



Von der Industrie- und Handelskammer
zu Kiel öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

TORSTEN KÜHL

Gr. Wulfhagen 25 25436 Uetersen

Telefon 041 22 - 92 72 72

Telefax 041 22 - 92 72 92

E-Mail info@torsten-kuehl.de

Website www.torsten-kuehl.de

USt.-IdNr. DE225200394

WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)
für das Wohnungseigentum Nr. 40
2-Zimmer-Wohnung im EG und Kellerraum
Helgolandstraße 45, 25551 Hohenlockstedt



Auftraggeber/in	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 11/23
Ortstermin	08.04.2024
Bewertungsstichtag	08.04.2024
Erstellungstag	03.05.2024
Verkehrswert	32.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlagen.....	3
2.	Umfang	3
3.	Einleitung und Anlass der Wertermittlung.....	3
4.	Ergebnisübersicht.....	4
5.	Auftragsdaten.....	5
6.	Literatur, Richtlinien und Verordnungen	5
7.	Haftung des Sachverständigen	6
8.	Privatrechtliche Gegebenheiten.....	7
8.1.	Grundbuch	7
8.2.	Teilungserklärung.....	8
8.3.	Verwaltung.....	8
8.4.	Miet- und Nutzungsverhältnisse	8
9.	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	9
9.1.	Baurecht.....	9
9.2.	Beiträge und Abgaben.....	9
9.3.	Baulasten.....	9
9.4.	Denkmalschutz	10
9.5.	Kampfmittel Verdachtsflächen.....	10
9.6.	Altlasten/Altstandort	10
9.7.	Sonstige Verordnungen und Vorschriften.....	10
10.	Lagemerkmale	11
10.1.	Großräumige Lage	11
10.2.	Kleinräumige Lage	12
11.	Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen.....	12
12.	Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	13
12.1.	Flächen und Maße.....	13
12.2.	Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	13
13.	Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	15
14.	Bewertungsgrundlagen und Verfahren	16
14.1.	Bodenwertermittlung.....	17
14.2.	Restnutzungsdauer	19
15.	Ertragswertverfahren	19
15.1.	Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete).....	19
15.2.	Liegenschaftszinssatz	20
15.3.	Barwertfaktor	20
15.4.	Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV	21
15.5.	Ertragswertberechnung	22
15.6.	Marktanpassung Ertragswertverfahren	22
16.	Vergleichswertverfahren	23
16.1.	Marktbetrachtung über Vergleichsverkäufe	23
17.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	26
17.1.	Angepasster Ertragswert.....	26
17.2.	Angepasster Vergleichswert.....	26
18.	Verkehrswert (Marktwert)	27
	Fotos	28-30

Hinweis

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in diesem Gutachten das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche anderen Geschlechter sind selbstverständlich mit eingeschlossen.

1. Anlagen

1. Ortsübersicht 1:10.000
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1.000)
3. Grundriss Kellergeschoss aus Aufteilungsplan (Kellerraum Nr. 40 rot markiert)
4. Grundriss Erdgeschoss aus Aufteilungsplan (Wohnungseigentum Nr. 40 rot markiert)
5. Schnitt aus Aufteilungsplan
6. Wohnflächenberechnung aus Aufteilungsplan
7. Ansicht aus Aufteilungsplan (Wohnungseigentum Nr. 40 rot markiert)
8. Wirtschaftsplan 2023
9. Energieausweis (5 Seiten)
10. City Basics Hohenlockstedt

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	2
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	30
Anzahl der Fotos	8

3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung

Das Gutachten wird für den nachstehend benannten Zweck erstellt auf der Grundlage des mir erteilten Auftrags und aller mir zur Verfügung stehenden Daten und Unterlagen.

Das Amtsgericht Itzehoe hat mich gemäß Beschluss vom 16.02.2024 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Wohnungs-Grundbuch von Hohenlockstedt Blatt 2087 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragene Wohnungseigentum zu ermitteln.

Diese 2-Zimmer-Wohnung wurde 1952 in einem Wohnblock mit 4 Wohneinheiten im Erdgeschoss erstellt. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 42 m², die sich auf ein Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad und Flur verteilen. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, der direkt von der Wohnung aus zugänglich ist.

Das Gemeinschaftseigentum ist durchschnittlich gepflegt. Die Wohnung befindet sich in einem unterdurchschnittlichen Gesamtzustand mit Renovierungsbedarf.

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe	
Eigentümer		
Auftragsdatum	27.02.2024	
Auftragseingang	29.02.2024	
Besuchsankündigung	08.03.2024	für 08.04.2024
Besichtigungsdatum	08.04.2024	
Bewertungstichtag	08.04.2024	
Besichtigungsteilnehmer	Sachverständiger Torsten Kühl	
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung	

6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021, vom 01.01.2022
- [2] Wertermittlungsrichtlinie - WertR 06
- [3] Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012
- [4] Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014
- [5] Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015
- [6] Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011
- [7] Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten (Loseblattsammlung)
- [8] Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, Immobilienbewertung n. ImmoWertV
- [9] Bodenrichtwertkartei, Grundstücksmarktberichte und Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der jeweiligen Kreise oder Städte
- [10] Baugesetzbuch, BauGB, mit Gesetzen und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht (vhv Dienstleistung GmbH Verlag), 11. Auflage, September 2013
- [11] Heinz Domning: Landesbauordnung Schleswig-Holstein, Vorschriftensammlung (Dt. Gemeindeverlag)
- [12] Petersen/Schnoor/Seitz: Marktorientierte Immobilienbewertung; 9. Auflage 2015
- [13] Kleiber-digital, Standardwerk der Wertermittlung, lfd. Onlineaktualisierung
- [14] Mietenspiegel, Mietanalysen, z.B. Immobilienscout24, IVD-Wohnpreisspiegel, on-geo und geoport
- [15] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2010/11, 20. Auflage Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [16] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des VW und der Beleihung v. Grundstücken Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage
- [17] Tillmann/Seitz: Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (Reguvis Verlag)

Bei Bezugnahme zur Literatur oder bei Zitaten werden die Nummern in [...] angegeben.

7. Haftung des Sachverständigen

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der sichtbaren Beschaffenheit und der Eigenschaften des Grundstücks sowie der Lagemerkmale.

Bei einem Verkehrswertgutachten handelt es sich um kein Bausubstanzgutachten bei dem Baumängel und Bauschäden beurteilt werden. Sollten Erkenntnisse durch Gutachten von Bausachverständige oder andere geeignete Untersuchungsergebnisse vorliegen, können diese im Verkehrswertgutachten ggf. berücksichtigt werden. Sind Baumängel oder Bauschäden offen erkennbar, müssen zur weiteren Feststellung von Ursachen ggf. weitere eingehende Untersuchungen durch Fachleute auf dem jeweiligen Gebiet oder Bausachverständige vorgenommen werden. Der Verfasser kann als Bewertungssachverständiger Baumängel, Bauschäden, unterlassene Instandhaltungen oder andere wertbeeinflussende Umstände nur überschlägig durch geeignete Abschläge oder durch eine verkürzte Restnutzungsdauer berücksichtigen.

Auch die Gefährdungsabschätzung anlässlich von Altlasten erfordern spezielle Maßnahmen durch Spezialisten auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse. Der Grund und Boden wurde nicht auf Tragfähigkeit und sonstige Bodenbeschaffenheiten sowie auf (nutzungsbedingte) Verunreinigungen untersucht.

Die Konstruktions- und Ausbaubeschreibung beinhaltet den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Feststellungen zur Bausubstanz werden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen und dergleichen werden nicht entfernt, geöffnet oder untersucht, auch werden keine Möbel oder Einrichtungsgegenstände verschoben. Die Heizungs-, Sanitär- und Elektrotechnik sowie Fenster und Türen werden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft, ggf. erfolgen stichprobenhafte Überprüfungen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastender Substanzen und anderer umwelthygienischer, problematischer Baustoffe (z.B. Asbest und Formaldehyd) werden nicht vorgenommen. Ggf. erforderliche Sanierungen können einen wesentlichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Grundstücks haben.

Tiefgreifende Untersuchungen und Feststellungen vorgenannter Art übersteigen den üblichen Umfang einer Wertermittlung für das Bewertungsobjekt und werden nur bei gesonderter Auftragserteilung unter Hinzuziehung von Spezialisten für die jeweiligen Fachgebiete vorgenommen.

Der Verkehrswert muss als feste Summe bestimmt werden; es ist daher nicht auszuschließen, dass bei einem etwaigen Verkauf ein niedrigerer oder ein höherer Kaufpreis erzielt wird, dies gilt insbesondere in Zeiten sehr volatiler Märkte. Eine Haftung und die Gewähr in Zusammenhang mit dem Verkauf oder einer andersgearteten Transaktion wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

8. Privatrechtliche Gegebenheiten

8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Itzehoe	Grundbuch von	Hohenlockstedt	Blatt	2087
--------------------	---------	----------------------	----------------	--------------	------

Lfd. Nr. der Grundstck.	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
1	-	133/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Lockstedter Lager	001	5/395	Gebäude- und Freifläche, Helgolandstraße 45, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69	3.162
		Lockstedter Lager	001	5/416	Gebäude- und Freifläche, Helgolandstraße 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52	2.266
		Lockstedter Lager	001	5/418	Gebäude- und Freifläche, Helgolandstraße 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41	1.595
		Lockstedter Lager	001	5/420	Gebäude- und Freifläche, Helgolandstraße 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27	3.998
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 40 bezeichneten Wohneinheit (Wohnung nebst dem mit Nr. 40 bezeichneten Keller).				

Erste Abteilung

Eigentümer

Zweite Abteilung¹

Eintragungen

Lfd. Nr. 1 zu BV 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Itzehoe, Az.: 28 K 11/23); eingetragen am 30.08.2023.

Beurteilung

Im vorliegenden Fall erfolgt die Wertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren, hierbei bleiben auftragsgemäß eventuelle Eintragungen in Abteilung 2 des Grundbuchs bei der Bewertung außer Betracht.

Dritte Abteilung²

Eintragungen

Für die Bewertung dieser Immobilie nicht relevant. Im Falle eines Verkaufs wird von einem belastungsfreien Zustand in Abt. 3 des Grundbuchs ausgegangen.

¹ Lasten und Beschränkungen

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

8.2. Teilungserklärung

Allgemein	Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um Wohnungseigentum. Die rechtlichen Verhältnisse des Wohnungseigentums ergeben sich insbesondere aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), den Beschlüssen der Wohnungseigentümer sowie der Teilungserklärung. Gravierende Abweichungen von den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes oder den üblichen Vereinbarungen anderer Eigentümergeinschaften, insbesondere in den Bereichen Gemeinschaftsordnung, Gebrauchsregelung, Hausordnung, Haftung und Abrechnung können u.U. wertbeeinflussend sein.
Zu dieser Teilungserklärung	Die notarielle Teilungserklärung (TE) vom 13.05.1993 liegt mir vor. Hierin ist das Wohnungseigentum wie folgt deklariert: Miteigentumsanteil von 133/10.000, verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der im Aufteilungsplan mit Nr. 40 bezeichneten Wohnung im Haus Helgolandstraße 45 im Erdgeschoss, Wohnfläche ca. 42,63 m ² , sowie Kellerraum Nr. 40. Die Instandhaltung des jeweiligen Sondereigentums obliegt den Eigentümern und die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes einschließlich der äußeren Fenster und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Es handelt sich um eine übliche standardisierte Teilungserklärung für Wohnungseigentum, wie sie in den 90er Jahren üblich war, ohne besondere wertrelevante Vereinbarungen. Im Wesentlichen gibt die Teilungserklärung die Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes wieder.
Abgeschlossenheit	Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 02.02.1992 erteilt.

