

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Sachverständigenbüro Oskoui
Eckerkamp 8 in 22391 Hamburg



Amtsgericht Reinbek
Abteilung 2
Parkallee 6

Nader Oskoui
Dipl. Ing., Dipl. -Wirtschafts- Ing.
Sachverständiger (WF-Akademie) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken.

21465 Reinbek

E-Mail: info@oskoui.de
Telefon: 040-68 28 48 68
Datum: 05.11.2025
Az.: 134/2025

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit **einem Zweifamilienhaus** bebaute **Außenbereichsgrundstück** in
22969 Witzhave, Kirchenstraße 34-36.



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag:
05.11.2025 geschätzt mit

rd. 465.000,00 €.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten.

Das Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

1 Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens

Die Beauftragung zur Erstellung dieses Verkehrswertgutachtens erfolgte durch Beschluss des Amtsgerichts Reinbek vom 27.03.2025, eingegangen am 27.03.2025, Geschäfts - Nr. 2 K 2/25. Das Verkehrswertgutachten wurde erstellt zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß §§ 74a Abs.5, 85a Abs.2 ZVG.

Mit Schreiben des Amtsgerichts Reinbek vom 04.04.2025 wurde der Sachverständige gebeten, seine Tätigkeit vorläufig einzustellen.

Mit Schreiben des Amtsgerichts Reinbek vom 14.05.2025 wurde der Sachverständige gebeten, seine Tätigkeit wieder aufzunehmen bzw. fortzuführen.

1.1 Hinweis

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes, des Carports und des Grundstücks wurde nicht ermöglicht.

Mit Schreiben des Amtsgerichts Reinbek vom 03.11.2025 wurde der Sachverständige gebeten, die Besichtigung am 05.11.25 vorzunehmen, nötigenfalls ohne Betretung des Grundstücks / Innen - besichtigung.

1.2 Kurzprofil

Bei dem zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein mit einem Ein- / Zweifamilienhaus und einem Carport bebautes Grundstück.

Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 17.662 m².

Das Baujahr des Gebäudes ist vor 1938. 1993/94 wurde das Gebäude durch einen eingeschossigen Anbau erweitert. Laut Aktenlage wurde das Gebäude im Jahr 2018 umfassend modernisiert.

Das Gebäude ist mit weißem Putz verkleidet und besitzt ein dunkles Dach.

Die Wohnfläche beträgt laut vorliegender Wohnflächenberechnung¹ für die Wohnung I im EG rd. 172 m² und für die Wohnung II im DG rd. 89 m². Die Wohnfläche verteilt sich in der Wohnung I auf ein Wohnzimmer mit Anbau, einen Wohnraum, ein Schlafzimmer, ein Esszimmer, ein Bad, Küche und Wirtschaftsraum sowie Kinderzimmer, Flur, Empfangsraum und WC-Raum. Wohnung II teilt sich auf in ein Schlafzimmer, WC-Raum, Flur, Bad, Küche, Wohnzimmer, Abseiten.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels Gas².

Das Kellergeschoß beinhaltet 4 Kellerräume, einen Trockenraum und einen Flur.

Auf dem Grundstück befinden sich im rückwärtigen Bereich Reste eines abgebrannten Gebäudes.

Ein Wiederaufbau des abgebrannten Gebäudes wurde nicht genehmigt.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Carport mit ca. 3 Stellplätzen.

Die Kirchenstraße ist eine Anliegerstraße mit Tempo 30.

Das Grundstück befindet sich am äußersten Rand der Gemeinde Witzhave angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet.

Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung am Anfang der Kirchenstraße.

Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in den umliegenden Gemeinden.

¹ S. Anlage 1.

² Gemäß Angabe in der Bauakte.

Inhaltsverzeichnis

1	Auftragsgrundlage und Zweck des Gutachtens	2
1.1	Hinweis.....	2
1.2	Kurzprofil	2
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Besonderheiten des Auftrags	5
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
3.1	Lage	8
3.2	Starkregengefährdung.....	12
3.3	MIKROLAGE	13
3.4	Straßenbeschreibung, Beeinträchtigungen	15
3.4.1	Auszug aus der Liegenschaftskarte	16
3.5	Grundstücksgröße.....	16
3.6	Versorgungsleitungen, Grenzverhältnisse	16
3.7	Baugrund, Grundwasser	17
3.8	Privatrechtliche Situation	17
3.9	Öffentlich-rechtliche Situation	18
3.9.1	Baulasten, Denkmalschutz	18
3.9.2	Bauplanungsrecht	18
3.9.3	Bauordnungsrecht.....	19
3.10	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	20
3.11	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	21
4	Beschreibung des Gebäudes und Außenanlagen.....	23
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	23
4.2	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen	24
4.3	Nebengebäude	28
4.4	Außenanlagen	28
4.5	Nachhaltige Nutzung/Drittverwendungsmöglichkeit	29
5	Ermittlung des Verkehrswerts	30
5.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	30
5.2	Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt.....	31
5.3	Bodenwertermittlung.....	31
5.3.1	Allgemeines.....	31
5.3.2	Aufteilung des Bewertungsgrundstückes in Bewertungsteilbereiche.....	32
5.3.3	Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich A - bebautes Außenbereichsgrund - stück.....	32
5.3.4	Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich B – private Grünfläche	37
5.3.5	Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich C – Landwirtschaftsfläche	38
5.4	Sachwertermittlung des Bewertungsteilbereichs „A“	40
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	40
5.4.2	Sachwertberechnung für den Bewertungsteilbereich „A“	41
5.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	42

5.5	Ertragswertermittlung.....	50
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	50
5.5.2	Ertragswertberechnung für den Bewertungsteilbereich „A“	51
5.5.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	51
5.6	Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen	54
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	54
5.7	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	54
5.7.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	55
5.7.2	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	55
5.8	Verkehrswert	56
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Urheberschutz/Haftung.....	57
7	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	58
8	Anlagen.....	59

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einem Ein- / Zweifamilienhaus mit Carport bebautes Außenbereichsgrundstück.
Objektadresse:	Kirchenstraße 34,36 in 22969 Witzhave.
Grundbuchangaben:	Amtsgericht Reinbek; Grundbuch von Witzhave; Blatt 208. Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3.
Katasterangaben:	Gemarkung Witzhave; Flur 6, Flurstück 9/2, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Unland, Waldfläche, Wasserfläche, Kirchenstraße mit 7.229 m²; Gemarkung Witzhave; Flur 2, Flurstück 73, Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Wasser - fläche, Kirchenstraße 34-36 mit 10.433 m².

2.2 Besonderheiten des Auftrags

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes und des Carports sowie eine uneingeschränkte Inaugenscheinnahme des Grundstücks waren nicht möglich.

Demzufolge basiert diese Wertermittlung auf der Grundlage folgender Annahmen:

- normaler Ausstattungsstandard des Gebäudes,
- sanierter Zustand des Gebäudes lt. Aktenlage,
- keine Mängel,
- Denkmalschutz besteht nicht,
- es besteht eine Mietbindung (Mietvertrag wurde nicht vorgelegt, lediglich durch Anwalt des Mieters mündlich avisiert), ansonsten
- keine rechtlichen Verpflichtungen Dritten gegenüber bestehen, welche nicht im Grundbuch eingetragen sind.

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Reinbek vom 27.03.2025 (eingegangen am 27.03.2025) soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	05.11.2025 Tag der Ortsbesichtigung.
Qualitätstichtag:	05.11.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag.
Ortsbesichtigung:	Zu einem Besichtigungstermin am 10. September 2025 wurden die Parteien durch Einschreiben / Einwurf vom 18.08.2025 fristgerecht eingeladen. Mit Schreiben des Prozeßbevollmächtigten des Mieters vom 09. September 2025 wurde mitgeteilt, daß der Besichtigungstermin am 10. September 2025 nicht statt - finden kann.

Zu dem 2. Ortstermin am 05.11.2025 um 11.00 Uhr wurden die Parteien durch Einschreiben / Einwurf vom 30.09.2025 fristgerecht eingeladen.

Am 28.10.25 teilte der Prozeßbevollmächtigte des Mieters mit, daß der für den 05.11.25 angesetzte Besichtigungs - termin nicht stattfinden kann, da der Mieter sich nicht in Hamburg befindet.

Mit Schreiben vom 03.11.25 teilte das Amtsgericht Reinbek dem Sachverständigen mit, das die Begutachtung des Objekts am 05.11.25 vorzunehmen und das Sach - verständigengutachten nötigenfalls ohne Betretung des Grundstücks / Innenbesichtigung vorzunehmen ist.

Am 05.11.2025 erfolgte um 11.00 Uhr eine Außen - besichtigung des Grundstücks.

Teilnehmer am Ortstermin:

Die Sachverständigen Sabine Oskoui und Nader Oskoui.

Es erfolgte eine Außenbesichtigung des Gebäudes und des Grundstücks.

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen übergeben:

➤ Grundbuchauszug vom 20.03.2025.

Von dem Sachverständigen wurden u.a. folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

➤ Einsicht in die Bauakte am 07.08.2025. Fotos von den vorhandenen Planzeichnungen u.ä.;

➤ Recherchen zum Bauplanungsrecht;

➤ Mietinformationen (u.a. on-geo); Mietenspiegel Witzhave;

➤ Liegenschaftskarte, Übersichtskarte, Stadtplan; Luftbild;

➤ Stichtagsbezogene Bodenrichtwertauskunft;

➤ Immobilienmarktbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Stormarn.

Präambel zur
Mängel/Schadensbeurteilung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten handelt.

Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren, da der Sachverständige kein Bauschadenssachverständiger ist.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtliche Mängel/ Schäden/Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt.

Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und Bauschäden, Feststellung von Altlasten/ Kontaminierungen u.ä. gehört im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht.

Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten – denn Untersuchungen bestehender Gebäude auf Schäden sowie Bodenuntersuchungen sind sehr aufwendig und kostenintensiv, umfassen viele Sachgebiete und sind exakt nur unter Einschaltung verschiedener Sachverständiger oder von Bauinstituten durchzuführen.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung sind Besonderheiten nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV21 zu berücksichtigen, sie haben daher nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vor-handenen Mängeln/Schäden bzw. deren Wertminderung auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Tag der Begutachtung offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

Auch für Bereiche, wo keine offensichtlichen Baumängel/ Schäden, Kontaminierungen etc. ersichtlich waren, wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen, für die Mangel-freiheit des bewerteten Objekts von dem Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

Hinweise zur Beurteilung von
Rechtsfragen etc.:

Im Zuge der Verkehrswertermittlung werden Einschätzungen u.a. zur Qualifizierung des Entwicklungszustandes, zum Baurecht, zur Nachhaltigkeit von Mieterträgen etc. (insbesondere nach Maßstäben der Immo WertV21) vorgenommen.

Dies begründet keine rechtliche Qualität in Sachen einer Aussicht oder gar eines Anspruchs z.B. auf die Zulassung eines Vorhabens (u.a. bei Neubebauung, Um-/Anbauten sowie Nutzungsänderungen).

Ein Baurecht o.ä. kann nur aus den einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen und nicht aus der Einschätzung eines Sachverständigen hergeleitet werden.

Auch in Bezug auf mietrechtliche Belange sowie bei der Abwägung von Rechten/Lasten etc. sichert die Einschätzung der Sachverständigen, im Zuge der Verkehrswertermittlung, keinen rechtlichen Anspruch.

Rechtsfragen zu klären gehört nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen – hierzu sind entsprechende Behörden oder Juristen berechtigt

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Witzhave im Kreis Stormarn am Rand des größten Waldgebiets Schleswig Holsteins im Außenbereich. Der Ort liegt im Kreis Stormarn und wird vom Amt Trittau verwaltet.

Der Kreis wird gerne als die „grüne Brücke“ zwischen Hamburg und Lübeck bezeichnet.

Witzhave liegt etwa 20 km östlich von Hamburg. Die Bundesautobahn 24 verläuft durch die Gemeinde. Die Corbek, die Witzhaver Au, die Hahnenbek und die Bille fließen durch die Fläche der Gemeinde.

Die Region um Witzhave bietet viele Möglichkeiten, die Natur zu genießen und sich zu erholen. Der Sachsenwald oder die nahe gelegenen Badeseen Groensee und Lütjensee sind beliebte Ausflugsziele. Am Rande von Witzhave verläuft die Bille, ein Nebenfluss der Elbe, die die Grenze zum Sachsenwald bildet. Über die Doktorbrücke und die Lange Brücke gelangt man von Witzhave über die Bille in den Sachsenwald. In die Bille mündet der Bach Corbek, der Witzhave durchquert.

Witzhave liegt an der Autobahn A24 und hat eine eigene Anschlussstelle. In gut 20 Minuten ist man mit dem Auto im Zentrum der Hansestadt Hamburg. Aber auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gibt es eine gute Verbindung nach Hamburg. Die Buslinie 333 der VHH im Hamburger Verkehrsverbund verkehrt durch Witzhave. Dadurch besteht eine direkte Verbindung ins benachbarte Trittau, nach Hamburg und an die U-Bahn Linie U2 (U Steinfurther Allee) der Hamburger Hochbahn im HVV.

