



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 0 41 22 - 92 72 72

Telefax 0 41 22 - 92 72 92

E-Mail info@torsten-kuehl.de

Website www.torsten-kuehl.de

USt.-IdNr. DE225200394

WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)
für das Grundstück bebaut mit Einfamilienhaus und Garage
Erich-Steiding-Straße 15, 25576 Brokdorf



Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 4/24
Ortstermin	21.06.2024
Bewertungstichtag	21.06.2024
Erstellungstag	18.07.2024
Verkehrswert	95.000,00 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.	Miet- und Nutzungsverhältnisse	7
9.	Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	7
9.1.	Baurecht.....	7
9.2.	Beiträge und Abgaben.....	8
9.3.	Baulasten.....	8
9.4.	Denkmalschutz	8
9.5.	Kampfmittel Verdachtsflächen.....	8
9.6.	Altlasten/Altstandort	9
9.7.	Sonstige Verordnungen und Vorschriften.....	9
10.	Lagemerkmale	10
10.1.	Großräumige Lage	10
10.2.	Kleinräumige Lage	11
11.	Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen.....	11
12.	Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	11
12.1.	Flächen und Maße.....	12
12.2.	Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	13
13.	Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	15
14.	Bewertungsgrundlagen und Verfahren	15
14.1.	Bodenwertermittlung.....	17
14.2.	Restnutzungsdauer	18
15.	Ertragswertverfahren	19
15.1.	Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete).....	19
15.2.	Liegenschaftszinssatz	19
15.3.	Barwertfaktor	20
15.4.	Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV	20
15.5.	Ertragswertberechnung	21
15.6.	Marktanpassung Ertragswertverfahren	21
16.	Sachwertverfahren nach NHK 2010	22
16.1.	Ermittlung der Ausstattungsstandards	22
16.2.	Gebäudesachwertermittlung	23
16.3.	Zeitwert der baulichen Außenanlagen.....	23
16.4.	Zusammenstellung der vorläufigen Werte.....	23
16.5.	Marktanpassung Sachwertverfahren	24
17.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	24
17.1.	Angepasster Ertragswert.....	25
17.2.	Angepasster Sachwert.....	25
18.	Verkehrswert (Marktwert)	25

Fotos

26-39

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. Lageplan
4. Grundriss Erd- und Dachgeschoss, Ansichten, Schnitt
5. Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (2 Seiten)
6. Berechnung des umbauten Raumes
7. Zugang umbauter Raum nach Änderung Garagendach
8. Berechnung der GFZ und GRZ
9. Baubeschreibung (4 Seiten)
10. City Basics Brokdorf

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	2
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	39
Anzahl der Fotos	41

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 02.04.2024 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für den im Grundbuch von Brokdorf Blatt 319 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragenen Grundbesitz zu ermitteln.

Das Grundstück ist bebaut mit einem nicht unterkellerten, 1-geschossigem Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, hergestellt als NORDMARK-Fertighaus. Es wurde 1981 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 186 m². Diese Wohnfläche verteilt sich im Erdgeschoss auf Wohn-/Esszimmer, drei Schlafzimmer, Küche, Bad, WC, Diele sowie einen Kellerersatzraum. Im nachträglich ausgebauten Dachgeschoss befinden sich zwei Zimmer, Bad und Flur.

Der seitliche Anbau besteht aus einer Garage und einem weiterer Kellerersatzraum.

Das Haus steht nach umfangreicher Räumung, die durch den bestellten Zwangsverwalter veranlasst wurde, leer und wurde in diesem Zustand besichtigt. Durch intensive Katzenhaltung befindet sich das gesamte Objekt in einem weit unterdurchschnittlichen und stark sanierungsbedürftigen Zustand.