8.3. Verwaltung

WEG-Verwaltung	
Mieterverwaltung	Keine
Instandhaltungsrücklage	15.285,85 € gesamte Wohnanlage 203,30 € für diese Wohnung (Stand der letzten Abrechnung v. 31.12.2022)
Verwaltergebühr	272,40 € jährlich
Hausgeld	242,00 € mtl. – dies entspricht etwa 5,68 € je Quadratmeter Wohnfläche. Der Wirtschaftsplan 2023 liegt als Anlage bei.
Sonderumlagen	Keine
Protokolle und Beschlüsse	Die Protokolle und Beschlüsse der letzten 3 Eigentümerversammlungen wurden eingesehen. Es wurden keine außergewöhnlichen Beschlüsse getroffen, die den Wert der Wohnung beeinflussen würden.

8.4. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer	Leerstand
-----------------	-----------

9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

9.1. Baurecht

[z.B. planungsrechtliche Zulässigkeiten, Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen, sonstige Vorschriften]
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung gemäß §6 Abs. 1 ImmoWertV

Bauliche Ausweisung	Flächennutzungsplan: Wohnbaufläche Kein B-Plan-Gebiet. Dieses Grundstück wird beurteilt nach §34 BauGB. Demnach sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
Entwicklungszustand	Baureifes Land, voll erschlossen

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge	Gemäß telefonischer Auskunft des Amtes Kellinghusen, vom 30.04.2024 sind für das Grundstück zurzeit keine Beiträge und Abgaben nach BauGB und KAG offen bzw. zu erwarten.
----------------	---

9.3. Baulasten

Allgemein	<p>Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Die Baulast muss im Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt werden. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden.</p> <p>Eintragung im Baulastenverzeichnis sind ohne zusätzliche Grundbucheintragung gegen jedermann wirksam und wirken auch gegen Rechtsnachfolger (neue Eigentümer).</p> <p>Eine Baulast kann begünstigenden oder belastenden Charakter haben, je nach Betrachtungsweise auf wessen Grundstück oder zu wessen Gunsten oder Lasten sie auf dem Grundstück eingetragen wurde. Beispiele für Baulasten sind: Abstandsflächenbaulast, Anbaubaulast, Erschließungsbaulast, Stellplatzbaulast, Vereinigungsbaulast</p>
Baulastenauskunft	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Steinburg vom 22.03.2024 ist für das Flurstück 5/395, auf dem sich die zu bewertende Wohnung befindet, <u>keine</u> Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.</p> <p>Auf dem Grundstück - Flurstücke 5/416, 5/418, 5/420 - sind 3 Abstandsbaulasten eingetragen. Diese Baulasten betreffen nicht unmittelbar das Bewertungsgrundstück und sind für das Wohnungseigentum nicht wertbeeinflussend.</p>

9.4. Denkmalschutz

Allgemein	Der Denkmalschutz ist im Denkmalschutzgesetz (DSchG) geregelt. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal, wenn das Objekt die Voraussetzung erfüllt, dass seine Erhaltung oder Erforschung wegen seines besonderen Wertes im öffentlichen Interesse liegt.
Einstufung	Das Verzeichnis der Baudenkmäler in Schleswig-Holstein (Stand 22.04.2024) wurde online eingesehen, demnach handelt es sich um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

Allgemein	Das Landeskriminalamt Schleswig-Holstein führt ein Kampfmittelbelastungskataster. Gefahrenerkundung erfolgt auf der Grundlage von Luftbilddauswertungen und anderer Unterlagen. Für diese Bewertung wurde keine Auskunft beim Land Schleswig-Holstein - Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht - eingeholt. Es wird von einem belastungsfreien Zustand ausgegangen.
-----------	---

9.6. Altlasten/Altstandort

Allgemein	Unterschieden wird zwischen Altlasten - Altablagerungen - Altstandort und altlastverdächtigen Flächen. Vereinfacht gesagt sind dies Flächen oder Grundstücke, von denen schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen oder ausgehen könnten (Verdachtsflächen). Die Rechtsgrundlage bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).
Beurteilung	Für das Bewertungsgrundstück sind keine altlastenbedeutsame Nutzung oder Vornutzung bekannt. Der Standort wird <u>nicht</u> im Altlastenkataster geführt.

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

Energieausweis	Das am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt im Teil 5, §§79-88 alles rund um den Energieausweis. Bewertungsrelevant ist hierbei zunächst, ob überhaupt ein gültiger Energieausweis vorliegt und wenn ja, wie sich der Energieverbrauch darstellt. Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung, Verpachtung oder Leasing eines Gebäudes dem Interessenten unaufgefordert ein Energieausweis vorgelegt werden. Ausgenommen hiervon sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude. Wer als Hauseigentümer sein Heim weder verkaufen, vermieten oder modernisieren möchte, benötigt keinen Energieausweis. Im Falle einer Zwangsversteigerung ist kein Ausweis vorzulegen, da es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang handelt.
----------------	--

Dichtheitsprüfung

Im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gem. DIN 1986-30 muss innerhalb einer bestimmten Frist, entsprechend der Lage innerhalb oder außerhalb von Wasserschutzgebieten, ein Nachweis über die Dichtheit der Abwasserleitungen und Schächte auf dem Grundstück erfolgen. Wann dieser Nachweis zu erbringen ist, liegt an den Länderbestimmungen. Für Grundstücke in Wasserschutzgebieten, musste die Untersuchung der Abwasserleitungen und Schächte bereits bis Ende 2015 erfolgt sein. In Regionen außerhalb von Wasserschutzgebieten gilt für Schleswig-Holstein eine Frist bis 31.12.2025 - Ausnahme: Wenn die öffentlichen Kanäle vor Ort bis Ende 2022 noch nicht saniert sind, gilt eine Frist von 3 Jahren nach Ende der Sanierungsarbeiten. Diese Regelungen sollen mit der Pressemitteilung der Landesregierung Schleswig-Holstein vom 01.03.2023 geändert werden. Die Erstprüfungen von privaten Leitungen sollen künftig bis zum Jahr 2040 durchgeführt worden sein. Dichtheitsprüfungen von Grundstückseigentümern, die bereits vor 2040 eine Dichtheitsprüfung haben durchführen lassen, behalten ihre Gültigkeit. In Wasserschutzgebieten (in den Schutzzonen II, III und III A) und bei Grundstücksentwässerungsanlagen, die gewerbliches Abwasser ableiten, bliebe die umgehende Prüfung vorgeschrieben. Die Änderungen sollen in Kürze mit Veröffentlichung im Amtsblatt in Kraft treten.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Wasserschutzgebiet.

Ein Nachweis über die Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen liegt dem Verwalter nicht vor.

Bei Wohnungs- und Teileigentum werden die Kosten für die Überprüfung und ggf. Beseitigung von Undichtigkeiten i.d.R. aus den Rücklagen bezahlt, weshalb diese Kosten bei der Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum unberücksichtigt bleiben.

10. Lagemerkmale

[z.B. Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Umwelteinflüsse, Wohn- und Geschäftslage, Erschließungssituation]

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg
Ort und Einwohner	Hohenlockstedt, rd. 6.000 Einwohner (Stand 31.12.2022)
Ortsbeschreibung	Die Gemeinde Hohenlockstedt liegt zwischen Itzehoe und Kellinghusen am Rande des Naturparks Aukrug. Der Westen des Gemeindegebietes wird von dem Fluss Rantzau durchflossen. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Lockstedter Lager, Ridders, Hohenfiert, Springhoe, Hungriger Wolf und Bücken.
Verkehrsanbindungen	Autobahnanschlussstelle zur A 23 (Heide/Hamburg) ca. 11 km entfernt, Bundesstraßenanbindung an die B 206 (Itzehoe/Kellinghusen/Bad Bramstedt) und B 77 (Itzehoe/Rendsburg)

Entfernungen mit KFZ ³	Kellinghusen	8 km
	Wrist	11 km
	Itzehoe	10 km
	Bad Bramstedt	21 km
	Neumünster	30 km
	HH-Innenstadt	65 km
	Kiel	60 km
ÖPNV	Bahnhof mit Fernverkehrsverbindung Richtung Hamburg/Westerland in Itzehoe, Busverbindungen nach Wrist, Kellinghusen und Itzehoe	
Wirtschaft	Hohenlockstedt verfügt über einige Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, ansonsten ist die Gemeinde landwirtschaftlich geprägt. Eine größere pharmazeutische Firma hat hier ihren Sitz.	

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße im nordöstlichen Gemeindegebiet
Schulen	Grund- und Gemeinschaftsschule in Hohenlockstedt, Gymnasium in Itzehoe, regionales Berufsbildungszentrum Itzehoe
Versorgung	Einkaufseinrichtungen für den täglichen Bedarf in Hohenlockstedt, weitere Bedarfsdeckung in Itzehoe
Freizeit	Sportverein mit verschiedenen Sparten in Hohenlockstedt, Reiterhöfe und Golfplätze in der Umgebung
Naherholung	Störauen, Naturpark Aukrug
Wohnumfeld	Umliiegend viele weitere Wohnhäuser auf gleicher Straßenseite, gegenüber Kindergarten und schräg gegenüber SB-Markt

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Unregelmäßige Form bestehend aus 4 Flurstücken, auf denen sich 13 gleichartige Gebäude mit großen Abständen zueinander befinden.
	Die zu bewertende Wohnung ist nördlich der Helgolandstraße auf dem Flurstück 5/395 gelegen.
Erschließung	Die Helgolandstraße ist ca. 6 m breit und asphaltiert, beidseitig verlaufen schmale Gehwege
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Strom, Telefon, Fernwärme
Befestigungen	Weg zum Hauseingang aus Gehwegplatten
Umfriedungen	Offen zu den Nachbargrundstücken, zum Wohnweg hin Buchenhecke
Gartenanlage	Große Rasenflächen, einige Bäume, Büsche und Sträucher

³ Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß google.de/maps

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	In massiver Bauweise erstelltes, voll unterkellertes, 2-geschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und insgesamt 4 Wohneinheiten. Die zu bewertende Wohnung Nr. 40 befindet sich im Hauseingang Nr. 45 im Erdgeschoss. Die 2-Zimmer-Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad und Flur. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum mit der Nr. 40.	
Baujahr/Baugenehmigungen	1952	Geschätzte Fertigstellung und Erstbezug
Veränderungen	Es sind keine baugenehmigungspflichtigen Veränderungen seit Fertigstellung hinsichtlich des Gemeinschafts- und des Wohnungseigentums bekannt.	