Im Ort gibt es einen Kindergarten sowie eine Kinderkrippe. Die Grundschule und weiterführende Schulen befinden sich in Trittau. Die Gemeinde Witzhave ist dem Schulverband Trittau angeschlossen. Für die Beförderung der Schulkinder zum Schulzentrum Trittau werden Schulbusse eingesetzt.

Im alten Spritzenhaus bietet eine Bäckerei täglich Brot- und Backwaren an. Eine kleine Auswahl an Lebensmitteln, Snacks, Getränken und mehr gibt es im Shop der Tankstelle am Ortseingang von Witzhave. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in den umliegenden Gemeinden zu finden. An der Möllner Landstraße gibt es ein Hotel. Direkt an der Autobahn haben sich Handwerks- und Gewerbebetriebe angesiedelt.

Als Außenbereich definieren sich diejenigen Gebiete, die weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S. d. § 34 BauGB gelegen sind.

Bundesland: Schleswig Holstein.

Gemeinde und Einwohnerzahl: Witzhave: rd. 1.575 Einwohner (Quelle Statistikamt Nord 31.12.2023).

Topographische Grundstückslage: Unebene Grundstückslage.

➤ Übersichtskarte



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



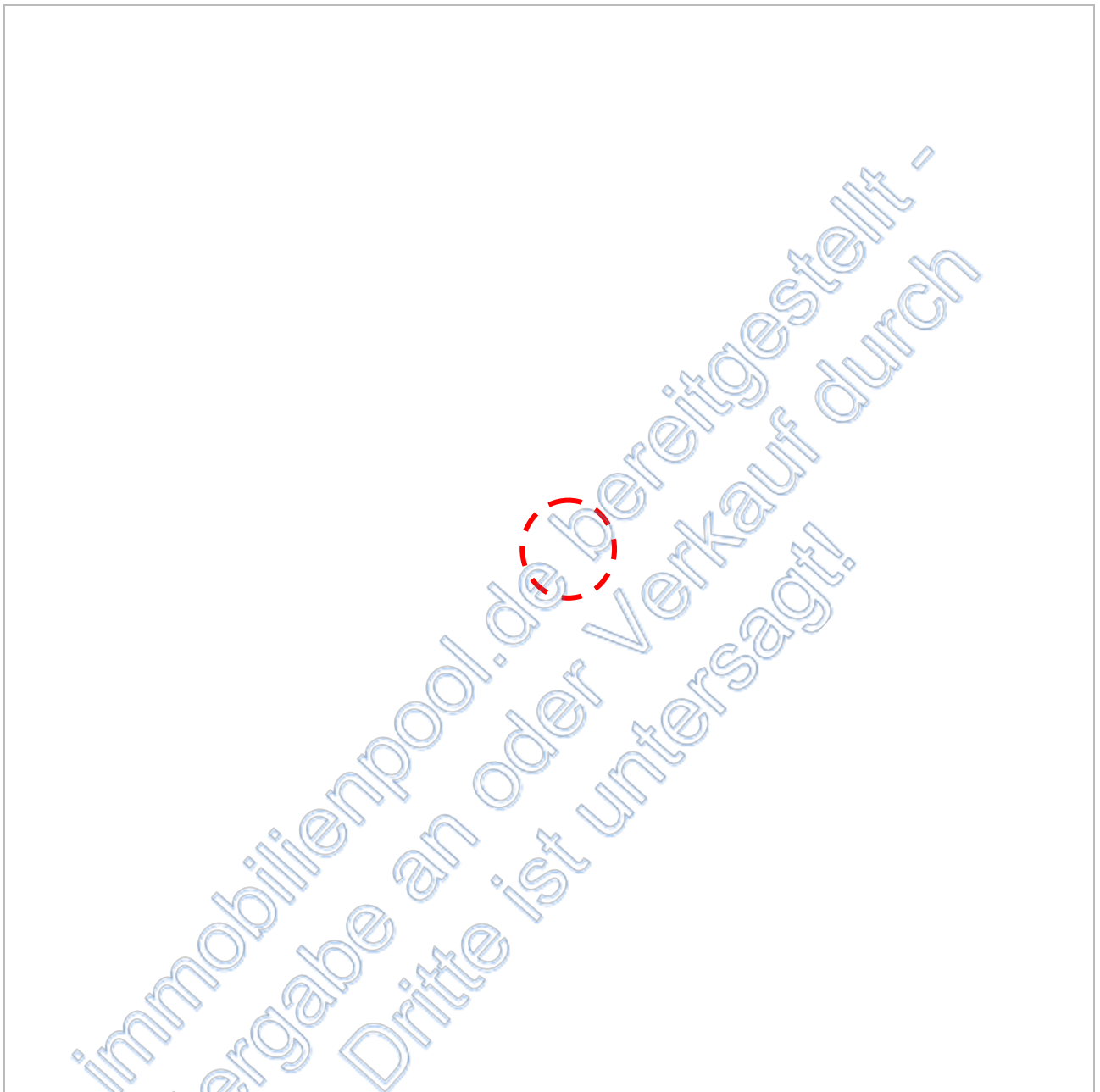
Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

➤ **Stadtplan**



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadt- & Straßenkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Stadt- & Straßenkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Kartengrundlage bildet OpenStreetMap. Die Karte enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

➤ **Luftbild**



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0



200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Schleswig-Holstein vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

3.2 Starkregengefährdung

Gefährdungsklasse der Objektadresse

sehr stark

stark

mittel

gering

sehr gering

Starkregengefährdung:

Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EOC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

Datenquelle

Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017

Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap – Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.)

Für das zu bewertende Grundstück besteht eine sehr geringe bis mittlere Starkregengefährdung.

3.3 MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Umlandgemeinden; Gediegene ältere Einzelhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Witzhave (1 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Friedrichsruh (5,2 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Hamburg Hauptbahnhof (21,5 km)
nächster Flughafen (km)	Hamburg Airport Helmut Schmidt [HAM] (22,4 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Witzhave, Kirchenstraße (0,8 km)

VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)

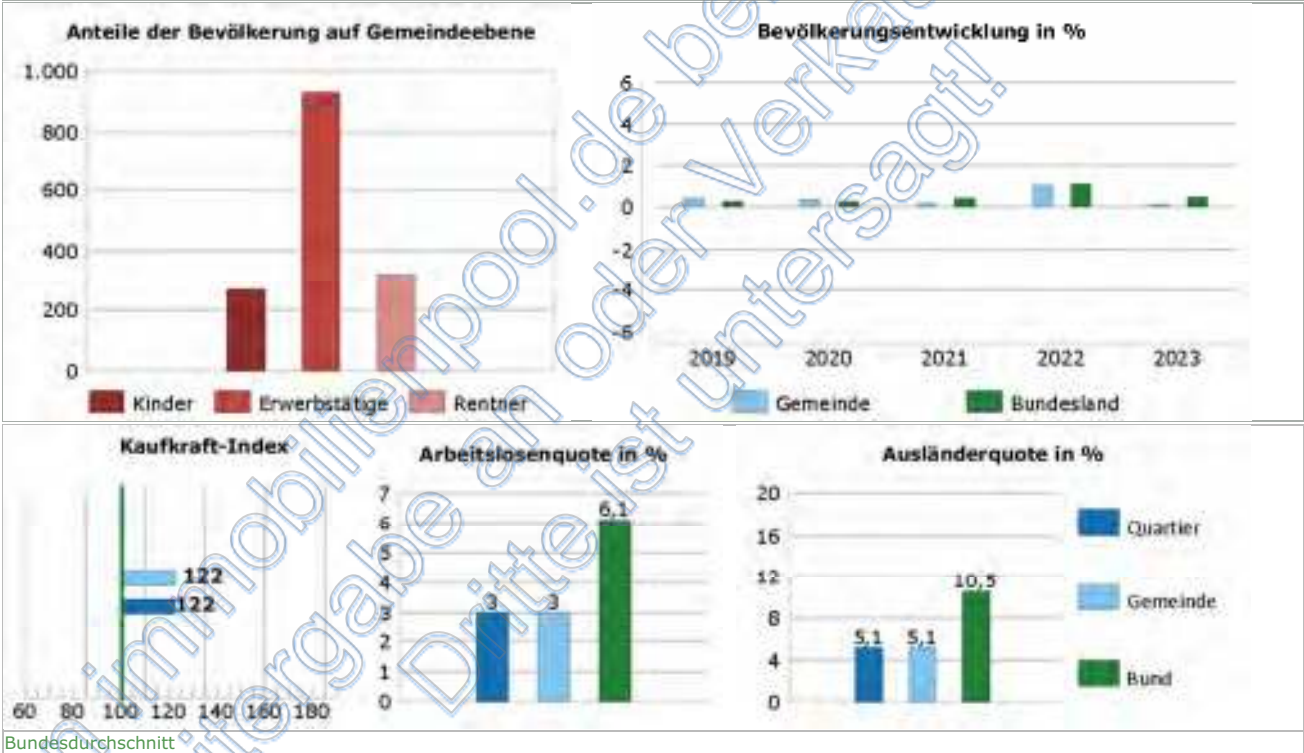
	Allgemein Arzt	(6,3 km)
	Zahnarzt	(5,6 km)
	Krankenhaus	(9,5 km)
	Apotheke	(5,6 km)
	LEH Discounter	(6,0 km)
	EKZ	(11,9 km)
	Kindergarten	(0,3 km)
	Grundschule	(4,3 km)
	Realschule	(15,1 km)
	Hauptschule	(22,9 km)
	Gesamtschule	(15,4 km)
	Gymnasium	(6,4 km)
	Hochschule	(12,6 km)
	DB Bahnhof	(5,2 km)
	Flughafen	(22,4 km)
	DB Bahnhof ICE	(21,5 km)

GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Stormarn
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, sonstige Gemeinden
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Kiel (84,4 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Reinbek, Stadt (6,1 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	1.517	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	34.729
Haushalte (Gemeinde)	694	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	34.729



Quelle:

Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH
Stand: 2025

Quelle

Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz
Deutschland - Namensnennung - Version 2.0. Düsseldorf, 2020
on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2025

Bevölkerungsentwicklung:

Quelle Lageeinschätzung:

3.4 Straßenbeschreibung, Beeinträchtigungen

Straßenbeschreibung:

Die Straße Kirchenstraße ist eine reine Anliegerstraße mit Tempo 30. Die Straße endet an der Gemeindegrenze Witzhave kurz vor dem zu bewertenden Grundstück.

Die Straße mündet in das angrenzende Landschaftsschutz - gebiet.

Fahrbahnbelag aus Asphalt, im Bereich des zu bewertenden Grundstücks tlw. unbefestigt.

Gehweg im Bereich des zu bewertenden Grundstücks nicht vorhanden.

Beeinträchtigungen:

Die Straße ist in beide Richtungen befahrbar.

Latent vorhandene dauernde Immissionen / Lärm aufgrund der räumlichen Nähe zur Bundesautobahn A24.

3.4.1 Auszug aus der Liegenschaftskarte

Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung.

Datenquelle

Landesamt für Geoinformation und Vermessung Schleswig-Holstein

3.5 Grundstücksgröße

Grundstücksgröße: Flurstück Nr.: 9/2 Größe: 7.229 m².
Flurstück Nr.: 73 Größe: 10.433 m².³

3.6 Versorgungsleitungen, Grenzverhältnisse

Anschlüsse an Versorgungs -
leitungen und Abwasser -
beseitigung:

Elektrischer Strom.

Entsprechend der Stellungnahme der Gemeinde nach §36 BauGB vom 07.08.2006 ist das Grundstück kanalisiert, mit zentraler Wasserversorgung und Gasanschluß.

Gemäß der Stellungnahme der Gemeinde nach §36 BauGB, Erklärung im Rahmen der Genehmigungsfreistellung nach §68 LBO erfolgt die Abwasserbeseitigung über eine Kleinkläranlage, das Niederschlagswasser versickert auf dem Grundstück. Die Wasserversorgung erfolgt über Einzelbrunnen, die Energieversorgung erfolgt durch Strom und Gas.

³ Gemäß Grundbuchauszug.

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

Keine Grenzbebauung.

3.7 Baugrund, Grundwasser

Baugrund, Grundwasser:

Baugrunduntersuchungen wurden nicht angestellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.8 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte
Belastungen (s. Anlage 2):

In Zweite Abteilung des Grundbuch von Witzhave, Blatt 208 vom 27.03.2025 ist folgende Eintragung vorhanden:

Lfd. Nr. 3 zu 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Reinbek, Az.: 2 K 2/25); eingetragen am 20.03.2025.⁴

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden entsprechend berücksichtigt werden.

