telefon: 0431 383-2020

E-Mail: Poststelle@LVermGeo.landsh.de

Erstellt am: 04.11.2020

**Flurstück 42/1, Flur 1, Gemarkung Groß Boden**

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Groß Boden  
Kreis Herzogtum Lauenburg

Lage: Söhlen

Fläche: 30.045 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 30.045 m<sup>2</sup> Ackerland  
 Bodenschätzung: 6.279 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (Sl), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 42, Ackerzahl 45 Ertragsmesszahl 2826  
 3.406 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 58, Ackerzahl 58 Ertragsmesszahl 1975  
 3.029 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Anlehmiger Sand (Sl), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 42, Ackerzahl 37 Ertragsmesszahl 1121  
 2.636 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Stark lehmiger Sand (SL), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 58, Ackerzahl 48 Ertragsmesszahl 1265  
 14.694 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Sandliger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 54, Ackerzahl 53 Ertragsmesszahl 7788  
 Gesamtertragsmesszahl 14975

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Ratzeburg  
Grundbuchbezirk Groß Boden  
Grundbuchblatt 51  
Laufende Nummer 2

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein



Ertellende Stelle: LVermGeo SH  
Mercatorstraße 1  
24106 Kiel

Telefon: 0431 383-2020

E-Mail: Poststelle@LVermGeo.landsh.de

Erstellt am: 04.11.2020

**Flurstück 2, Flur 3, Gemarkung Groß Boden**

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Groß Boden  
Kreis Herzogtum Lauenburg

Lage: Duwendieks Koppel

Fläche: 18.756 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 18.756 m<sup>2</sup> Ackerland

Bodenschätzung: 7.525 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 62, Ackerzahl 61 Ertragsmesszahl 4590

11.231 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 54, Ackerzahl 52 Ertragsmesszahl 5840

Gesamtertragsmesszahl 10430

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Ratzeburg  
Grundbuchbezirk Groß Boden  
Grundbuchblatt 51  
Laufende Nummer 3

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein



Ertellende Stelle: LVermGeo SH  
Mercatorstraße 1  
24106 Kiel

Telefon: 0431 383-2020

E-Mail: Poststelle@LVermGeo.landsh.de

Erstellt am: 04.11.2020

**Flurstück 20/1, Flur 3, Gemarkung Groß Boden**

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Groß Boden  
Kreis Herzogtum Lauenburg

Lage: Hasseldieks Redder  
Waldstraße 35

Fläche: 25.769 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 22.934 m<sup>2</sup> Ackerland  
2.835 m<sup>2</sup> Wohnbaufläche

Bodenschätzung: 22.935 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 53, Ackerzahl 52 Ertragsmesszahl 11926

Gesamtertragsmesszahl 11926

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Ratzeburg  
Grundbuchbezirk Groß Boden  
Grundbuchblatt 51  
Laufende Nummer 3

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein



Ertellende Stelle: LVermGeo SH  
Mercatorstraße 1  
24106 Kiel

Telefon: 0431 383-2020

E-Mail: Poststelle@LVermGeo.landsh.de

Erstellt am: 04.11.2020

**Flurstück 39/1, Flur 3, Gemarkung Groß Boden**

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Groß Boden  
Kreis Herzogtum Lauenburg

Lage: Sahlkoppel

Fläche: 27.091 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 27.091 m<sup>2</sup> Ackerland  
Bodenschätzung: 27.091 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4),  
Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 58, Ackerzahl 57  
Ertragsmesszahl 15442  
Gesamtertragsmesszahl 15442

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Ratzeburg  
Grundbuchbezirk Groß Boden  
Grundbuchblatt 51  
Laufende Nummer 3

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung

Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein



Ertellende Stelle: LVermGeo SH  
Mercatorstraße 1  
24106 Kiel

Telefon: 0431 383-2020

E-Mail: Poststelle@LVermGeo.landsh.de

Erstellt am: 04.11.2020

**Flurstück 47/1, Flur 3, Gemarkung Groß Boden**

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Groß Boden  
Kreis Herzogtum Lauenburg