12.1. Flächen und Maße

Allgemein	<u>Wohnflächen</u> Für diese Wohnung liegt eine Wohnflächenberechnung aus der behördlichen Bauakte vor. Ein erneutes Aufmaß hat nicht stattgefunden. Von der Richtigkeit der Maße wird ausgegangen, die Angaben sind plausibel. Sind Differenzen zwischen der Wohnflächenberechnung und den Angaben in der Teilungserklärung vorhanden, gilt die Wohnfläche aus der Teilungserklärung. Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den nachfolgenden Zahlen und Berechnung nicht jedes Mal gesondert aufgeführt wird.	
Wohnfläche	42,63 m ² gemäß Teilungserklärung	
Nutzfläche	16,64 m ² Kellerraum Nr. 40	

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Die Angaben wurden der Baubeschreibung aus der behördlichen Bauakte auszugsweise entnommen, insofern diese vorlag. Die Richtigkeit wird unterstellt, veränderte Ausführungen werden nur berücksichtigt, insofern sie augenscheinlich erkennbar sind. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.		
Außenwände/Fassade	Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem, rau geputzt, hell gestrichen Sockel ca. 60 cm geputzt und grau gestrichen		
Innenwände	Mauerwerk		
Wohnungstrennwände	Mauerwerk		
Decken	Hohlkörpermassivdecken, Dielung auf Lager – geringe Schalldämmung		
Dach/Dachdeckung	Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, rote Betondachsteine, keine Dachüberstände, Zinkrinnen und -abläufe		

Keller

Außenwände	Mauerwerk
Decke	Massiv
Kellertreppe	Betonstufen

Kellerraum zur Wohnung

Fußboden	Beton
Fenster	Ein einfaches kleines Metallfenster mit Drahtverglasung
Gemeinschaftskeller	Vom Keller Zugang zum Gemeinschaftskeller

Haustür	Hartholztür mit Ornament-Iso-Verglasung
	Davor 3-stufiger Aufgang belegt mit roten Flachverblendern
	Metallgeländer

Flur	PVC-Fußboden
	Elektroverteilung mit Drehsicherungen im Flur, keine FI-Schutzschalter

Innentüren	Holzfüllungstüren in Holzumfassungszargen
------------	---

Fenster	Holzfenster, isolierverglast, von 1988
---------	--

Zimmer vorne rechts	Dielenfußboden
---------------------	----------------

Wohnzimmer	Laminatfußboden
	2 rückwärtige Fenster gleicher Bauart
	Kunststeinfensterbänke

Bad	Bräunliche, kleinformatige Bodenfliesen
	Ca. 1,50 m hohe beige Wandfliesen
	Stand-WC mit Hochspülkasten, Waschtisch mit Einhandarmatur, Wanne
	Schmaler Zuschnitt, kleines Fenster

Küche	PVC-Fußboden
	Einfache Küchenzeile mit furnierter Arbeitsplatte, Einloch-Nirospüle rund mit Einhandarmatur, Cerankochfeld, Backofen, Unterstellmöglichkeit für Waschmaschine und Geschirrspüler, Oberschränke, Dunstabzugshaube
	Ein bauseitiger Einbauschrank, deckenhoch, ca. 50 cm breit
	Warmwasser über Boiler

Heizung	Fernwärme
	Flachheizkörper mit Thermostaten
	Leitungen verlaufen auf Putz

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	<p>Das Haus hat eine typische einfache Bauweise der frühen Nachkriegszeit. Die zu bewertende Wohnung ist eine Single-Wohnung mit kleinen Räumen, die alle über Tagesbelichtung durch Fenster verfügen.</p> <p>Der Ausstattungsstandard der Wohnung ist eher einfach wie allgemein innerhalb der Anlage.</p>
Hausbock /Schwamm	<p>Am Gebäude konnten keine Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls oder von Schwamm festgestellt werden. Die konstruktiven Bauteile konnten nur an offen sichtbaren und zugängigen Stellen stichprobenartig begutachtet werden.</p>
Lagequalität /Beeinträchtigungen	<p>Das Grundstück befindet sich in zentraler Lage mit überwiegend Geschossbauten in umliegender Bebauung, zum großen Teil gleichartig wie das zu bewertende Gebäude, das 1952 im Zuge einer Großsiedlung errichtet wurde. Die Wohnlage kann insgesamt als einfach bis mittel klassifiziert werden. Es wurden keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt.</p>
Objektrisiken	<p>Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.</p>
Drittverwendung /Marktchancen	<p>Die Wohnung ist nicht vermietet und stand zum Besichtigungszeitpunkt leer. Sie bietet sich daher für Eigennutzer an. Es kommen aber auch Kapitalanleger in Frage, die dieses Objekt aus Renditegesichtspunkten erwerben, denn sie könnten nach dem Erwerb die Wohnung vermieten zur Erzielung von Kapitaleinkünften.</p> <p>Lange Zeit überstieg die Nachfrage deutlich das Angebot und es herrschte ein Verkäufermarkt. Seit Anfang 2022 ist ein Nachfragerückgang festzustellen auf Grund der Zinserhöhungen für Hypothekenfinanzierungen, der rasant steigenden Energiekosten und den hohen Lebenshaltungskosten verbunden mit einer gestiegenen Inflationsrate sowie weiteren Marktunsicherheiten. Hierzu zählen auch die gesetzlichen Vorgaben in Zusammenhang mit der technischen und energetischen Sanierung bzw. Modernisierung von Wohnhäusern. Die Vorschriften zur Verwendung von erneuerbaren Energien sind z.B. geregelt im Gebäudeenergiegesetz (GEG)⁴ und Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Gerade bei älteren Objekten kann der Kostenaufwand für diese Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sehr hoch ausfallen. Aber es gibt auch Förderprogramme, die möglicherweise die Belastung etwas senken können.</p> <p>Auf Grund des Alters und des Zustands wird die Veräußerbarkeit derzeit für dieses Objekt als etwas unterdurchschnittlich eingestuft.</p>

⁴ <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/energetische-sanierung/geg-was-steht-im-neuen-gebäudeenergiegesetz>

14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage	<p>Gemäß §194 Baugesetzbuch (BauGB) [10] wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.</p> <p>Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022) [1] §6 beschrieben. Demnach sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.</p>
Vergleichswertverfahren	<p>Im Vergleichswertverfahren (§§24-25 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.</p> <p>Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des §9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.</p>
Ertragswertverfahren	<p>Das Ertragswertverfahren (§27 ImmoWertV) kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftshausgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.</p>
Sachwertverfahren	<p>Das Sachwertverfahren (§35 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Wertschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.</p>

Bodenwert	Unter dem Bodenwert (§40 ImmoWertV) versteht man den Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) am Grundstücksmarkt für ein unbebautes Grundstück zu erzielen wäre. Im Regelfall wird der Bodenwert also ohne Berücksichtigung der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen baulichen Anlage ermittelt. Hierzu ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Daneben kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.
Verfahrenswahl	Eigentumswohnungen können im Vergleichs- oder im Ertragswertverfahren bewertet werden. Für einen unmittelbaren Vergleich muss eine ausreichende Anzahl zeitnaher Wohnungsverkäufe vorliegen, die für einen Vergleich geeignet sind hinsichtlich Lage, Alter, Beschaffenheit und Größe. Ein Auszug aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Steinburg [9] zeigt, dass 10 vergleichbare Wohnungsverkäufe im Zeitraum 2021 bis 2023 stattfanden. Diese Verkäufe werden ausgewertet. In dieser Wertermittlung wird dem Vergleichswertverfahren der Vorzug gegeben, weil alle 10 Vergleichskaufpreise aus Verkäufen in derselben Wohnanlage stammen.

14.1. Bodenwertermittlung

Das Vergleichswertverfahren stellt das Regelverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes unbebauter und bebauter Grundstücke dar. Hierbei erfolgt die Bodenwertbestimmung über den unmittelbaren Preisvergleich verkaufter Grundstücke aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Der unmittelbare Preisvergleich ist nur dann geeignet, wenn eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren verkauften Baugrundstücken mit ähnlicher Bebauungsmöglichkeit (z.B. in einem Neubaugebiet) vorliegen, um verlässlich den Bodenwert bestimmen zu können.

Häufiger wird für die Bodenwertermittlung der mittelbare Preisvergleich über veröffentlichte Bodenrichtwerte angewendet. Diese werden von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] regelmäßig (alle 1 bis 2 Jahre) auf der Grundlage der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) [6] festgestellt und veröffentlicht. Abgeleitet werden die Bodenrichtwerte aus Preisvergleichen der Bodenpreissammlung verkaufter unbebauter Grundstücke. Die Feststellungen erfolgen orts-, lage-, größen- und nutzungsbezogen.

Spezifische Grundstücksmerkmale müssen sachverständig beurteilt und berücksichtigt werden, dies sind:

- der Entwicklungszustand
- die Lage
- der Zuschnitt
- die Größe und bauliche Ausnutzung
- der Erschließungszustand
- der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand
- die Bodenbeschaffenheit

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg hat keine Bodenrichtwerte für Geschosswohnungsbau in dieser Region abgeleitet. Die nachstehende Tabelle bezieht sich auf Einfamilienhausbebauungen mit einer Bezugsgröße von 800 m². Die Grundstückspreise für Mehrfamilienhaus- und Einfamilienhausgrundstücke haben sich in den letzten Jahren angenähert, weshalb für die Berechnungsbasis dieser Bodenrichtwert angewendet werden kann. Jedoch muss die bauliche Ausnutzung betrachtet werden und üblicherweise sind Bodenwertanpassungen durch sog. GFZ-Umrechnungskoeffizienten anzuwenden. Weil es keinen Bodenrichtwert für Geschosswohnungsbau gibt, sind auch keine GFZ-Angaben vorhanden. Aus diesem Grund erfolgt eine sachverständige Betrachtung der baulichen Ausnutzung.

Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Gesamtgröße von 11.021 m² und die Bebauung ist sehr großzügig mit einer geringen Höhe von 2 Vollgeschossen. Zwischen den Gebäuden sind große Freiflächen. Die GFZ ist damit niedrig und wurde überschlägig ermittelt zu 0,35. Die GFZ von Mehrfamilienhäusern, die für den Bodenrichtwert in ländlichen Regionen zugrunde gelegt wird, beträgt meistens zwischen 0,6-0,8.

Unter Anwendung der Kreuztabelle der GZF-Umrechnungskoeffizienten der WertR06 ergäbe sich bei einer mittleren GFZ von 0,70 und einer wertrelevanten GFZ von 0,35 ein Umrechnungskoeffizient von: 0,70

Lage und Wert	
Gemeinde	Hohenlockstedt
Gutachterausschuss	Steinburg
Bodenrichtwertzonename	§ 34 BauGB
Bodenrichtwertnummer	042BW034
Bodenrichtwert	115 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Fläche	800 m ²

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m ²			115,00 €	
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2022	08.04.2024	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	geringer	0,700	siehe Erläuterungen
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			80,50 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m ²		
Bodenwert gesamt	1,00	11.021	887.190,50 €	
Bodenwertanteil Whg. 40	133	10.000	11.799,63 €	gem. Miteigentumsanteil

14.2. Restnutzungsdauer

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer (§4 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Das Bewertungsobjekt wurde 1952 fertiggestellt und ist damit ca. 72 Jahre alt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich rein rechnerisch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 8 Jahren. Unter Berücksichtigung des Zustands und der Beschaffenheit des Objektes wird innerhalb dieser Wertermittlung von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen von rd.: 20 Jahren

15. Ertragswertverfahren

15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

Hohenlockstedt hat keinen Mietenspiegel und der IVD hat keine Mieten in dieser Region ausgewertet. Verschiedene Internetportale, wie Immoscout24, Immowelt, Immonet, Wohnungsboerse und wohnpreis.de veröffentlichen ausgewertete Angebotspreise für Mietobjekte, die einen Anhaltspunkt zum aktuellen Mietniveau geben können.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 (GMB 22) marktübliche Mieten ausgewertet und veröffentlicht. Dort ist der mittlere Mietzins für das Amt Kellinghusen in mittlerer Lage für 50 m² große Wohnungen angegeben zu 6,80 €/m² und für 30 m² große Wohnungen zu 7,50 €/m².