Bodenordnungsverfahren:

In Zweite Abteilung des Grundbuchs befindet sich kein entsprechender Vermerk. Demnach wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsgrundstück, zum Wertermittlungsstichtag, nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Nicht eingetragene Rechte und
Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sowie Informationen zu Kampfmittelablagerungen und Bombenblindgänger sind aus den übermittelten Informationen /Unterlagen nicht ersichtlich bzw. wurden den Sachverständigen nicht mitgeteilt.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Ggf. vorhandene Besonderheiten sind daher zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Nutzungs-/
Mietsituation:

Laut vorliegenden Grundrisszeichnungen aus der Bauakte handelt es sich um ein Gebäude mit 2 Wohnungen.

⁴ Die Eintragungen lfd. Nr. 3 sind dem persönlichen Verhältnis der/des Eigentümer/s geschuldet. Diese sind nach § 194 BauGB bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht zu berücksichtigen.

em chreiben de r e e m che e eer
 r a e e m eer e
 E e erra re ch ree

3.9 entlich-rechtliche Situation

3.9. aulasten, Denkmalschutz

Era e m em k e re rmar m ke e
 aae ere chni aae e era e
 e kma chu r e aare r ere a e kma chu
 ch ee

3.9.2 Bauplanungsrecht

a e er r ck lieg m ap lanungsrechtlichen Außenbereich.

Als Außenbereich definieren sich diejenigen Gebiete, welche weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplans, noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils i.S. d. § 34 BauGB gelegen sind. Eine Beurteilung der Bebaubarkeit des Grundstückes bzw. die planungsrechtliche Bewertungsgrundlage erfolgt nach § 35 des BauGB (Außenbereich).

Im Außenbereich dürfen grundsätzlich nur die in § 35 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben z.B. land- oder forstwirtschaftliche Betriebe errichtet werden. Öffentliche Belange dürfen nicht entgegenstehen und die Erschließung muss ausreichend gesichert sind.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden (§ 35 Abs. 2 BauGB) wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Nach § 35 (4) kann den bezeichneten sonstigen Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des Absatzes 3 sind:

1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 errichtet wurde, unter folgenden Voraussetzungen:

- a. das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
- b. die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
- c. die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
- d. das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
- e. das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
- f. im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
- g. es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich.

Vorhaben im Außenbereich richten sich streng nach den Vorgaben des § 35 BauGB und sind

acee rc ee pece raae mm mer eme e klären
ac reer keae eere a eem m a 8 1 für den Wieder -
aufbau des abgebrannten Gebäudes im rückwärtigen Bereich des Grundstücks mittlerweile
erloschen und es besteht kein Baurecht mehr.

Gemäß eingesehener Bauakte und Schreiben des Voreigentümers, liegt das Grundstück im Land -
schaftsschutzgebiet, Bekanntmachung der Verordnung 25.02.1970.

Alle rechtmäßig errichteten Gebäude stehen grundsätzlich unter Bestandsschutz. Die Errichtung von
privilegierten Bauvorhaben, z.B. die Erweiterung bestehender landwirtschaftlicher Betriebe, ist
weiterhin möglich. Alle Handlungen, die den Schutzzwecken zuwiderlaufen, insbesondere, wenn
sie den Naturhaushalt schädigen, den Naturgenuss beeinträchtigen oder das Landschaftsbild verun-
stalten, sind verboten.

3.9.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der in der Bauakte vorhandenen Unterlagen /
Dokumentationen durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens
mit den vorliegenden Bauzeichnungen dazu der Baugenehmigung plus dem Bauordnungsrecht und
der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft, ihre Prüfung ist nicht Gegenstand des vor-
liegenden Gutachtens.

***Bei dieser Wertermittlung wird daher die materielle Legalität der baulichen Anlagen und
Nutzungen vorausgesetzt.***

Zum Zeitpunkt der Akteneinsicht am 07.08.2025 waren folgende, für die Wertermittlung relevante
Dokumentationen existent:

- Vorbescheidsantrag vom 4.3.1980 für den Wiederaufbau eines abgebrannten Wohngebäudes
- Vorbescheid vom 29.07.1980 Neubau eines Wohnhauses (Wiederaufbau)
- Baugenehmigung vom 08.05.1981 Neubau eines Einfamilienhauses (Wiederaufbau)
- Baubeschreibung Wiederaufbau eines Einfamilienhauses vom 24.7.1980
- Berechnung bebaute Fläche-umbauter Raum-Wohnfläche Wiederaufbau eines
Einfamilienhauses vom 22.7.1980
- Eidesstattliche Versicherung das das Baujahr vor 1938 liegt
- Baubeschreibung / Antrag auf Baugenehmigung für Feuerungsanlagen vom 23.1.90 Ölheizung,
Zentralheizung, Brauchwassererwärmung, hier Heizkessel aus Stahl
- Baubeschreibung / Antrag auf Baugenehmigung für Anlagen zur Lagerung wassergefährdender
Stoffe, Heizöl, oberirdisch im Gebäude, 3 Batteriebehälter mit je 1000 Liter, insgesamt 3000
Liter (Nikor-GfK-Tanks)
- Baugenehmigung vom 03.05.90 Einbau eines oberirdischen Lagerbehälters im Gebäude (3
Stck.), Herstellung einer Schornsteinquerschnittsveränderung
- Baugenehmigung vom 25.04.91 Neubau eines überdachten Einstellplatzes
- Bauantrag vom 02.08.1993 Erweiterung eines vorhandenen Wohngebäudes, Herstellung von 2
Wohnungen für den Zuzug von Familienangehörigen
- Baugenehmigung vom 22.12.93 Erweiterung des vorhandenen Wohngebäudes
- Ansichts-, Schnitt- Grundrisszeichnungen vom 24.05.1993
- Berechnung Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl
- Baubeschreibung Erweiterung eines vorhandenen Wohngebäudes, Herstellung von 2

- Wohnungen für den Zuzug von Familienangehörigen
- Berechnung des umbauten Raumes
 - Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283 vom 02.08.1993
 - Lageplan
 - Antrag auf Genehmigung zum Verbleib des Regenwasser auf dem Grundstück
 - Baubeschreibung vom 31.10.97 Sanierung eines vorhandenen Wohngebäudes
 - Stellungnahme der Gemeinde nach §36 Baugesetzbuch (BauGB) vom 30.10.1997 Sanierung eines vorhandenen Wohngebäudes
 - Ablehnender Bescheid: keinen positiven Bauvorbescheid vom 16. Juli 1998 „Sanierung“ des Gebäudes im östlichen Teil des Grundstücks Kirchenstraße 34 in Witzhave; Flurstück 73 der Flur 2 der Gemarkung Witzhave
 - Bauantrag nach § 73 LBO vom 10.07.2006 Nutzungsänderung von Wohnraum in Betreuungs - platz für eine stationäre Wohngruppe (1Kind)
 - Baugenehmigung vom 25. September 2006 Nutzungsänderung von Wohnraum in eine stationäre Einrichtung für Kinder und Jugendliche, Witzhave, Kirchenstraße 34, Gemarkung: Witzhave, Flur 2+6, Flurstück 73
 - Bauantrag vom 17.04.2018 Sanierung des Bestandsgebäudes mit zwei WE
 - Stellungnahme der Gemeinde vom 19.04.2018 Sanierung des Bestandsgebäudes mit zwei WE
 - Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren vom 12.07.2018 Sanierung des Bestandsgebäudes mit zwei WE, 1. Rückbau und Neubau des Dachstuhles inkl. Dämmung an der Nord-West-Seite (Abschnitt 1), 2. Rückbau des Satteldachs und Herstellung eines freitragenden Flachdaches an der Süd-Ost-Seite (Abschnitt 3)
 - Baubeschreibung vom 04.04.2018 Sanierung des Bestandsgebäudes mit zwei WE, Abschnitt 1: Rückbau und Neubau des Dachstuhles inkl. Dämmung, Gauben und Dachflächenfenster werden gemäß des Bestandes erneuert, WDVS Fassadendämmung, Erneuerung sämtlicher Fenster, Dämmung der Bodenplatte; Abschnitt 2: Dämmung des Kellergeschosses, WDVS Fassaden - dämmung, Erneuerung sämtlicher Fenster, Auf- und Zwischensparren-Dämmung; Abschnitt 3: Rückbau des Satteldaches und Herstellung eines neuen Flachdaches, WDVS Fassaden - dämmung, Erneuerung sämtlicher Fenster.

3.10 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

Bebaute Flächen im Außenbereich (im Sinne des § 35 BauGB).

Flächen der Landwirtschaft (vgl. § 3 (1) ImmoWertV21).

Beitrags- und Abgabenzustand:

Der Wertermittlung wird zugrunde gelegt, dass für die endgültige Herstellung von vorhandenen Erschließungsanlagen, Erschließungsbeiträge nicht mehr erhoben werden.

Gemäß Schreiben des Amt Tritttau vom 17.06.2025 sind keine Erschließungsbeiträge rückständig und derzeit auch keine Maßnahmen geplant, die zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB führen würden.

Es sind keine Straßenbaubeiträge rückständig und derzeit auch keine Maßnahmen geplant, die zur Erhebung von Ausbaubeiträgen nach dem KAG SH führen würden.

Die Wasserversorgung der Gemeinde Witzhave erfolgt

rc pr ae aere ec ae E aer
 ac er a em r ceee
 eree e ac rc e er re c a ee
 eeee ec e aer e er
 re

eise en durchge hrten rhebungen

e rm ae rpr arecce ecrecce
 a er a eeeee cee

merk E r emp e reer erm em e
 e ae ereeee ee crcee

a re er c

p e e er ek
 e e e

ebauungssituation

a eer r ck rcke m e
 e ame a a are rpr e e
 einem abgebrannten Gebäude sowie einem Carport.

am m e a meem
 a ake r 8 ,Anbau 1993/94 – und

Zweifamilienhaus



Abgebranntes Gebäude, Carport



e ae erec r ck
 rce r ae

ae

ee

Die umliegenden Flächen sind Grünland.

Die Flächen werden nicht landwirtschaftlich genutzt. Zur nachhaltigen Nutzung als Weide- oder Wiesenflächen bedarf es einer Pflege und entsprechenden Nutzung.



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

4 Beschreibung des Gebäudes und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlagen für die Gebäudebeschreibung sind

- behördliche und sonstige Auskünfte und
- die durchgeführten Erhebungen im Rahmen der Bauakteneinsicht und Ortsbesichtigung.

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 nicht verkehrswertrelevant sind.

Die Grundstücksbeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie dient der allgemeinen Darstellung und wurde lediglich im für die Verkehrswertermittlung erforderlichen Umfang durchgeführt.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile bzw. nicht besichtigte Gebäudeteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage einer üblichen Ausführung im Bauah r.⁵

Es wurden die beim Ortstermin offen zugänglichen Flächen begutachtet bzw. diejenigen Flächen, zu denen dem Sachverständigen Zutritt bzw. Einblick gewährt wurde. Für Flächen, welche nicht frei eingesehen werden konnten oder nicht zugänglich waren bzw. kein Zutritt gewährt wurde, kann der tatsächliche Zustand, vom angenommenen Zustand abweichen. D.h. ein Risiko, dass hier ggf. Unzulänglichkeiten etc. vorhanden sein könnten, ist gegeben.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, deren Funktionsfähigkeit wird soweit im Gutachten nicht anders dargelegt - für die Wertermittlung vorausgesetzt.

Mängel/Schäden etc. wurden nur soweit berücksichtigt, wie sie bei der Ortsbesichtigung nach äußerlicher Inaugenscheinnahme offensichtlich und zerstörungsfrei erkennbar waren bzw. angezeigt wurden.

Analysen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, Schimmelpilze etc. sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien/Immissionen/Strahlen, Einhaltung der Trinkwasserverordnung etc. wurden nicht durchgeführt. Es wurden keine Kontrollen in Bezug auf die Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz, Winddichtigkeit und Energieeffizienz/ Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), Verkehrssicherung, Barrierefreiheit, u.ä. durchgeführt.

Der Zustand der Außen- und Innenwände, des Daches/Dachstuhls (Dachunterschicht/-schalung, Sparren/ Bretter etc.) u.ä. das Vorhandensein/Zustand einer Rückstau-Sicherung o.ä. wird ebenfalls - im Zuge einer Verkehrswertermittlung - nicht analysiert/erforscht. Allgemein werden eine übliche Qualität von Materialien und eine Ausführung entsprechend dem Bauah r angenommen.

Nachforschungen/Untersuchungen in Bezug auf das Vorhandensein bzw. den Zustand oder eine fachgerechte Stilllegung von ober-/unterirdischen Leitungen, Gruben o.ä. wird ebenfalls nicht durchgeführt.