Lage: Schürensöhlen

Fläche: 19.882 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 14.149 m<sup>2</sup> Ackerland  
5.733 m<sup>2</sup> Grünland  
Bodenschätzung: 662 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Sand (S), Zustandsstufe (3), Entstehungsart  
Diluvium (D), Bodenzahl 30, Ackerzahl 32  
Ertragsmesszahl 212  
5.733 m<sup>2</sup> Grünland-Acker (GrA), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe  
8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 46,  
Grünlandzahl 41  
Ertragsmesszahl 2351  
13.488 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4),  
Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 55, Ackerzahl 54  
Ertragsmesszahl 7284  
Gesamtertragsmesszahl 9847

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Ratzeburg  
Grundbuchbezirk Groß Boden  
Grundbuchblatt 51  
Laufende Nummer 3

**BV-Nr. 4**

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung**

Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein



Ertelnde Stelle: LVermGeo SH  
Mercatorstraße 1  
24106 Kiel

Telefon: 0431 383-2020

E-Mail: Poststelle@LVermGeo.landsh.de

Erstellt am: 04.11.2020

**Flurstück 82, Flur 2, Gemarkung Groß Boden**

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Groß Boden  
Kreis Herzogtum Lauenburg

Lage: Duwenteich

Fläche: 24.544 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 18.802 m<sup>2</sup> Ackerland  
4.776 m<sup>2</sup> Grünland  
966 m<sup>2</sup> Laubholz

Bodenschätzung: 4.776 m<sup>2</sup> Grünland (Gr), Bodenart Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 8° C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 48, Grünlandzahl 45 Ertragsmesszahl 2149

18.802 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 55, Ackerzahl 53 Ertragsmesszahl 9965

Gesamtertragsmesszahl 12114

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Ratzeburg  
Grundbuchbezirk Groß Boden  
Grundbuchblatt 51  
Laufende Nummer 4

**BV-Nr. 5**

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster  
Flurstücksnachweis mit Bodenschätzung**

Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein



Ertelnde Stelle: LVermGeo SH  
Mercatorstraße 1  
24106 Kiel

Telefon: 0431 383-2020

E-Mail: Poststelle@LVermGeo.landsh.de

Erstellt am: 04.11.2020

**Flurstück 41, Flur 1, Gemarkung Groß Boden**

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Groß Boden  
Kreis Herzogtum Lauenburg

Lage: Klein Söhlen

Fläche: 15.886 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 15.886 m<sup>2</sup> Ackerland

Bodenschätzung: 15.886 m<sup>2</sup> Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (4), Entstehungsart Diluvium (D), Bodenzahl 54, Ackerzahl 52 Ertragsmesszahl 8261

Gesamtertragsmesszahl 8261

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Ratzeburg  
Grundbuchbezirk Groß Boden  
Grundbuchblatt 51  
Laufende Nummer 5

## Fotodokumentation:

Standorte und Blickrichtungen siehe Anlage 4 und 6 (Lageplan und Grundriss)