Bei diesen Wohnungen handelt es sich - wie beschrieben - um Bestandswohnungen. Für die Beurteilung der aktuellen marktgerechten Mieten sind aber die derzeit am Markt erzielbaren Mieten relevant. Erfahrungsgemäß liegen die aktuellen Mieten auf einem höheren Niveau, weshalb weitere Betrachtungen und Quellen herangezogen werden müssen.

Laut wohnpreis.de beträgt die Mietpreisspanne in Hohenlockstedt ca. 5,47 – 8,67 €/m² und im Durchschnitt ca. 6,80 €/m² für Bestandsobjekte.

Diese Mieten spiegeln das derzeitige Mietniveau wider, weshalb die Berechnungen mit der marktgerechten Miete erfolgt. Aufgrund des Ausbau- und Erhaltungszustandes und der Art des Objektes wird für die Berechnung ein Mietzins angehalten in Höhe von 7,00 €/m².

15.2. Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze (LiZi) sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der LiZi wird gewöhnlich von den regionalen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] aus Vergleichspreisen abgeleitet, die für das Geschehen am Immobilienmarkt repräsentativ sind. Mit einem so abgeleiteten LiZi werden gleichzeitig die vom Grundstücksmarkt zu erwartenden Entwicklungen der Ertrags- und Wertverhältnisse berücksichtigt, denn diese gehen in die Kaufpreise ein, aus denen der LiZi abgeleitet wurde.

Der Liegenschaftszinssatz richtet sich nach vielen Kriterien, hierzu zählen u.a. die Art des Objektes, die voraussichtliche Restnutzungsdauer, die Lage und das Entwicklungspotential sowie die Drittverwendungsfähigkeit. Der LiZi subsumiert auch das Anlagerisiko, daher ist der LiZi niedriger bei sinkendem Risiko und damit der Ertragswert höher (z.B. für Einfamilienhäuser) als bei hohem Anlagerisiko, dort ist der LiZi höher und der Ertragswert somit geringer (z.B. für spezielle Produktions- und Lagerhallen).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg [9] hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 den Liegenschaftszinssatz (LiZi) nach folgendem Bewertungsmodell abgeleitet:

- Kaufpreise vermieteter Objekte
- Bewirtschaftungskosten 20%
- Gesamtnutzungsdauer 60 Gewerbe bzw. 80 Jahre bei Wohnobjekten
- Restnutzungsdauer >29 Jahre

Folgende Liegenschaftszinssätze wurden für Eigentumswohnungen abgeleitet und veröffentlicht:

Mittelwerte seit 2002 zu:	5,1% (RND 50 Jahre - 465 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2013 - 2022 zu:	4,8% (RND 50 Jahre - 315 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2018 – 2022 zu:	4,5% (RND 50 Jahre – 206 Kauffälle)
und im Jahr 2022 zu:	3,7%

Diese Ableitungen der Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf einen Zeitraum mit sehr starker Nachfrage und einem hohen Preisniveau. Die nachstehend vom Gutachterausschuss abgeleiteten Liegenschaftszinssätze berücksichtigen diese überdurchschnittlich guten Marktbedingungen, weil die Veröffentlichungen immer einen zurückliegenden Zeitraum abbilden. Im Grundstücksmarktbericht wurde bereits darauf hingewiesen, dass seit etwa Mitte 2022 ein deutlicher Preisverfall stattgefunden hat. Dieser hat folgende Ursachen:

- Hohes Zinsniveau für Hypotheken
- Hohe Energiekosten
- Hohe Inflationsrate
- Hohe Sanierungskosten für technische und energetische Maßnahmen (GEG)
- Hohe Kosten für Handwerker und Baumaterialien
- Allgemeine Marktunsicherheiten auch in Zusammenhang mit dem Ukrainekrieg

Unter Berücksichtigung dieser Marktgegebenheiten wird der Liegenschaftszinssatz des Zeitraums 2018-2022 zugrunde gelegt in Höhe von: 4,5%

15.3. Barwertfaktor

Der Barwertfaktor wird ermittelt aus der Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer. Mit folgender Formel wird der Barwertfaktor (Vervielfältiger) am Beispiel einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 5% ermittelt: $V = (1,05^{30} - 1) / (1,05^{30} * 0,05) = 15,37$

Liegenschaftszinssatz in %	4,50
Restnutzungsdauer in Jahren	20
Barwertfaktor	13,01

15.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV

(1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

- die Verwaltungskosten,
- die Instandhaltungskosten,
- das Mietausfallwagnis und
- die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Die nachfolgenden Bewirtschaftungskosten sind abgestellt auf den jeweiligen Bewertungsstichtag. Für davon abweichende Jahre erfolgt eine Anpassung der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten über eine Wertfortschreibung nach dem Verbraucherpreisindex (VPI)⁵.

Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Wohnung)

Verwaltungskosten	395 € jährlich je Eigentumswohnung
Instandhaltungskosten	12,95 € jährlich pro Quadratmeter Wohnfläche
Mietausfallwagnis	2% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages

⁵ Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden auf der Basis des vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland

15.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m ²	Nettomiete €/m ²	gesamt €/mtl.	
Wohnung	43	7,00	301,00	
	43		301,00	
Jahresrohertrag (Jahresnettokalnmiete):				3.612,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhalt.kosten	12,95 € /m ²		556,85 €	
Verwaltungskosten	395,00 € Stück		395,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		72,24 €	
./ . Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			28,35%	1.024,09 €
vorläufiger Jahresreinertrag				2.587,91 €
./ . Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				2.587,91 €
Liegenschaftzinssatz		4,5 %		
Bodenwert(anteil) rd.			11.800,00 €	
./ . Bodenwertverzinsung				531,00 €
Gebäudeertragsanteil				2.056,91 €
x Barwertfaktor			13,01	26.760,40 €
+ Bodenwert				11.800,00 €
vorläufiger Ertragswert				38.560,40 €

15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der oder des herangezogenen Verfahren/s unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Verkäufe vergleichbarer Objekte der letzten Jahre ergaben zum Teil eine Differenz des Ertragswertes zum Kaufpreis. Dies war häufig dann der Fall, wenn im Liegenschaftzinssatz die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch nicht ausreichend berücksichtigt wurden und der Liegenschaftzinssatz zu niedrig oder zu hoch für die Berechnung angehalten wurde.

Die Berechnungen im Ertragswertverfahren erfolgen mit dem Liegenschaftzinssatz, der vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte [9] abgeleitet und in dem aktuellen Immobilien- bzw. Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wurde oder aus anderen geeigneten Quellen (z.B. IVD). Weil der Liegenschaftzinssatz ein Indikator für die Nachfrage und das Entwicklungspotential der jeweiligen Immobilie ist, braucht bei der richtigen Wahl und Anwendung keine weitere Marktanpassung vorgenommen zu werden, es sei denn, es liegen besondere außergewöhnliche Gründe hierfür vor. Der Liegenschaftzinssatz wurde mit den individuellen Gegebenheiten bezogen auf dieses Wertermittlungsobjekt angepasst, so dass keine weitere Marktanpassung zu erfolgen braucht.

16. Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist ein statistisches Verfahren, bei dem über eine sog. Regressionsanalyse eine gewisse Anzahl von vergleichbaren, zeitnah verkauften Objekten ausgewertet wird. Zur Durchführung des Vergleichswertverfahrens werden Vergleichsobjekte benötigt, die über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Form einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt werden, insofern diese Vergleichsdaten vorhanden sind. Ist dies nicht der Fall, können auch Marktbetrachtungen über Vergleichsfaktoren angestellt werden, die i.d.R. in den Grundstücksmarktberichten o.g. Gutachterausschüsse zu finden sind. Auch andere Quellen kommen in Frage.

16.1. Marktbetrachtung über Vergleichsverkäufe

Auf schriftliche Anfrage hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg einen Auszug aus der Kaufpreissammlung [9] über Wohnungsverkäufe in Hohenlockstedt übermittelt.

Es handelt sich um 10 Wohnungsverkäufe. 1 Wohnungsverkauf erfolgte 2021, 6 Verkäufe 2022 und 3 Verkäufe 2023 in dergleichen Wohnanlage. Die Vergleichswohnungen sind zwischen 28 und 66 m² groß (im Mittel ca. 46 m²); die zu bewertende Wohnung ist geringfügig kleiner, aber auch bei den Vergleichswohnungen handelt es sich von der Größe größtenteils um typische Singlewohnungen. Die Wohnanlagen wurden zwischen 1950 und 1962 gebaut; die zu bewertende Wohnung ebenfalls. Damit ist grundsätzlich eine gute Vergleichbarkeit gegeben. Es ist keine grundlegende Preisveränderung innerhalb des ausgewerteten Zeitraums erkennbar, so dass auf die Indexierung wegen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt verzichtet wird. Zudem liegen vom Gutachterausschuss keine eigenen Indexreihen vor.

Die effektiv erzielten Kaufpreise reichen von	14.500 bis 84.000 €
Die Kaufpreise per Quadratmeter Wohnfläche gehen von	500 € bis 2.086 €
Der durchschnittliche erzielte Preis betrug	1.270 €/m ²

Die Schwankungsbreite ist relativ groß, wobei 2 Wohnungen unter 1.000 €/m² und 1 Wohnung über 2.000 €/m² liegt. Die Wohnungen verfügen alle über ein Bad mit WC und haben im Mittel einen durchschnittlichen Zustand und Ausbaustandard entsprechend des Alters ohne größeren Renovierungs- und Instandhaltungstau.

Eine der Vergleichswohnungen hat gemäß der Kaufpreissammlung einen freien Stellplatz. Dies muss berücksichtigt werden, denn die zu bewertende Wohnung verfügt über keinen Stellplatz. Um eine Vergleichbarkeit herzustellen, wird bei der Wohnung mit dem Stellplatz eine pauschale Wertberichtigung in Höhe von 2.000 € vorgenommen. Bei allen anderen Wohnungen erfolgt keine Anpassung. Dadurch errechnet sich ein etwas niedrigerer Mittelwert in Höhe von 1.267 €/m².

6 der Vergleichswohnungen sind vermietet und für die übrigen liegen keine Angaben vor oder sie sind nicht vermietet. Häufig werden nicht vermietete Objekte teurer gehandelt als vermietete. Dies ist meistens dann der Fall, wenn es sich um typische Eigennutzungsobjekte handelt, meistens sind das Wohnhäuser oder hochwertige Wohnungen. Bei kleinen Wohnungen werden vornehmlich auch Kapitalanleger angesprochen, die gerne eine bereits vermietete Wohnung erwerben und sich um keinen neuen Mieter kümmern müssen. Nicht vermietete Wohnungen haben neben der Eigennutzungsmöglichkeit den Vorteil, dass man sich den Mieter selbst aussuchen kann. Für die Bewertung dieser nicht vermieteten Wohnung ist es daher unerheblich, ob die Vergleichswohnungen frei lieferbar oder vermietet sind.