Hinweis: Es ist Aufgabe des Bewertungssachverständigen, den Verkehrswert nach § 19 Abs. 4 BauGB zu

⁵ für deren tatsächliche Ausführung wird keine Gewähr übernommen.

c e ee m e erk eer ecce e eræ er me rc ee
 erc e c ere ere er aaer c ar er a e e e er
 c e er peæ eræ e er m e a æ re e re m
 8

egutachtungsu ang e e e k e c e e ace ere a
 r ck arec er rae e m ac arr ck a e e r k ee ar

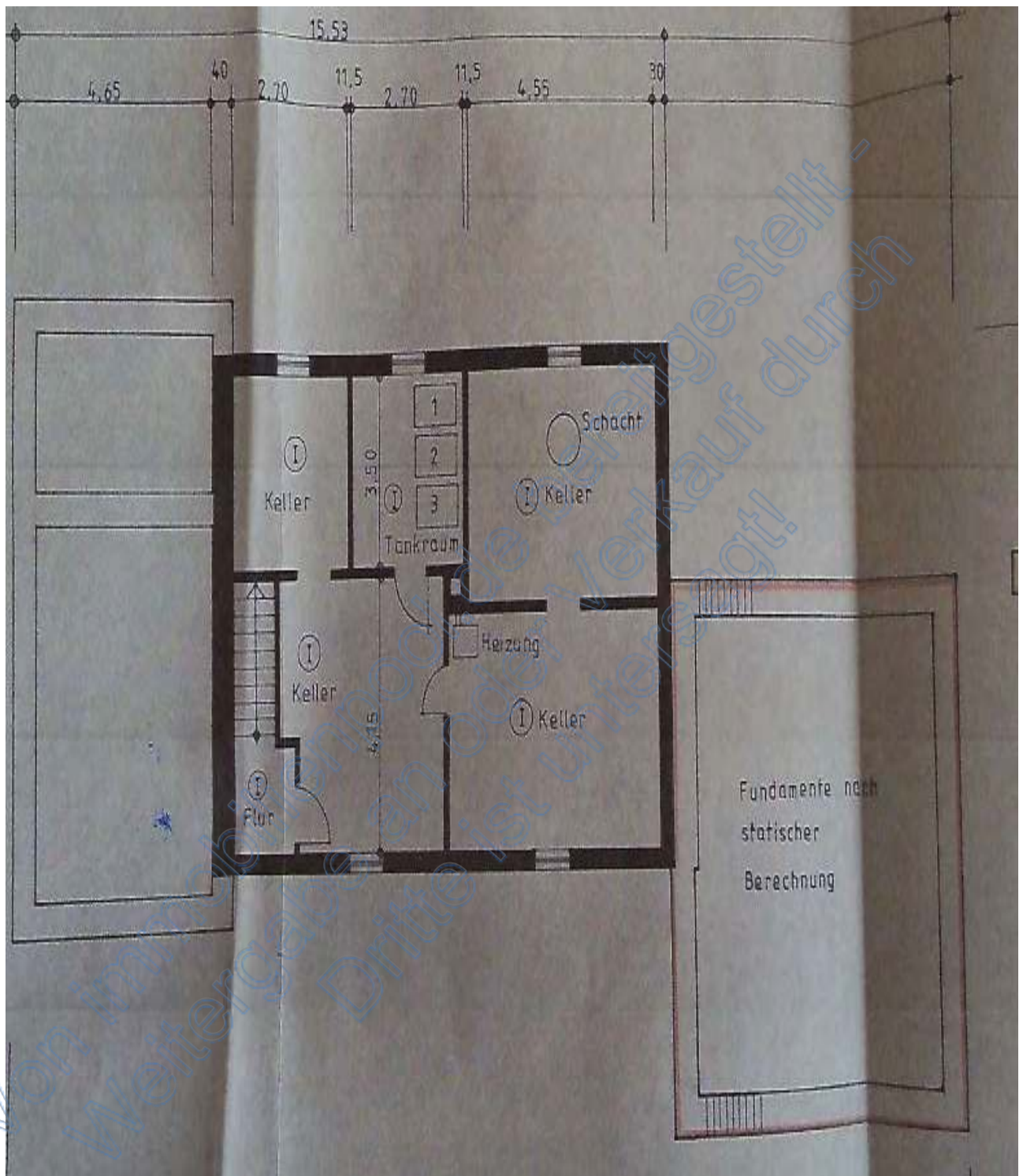
eschreibung des ebäudes und der enan agen



a e e maer a ee ea e aae eerp a ac a ra
 are a e e e ac a e ee eec e a m ac ac
 Er weiterung des vorhandenen Wohngebäudes).

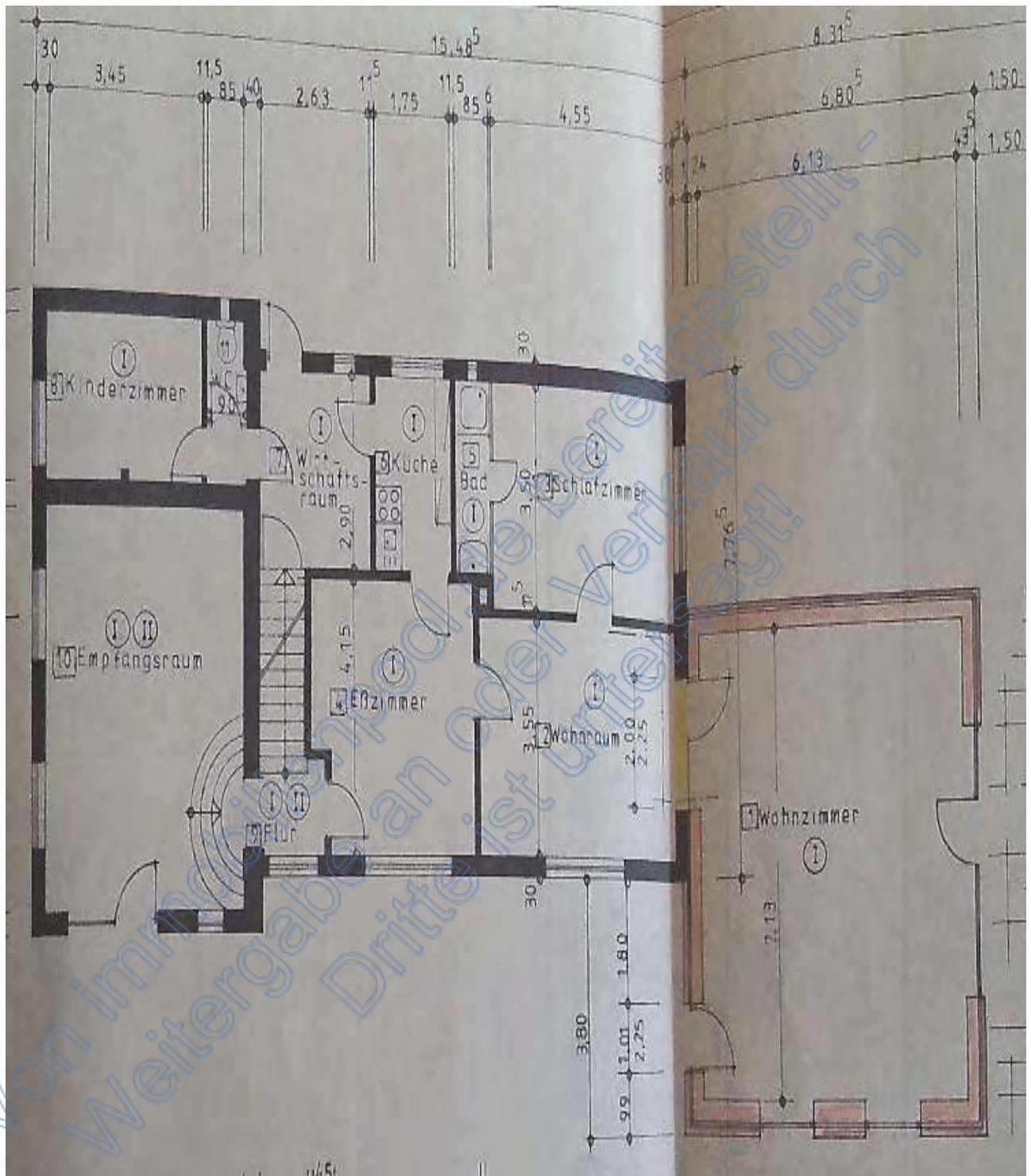
Das Bauwerk ist tlw. unterkellert; das Dach ist lt. Aktenlage ausgebaut. Bauah r des Ursprungs - gebäudes: vor 1938, 1993 Baugenehmigung für Erweiterung des vorhandenen Wohngebäudes. Durch die Erweiterung des Bestandsgebäudes ergibt sich rechnerisch ein modifiziertes Bauah r von 1960.

rundriss eichnung e ergeschoss



ac keae a eec mee ckær

rundriss rdgescho



re ca m p a m ca m

ae ce erec

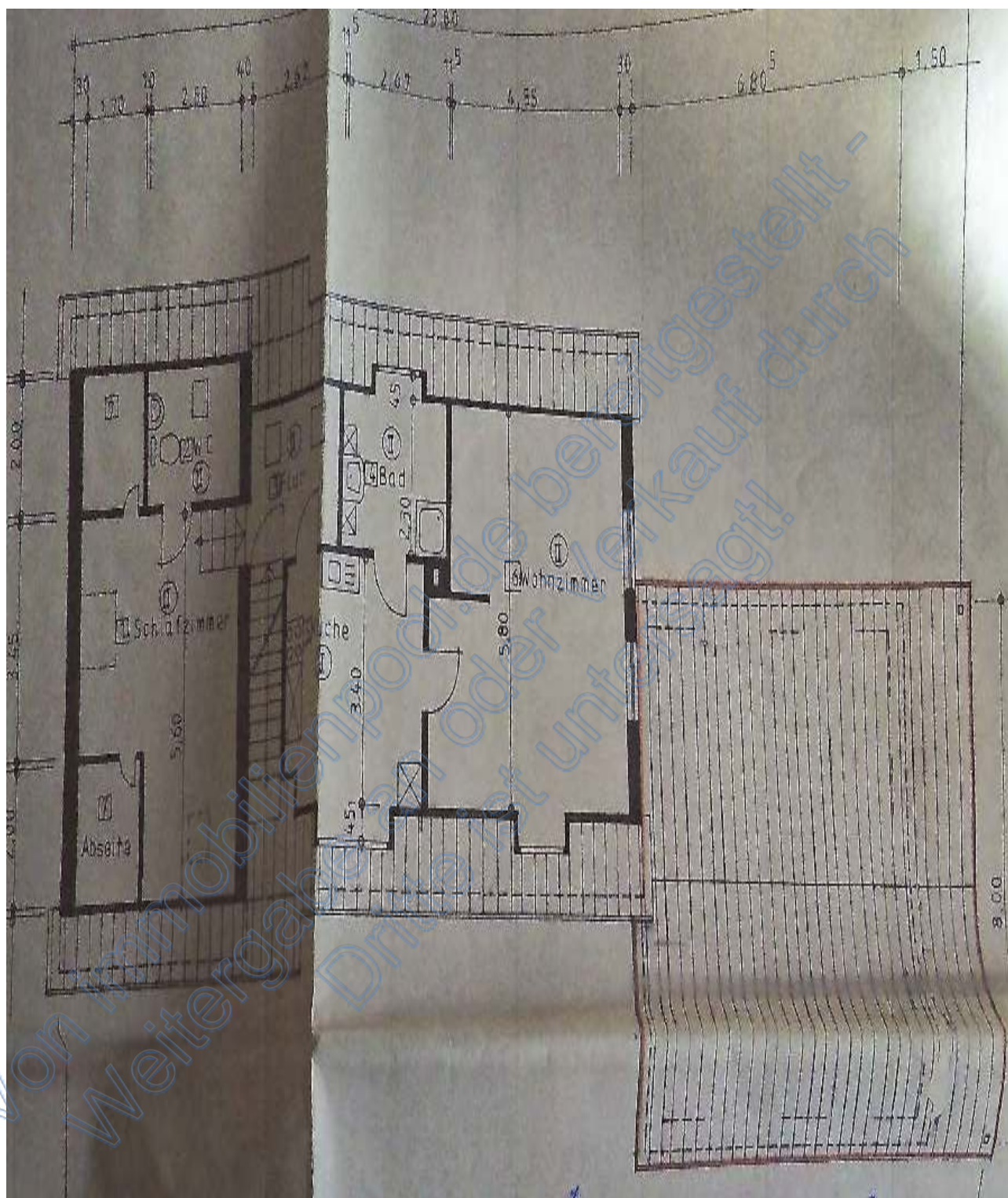
eae
rcerae

e erec r ck

ae

ee

rundriss achgescho



r e ca 8 m

ae ce er ec

ae e er ec r ck
rcerae

ae

ee

4.3 Nebengebäude

Auf dem Grundstück ist soweit ersichtlich ein arpor t mit 3 Stellplätzen vorhanden sowie ein h l zerner Schuppen.