5. Auftragsdaten

Auftraggeber Amtsgerecht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe

Eigentümerin

Auftragsdatum 04.04.2024

Auftragseingang 08.04.2024

Besuchsankündigung 09.04.2024 für 23.04.2024

Die betreibende Gläubigerin informierte mich nach Erhalt der Besuchsankündigung, dass die Immobilie unter Zwangsverwaltung steht. Daraufhin wurde der Zwangsverwalter kontaktiert, dieser berichtete von Räumungsarbeiten im Haus und das eine Besichtigung nur sehr eingeschränkt möglich sei. Die Räumung wurde abgewartet und es erfolgte anschließend eine Besichtigung, nachdem zuvor der Schlüssel beim Zwangsverwalter abgeholt wurde.

Ortstermin 21.06.2024

Besichtigungsdatum 21.06.2024

Bewertungstichtag 21.06.2024

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, Vorschriftenammlung (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.

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge Gemäß telefonischer Auskunft des Amtes Wilstermarsch vom 08.04.2024 sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge gemäß §8 Kommunalabgabengesetz rückständig.

9.3. Baulasten

Allgemein 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.

Eintragung im Baulastenverzeichnis sind ohne zusätzliche Grundbucheintragung gegen jedermann wirksam und wirken auch gegen Rechtsnachfolger (neue Eigentümer).

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

Baulastenauskunft Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Steinburg vom 08.04.2024 ist für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

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 08.07.2024) 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 Luftbildauswertungen 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	<p>Am 08.04.2024 wurde per E-Mail ein Antrag auf Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Steinburg gestellt.</p> <p>Am 10.04.2024 teilte der Kreis Steinburg, Amt für Umweltschutz, Untere Abfallbehörde, schriftlich mit, dass derzeit keine Altablagerungen (z.B. ehem. Müllplätze) bekannt sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für das Grundstück <u>kein</u> Altstandort verzeichnet.</p>

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

Energieausweis	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Wer als Hauseigentümer sein Heim weder verkaufen, vermieten oder modernisieren möchte, benötigt keinen Energieausweis.</p> <p>Im Falle einer Zwangsversteigerung ist kein Ausweis vorzulegen, da es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang handelt.</p> <p>Für das Gebäude liegt mir kein Energieausweis vor.</p>
Dichtheitsprüfung	<p>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.</p>

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.

Ob eine Dichtheitsprüfung stattgefunden hat, ist mir nicht bekannt.

Die Kosten der Überprüfung und ggf. Beseitigung von Undichtigkeiten bleiben unberücksichtigt, weil es nicht bekannt ist, ob die Leitungen und Schächte von Undichtigkeiten und Beschädigungen betroffen sind. Offensichtlicher Erneuerungs- und Reparaturbedarf wird aber berücksichtigt.

10. Lagemerkmale

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

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg
Ort und Einwohner	Brokdorf, rd. 1.000 Einwohner
Ortsbeschreibung	Brokdorf ist eine ländlich geprägte Gemeinde, die im Westen des Kreises Steinburg liegt.
Verkehrsanbindungen	Landstraßenverbindung Richtung Itzehoe (ca. 15 km) und Wilster (ca. 10 km). Autobahnanschlussstelle Itzehoe-Mitte zur A 23 (Hamburg/Heide) ca. 15 Autominuten entfernt.
Entfernungen m. KFZ	Itzehoe ca. 15 km Wilster ca. 10 km Glückstadt ca. 22 km Hamburg (Innenstadt) ca. 70 km Hamburg (Flughafen) ca. 66 km Kiel ca. 65 km
ÖPNV	Buslinienverkehr nach Itzehoe und Wilster. Nächster Bahnhof in Itzehoe mit Verbindungen nach Hamburg und Westerland.
Wirtschaft	Brokdorf ist eine überwiegend ländlich geprägte Gemeinde mit wenigen Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben. Überregional bekannt ist Brokdorf durch das Kernkraftwerk Brokdorf, welches mittlerweile außer Betrieb genommen wurde.