Lfd. Nr.	Vertr.-Datum	Straße	KP gesamt	KP o. St.pl.	Baujahr	Wfl. m ²	KP €/m ²	KP €/m ² angep.	KP €/m ² o. Ausr.
1	07.04.2021	Helgolandstr. 61	68.000 €	68.000 €	1961	64	1.063 €	1.063 €	1.063 €
2	27.01.2022	Helgolandstr. 53	58.400 €	58.400 €	1955	28	2.086 €	2.086 €	
3	30.05.2022	Helgolandstr. 52	75.000 €	75.000 €	1952	38	1.974 €	1.974 €	
4	04.07.2022	Helgolandstr. 13	40.000 €	40.000 €	1952	38	1.053 €	1.053 €	1.053 €
5	06.07.2022	Helgolandstr. 44	50.000 €	50.000 €	1950	60	833 €	833 €	833 €
6	06.07.2022	Helgolandstr. 44	38.000 €	38.000 €	1950	37	1.027 €	1.027 €	1.027 €
7	07.12.2022	Helgolandstr. 1	14.500 €	14.500 €	1952	29	500 €	500 €	
8	10.02.2023	Helgolandstr. 13	72.048 €	72.048 €	1952	38	1.896 €	1.896 €	
9	08.03.2023	Helgolandstr. 1-69	63.000 €	63.000 €	1952	63	1.000 €	1.000 €	1.000 €
10	05.04.2023	Helgolandstr. 73	84.000 €	82.000 €	1962	66	1.273 €	1.242 €	1.242 €
Mittelwerte			56.295 €	56.095 €		46	1.270 €	1.267 €	1.036 €

Regressionsanalyse

Das Vergleichswertverfahren ist ein statistisches Verfahren, bei dem aus mehreren Verkäufen vergleichbarer Wohnungen das arithmetische Mittel abgeleitet wird, um einen Vergleichskaufpreis zu ermitteln. Das arithmetische Mittel ist die Summe aller Vergleichswerte geteilt durch die Anzahl der Objekte. Der beigefügten Liste der Vergleichswohnungen mit den Auswertungen sind die Eckdaten zu entnehmen.

Arithmetischer Mittelwert (\bar{x}) 1.267 €/m²

Um eine Aussage über das Maß der Streuung der einzelnen Werte der Stichprobe um den Mittelwert zu machen, berechnet man die Standardabweichung. Die Standardabweichung ist die Wurzel aus der Summe der Abstände zum Mittelwert zum Quadrat geteilt durch die Anzahl der Werte (n) – 1. Die Formel hierzu lautet:

$$S_x = \sqrt{\frac{\sum(x-\bar{x})^2}{n-1}} = 534$$

Standardabweichung (S_x): 534 €/m² - alle Wohnungen

Objekte, die vom arithmetischen Mittelwert erheblich abweichen, d.h. über das 1-fache der Standardabweichung teurer oder günstiger verkauft wurden, gelten als sogenannte Ausreißerobjekte und sind für die Vergleichsbewertung nur geeignet, wenn die Gründe hierfür bekannt sind und eine Kaufpreisangleichung sicher vollzogen werden kann. Wenn nicht, sind sie für die Bewertung nicht verwendbar und müssen eliminiert werden. Bei besonders hohen oder tiefen Kaufpreisen liegt der Grund häufig in ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen. Im vorliegenden Fall stehen 10 Vergleichsobjekte zur Verfügung, von denen beim Ansatz vom 1-fachen der Standardabweichung 4 Wohnungen außerhalb der Bandbreite liegen.

Standardabweichung (S_x): 132 €/m² - ohne Wohnungen 2, 3, 7, 8

Arithmetischer Mittelwert (\bar{x}) 1.036 €/m² - ohne Wohnungen 2, 3, 7, 8

Während die Standardabweichung eine Zahl ist, deren Größe je nach Höhe des Mittelwertes variiert, gibt der Variationskoeffizient die Standardabweichung als Prozentsatz des Mittelwertes an und veranschaulicht die Güte der Streuung. Je kleiner der Koeffizient, desto besser ist der errechnete Mittelwert zum Vergleich geeignet. Er berechnet sich aus dem Koeffizienten aus Standardabweichung und Mittelwert. Die Formel hierzu lautet:

$$V = \frac{S_x}{\bar{x}} = \frac{132}{1036} = 0,13$$

Variationskoeffizient (V): 0,13

Also 13% durchschnittliche Abweichung vom Mittelwert.

Dieser Variationskoeffizient gilt als noch ordentlich, denn die Aussagekraft des Mittelwertes wird durch folgendes Ungleichungssystem des Variationskoeffizienten [12] dargestellt:

0,00	< V ≤	0,05	sehr gut
0,06	< V ≤	0,10	gut
0,11	< V ≤	0,15	noch ordentlich
0,16	< V ≤	0,20	recht bedenklich
0,21	< V ≤		nicht geeignet

Versteht man den Mittelwert der Verkaufspreise der Vergleichsobjekte als den wahrscheinlichsten Wert für das Bewertungsobjekt, so kann man außerdem ermitteln, mit welcher Irrtumswahrscheinlichkeit der Kaufpreis außerhalb einer Spanne um den Mittelwert liegen wird. Dies nennt man Vertrauensbereich. Hierbei wird deutlich, dass neben der Standardabweichung auch der Stichprobenumfang eine Rolle spielt und die Unsicherheit mit sinkender Zahl der verfügbaren Vergleichsobjekte zunimmt. Um den Vertrauensbereich zu ermitteln, bedient man sich des sogenannten C-Wertes aus der STUDENT-Verteilung, der diese Faktoren berücksichtigt. Bei einer Irrtumswahrscheinlichkeit von 10% lägen 90% aller vergleichbaren Kaufpreise im Rahmen der oben ermittelten Bandbreite des Vertrauensbereiches.

C-Wert: 1,94 (bei 6 Wohnungen)

Dieser C-Wert wird mit der Standardabweichung multipliziert und durch die Wurzel aus der Anzahl der Vergleichsobjekte dividiert. Das Ergebnis ist das Konfidenzintervall (K).

$$K = \frac{C\text{-Wert} \times S_x}{\sqrt{n}} = \frac{1,94 \times 132}{\sqrt{6}} = 105 \text{ €/m}^2$$

Konfidenzintervall (K): 105 €/m²

Der Vertrauensbereich (VB) entspricht der Schwankungsbreite des Konfidenzintervalls um den arithmetischen Mittelwert im Rahmen der Irrtumswahrscheinlichkeit.

Vertrauensbereich (VB): 1.036 €/m² +/- 105 €/m²

$$VB = \bar{x} \pm K = 1.036 \text{ €/m}^2 \pm 105 \text{ €/m}^2 = 931 \text{ €/m}^2 - 1.141 \text{ €/m}^2$$

Unterer Wert:

$$42,63 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 931 \text{ €/m}^2 \text{ ca.} = 39.689 \text{ €}$$

Mittelwert:

$$42,63 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1.036 \text{ €/m}^2 \text{ ca.} = 44.165 \text{ €}$$

Oberer Wert:

$$42,63 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 1.141 \text{ €/m}^2 \text{ ca.} = 48.333 \text{ €}$$

Die Verkäufe stammen teilweise aus einer höherpreisigen Zeit, bevor die Nachfrage und damit die Preise gesunken sind. Außerdem hat die Wohnung einen eher einfachen Ausstattungsstandard und befindet sich in einem etwas unterdurchschnittlichen Zustand mit Renovierungsbedarf, weshalb der untere Wert als Vergleichswert angesehen wird.

17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) zählen gemäß ImmoWertV §8 Abs. 3 [1] u.a.

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Liegen dahingehende Erkenntnisse vor, können diese durch geeignete Zu- und Abschläge berücksichtigt werden, soweit dies dem üblichen Geschäftsverkehr entspricht und nicht in der Berechnung bereits berücksichtigt wurde.

Im Rahmen der Ertragswertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die Lage und Wohn- bzw. Gewerberaumqualität durch die Höhe der in Ansatz gebrachten marktgerechten Miete
- die objektspezifischen Gegebenheiten und Risiken im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes

Bei der Sachwertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die üblichen Abnutzungen und Gebrauchsspuren durch die Alterswertminderung

Die in den vorstehenden Absätzen ermittelten Werte gelten für einen durchschnittlichen und laufend instandgehaltenen und bewohn- bzw. benutzbaren sowie vermietbaren Allgemeinzustand mittleren Standards.

Zur Herstellung eines schaden- und mangelfreien und renovierten Zustands werden die Kosten berücksichtigt, die nötig sind, um das Objekt in einen durchschnittlichen baualtersgerechten Instandhaltungszustand zu versetzen. D.h., es werden nicht die vollen Kosten berücksichtigt, die für die fachhandwerkliche Ausführung der o.g. Maßnahmen aufzuwenden wären, hierdurch wird der Vorteilsausgleich „neu für alt“ berücksichtigt.

Es ist marktgerecht, einen Abzugsbetrag für eine Grundrenovierung vorzunehmen in Höhe von pauschal:

7.500,00 €

Dieser Betrag wird nicht ausreichen, um das Objekt in einen sanierten bzw. modernisierten Zustand zu versetzen, vielmehr dient er dazu, erforderliche Sofortmaßnahmen durchzuführen, um einen durchschnittlichen baualtersgerechten Instandhaltungszustand herzustellen. Eine vollständige Instandsetzung und ein zeitgemäßer Ausbau verursachen sehr wahrscheinlich erheblich höhere Kosten.

17.1. Angepasster Ertragswert

vorläufiger Ertragswert rd.	38.560,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-7.500,00 €
Angepasster /bereinigter Ertragswert	31.060,00 €

17.2. Angepasster Vergleichswert

vorläufiger Vergleichswert	39.689,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-7.500,00 €
Angepasster /bereinigter Vergleichswert	32.189,00 €

18. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das Wohnungseigentum Nr. 40, eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Hohenlockstedt Blatt 2087, erfolgte über das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren.

Die Wertermittlungsmethoden führen zu einem sehr ähnlichen Ergebnis und bestätigen die Richtigkeit der Berechnungen.

Das Vergleichswertverfahren wird hier angewendet, weil eine ausreichende Anzahl gut vergleichbarer Wohnungsverkäufe vorliegt.

Den Verkehrswert schätze ich im Vergleichswertverfahren in Höhe des unteren Vergleichswertes unter Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen – gerundet auf 1 Tsd. € -

zu:

32.000,00 €

(in Worten: zweiunddreißigtausend Euro)

Torsten Kühl



Uetersen, 03.05.2024 tk/st



1.

Straßenansicht



2.

Ostansicht



3.

Vorderansicht



4.

Giebelansicht



5.