4.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (eigener Brunnen, Kleinkläranlage).

Zufahrts- Wegbefestigungen. Gartenanlage u.a. mit Wiese, Bäumen/ Büschen, flan zungen.

Einfriedungen (Drahtzaun und Mauerwerkspfeiler) etc. sowie Ruine eines abgebrannten Gebäudes.



4.5 Nachhaltige Nutzung/Drittverwendungsmöglichkeit

Gemäß dem Zweck des Gutachtens ist der Verkehrswert zu ermitteln. Der Verkehrswert ist als der reibendste zu bestimmen, den jedermann im Durchschnitt für dieses Grundstück zu zahlen bereit wäre. Grundsätzlich ist das Grundstück daher so zu bewerten, wie es auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt verwendet werden kann.

Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird deshalb bei der Kaufpreisbildung analysieren, welche Verwendungsmöglichkeiten bei einem Grundstück vorhanden sind und die Preisbildung auf die wirtschaftlichste Nutzungsmöglichkeit abstellen. Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeiten sowie bautechnische Möglichkeiten sind zu berücksichtigen.

Auf dem Grundstück befindet sich ein Zweifamilienhaus und ein Anhang mit ca. 3 Stellplätzen. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks sind die Überreste eines abgebrannten Gebäudes sowie ein kleinerer Schuppen ersichtlich.

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitige Nutzungsmöglichkeit des abgebrannten Gebäudes erreicht keinen wirtschaftlichen Gebrauch - vgl. § 8 Abs. 3 ImmoWertV 21. Unter rein wirtschaftlicher Betrachtungsweise würde ein vernünftig handelnder Marktteilnehmer die Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Das Baurecht für dieses Gebäude ist erloschen, da die seinerzeitige Baugenehmigung 1981 für den Wiederaufbau des Gebäudes nicht umgesetzt wurde. Somit ist kein Baurecht mehr vorhanden.

Dem steht entgegen, dass das Grundstück sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und im Landschaftsschutzgebiet befindet; im Grundsatz soll der Außenbereich von einer Bebauung freigehalten werden - d.h. bei einer Freilegung der Flächen / Abbruch der baulichen Anlagen ist eine Neubebauung, unter den Maßgaben des § 35 BauGB, nicht mehr möglich - vgl. Punkt 3.8.2 im Gutachten.

Unter diesem Aspekt prägt weder die Freilegung des Grundstückes noch eine komplette Umgestaltung die Drittverwendungsmöglichkeit und damit die Wertigkeit des Grundstückes.

Im Zuge der Einschätzung des Marktwertes/der Preisbestimmung nach § 19 Abs. 4 BauGB ist auch der Beleihungsfähigkeit Beachtung zu schenken: Bei Banken orientiert sich der Kreditzins an der Vermietungs- und Vermarktungssituation sprich der Drittverwendungs-/Ertragsfähigkeit entsprechend § 3 BewertV sowie an der Bonität des Investors.

Bei einer Beleihungswertermittlung - als Grundlage einer Finanzierung - spielt die bauplanungsrechtliche Sicherheit eine große Rolle. Da das Grundstück im bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegt wird die Beleihungsfähigkeit des Bewertungsgrundstückes beschränkt.

All dies hat unmittelbare Auswirkungen, insbesondere auf die Marktgängigkeit und damit letztlich auf den zu erzielenden Kaufpreis von derartigen Objekten.

Fazit: Die Drittverwendungsmöglichkeit ist schwierig. Der potentielle Käuferkreis ist beschränkt, was insgesamt die Marktgängigkeit des bebauten Grundstückes negativ beeinflusst.

Es kommt für das Grundstück ein Käuferkreis welcher naturverbunden ist - jedoch die Nähe zur Autobahn A24 und die damit verbundenen Immissionen nicht als über Gebühr störend empfindet - und bonitätskräftig geprägt ist, in Frage.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme für das mit **einem Zweifamilienhaus mit Carport** bebauten Grundstück im **Außenbereich** in **22969 Witzhave, Kirchenstraße 34,36** zum uali täts-/Wertermittlungstichtag 05.11.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Witzhave	208	3	
Gemarkung	lur	lur stücke	läche
Witzhave	2	73	10.433 m
Witzhave	6	9/2	7.229 m
lä che insgesamt:			17.662 m²

5.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Für die Ermittlung des Verkehrswerts von bebauten Grundstücken bilden das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren die Grundlage.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig.⁸ Das jeweils anzuwendende Verfahren ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls auszuwählen. Es können auch mehrere der genannten Verfahren herangezogen werden, wobei der Verkehrswert dann unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen ist.

Methodisch muss jedes auf die Verkehrswertermittlung ausgerichtete Verfahren bei sachgerechter Anwendung zum Verkehrswert führen, doch ist es nach Einzelfall in aller Regel ein bestimmtes Verfahren unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Wertermittlungsgrundlagen besonders geeignet und deshalb von besonderem Gewicht.

Werden mehrere der genannten Verfahren herangezogen, ist der Verkehrswert aus den jeweiligen Ergebnissen, entsprechend ihres Gewichtes und ihrer Aussagefähigkeit zu würdigen und angemessen zu berücksichtigen. Die Wahl des oder der Verfahren ist zu begründen.

Die Wahl des Schätzverfahrens ist grundsätzlich frei. Die Auswahl des bzw. der Verfahren liegt im sachverständigen Ermessen.

⁸ BGH Urt. vom 15.06.1965 – V ZR 24/63 – EzGuG 20.39; B. H., Urt. vom 2.2.1960 – III R 173/36 – EzGuG 20.131; BGH Urtl. vom 13.7.1970 – VII ZR 189/68 – EzGuG 20.49 vgl. hierzu Kleiber Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Handbuch.

Allerdings sind bei der Wahl des bzw. der Wertermittlungsverfahren die allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre zu berücksichtigen.

Welches Wertermittlungsverfahren dem Ziel der Verkehrswertermittlung möglichst realistisch und am besten gerecht wird, ist dabei eine Frage der Tatsachenfeststellung.

5.2 Verfahrenswahl für das Bewertungsobjekt

Vornehmlich auf den **Ertragswert** abzustellen ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietswohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken.⁹ Für den Erwerber eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) ihm das investierte Kapital einbringt. Handelt es sich um eine Immobilie, welche üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern vorherrschend zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) wird, ist das **Sachwertverfahren** vorrangig anzuwenden.

Das Bewertungsgrundstück mit insgesamt 17.662 m² ist bebaut mit einem Zweifamilienhaus mit Haupt- und Nebengebäude: ca. vor 1938 und Anbau 1993/94. Grundsätzlich werden üblicherweise, in der Art / Ausführung und Lage des Bewertungsgrundstückes, vorherrschend zur Eigennutzung bzw. nicht unter Investitionsaspekten erworben. Das Sachwertverfahren wird daher vorrangig angewandt.

Das Ertragswertverfahren wird zusätzlich angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten sind die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (ortsübliche Mieten, Liegenschaftszinssätze) erkundbar/ableitbar.
- Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Allgemeines

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 ImmoWertV21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen doch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. 40 Abs. 2 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.

⁹ Vgl. Rechtsprechung des BGH u.a. BGH Urt. vom 13.07.1970-III ZR 189/69.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der Bodenrichtwert wird als Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche dargestellt und gilt in dieser Weise nur für die definierten Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks.

5.3.2 Aufteilung des Bewertungsgrundstückes in Bewertungsteilbereiche

Das Bewertungsgrundstück, bestehend aus den Parzellen 9/2, 73 mit gesamt 17.662 m², befindet sich im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Das bebaute (Außenbereichs-)Grundstück und die umliegenden Parzellen sind gekennzeichnet durch unterschiedliche Nutzungen/Nutzungspotentiale.

In dem Bestandsverzeichnis des Grundbuches von Witzhave ist das Grundstück Parzelle 9/2 mit 7.229 m² wie folgt dargestellt: Gebäude- und Freizeitanlage, Landwirtschaftsfläche, Unland, Waldfläche und Wasserfläche, Kirchenstraße und Parzelle 73 mit 10.433 m² wie folgt dargestellt: Gebäude- und Freizeitanlage, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche und Wasserfläche, Kirchenstraße 34,36.

Das Gesamtgrundstück mit insgesamt 17.662 m² wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Dies wird wie folgt begründet: Für die Verkehrswertermittlung sind bei der Wahl der Vorgehensweise stets die Bedingungen eines wirtschaftlich und vernünftig handelnden Marktteilnehmers nachzuvollziehen. Ein potentieller Käufer wird nachfolgendes entsprechend berücksichtigen und in seine Kaufpreisfindung einbeziehen.

Die gesamte Grundstücksfläche (17.662 m²) befindet sich im Außenbereich. Da es durch den Mann bebaubare Baugrundstücke im Außenbereich definitionsgemäß nicht gibt (vgl. § 35 BauGB) wird lediglich die Grundstücksfläche (welche üblicherweise den Erträgen zuzuordnen ist) als bebaute Parzelle im Außenbereich gewertet. Die restlichen Parzellen werden entsprechend ihrer Nutzwertigkeit (als hausnahes Gartenland/private Gartenfläche sowie Landwirtschaftsfläche/Grünland) angesetzt.

In Anlehnung an die Katasterangaben erfolgt eine wertermittlungstheoretische Aufteilung wie folgt:

Bewertungsteilbereich	Nutzung/Bebauung	Fläche
A	Gebäude- und Freizeitanlage, bebaut	720 m ²
B	private Grünfläche/hausnahes Gartenland ¹⁰	1.000 m ²
	restliche Grundstücksfläche Grünland, Landwirtschaftsfläche	15.942 m ²
Summe der Bewertungsteilbereiche/Gesamtgrundstück		17.662 m ²

5.3.3 Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich A - bebautes Außenbereichsgrundstück

Der **Bodenwert für bebaute Grundstücke im Außenbereich** kann nicht aus Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke im Außenbereich abgeleitet werden, da wie bereits angeführt, es unbebaute und durch den Mann bebaubare Baugrundstücke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich definitionsgemäß nicht gibt (vgl. § 35 BauGB).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV21).

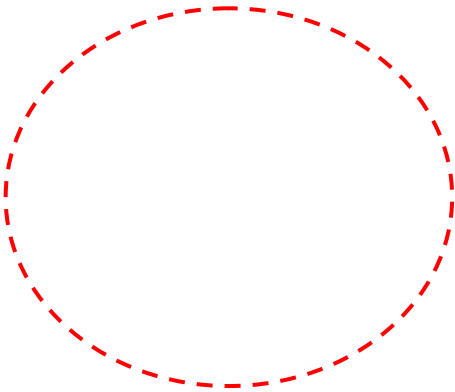
Der Gutachterausschuss des Kreis Stormarn hat, für den Bereich des Bewertungsgrundstückes,

¹⁰ Sachverständige Schätzung.

Bodenrichtwerte veröffentlicht.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte – nicht maßstäbliche Darstellung

Quelle: Auszug aus DigitalenAtlasNord, der interaktiven Bodenrichtwertkarte Schleswig Holstein
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung - Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Schleswig Holstein



Für die Gemeinde Witzhave wird ein Bodenrichtwert für Ein- Zweifamilienhäuser mit **265,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022** ausgewiesen. **Zum Stichtag 01.01.2024** wird ein Bodenrichtwert von **€ 250,00/m²** ausgewiesen (im DigitalenAtlasNord noch nicht ausgewiesen, jedoch in der Bodenrichtwerttabelle des Marktberichts). Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land;
beitragsrechtlicher Zustand	= erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabefrei nach Kommunalabgabengesetz (KAG);
Art der Nutzung	= Ein- und Zweifamilienhäuser;
Gebäudestellung	= Einzelhäuser;
Grundstücksfläche	= 700 m ² .

Zur Ermittlung des Bodenwertes für ein bebautes Außenbereichsgrundstück ist zu beachten, dass es sich hierbei **nicht** um baureifes Land im Sinne des § 3 (4) ImmoWertV21 handelt. Demnach werden hier Flächen bezeichnet, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten, baulich nutzbar sind. Die strengen Anforderungen des § 35 BauGB stehen dem entgegen.

Es gilt wertermittlungstheoretisch folgendes zu beachten. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück i.S.d. § 13 (2) ImmoWertV21. Es weist keine Grundstücksmerkmale auf, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können - insbesondere rechtliche und tatsächliche Besonderheiten (vgl. § 16 (1) ImmoWertV21).

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert sind die nach den §§ 13 - 16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf baureifes, erschlossenes Land. Zur weiteren Anpassung ist er hinreichend geeignet. Abweichende wertbildende Festlegungen des Bodenrichtwertes im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie z.B. die bauplanungsrechtliche Besonderheit, die Erschließungssituation als auch die Lage sind vorliegend (noch) zu würdigen - diese können, nach Maßgabe des § 9 (3) ImmoWertV, sachverständig geschätzt werden. Hierbei ist sowohl auf die Nutzungsmöglichkeit eines bebauten Außenbereichsgrundstücks für Jedermann gemäß der Regelungen des § 35 Abs. 4 BauGB als auch auf die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale (Einflussfaktoren) abzustellen.