## Anlage 10



Foto 1: Waldstraße, Richtung Nordosten



Foto 2: Waldstraße, Richtung Südwesten



Foto 3: Straßenansicht



Foto 4: Straßenansicht, Stall



Foto 5: Hauskoppel, Flurstück 20/1, Blick vor Osten



Foto 6: Hauskoppel, Flurstück 20/1, Blick nach Nordwesten



Foto 7: Carport



Foto 8: Stall, Nordwestansicht



Foto 9: Wohnhaus, Westansicht



Foto 10: Flurstück 20/1, Südansicht



Foto 11: Wohnhaus, Nordwestansicht



Foto 12: Wohnhaus, Ostansicht



Foto 13: Vorgarten



Foto 14: Hauseingang



Foto 15: Auffahrt / Stellplätze



Foto 16: Südostansicht



Foto 17: Luftbildansicht von Süden



Foto 18: Eingangsdiele



Foto 19: Küche



Foto 20: Wohnzimmer

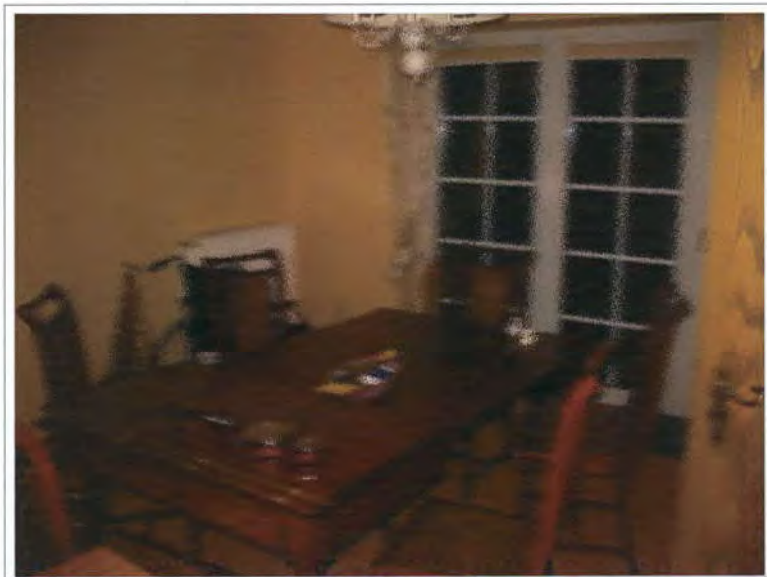


Foto 21: Esszimmer



Foto 22: Arbeitszimmer



Foto 23: Gäste-WC



Foto 24: Flur



Foto 25: Bad



Foto 26: Schlafzimmer



Foto 27: Schlafzimmer 2



Foto 28: Kellerraum 1



Foto 29: Kellerflur



Foto 30: Keller, Waschküche



Foto 31: Keller, Lagerraum

**Landwirtschaftliche  
Flächen:**



Foto 32: Schwedentwiete, Zufahrt Flurstück 47/1



Foto 33: Westansicht, Flurstück 47/1



Foto 34: Nordwestansicht, Flurstück 47/1



Foto 35: Zufahrt zur Sahlkoppel, Flurstück 39/1



Foto 36: Südostansicht, Flurstück 39/1



Foto 37: Feuchtezeiger (*Wiesenschaumkraut*), Flurstück 39/1



Foto 38: Flurstück 20/1, Westansicht (Hofkoppel)



Foto 39: Flurstück 20/1, Bachlauf, mittig



Foto 40: Abstellfläche aus Flurstück 20/1, Nordwestecke



Foto 41: Hasseldiecksredder, Flurstück 2



Foto 42: Südwestansicht, Flurstück 2



Foto 43: Hasseldiecksredder vor Flurstück 82



Foto 44: Grabenlauf am Flurstück 82



Foto 45: Flurstück 82, Südostansicht



Foto 46: Flurstück 42/1, Westansicht



Foto 47: Flurstück 41, Westansicht



Foto 48: Bohrenkoppel, Flurstück 33, Ostansicht



Foto 49: Bohrenkoppel, Flurstück 33, Südansicht

Details:



Foto 50: Innenraum, Stallanbau



Foto 51: Schafstall

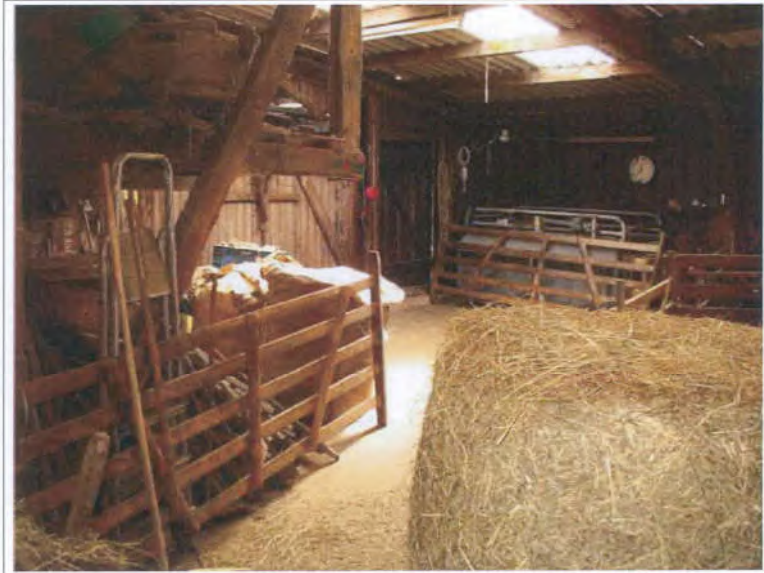


Foto 52: Schafstall (2)



Foto 53: Wohnhaus, Südfassade und Dachfläche



Foto 54: Kamnofen



Foto 55: Feuchte Stelle am Abluftzug



Foto 56: Dachraum



Foto 57: Keller, Wassereingang



Foto 58: Heizung



Foto 59: Öltank