Küche



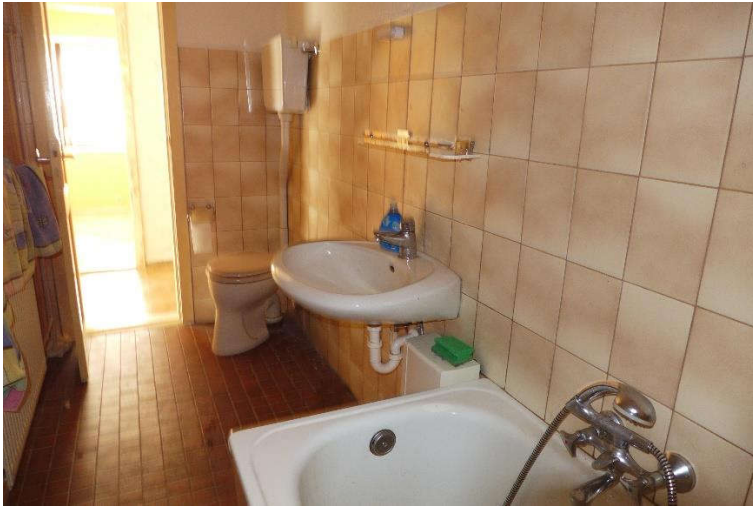
6.

Bad



7.

Dito



8.

Dito

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25551 Hohenlockstedt, Helgolandstr. 45



02.05.2024 | 02661043 | © GeoContent GmbH

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

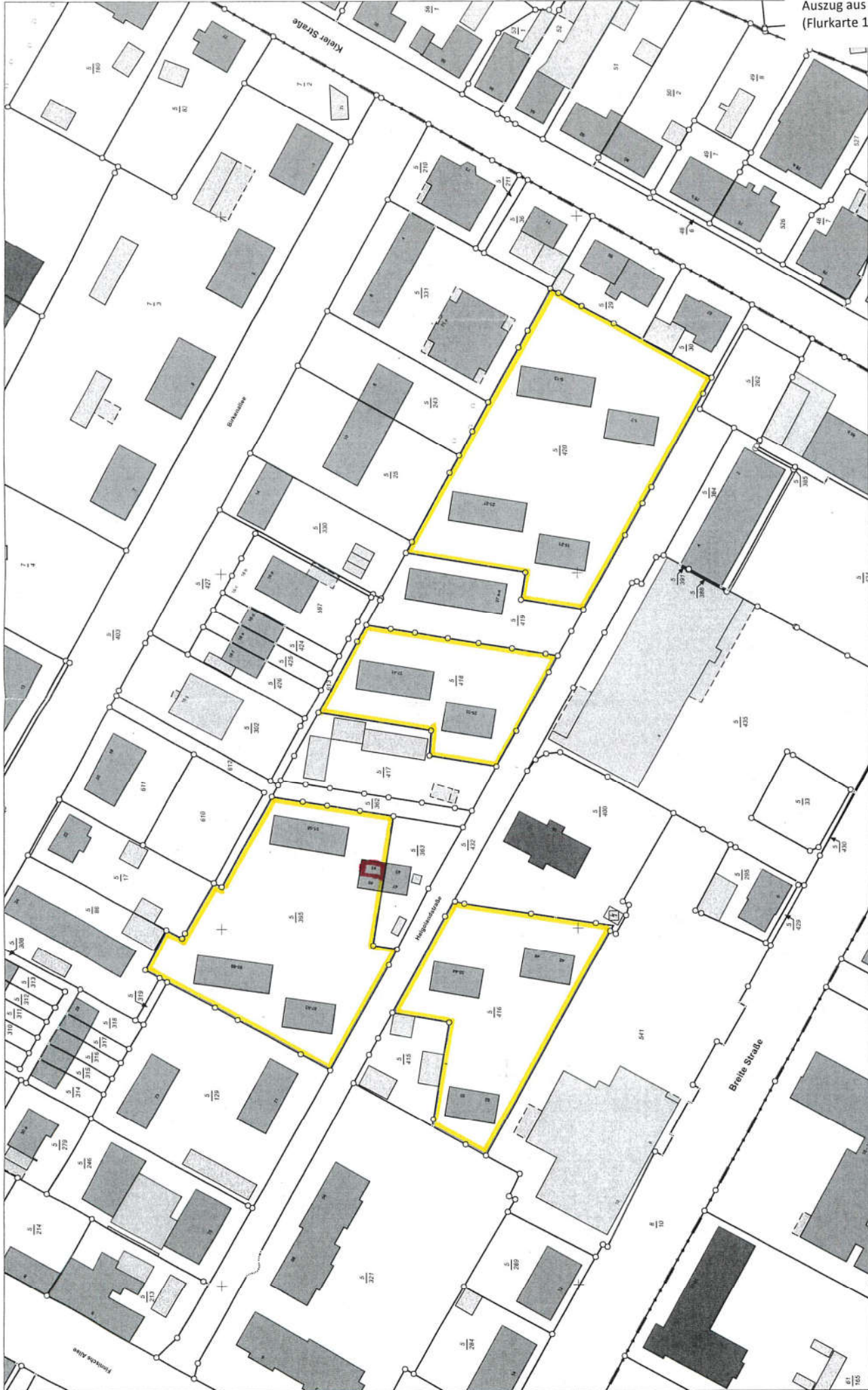


Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.).

Der Stadtplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:10.000 - 1:50.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2024



Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein
Erteilende Stelle: Ka
Lange
25337
Telefon: 04121
E-Mail: Poststelle-Eimshorn@LVerGeo.l

Gemeinde: Hohenlockstedt
Kreis: Steinburg

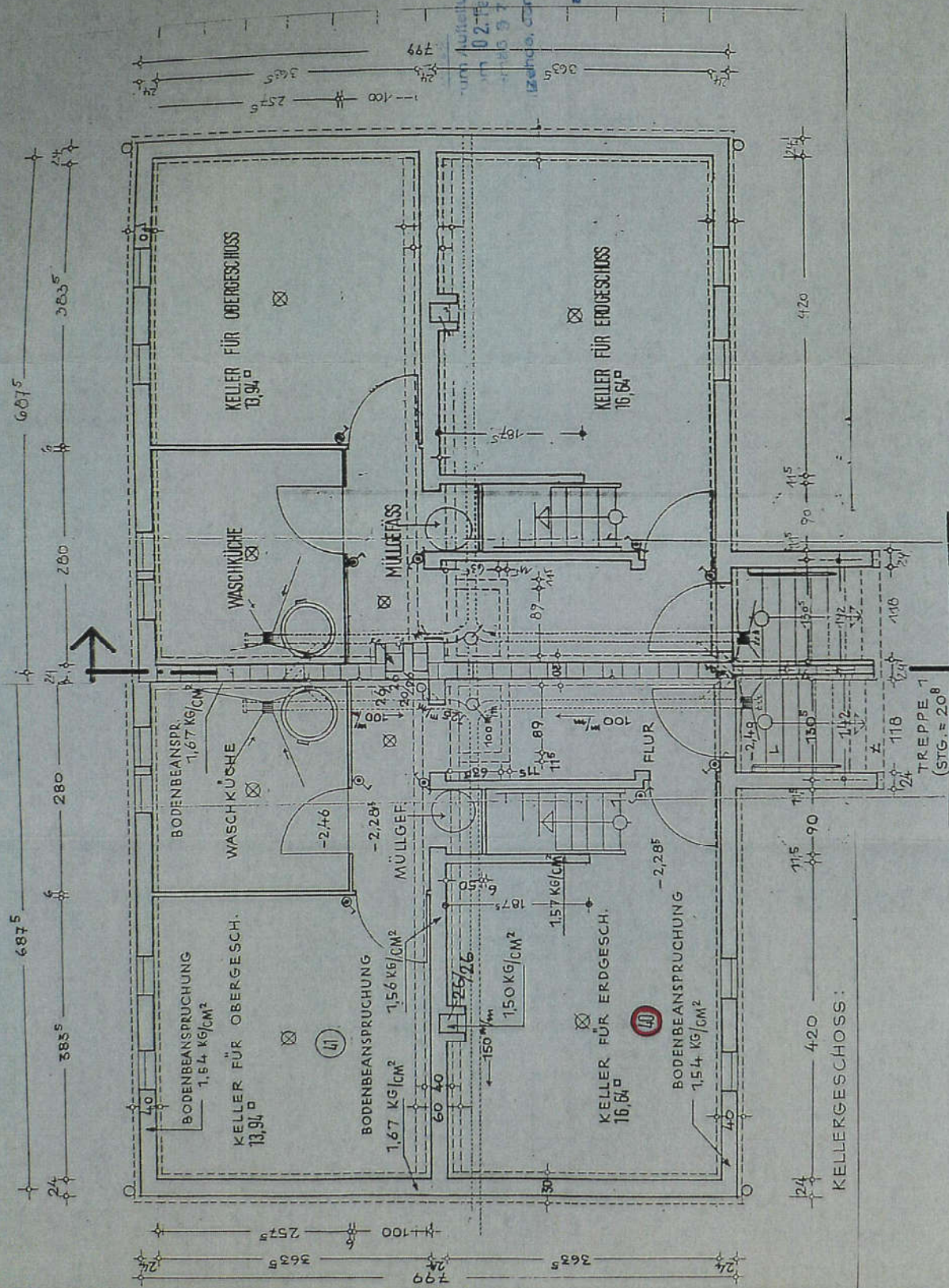
Erstellt am 05.09.2023
Flurstück: 5/418
Gemarkung: Lockstedter Lager



Maßstab: 1:1000
Meter
Für den Maßstab dieses Auszuges aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabballen maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben, vervielfältigt, Umarbeitung, 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).

32.540.700
32.540.600
32.540.500

Anlage 3: Grundriss Keller-
geschoss aus Aufteilungsplan
(Kellerraum Nr. 40 rot markiert)



zum Aufteilungsplan zur Erschließung
vom 02. Feb. 1993 Nr. 11 C 142-204/123/92
als untere Ebene im Aufteilungsplan
Kreuzvermessung
als untere Ebene im Aufteilungsplan
Kreuzvermessung
als untere Ebene im Aufteilungsplan
Kreuzvermessung