Da es sich um ein Grundstück im bauplanungsrechtlichen Außenbereich handelt gelten, vorliegend die Vorschriften des § 40 (5) ImmoWertV21 dahingehend, dass die tatsächliche bauliche Nutzung den Bodenwert beeinflusst, da die bauliche Anlage auf einem Grundstück rechtlich und wirtschaftlich (unter Erhaltung der Bausubstanz) weiterhin nutzbar ist.

Umrechnung von Bodenrichtwerten auf abweichende Grundstücksgrößen		Gutachterausschuss für Grund- stückswerte in Hannover, 1984	Behnroer, Hamburg 1969	Schubert, Bad Döberan 1994
		$y = 8,1941 \cdot x \cdot \text{HOCH} - 0,3045$	$y = 14,51 \cdot x \cdot \text{HOCH} - 0,38$	$y = 8,35 \cdot x \cdot \text{HOCH} - 0,307$
		y = Umrechnungskoeffizient	x = Grundstücksgröße in m ²	
Bodenrichtwert pro m ²		250,00 €	250,00 €	250,00 €
Bezugsgröße des Bodenrichtwertes in m ² / Umrechnungskoeffizient		700,00	700,00	700,00
tatsächliche Grundstücksgröße in m ² / Umrechnungskoeffizient		720,00	720,00	720,00
umgerechneter Bodenrichtwert bezogen auf die tatsächl. Grundstücksgröße pro m ²		247,86 €	247,29 €	247,85 €
umgerechneter Bodenrichtwert pro m ² als Mittelwert aus drei Statistischen Reihen gerundet:				248,00 €

relativer Boden(richt)wert (baureifes Land)		250,00 €/m ²
Ausgangsbodenwert/Referenzbodenwert		
= an die Grundstücksgröße angepasster Bodenrichtwert		
bebauter Bereich: 720 m ²		248,00 €/m²
Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts¹¹		--
Ausgangsbodenwert zum Wertermittlungstichtag		248,00 €/m²
Anpassung Lage: - 10 %		24,80 €/m²
Anpassung Erschließungssituation: - 10 %		24,80 €/m²
Abzug wegen erschwelter Nutzungsänderung (vgl. § 35 Abs. 4 BauGB): - 20 %		49,60 €/m²
Bodenwert des bebauten Außenbereichsgrundstücks (nutzungsentsprechender Bodenwert)		
=		148,80 €/m²

Der Abschlag für die Lage resultiert aus der Grundstücksausrichtung von Wohnbaugrundstücken. In der Literatur¹² wird für eine NNO-Ausrichtung ein Umrechnungskoeffizient von 0,90 empfohlen, welcher durch das vornehmlich östlich ausgerichtete Grundstück resultiert.

Erschließungssituation: Im Außenbereich ist die Schaffung und Unterhaltung vieler Ver- und Entsorgungseinrichtungen aufwendiger als in innergemeindlichen Baugebieten, da infolge langer Anbindungsstrecken höhere Kosten entstehen. Vielfach ist kein Anschluss an eine Kanalisation oder an die öffentliche Wasserversorgung vorhanden.

Vorliegend erfolgt die Abwasserbeseitigung über eine Kleinkläranlage; die Wasserversorgung über einen hauseigenen Brunnen. Strom und Telefonverbindung wird unterstellt, sind vorhanden. Für diese Situation wird ein Abschlag von 10 % angenommen.

¹¹ Aufgrund der zeitlichen Nähe wird der Bodenrichtwert zum Stichtag: 01.01.2024 zugrunde gelegt.

¹² Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen; 122. Ergänzung

Erschwernisse bei Nutzungsänderung/en, Erweiterung etc.: Der Ausgangsboden(richt-)wert bezieht sich auf baureifes Land. Der Bodenwert für bebaute Grundstücke im Außenbereich kann jedoch nicht aus Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke im Außenbereich abgeleitet werden, da es unbebaute und durch Jedermann bebaubare Baugrundstücke im bauplanungsrechtlichen Außenbereich definitionsgemäß nicht gibt. Die Besonderheiten des § 35 BauGB stehen dem entgegen – vgl. Erläuterungen unter Punkt 3.8.2.

Grundsätzlich ist der Bodenwert daher nur auf das am Wertermittlungsstichtag bestehende Maß der baulichen Nutzung abzustellen, da Erweiterungen nicht oder nur bedingt möglich sind (§ 35 Abs. 4 BauGB). Auch Nutzungsänderungen sind im Außenbereich grundsätzlich schwieriger durchzuführen als in den Bereichen gemäß §§ 30 und 34 BauGB.

Auf dem Bewertungsgrundstück stehen die baulichen Anlagen eines Zweifamilienhauses und die Ruine eines abgebrannten Gebäudes, für das es kein Baurecht mehr gibt.

Künftige Nutzungsänderungen/ Umbauten o.ä. müssen daher in enger Abstimmung mit der zuständigen Baubehörde erfolgen.

Aufgrund der vorliegenden, speziellen Situation wird ein Abschlag von 20 % für sachgemäß gehalten.

Ermittlung des Bodenwertes	
Bodenwert des bebauten Außenbereichsgrundstücks	148,80 €/m ²
Fläche	x 720 m ²
Bodenwert	= 107.136,00 € = rd. 107.000,00 €

Der **Bodenwert** des bebauten **Außenbereichsteilgrundstücks A** wird zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2025 mit **107.000,00 €** geschätzt.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Kreises Stormarn sind Vergleiche von Bodenwerten in Außenbereichslagen mit Bodenrichtwerten in Innenbereichslagen wie folgt dargestellt:

Auszug Grundstücksmarktbericht 2024 - Kreis Stormarn

Plausibilisierung: Das Wertverhältnis zwischen dem Bodenrichtwert (baureifes Land): **248,00 €/m²** als Ausgangswert der Anpassung zum Bodenwert des bebauten Außenbereichsgrundstücks (nutzungsentsprechender Bodenwert): **148,80 €/m²** beträgt: **40 %** - was dem Wertverhältnis (im Mittel) der oben angeführten ausgewerteten Vergleiche entspricht.

Da vorliegend das Bodenwertniveau nicht wesentlich vom örtlichen Bodenwertniveau im Bereich des Bewertungsgrundstückes abweicht – kann diese Vergleichsdarstellung zur Plausibilisierung herangezogen werden.

5.3.4 Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich B – private Grünfläche

Als „erweiterten Hausgarten“ bzw. „private Grünflächen“ bezeichnet der Gutachterausschuss Flächen, die nicht bebaubar sind von übergroßen Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Zu den privaten Grünflächen zählen u.a. folgende Flächen: bei Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken (mit einer Bodenrichtwert-Bezugsgröße von 700 m²) über 1.000 m² hinausgehend (bis maximal 2.000 m²).

Grundlage der Einschätzung bildet der ortsübliche Bodenrichtwert für private Grünflächen (PG=Gartenland nicht bebaubar).

Stand: 01.01.2024: 25,00 €/m².

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	25,00 €/m ²

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	05.11.2025	× 1,00 ¹³
zeitlich angepasster Bodenwert		=	25,00 €/m ²

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Lage	durchschnittliche Lage in der Richtwertzone	durchschnittliche Lage	× 1,00
Art der Nutzung	private Grünfläche	private Grünfläche	× 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	25,00 €/m ²

Ermittlung des Bodenwerts	
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 25,00 €/m ²
Fläche ¹⁴	× 1.000 m ²
abgabenfreier Bodenwert	= 25.000,00 € <u>rd. 25.000,00 €</u>

Der **Bodenwert** für den Bereich des Gartenlandes/private Grünfläche – **Bewertungsteilbereich B** - wird somit zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2025 mit 25.000,00 € geschätzt.

¹³ Aufgrund der zeitlichen Nähe wird der Bodenrichtwert Stand: 01.01.2024 zugrunde gelegt.

¹⁴ Die Fläche wurde in Anlehnung an die Größe des Grundstücks frei geschätzt.

5.3.5 Bodenwertermittlung Bewertungsteilbereich C – Landwirtschaftsfläche

Gemäß Katasterauszug werden die restlichen umliegenden Flächen mit 15.942 m² der folgenden Qualitätsstufe zugeordnet: Landwirtschaftsfläche, Unland, Waldfläche und Wasserfläche.

Mangels einer Besichtigung des Grundstücks kann zu den o.g. einzelnen Qualitätsstufen keine Angabe gemacht werden. Aus bewertungstheoretischer Sicht werden die Qualitätsstufen subsummiert unter dem Begriff Flächen der Land- oder Forstwirtschaft.

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft liegen im Außenbereich im Sinne §35 BauGB und sind für jedermann nicht bebaubar. Diese Flächen werden unterschieden in Acker, Grünland, Unland, forstwirtschaftliche Flächen und sonstige Flächen.

Der Gutachterausschuß des Kreis Stormarn hat für folgende Nutzungen Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 ausgewiesen: Ackerland, Grünland und landwirtschaftliche Flächen.

Die übrigen Flächen werden als landwirtschaftliche Flächen eingeordnet, Grundlage der Einschätzung bildet der ortsübliche Bodenrichtwert für die landwirtschaftliche Fläche, er beträgt lt. Veröffentlichung des Gutachterausschuß € 3,05/m².



Der Boden ist vorliegend soweit augenscheinlich aus Entfernung ersichtlich nicht zur gewinn - orientierten Bewirtschaftung geeignet/vorgesehen.

Zum Qualitäts-/Wertermittlungsstichtag orientiert sich der Bodenrichtwert an der Nutzung „land - wirtschaftliche Fläche“ Stand: 01.01.2022. Neuere Auswertungen bzw. Veröffentlichungen sind nicht vorhanden.

Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den <u>abgabenfreien</u> Zustand			
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	3,05 €/m²
Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	05.11.2025	× 1,00 ¹⁵
zeitlich angepasster Bodenwert		=	3,05 €/m²

¹⁵ Aufgrund mangelnder weiterer Veröffentlichungen wird der Bodenrichtwert Stand: 01.01.2022 zugrunde gelegt.

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen			
Lage	durchschnittliche Lage in der Richtwertzone	durchschnittliche Lage	× 1,00
Art der Nutzung	Landwirtschaftliche Flächen	Landwirtschaftliche Flächen	× 1,00
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 3,05 €/m ²
Ermittlung des Bodenwerts			
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 3,05 €/m ²
Fläche			× 15.942 m ²
abgabenfreier Bodenwert			= 48.623,10 € rd. 49.000,00 €

Der **Bodenwert** für den Bereich der landwirtschaftlichen Fläche – **Bewertungsteilbereich C** - wird zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2025 mit **49.000,00 €** geschätzt.

5.3.6 Zusammenstellung der Bodenwerte

Zusammenstellung der Bodenwerte		
Bodenwert – Bewertungsteilbereich A – bebautes Außenbereichs - grundstück	720 m ²	107.000,00 €
Bodenwert – Bewertungsteilbereich B - private Grünfläche	1.000 m ²	25.000,00 €
Bodenwert – Bewertungsteilbereich C - Restfläche / landwirt - schaftliche Fläche	15.942 m ²	49.000,00 €
gesamter Bodenwert	17.662 m²	= <u>181.000,00 €</u>

5.4 Sachwertermittlung des Bewertungsteilbereichs „A“

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inklusive besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich.

Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV21).

5.4.2 Sachwertberechnung für den Bewertungsteilbereich „A“

Gebäudebezeichnung		Ein- / Zweifamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	954,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	394,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	375.876,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.11.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	712.660,90 €
Regionalfaktor	x	0,984
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	701.258,34 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		39 Jahre
• prozentual		51,25 %
• Faktor	x	0,4875
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	341.863,43 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		341.863,43 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	341.863,43 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	107.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	448.863,43 €
Sachwertfaktor	x	1,20
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	53.863,61 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	484.772,51 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	50.000,00 €
Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“	=	434.772,51 €
	rd.	435.000,00 €

5.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Bruttogrundfläche (BGF) für die baulichen Anlagen wurde - entsprechend den wertbezogenen Vorgaben der Sachwertrichtlinie/Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 - aus vorliegenden Unterlagen ermittelt. Die Angaben sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Auszug aus der Sachwertrichtlinie zur Brutto-Grundfläche: Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen;
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen;
- Bereich c: nicht überdeckt.

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Es sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern.

Bei den freistehenden Ein-/Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern der NHK 2010 erfolgt u. a. eine Unterteilung in Gebäudearten mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss und Gebäudearten mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, wobei für eine Einordnung zu der entsprechenden Gebäudeart die Anrechenbarkeit ihrer Grundflächen entscheidend ist.

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus.