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße im zentralen Ortsteil.
Schulen	Grundschule in Brokdorf, weiterführende Schulen in Wilster und Itzehoe, darunter auch Gymnasien.
Versorgung	Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs im Ort, darunter ein kleiner Supermarkt. Weitere Bedarfsdeckung in Wilster oder Itzehoe.
Freizeit	TSV Brokdorf mit verschiedenen Sportangeboten., sowie durch den Elbdeich, der ein beliebtes Ziel für Spaziergänge und Radtouren ist.
Wohnumfeld	In umliegender Bebauung überwiegend Einfamilienhäuser unterschiedlicher Bauart und Altersklasse.

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	Überwiegend rechteckiges Grundstück, im nördlichen Zufahrtsbereich straßenbegleitender Verlauf. Das Wohnhaus befindet sich in etwa mittig auf dem Grundstück, die Zufahrt erfolgt von Norden. Das nachträglich veränderte Garagendach ist grenzbebaut. Der Garten ist überwiegend nach Süden ausgerichtet.
Erschließung	Die Straße ist verkehrsberuhigt hergestellt, ca. 5 m breit asphaltiert, beidseitig verlaufen gepflasterte Gehwege, Straßenbeleuchtung ist vorhanden
Anschlüsse	Entwässerung, Wasser, Gas, Strom, Telefon
Befestigungen	Weg zum Haus gepflastert. Vor der Garage kleine befestigte Fläche.
Umfriedungen	Buschwerk, rückwärtig nicht ersichtlich wegen üppigen Aufwuchses. Zur Straße hin abgängiger Jägerzaun mit Pforte
Gartenanlage	Stark eingewachsen mit hohen Brennesseln, Büschen, Sträuchern - hier hat sich die Natur das Grundstück zurückerobert. Es ist eine vollständige gärtnerische Neuanlage vorzunehmen. Alte Weide, Nadelgehölze und ein Apfelbaum

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	Dieses NORDMARK-Fertighaus ist nicht unterkellert und 1-geschossig hergestellt. Der Ausbau des Dachgeschosses erfolgte nachträglich.	
Baujahr/Baugenehmigungen	16.09.1981	BG Neubau eines Einfamilienhauses
	05.10.1983	BG Windfangmauer
	21.03.1985	BG Änderung des Garagendaches
Veränderungen	Das Dachgeschoss wurde nachträglich zu Wohnraum ausgebaut. Eine Baugenehmigung lag hierfür nicht in der behördlichen Bauakte, weshalb es auch keine Wohnflächenberechnung dafür gibt. Der Ausbau wird aus sachverständiger Sicht als baugenehmigungsfähig angesehen.	

12.1. Flächen und Maße

Allgemein

Bruttogrundflächen

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Hierbei werden auf die BGF alle überdeckten und allseits in voller Höhe umschlossenen Bereiche erfasst, sowie die nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen Bereiche, wenn sie von massiven Dachüberständen überdeckt werden (z.B. Durchfahrten oder überdachte Loggien). Die BGF umfasst die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidungen. Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern. Die Ermittlung der BGF erfolgt auf der Grundlage vorliegender Berechnungen oder Grundrisse sowie Schnitte.