HOHENLOCKSTEDT · HELGOLANDSTRASSE
BLOCK
HAUSNUMMERN
WOHNHAUS MIT 2 ×
GRUNDRISS KG

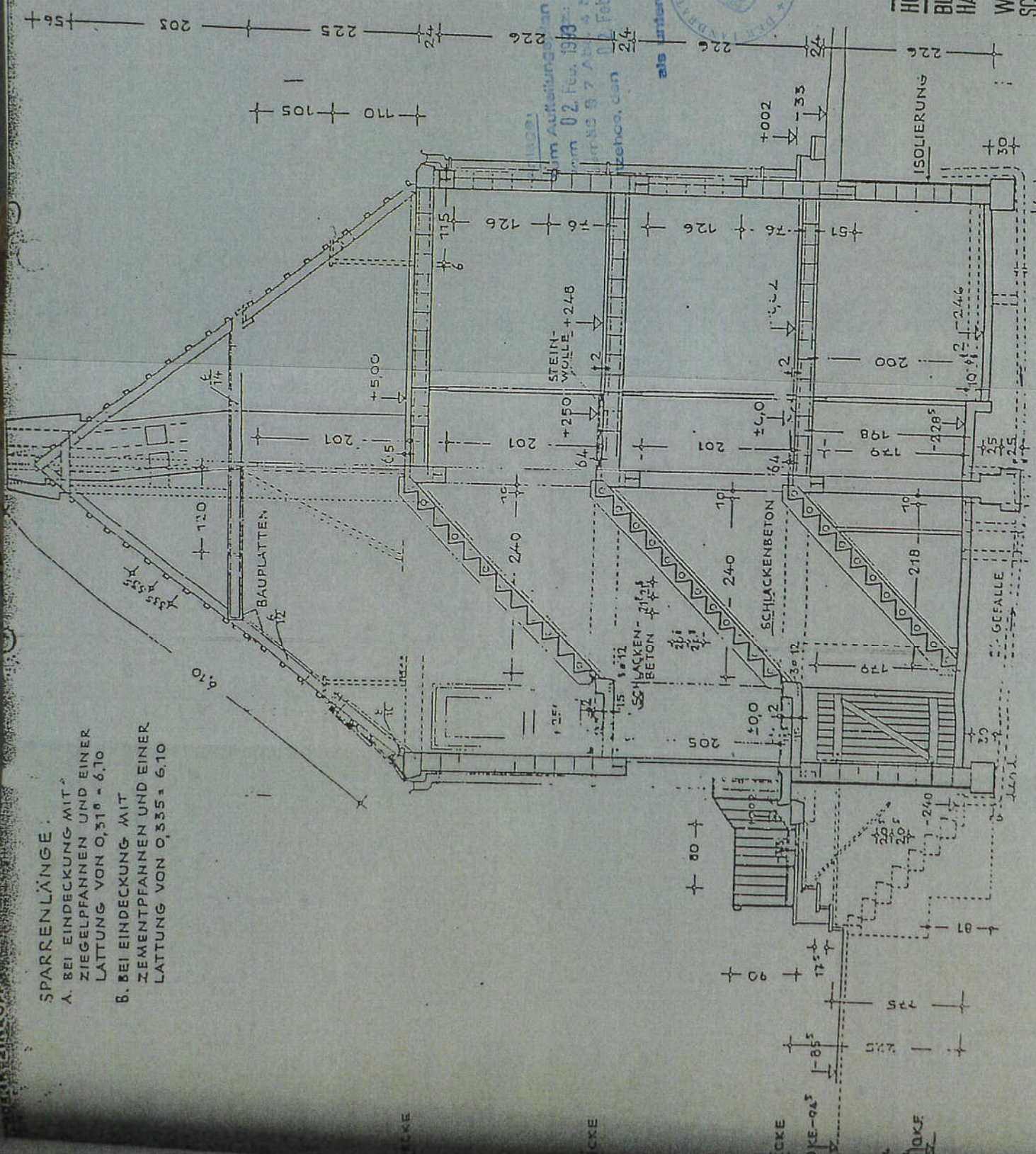
FLURSTÜCK 5/363 UND GEBÄUDEHALFTE HAUSNR. 43 + 47
ANDERER EIGENTUMER (S. LAGEPLAN)

KELLERGESCHOSS:

Anlage 5:
Schnitt aus
Aufteilungsplan

HOHENLOCKSTEDT · HELGOLANDSTRASSE
BLOCK
HAUSNUMMERN **43-49**
WOHNHAUS MIT 2 x 2 WOHNUNGEN
SCHNITT
M = 1:50

als Untere Bauaufsichtsbehörde
Königsberg
am 02. Feb. 1983
Nr. 2 WEG
11/6172-208/123/82
zum Aufteilungsplan zur Bescheinigung
Der Landesbauaufsichtsbehörden
17.02.1983



- SPARRENLÄNGE:**
- A. BEI EINDECKUNG MIT ZIEGELPFANNEN UND EINER LATTUNG VON 0,310 = 6,10
 - B. BEI EINDECKUNG MIT ZEMENTPFANNEN UND EINER LATTUNG VON 0,335 = 6,10

GRAZIERKOPF

ECKE

ECKE

ECKE

WEG-043

OKF

Seite - 2 - Änderung der Ermittlung der Wohnfläche (bzgl. des Bodenraumes)
der Obergeschoßwohnungen .

Die folgende Berechnung der Wohnfläche gilt für die Blocks mit den
Hausnummern

- 1 / 3 / 5 / 7 ;
15 / 17 / 19 / 21 ;
29 / 31 / 33 / 35 ;
45 / 49 ;
57 / 59 / 61 / 63 ;
38 / 40 / 42 / 44 ;

Ein Block besteht aus 2 Hausscheiben, wobei jede Hausscheibe aus
1 Erdgeschoßwohnung und 1 Obergeschoßwohnung mit Dachgeschoß besteht
(Eingangsflur und Treppe zu den Obergeschoßwohnungen befinden sich in den
Erdgeschossen).

Je Erdgeschoßwohnung mit den Nummern

1, 2, 14, 15, 27, 28, 40, 51, 52, 64, 65.

- Wohnraum	14,77 m ²
Eltern	11,72 m ²
Küche	5,10 m ²
Bad/ WC	4,58 m ²
Flur	5,62 m ²
	<u>41,79 m² Wohnfläche</u>
	=====

im Keller	
Vorräte (Abst.)	16,64 m ²
	=====

Je Obergeschoßwohnung mit den Nummern

3, 4, 16, 17, 29, 30, 41, 53, 54, 66, 67.

- Flur (als Eingang im EG)	1,08 m ²
Wohnraum	14,77 m ²
Eltern	12,32 m ²
Küche	7,10 m ²
Bad/WC	4,73 m ²
Flur	3,07 m ²
Flur im Dachgeschoß	1,00 m ²
Kinderzimmer	11,10 m ²
Kinderzimmer	8,26 m ²
	<u>63,43 m² Wohnfläche</u>
	=====
Bodenraum	: 10,65 m ²
im Keller	
Vorräte (Abst.)	: 13,94 m ²

Anlage:
zum Aufstellungsplan zur Bescheinigung
vom 02. Feb. 1993 Az: 6142 - WEG - 23/92
gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG.
Itzehoe, den 30. Juni 1994

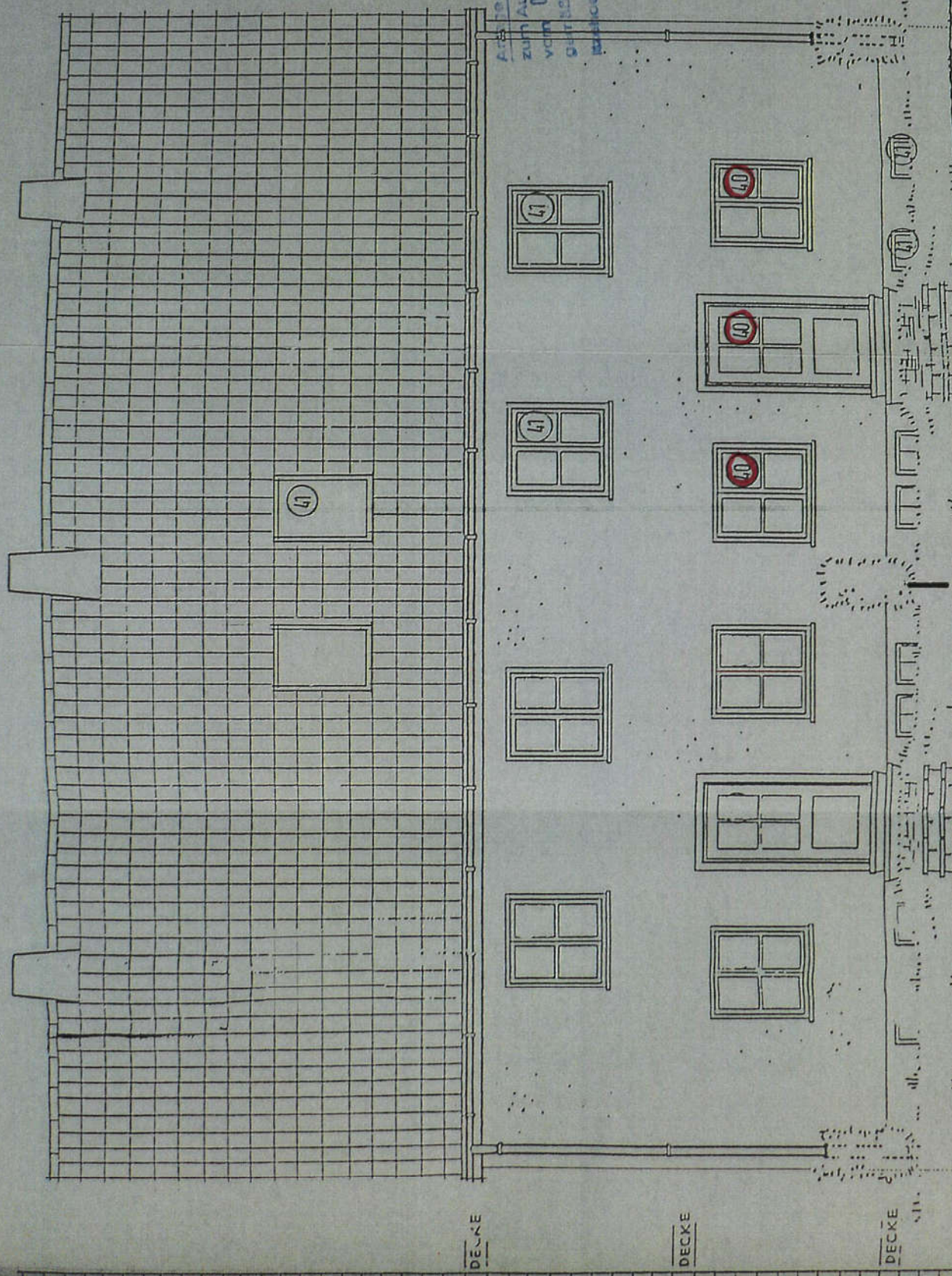
Der Landrat
des Kreises Steinburg
als untere Bauaufsichtsbehörde
Im Auftrage



Aufgestellt: Kiel, den 13. Dezember 1993

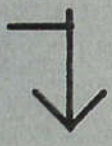
THOMAS SCHRABISCH FREISCHAFFENDER ARCHITEKT BDA
PAPENKAMP 57, 24114 KIEL, TEL. 0431 / 6 35 50, FAX 6 39 39

Anlage 7:
Ansicht aus Aufteilungsplan
(WE Nr. 40 rot markiert)



Arbeit
zum Aufstellungsplan zur Beschreibung
vom 02. Feb. 1938: 11/6442-189/123/52
Gericht 57 Abb. 3 Nr. 2 Weg.
Landsrat
02. Feb. 1938
als Anlage zur Beschreibung
11/6442-189/123/52
KINBURG
DEN LÄNDERN

HOHENLOCKSTEDT - HE
BLOCK
HAUSNUMMERN
WOHNHAUS MIT 2
ANSICHT



FLURSTÜCK 5/363 UND GEBÄUDEHALFTE HAUSNR. 13+17
ANDERER EIGENTÜMER (S. LAGEPLAN)

DECKE

DECKE

DECKE

LOK.F.