Herstellungswert

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm) Gebäudes mit Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen Einrichtungen** hinzuzurechnen.¹⁶ Normalherstellungskosten 2010 sind durchschnittliche auf eine Flächeneinheit bezogene Herstellungskosten für Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen. Hierbei ist unter dem Begriff Normalherstellungskosten folgendes zu verstehen:

1. es handelt sich um **normierte**, d.h. auf eine einheitliche Bezugseinheit zurückgerechnete Herstellungskosten,
2. es sind hier die **normalerweise anfallenden**, d.h. **durchschnittlichen** Herstellungskosten anzusetzen.

¹⁶ Die Baunebenkosten sind in den NHK 2010 beinhaltet.

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Die Bestimmung der standardbezogenen NHK erfolgt unter Berücksichtigung der abweichenden Eigenschaften des Bewertungsobjekts vom Standardgebäude.

Der Ansatz der NHK ist aus entsprechender Literatur¹⁷ entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010: Kirchenstraße 34

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: KG, EG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
2	725,00	5,5	39,88
3	835,00	47,5	396,63
4	1.005,00	47,0	472,35
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 908,86 gewogener Standard = 3,4 (entspricht mittlerem bis gehobenem Ausstattungsstandard)			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 908,86 €/m² BGF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21
 • Zweifamilienhaus × 1,050
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 954,30 €/m² BGF
rd. 954,00 €/m² BGF.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Stichtag (bzw. des dem Stichtag vorausgehenden Quartals) und dem Baupreisindex aus dem Basisjahr 2010 (= 100).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normge-

¹⁷ ImmoWertV21/Sprengnetter Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien.

bäude" bezeichnet.

Gemäß den Modellvorgaben des Gutachterausschusses erfolgt für die besonderen Bauteile kein gesonderter Ansatz da diese in üblichem Umfang enthalten sind.

Besondere Einrichtungen

Diesbezügliche Einrichtungen werden in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt, da sie aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme nicht feststellbar sind.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Im Modell zur Ableitung des Sachwertfaktors ist der Regionalfaktor mit 0,984 vom Gutachterausschuß angegeben.

Gesamtnutzungsdauer

Bezogen auf die Gesamtnutzungsdauer ist zwischen zwei grundlegenden Begriffen zu unterscheiden: die technische Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Die technische Gesamtnutzungsdauer kann als gewogene Gesamtnutzungsdauer der einzelnen Bauteile innerhalb eines Gebäudes verstanden werden. Die technische Gesamtnutzungsdauer kann durchaus 200 und mehr Jahre betragen.

Davon zu unterscheiden ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist der Zeitraum, in der ein Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer ist nicht widerspruchsfrei zu bestimmen, da mit der Zeit sich ändernde Anspruchsgrundlagen entstehen und damit verbunden geänderte Anforderungen an die Nutzung eines Gebäudes entstehen können.

Da die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer nicht eindeutig bestimmbar ist, müssen in der Wertermittlung Modellvorgaben gegeben werden, um marktkonforme Werte zu erhalten.

Für das Gebäude wird eine übliche Gesamtnutzungsdauer – entsprechend den Modellvorgaben zum Sachwertfaktor - von **80 Jahren** zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND) (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV) 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. Auch rechtliche Faktoren können beeinflussend wirken.

Davon zu unterscheiden ist die technische Standdauer eines Gebäudes, diese kann deutlich länger sein (bis zu mehreren hundert Jahren), sofern innerhalb des Lebenszyklus dieser Gebäude die regelmäßigen Erneuerungen von Teilen der Gebäudesubstanz durchgeführt werden.

Die Basis für die Betrachtungsweise der Restnutzungsdauer, im Zuge des klassischen Ertragswert- als auch nach dem Sachwertverfahren, bezieht sich auf ein Gebäude mit einer endlichen Nutzung. Wobei sich der Wert des Gebäudes im Laufe einer bestimmten Zeitspanne von einem Maximalwert im neuwertigen Zustand gegen null am Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer verändert. Neben der Beurteilung des Erhaltungszustands des Gebäudes ist zudem die Einschätzung der zukünftigen wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit für eine Gesamtbetrachtung bewertungsrelevant.

Dazu führt Kleiber¹⁸ aus: „Die Restnutzungsdauer baulicher Anlagen wird nicht allein durch ihren Erhaltungszustand bestimmt. Sie wird darüber hinaus auch maßgeblich durch die Lage auf dem Immobilienmarkt bestimmt und setzt eine entsprechende Nachfrage für eine eigene Nutzung oder durch Dritte voraus.“

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 für das Gebäude: Ein-/Zweifamilienhaus

Das ca. vor 1938 und 1993/94 erweiterte Gebäude wurde modernisiert. Es ergibt sich bewertungstheoretisch daraus ein modifiziertes Baujahr 1960.

Die Einordnung der Modernisierungsmaßnahmen basiert auf dem Schreiben aus der Bauakte vom 04.04.2018 bzgl. der Sanierung eines Bestandsgebäudes mit 2 Wohneinheiten.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0	0,0
Modernisierung der Fenster	2	2,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	4,0	0,0
Summe		10,0	0,0

Unter Heranziehung und nach Abwägung der Punktrastermethode nach ImmoWertV21 und des Modernisierungsgrades: mittlerer Modernisierungsgrad wird folgende **Restnutzungsdauer** zum Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt:

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1960 = 65$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 65 \text{ Jahre} = 15$ Jahren)
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 39 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1984.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung stellt das Verhältnis zwischen der geschätzten Restnutzungsdauer des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag und der üblichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes dar.

Die Restnutzungsdauer bestimmt sich nach dem Zeitraum, in dem erwartet werden kann, dass eine bauliche Anlage wirtschaftlich noch voll funktions- und verwendungsfähig ist und nach den Markt-

¹⁸ Kleiber: Verkehrswertermittlung/Fachliteratur.

verhältnissen wirtschaftlich nutzungsfähig ist. Die Restnutzungsdauer hängt von den jeweiligen Anforderungen an seine wirtschaftliche Nutzungsfähigkeit ab. Desweiteren ist die Restnutzungsdauer abhängig von den allgemeinen Marktverhältnissen. Selbst ein modernisiertes Gebäude hat nur dann eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer, wenn es von anderen wirtschaftlich genutzt wird.

Die Alterswertminderung erfolgt im linearen Abschreibungsmodell.

Außenanlagen

Für die Außenanlagen erfolgt - analog dem Modell des Gutachterausschusses, zur Ableitung des Sachwertfaktor - kein gesonderter Ansatz. Anlagen sind im üblichen Umfang enthalten.

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. 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 § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs-)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden.

Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden.

In dem Immobilienmarktbericht des Kreis Stormarn 2022 hat der Gutachterausschuss eine Formel zur Bestimmung des Sachwertfaktors nebst Modellangaben und Umrechnungskoeffizienten, für Ein-/ Zweifamilienhäuser, veröffentlicht.

Modellbeschreibung:

- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010 – keine Regionalisierung);
- Ermittlung der Bodenwerte nach der zum Vertragsdatum jeweils gültigen Bodenrichtwert - übersicht ohne Berücksichtigung von grundstücksspezifischen Merkmalen (Lage, Ausrichtung usw.);
- Bezugsgröße: 700 m²;
- Berechnung der Bruttogrundflächen anhand der bebauten Fläche und der Anzahl der Geschosse;
- Einordnung in Gebäudetypen gemäß NHK 2010;
- Bewertung der objektbezogenen Ausstattungsmerkmale nach den Kostenkennwerten der NHK 2010=100;
- Berücksichtigung des jeweils zum Vertragsdatum aktuellen Baukostenindizes (Basisjahr 2010 = 100);
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre;
- Altersminderung mittels linearer Abschreibung;
- Zeitwerte für Außenanlagen, Nebengebäuden, Garagen und Carports usw. wurden **nicht**

angesetzt; d.h. in der Marktanpassung sind Grundstückerschließungsleitungen, Einfriedungen, Gartenanlage, PKW-Abstellmöglichkeit, Terrasse, Schuppen, gepflasterte Flächen, Hausein- gangspodest, ggf. Kelleraußentreppe usw. im üblichen Umfang enthalten;

- Der Regionalfaktor wird mit 0,984 vorgegeben.

Demzufolge wird der Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser für Bodenrichtwerte bis 250 €/m² auf der Basis 2022 nach folgender veröffentlichten Formel berechnet:

$$Y = -0,0003 \times + 1,5779.$$

Hieraus ergibt sich rechnerisch ein Sachwertfaktor in Höhe von 1,4 für den Stand 1. Halbjahr 2022. Gemäß Auswertungen des Gutachterausschuss wurden für das 2. Halbjahr 2022 um 15% geringere Verkaufspreise registriert. Gemäß Recherchen im Internet haben die Preise vom 01.04.22 – 01.04.25 um 15% nachgegeben.

Entsprechendes berücksichtigt ergibt sich ein Sachwertfaktor von rd. 1,20, der dieser Wert - ermittlung zugrunde gelegt wird.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Der Sachwertfaktor wurde vom Gutachterausschuss für übliche Einfamilienhäuser in üblichen Lagen, abgeleitet. Die Besonderheiten, welche sich durch die Vielfalt der rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten von Gebäuden im Außenbereich nach § 35 BauGB ergeben, sind hierin nicht bzw. nur unzureichend gewürdigt.

Diese Individualfaktoren werden potentielle Käufer bei ihrer Kauf-/Investitionsbereitschaft berücksichtigen und den Kaufpreis darauf abstimmen. Ein weiterer Anpassungsbedarf, im Sinne des § 7 (2) ImmoWertV21, ist daher erforderlich. In der ImmoWertV21 als auch in der ImmoWertA ist die diesbezügliche Vorgehensweise nicht konkretisiert.

Es erfolgt lediglich der Hinweis: „.....ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.“

Die Einflussfaktoren wie die bauplanungsrechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB finden im Bodenwert des bebauten Außenbereichsteilgrundstück keine Berücksichtigung (vgl. Punkt 4.3.3).

Die Dauer einer wirtschaftlichen Verwendbarkeit unter Würdigung des Zustandes/Art des Objektes ist, wertermittlungstheoretisch, im Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt. Im Sachwertfaktor werden u.a. das Bodenwertniveau, die Objektgröße, der Baujahreszeitraum sowie das vorläufige Sachwertergebnis bemessen.

Die objektspezifische Besonderheit dass es sich hierbei um ein „Außenbereichsgrundstück“ handelt als auch die eingeschränkte Marktgängigkeit (vgl. Punkt 3.5) sind hierin nicht gewürdigt.

Der Erwerb oder Verkauf des Grundstücks ist geprägt von rechtlichen und wirtschaftlichen Besonderheiten u.a. durch die Lage im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und im Landschafts – schutzgebiet.

Die stark gestiegenen Finanzierungskosten beeinflussen ebenfalls eine Investitionsentscheidung und damit die Kaufpreise. All dies hat unmittelbare Auswirkungen, insbesondere auf die Marktgängigkeit und damit letztlich auf den zu erzielenden Kaufpreis des Grundstücks.

Ein objektspezifischer marktüblicher Abschlag in Höhe von 10 % wird, aufgrund der vorliegenden Konstellation, entsprechend den angeführten Erläuterungen als angemessen/marktüblich beurteilt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts.

Objektspezifische Eigenschaften eines Grundstücks können i.d.R. nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung „erforderlichen Daten“ berücksichtigt werden, da der Bestimmung der Liegenschaftszinssätze und Marktanpassungsfaktoren grundsätzlich nur Vergleichskaufpreise zu Grunde liegen (sollten), die nicht durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beeinflusst worden sind.

➤ Risikoabschlag wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung

Im vorliegenden Bewertungsfall konnte eine Innenbesichtigung nicht erfolgen.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung sind (eigenständige) Erkenntnisse des Sachverständigen über den Zustand/Ausstattung etc. des Gebäudes und des Grundstücks nicht möglich.

Ebenso wurden keine Informationen zur Nutzungs-/Mietsituation des Grundstücks übermittelt.

Da bei der Verkehrswertermittlung in jedem Fall stets die Überlegungen eines wirtschaftlichen Marktteilnehmers nachvollzogen werden sollten, ist die Besonnenheit eines potentiellen Kauf-/Bieterinteressenten, welcher das Risiko dass das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnte entsprechend berücksichtigt, zu würdigen.

Erwirbt ein Käufer eine vergleichbare Immobilie, bei welcher der Innenzustand anschaulich bekannt ist und wichtige Informationen vorliegen, so ist zum Zeitpunkt des Kaufs bereits klar, was er für sein Geld bekommt.

Sind – wie im vorliegenden Fall – Unklarheiten vorhanden, so trägt der Käufer bzw. Bieter das Risiko, dass die tatsächliche Situation von der für die Wertermittlung angenommenen abweichen kann. Da sich die Höhe des Risikoabschlags aus dem Marktgeschehen nicht unmittelbar ableiten lässt, kann die Höhe des Abschlags nur einzelfall- und objektspezifisch in freier Schätzung erfolgen. Üblicherweise werden Abschläge in Höhe von rd. 10 – 20 % vorgeschlagen.

Der Sachverständige schätzt aufgrund der vorhandenen Unklarheiten u.a. zum Objektzustand sowie zu wichtigen Informationen (u.a. Miet-/Nutzungsverhältnis) den Risikoabschlag mit rd. 10 %.

Hierbei handelt es sich lediglich um eine unverbindliche Orientierung.

Einem potentiellen Käufer/Bieter bleibt es vorbehalten, den Risikoabschlag anders zu beurteilen.

Der Risikoabschlag wird zur besseren Übersicht am Verkehrswert vorgenommen.

Allgemeiner Hinweis: Das Gutachten wird erstellt zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung.

Wertermittlungstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung. Der Verkehrswert und der Zustand des Grundstücks im Gutachten beziehen sich auf diesen festgelegten Tag und die zu diesem Zeitpunkt

vorliegenden (Markt-)Daten. Da zwischen dem Wertermittlungstichtag und dem Versteigerungstermin einige Zeit vergeht, können sich die Gegebenheiten durchaus verändern.

Die Größe des Grundstücks erfordert einen höheren Aufwand der Bewirtschaftung und Pflege. Die Bewirtschaftungskosten werden um geschätzt rd. 2% erhöht und als Barwert als besondere objektspezifische Besonderheit gewürdigt.

Auf dem Grundstück befindet sich im hinteren Bereich des Grundstücks sichtbar eine Ruine, welches die baulichen Überreste eines Gebäudes, das durch einen Brand geschätzt in den 70 er/80 er Jahren vernichtet wurde, darstellen. Für dieses Gebäude gibt es laut Bauakte kein Baurecht mehr, eine Sanierung des Gebäudes ist somit ausgeschlossen. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer wird die Gebäudereste alsbald beseitigen, um eine einheitliche optische Situation zu erhalten. Die geschätzten Kosten zur Beseitigung der Ruine werden unter dem Punkt besondere spezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Zusammenstellung:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Erhöhte Bewirtschaftungskosten	- 20.000,00 €
Geschätzter Aufwand zur Beseitigung der Ruine	- 30.000,00 €
Summe	- <u>50.000,00 €</u>

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt) Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.5.2 Ertragswertberechnung für den Bewertungsteilbereich „A“

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung EG	162,00		10,60	1.717,20	20.606,40
	Wohnung DG	89,00		10,60	943,40	11.320,80
	Kfz.-Stellplätze		3,00	40,00	120,00	1.440,00
Summe		251,00	3,00		2.780,60	33.367,20

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	33.367,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 5.512,34 €
jährlicher Reinertrag	= 27.854,86 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,00 % von 107.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 4.280,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 23.574,86 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 39 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,584
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 461.690,06 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 107.000,00 €
vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“	= 568.690,06 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 56.869,01 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 511.821,05 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 50.000,00 €
Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „A“	= 461.821,05 €
	rd. 462.000,00 €

5.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die der Wertermittlung zugrunde gelegte Wohnflächen basieren auf den Informationen aus der Bauakte.

Die für die Wertermittlung angenommenen vermietbaren Flächen orientieren sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwert-

abhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche.¹⁹ Die wohnwertabhängige Wohnflächenermittlung wird von der Rechtsprechung (insbesondere im Rechtsentscheid des BayOLG vom 20.07.1983) auch für Verkehrswertermittlungen gefordert.

Die angenommenen (ertragsrelevanten) Flächen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung und nicht anderweitig 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 u.a. auf der Basis von diesbezüglichen Recherchen (u.a. Internet) sowie Mietenspiegel der Gemeinde Witzhave als mittelfristiger Durchschnittswert, abgeleitet.

Die im Internet recherchierte Miete in den letzten 6 Monaten in der Gemeinde Witzhave beträgt € 11,82/m² Wohnfläche.



Unter Würdigung der Außenbereichslage und des ungünstigen Grundriss wird eine Nettokaltmiete von monatlich € 10,60/m² als angemessen/marktüblich beurteilt. Mieten für Kfz.-Stellplätze konnten im Internet mit € 40,00 pro Stellplatz festgestellt werden.

Bewirtschaftungskosten

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.

¹⁹ Band III: Sprengnetter, Hans Otto: Grundstücksbewertung, Arbeitsmaterialien; Loseblattsammlung, Abschnitt 5.36/4 bzw. WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) vom 18.07.2007.

Bewirtschaftungskosten sind eine Modellgröße. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden nach den Modellwerten für Bewirtschaftungskosten (BWK) gemäß Anlage 3/ ImmoWertV21 bestimmt:

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 359,00 €	718,00 €
	Garagen (Gar.)	3 Gar. × 47,00 €	141,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	262,00 m ² × 14,00 €/m ²	3.668,00 €
	Garagen (Gar.)	3 Gar. × 106,00 €	318,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		649,27 €
Summe			5.494,27 €

Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

Liegenschaftszinssatz

Gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV21 ist der Liegenschaftszinssatz „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.“ Die gesetzliche Definition drückt aus das

- der Liegenschaftszinssatz eine Rechengröße im Ertragswertmodell der ImmoWertV darstellt;
- sich der Liegenschaftszinssatz als Mittelwert (Durchschnitt) der für verschiedene vergleichbare Objektarten nach dem Ertragswertmodell abgeleiteten Verzinsungen errechnet. Die Verzinsung ist dabei durch Umkehrung des für das Ertragswertverfahren vorgeschriebenen Rechengangs zu ermitteln;
- für unterschiedliche Grundstücksteilmärkte (Objektarten) abweichende Liegenschaftszinssätze bestehen (z.B. für Einfamilienwohnhäuser andere als für Geschäftshausgrundstücke).

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist zunächst von der Grundstücksart (Wohn- Gewerbeimmobilie usw.), den sich mit der Zeit wandelnden immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aber auch von der Lage, Region, Standort und Beschaffenheit der Liegenschaft abhängig. Von daher gibt es keinen für eine bestimmte Grundstücksart „festen“ Liegenschaftszinssatz.

Der Ansatz des marktkonformen Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Hinweis: Der Gutachterausschuss des Kreis Stormarn hat Liegenschaftszinssätze für Ein- / Zweifamilienhäuser abgeleitet und im Immobilienmarktbericht 2022²⁰ veröffentlicht.

²⁰ Der Grundstücksmarktbericht 2022 ist der zuletzt veröffentlichte Marktbericht des Kreis

Es wurde eine Spanne der Liegenschaftszinssätze von 0,55 – 3,88% veröffentlicht. Der Liegenschaftszins gilt für durchschnittliche Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke in durchschnittlicher bebauter Ortslage. Er gilt nicht für bebaute Außenbereichsgrundstücke im Landschaftsschutzgebiet. Die damit verbundene schlechtere Erschließung und die schlechte Infrastruktur hinsichtlich der Versorgung mit Lebensmitteln in der Gemeinde sind gesondert zu würdigen sowie der erfolgte Rückgang der Kaufpreise seit 2022.

Entsprechendes gewürdigt wird der Liegenschaftszinssatz auf 4,0 % geschätzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes 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.

Vgl. hierzu Erläuterungen im Sachwertverfahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen im Sachwertverfahren.

5.6 Ableitung des Verkehrswertes aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt "Wahl der Wertermittlungsverfahren" dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind.

Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- a) von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- b) von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.7 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Das Bewertungsgrundstück mit insgesamt 17.662 m² ist bebaut mit einem Ein- / Zweifamilienhaus Baujahr: ca. vor 1938 und einem 1993/94 getätigten Anbau. Üblicherweise werden Objekte, in der Art/Ausführung und Lage des Bewertungsgrundstückes, vorherrschend zur Eigennutzung bzw. nicht unter Investitionsaspekten erworben.

Das Sachwertverfahren wird daher als vorrangiges Verfahren beurteilt.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens

Stormarn.

(eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
A bebautes Außenbereichsgrundstück		462.000,00 €	435.000,00 €
B private Grünfläche	25.000,00 €		
C landwirtschaftliche Fläche	49.000,00 €		
Summe		536.000,00 €	509.000,00 €

5.7.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **509.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **536.000,00 €**
ermittelt.

5.7.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich - wie bereits beschrieben - vorherrschend um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Außenbereichsgrundstück. D.h. die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** müssen auf die Objektbesonderheiten angepasst werden. Für das Sachwertverfahren als auch für das Ertragswertverfahren waren die Daten hinreichend geeignet.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren als auch dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b + d) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = \mathbf{0,400}$ und
das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = \mathbf{1,000}$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[509.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 536.000,00 \text{ €} \times 0,400] \div 1,400 = \text{rd. } 517.000,00 \text{ €}.$

Vorläufiger Wert des Ein- / Zweifamilienwohnhauses = 517.000,00 €

Risikoabschlag wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung

(vgl. hierzu ausführliche Erläuterungen unter Punkt 5.4.3 des Gutachtens – besondere wertbeeinflussende Umstände) pauschal mit 10 %

– **51.700,00 €**

Wert des Wohnhauses²¹

= 465.300,00 €
rd. 465.000,00 €

5.8 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme für das mit **einem Ein- / Zweifamilien - haus mit Carport** bebauten Grundstück im **Außenbereich** in **22969 Witzhave, Kirchenstraße 34,36**

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Witzhave	208	3

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Witzhave	2	73
Witzhave	6	9/2

wird zum **Qualitäts-/Wertermittlungstichtag 05.11.2025** geschätzt mit rd.

465.000,00 €

in Worten: vierhundertfünfundsechzigtausend Euro

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

Hamburg, den 27. November 2025



Dipl. Ing., Dipl. Wirtschafts - Ing. Nader Oskoui

²¹ Auf der Basis der äußeren (straßenseitigen) Inaugenscheinnahme

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung (auch auszugsweise) durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Urheberschutz/Haftung

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung – u.a.:

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO:

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

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV21:

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

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).

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung – Arbeitsmaterialien
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung - Lehrbuch, Loseblattsammlung
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto: WF-Bibliothek,** EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung
- [4] **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken.
- [5] **Kleiber/Simon/Weyers:** GuG, Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung, Luchterhand-Fachverlag, Sammlung
- [6] **Gerardy/Möckel/Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung
- [7] **Schönhofer/Reinisch:** Haus- und Grundbesitz in Recht und Praxis , Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag Freiburg i.Br.

7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, wird hier ausgeschlossen bzw. ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall der Höhe nach auf 20 % des ermittelten Wertes bzw. auf maximal 200.000,00 € begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

8 Anlagen

Anlage 1 Wohnflächenberechnung

Zusätzliche bitte eintragen, falls zutreffend

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283

Abrechnungsart: ☐ Neubau ☒ Umbau ☐ Anbau ☐ Erweiterung

Bezeichnung: XXXXXXXXXX Beschreibung: XXXXXXXXXX

Bestand: XXXXXXXXXX Best.: XXXXXXXXXX

Nr.	Bezeichnung	Fläche (qm)	Wohn- und Schlafräume	Küche	Nebenzimmer	Gewerblich
Wohnung I						
1	Wohnzimmer, Anbau	7,13x6,13x0,97	1	42,40		
2	Wohnraum	4,95x3,55	1	17,57		
3	Schlafzimmer	4,55x3,50	1	15,93		
4	Esszimmer	4,00x4,15 - 0,45x2,50	1	15,48		
5	Bad	0,85x3,05			2,59	
6	Küche	1,75x2,90		5,08		
7	Wirtschaftsraum	2,63x2,90			7,63	
8	Hinterzimmer	3,45x2,45	1	8,45		
9	Flur	1,30x1,40 /2			0,91	
10	Empfangsraum	4,30x5,85 /2			12,58	
11	WC	0,45x2,45			1,10	
Wohnung I =		129,72qm	5	99,83	2,08	24,61
Anbau =		42,40qm				
Wohnung II						
1	Schlafzimmer	4,30x3,45 + 3,45(2,10-0,80/2)	1	20,70		
2	WC	2,50x2,00-0,80/2			4,00	
3	Flur	2,62x(2,30-0,80/2)			4,98	
4	Bad	2,67x(2,30-0,80/2)			5,07	
5	Küche	3,75x(3,40-0,80/2)	1	11,25		
6	Wohnzimmer	4,55x5,00 + 2,90x0,45	1	24,06		
7	Abstellraum	1,70(4,00-0,80)			5,44	
9	Flur	1,30x1,40/2			0,91	
10	Empfangsraum	4,30x5,85/2			12,58	
Wohnung II =		88,99qm	3	44,76	11,25	28,25
Wohnung I-II =		218,71qm	8	144,59	16,33	52,79

Dr. Debus
Hamburg, 02.08.1995

Unterschrift des Planverfassers
J.K.

Anlage 2: Grundbuchauszug

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