Wirtschaftsplan 01.01.2023 - 31.12.2023

Objekt: Helgolandstr.1-69

Casavicode: WHG-0300-040-003

Vertrag: 300.040.003

Eigentümer:

Datum:

Erstellt von:

KTN	Bezeichnung	Schlüssel	Ihr Anteil	Alle Anteile	Gesamt	Ihr Anteil
6100	Müllgebühren	m²Wohnfl.	42,63	/ 3123,63	2.236,32	30,52
6110	Müll-Grundgebühren	Müllgebühr	1,00	/ 77,00	3.603,60	46,80
6120	Wasser-/Abwassergebühr	m²Wohnfl.	42,63	/ 3123,63	25.144,00	343,15
6140	Stromkosten	m²Wohnfl.	42,63	/ 3123,63	6.500,00	88,71
6060	Dachrinnenreinigung	m²Wohnfl.	42,63	/ 3123,63	1.000,00	13,65
6220	Wartung Rauchmelder	m²Wohnfl.	42,63	/ 3123,63	820,97	11,20
6240	Kabel-TV Gebühren	Kabel-TV	1	/ 77	6.105,00	79,29
6300	Haftpflichtversicherung	m²Wohnfl.	42,63	/ 3123,63	569,76	7,78
6310	Wohngebäudeversicherung	m²Wohnfl.	42,63	/ 3123,63	8.102,69	110,58
6470	Hausmeister	m²Wohnfl.	42,63	/ 3123,63	10.800,00	147,39
6600	Gartenkosten	m²Wohnfl.	42,63	/ 3123,63	12.024,00	164,10
6680	Winterdienst	m²Wohnfl.	42,63	/ 3123,63	2.051,55	28,00
6749	Heizkosten lt. Ista-Abrg. Vorjahr	lt.Einzelabrg.	497,04	/ 79195,69	76.000,00	476,98
Zwischensumme					154.957,89	1.548,15

Bezeichnung	Schlüssel	Ihr Anteil	Alle Anteile	Gesamt	Ihr Anteil
6000 Reparaturen	ME-Anteile	133,00	/ 10000,00	20.000,00	266,00
5700 Verwaltungskosten	Whg-Einheit:	1,00	/ 77,00	20.974,92	272,40
5800 sonst. Kosten	ME-Anteile	133,00	/ 10000,00	1.000,00	13,30
5820 Bankgebühren	ME-Anteile	133,00	/ 10000,00	100,00	1,33
Zwischensumme				42.074,92	553,03

Bezeichnung	Schlüssel	Ihr Anteil	Alle Anteile	Gesamt	Ihr Anteil
6833 Ansparung Rücklage	ME-Anteile	133,00	/ 10000,00	60.000,00	798,00
Zwischensumme				60.000,00	798,00

Gesamtkosten: € 257.032,81
 Summe Ihrer Kosten: € 2.899,18

Auf Ihre Einheit entfällt somit eine Zahlung von monatlich € 242,00.

Bitte nehmen Sie diesen Wirtschaftsplan zu Ihren Unterlagen. Wir weisen darauf hin, dass die erneute Zusendung (postalisch oder elektronisch) kostenpflichtig ist.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Registriernummer ² SH-2019-002624716

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

1

Gültig bis: 01.04.2029

Gebäude

Gebäudetyp	Zweifamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Helgolandstraße 45-49, 25551 Hohenlockstedt		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1952		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	unbekannt		
Anzahl Wohnungen	2		
Gebäudenutzfläche (A _N)	126 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Nah-/Fernwärme 70% aus KWK fossil		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung/Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen - siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller



ETC-Hamburg GmbH, Energieberater HWK
Thorsten Grünig
Meiendorfer Weg 23
22145 Hamburg

02.04.2019

Ausstellungsdatum

ETC Energie und Thermografie
Centrum Hamburg GmbH
Meiendorfer Weg 23 · 22145 Hamburg
www.etc-hamburg.de
Profis für alle im Einsatz!

Unterschrift des Ausstellers

¹ Datum der angewendeten EnEV, gegebenenfalls angewendeten Änderungsverordnung zur EnEV
Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Eingang nachträglich einzusetzen. ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation ² Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

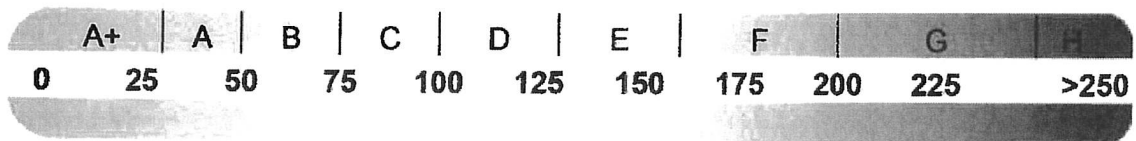
Registriernummer ² SH-2019-002624716

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T'

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)

eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
- Verfahren nach DIN V 18599
- Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV
- Vereinfachungen nach § 9 Absatz 2 EnEV

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

kWh/(m²·a)

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

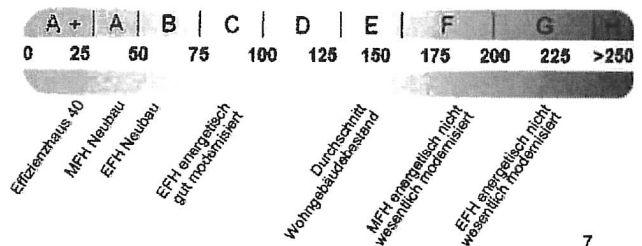
Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um % verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T': W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige

Angabe ⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² SH-2019-002624716

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

158,7 kWh/(m²-a)



133,1 kWh/(m²-a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

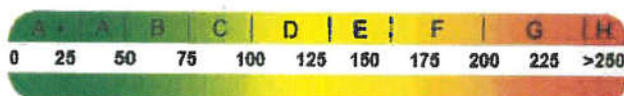
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

158,7 kWh/(m²-a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima- faktor
von	bis						
01.01.2015	31.12.2015	Nah-Fernwärme aus KWK, festes Brennstoff	0,7	14472		14472	1,05
01.01.2016	31.12.2016	Nah-Fernwärme aus KWK, festes Brennstoff	0,7	17378		17378	1,06
01.01.2017	31.12.2017	Nah-Fernwärme aus KWK, festes Brennstoff	0,7	17567		17567	1,08
01.01.2015	31.12.2017	Warmwasserzuschlag	1,8	7590	7590		

Vergleichswerte Endenergie



Effizienzhaus 40
 MFH Neubau
 EFH Neubau
 EFH energetisch
 gut modernisiert
 Durchschnitt
 Wohngebäudebestand
 MFH energetisch nicht
 wesentlich modernisiert
 EFH energetisch nicht
 wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energiesparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer ² SH-2019-002624716

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Außenwand gg. Außenluft	Dämmung der Außenwände gemäß den Vorgaben der zum Mod.-Zeitpunkt gültigen Verordnung, 10-15 cm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	mittel	-
2	Heizung	Optimierung der Regelungstechnik	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	mittel	-

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<http://www.zukunft-haus.info/>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Dieser Energieausweis wurde mit der Energieberatersoftware EVEBI V 9.2.9 der Firma ENVISYS GmbH & Co. KG erstellt.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil - Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe "Gebäudeteil" deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien - Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf - Seite 2

Der Energiebedarf wird hier durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z.B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegevinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und von der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen der standardisierten Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf - Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Energieeffizienz des Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte "Vorkette" (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z.B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz sowie eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle - Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf - Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG - Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld "Angaben zum EEWärmeG" sind die Art eingesetzter erneuerbarer Energien und der prozentuale Anteil Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld "Ersatzmaßnahmen" wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahmen und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch - Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis von Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheit zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. Ein hoher Verbrauch in einem einzelnen Jahr führt beispielsweise zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Ein Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere wenn die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängt. Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch in eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist in der Tabelle "Verbrauchserfassung" zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch - Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen - Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 1 Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweis der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte - Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Die Werte sind innerhalb derer angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für einzelne Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

CityBasics

25551 Hohenlockstedt, Helgolandstr. 45



Basics - Landkreis (Gemeinde)

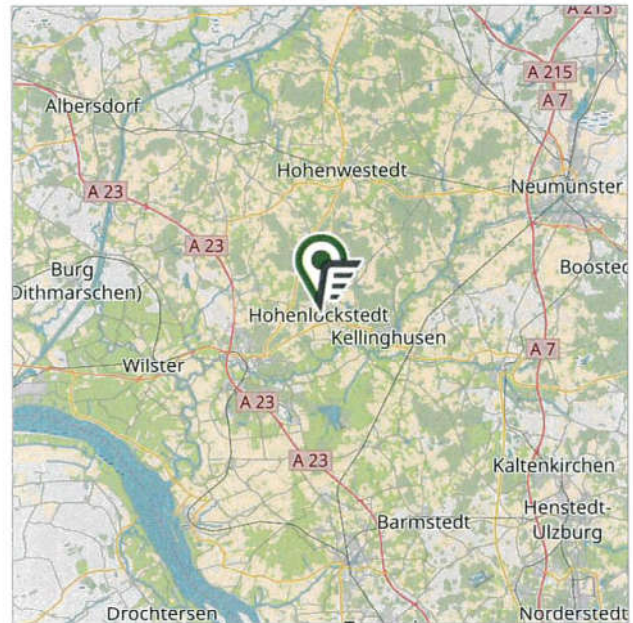
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	130.843 (5.946)
Fläche	1.055,00 km ²
Bevölkerungsdichte	124 EW/km ²
PLZ-Bereich	25551
Gemeindeschlüssel	01061042

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

BIP (1)	4.533.529 €
Arbeitslosenquote (2)	6,50 %
Erwerbstätige (3)	48.200

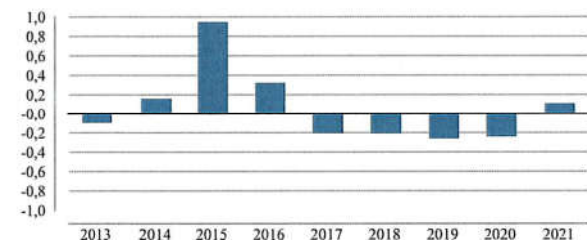
Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016



Maßstab: 1:500.000

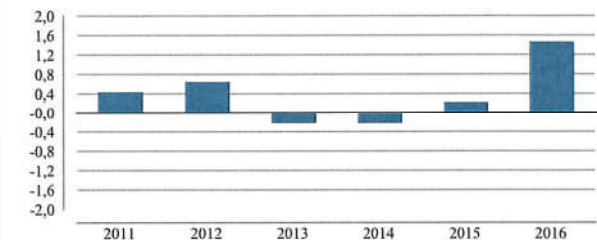
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



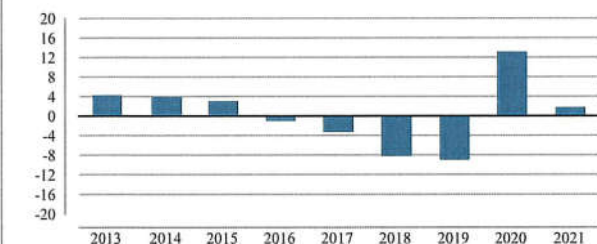
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



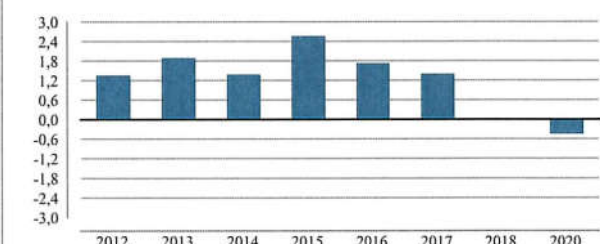
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Arbeitslosenquote*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Bruttoinlandsprodukt*



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.

Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende

Stand: 2024