Wohnflächen

Für das Erdgeschoss liegt eine Wohnflächenberechnung aus der behördlichen Bauakte vor. Von der Richtigkeit der Maße wird ausgegangen, die Angaben sind plausibel. Der Kellerersatzraum ist ein Abstellraum im EG und wird gemäß Wohnflächenverordnung der Wohnfläche hinzugerechnet. Für das nachträglich ausgebaute Dachgeschoss lagen keine Flächenberechnungen in der Bauakte vor. Ein Flächenaufmaß hat nicht stattgefunden oder konnte nicht durchgeführt werden. Die Wohnfläche wird daher überschlägig ermittelt aus der Bruttogrundfläche (BGF) des Dachgeschosses. Bei der Wohnfläche bleiben Konstruktionsteile, wie Außen- und Innenwände sowie Treppen unberücksichtigt, daher wird bei Wohnhäusern ein üblicher Abschlag in Höhe von 20% von der Bruttogrundfläche vorgenommen (EG-BGF x Faktor 0,8). Im Dachgeschoss werden zusätzlich die nicht anrechenbaren Flächen unterhalb der Dachschrägen berücksichtigt (DG-BGF x Faktor 0,8 x Faktor 0,6). Es wird keine Gewähr übernommen für die Größenangabe, die tatsächliche Größe kann im Falle eines Aufmaßes von dieser überschlägigen Berechnung abweichen. Alle Angaben sind Circa-Angaben, weshalb dies bei den nachfolgenden Zahlen und Berechnung nicht jedes Mal gesondert aufgeführt wird.

Bruttogrundflächen

Wohnhaus

Erdgeschoss	$12,375 \times 8,625$		
	$+ 5,50 \times 3,125$	=	<u>123,92 m²</u>
Dachgeschoss	$12,375 \times 8,625$		
	$+ 5,50 \times 3,125$		
	$+ 5,485 \times 8,625$	=	<u>171,23 m²</u>
BGF gesamt ca.			<u>295,15 m²</u>

<u>Garage</u>	$5,485 \times 8,625$	=	<u>47,31 m²</u>
---------------	----------------------	---	----------------------------

Wohnfläche

Erdgeschoss		=	104,29 m ²
Dachgeschoss	$171,23 \text{ m}^2 \times 0,8 \times 0,6$	=	<u>82,19 m²</u>
Wohnfläche gesamt - gerundet -			<u>186,00 m²</u>

Nutzfläche

Garage mit Kellerersatzraum			<u>37,26 m²</u>
-----------------------------	--	--	----------------------------

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein	Die Angaben wurden der Baubeschreibung (Anlage 9) 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.
<u>Hinweis</u>	Im ganzen Haus sind sehr viele Kratzspuren von Katzen vorhanden, auch Flecken und ein starker Geruch durch Urin etc. weisen auf eine übermäßige Katzenhaltung in diesem Haus hin.
Fassade	Bräunlicher Klinker, grau gefugt 1/2 Stein Verblendung, 13 cm Wandplatten gem. Fertighausverzeichnis 51
Wohnungstrennwände	12,5 cm Wandplatten
Zwischenwände	wie vor
Decken	Rigips feuerhemmend auf Sparschalung, Holzbalken mit mineralischen Dämmstoffen, Holzschalung, Spanplatten, Belag
Dach/Dachdeckung	38° Walmdach, Holzbalkenkonstruktion Anthrazitfarbene Betondachsteine, Kunststoffrinnen und -abläufe, Dachüberstände unterseitig Holzverschalt, dunkel naturbelassen
Haustür	Hartholzkassettenür, seitlich Festelement mit Butzen-Sprossenverglasung. Davor 2-stufiger Aufgang und Podest belegt mit Granitstein
Innentüren	Dunkle Holzabentüren in Holzumfassungszargen
Fenster	Isolierverglaste Hartholzfenster. Im Wohnzimmer ein feststehendes 3-fach verglastes Fensterelement sowie Terrassentür - aus den Scharnieren gebrochen.
Heizung	Fußbodenheizung im Erdgeschoss, im Dachgeschoss Flachheizkörper Eine neue Heizungsanlage und die Warmwasserversorgung müssen neu hergestellt werden.
<u>Erdgeschoss</u>	
Flur	Beige, rechteckige Bodenfliesen, Treppe ins DG
Treppe ins DG	Offene, dunkle Holzwangentreppe, Seitenwände mit bunten Riemchenklinkern verblendet
Küche	Bodenfliesen wie im Flur Anschlüsse vorhanden, keine Einbauten
Abstellraum	Anschließend an die Küche Hier Elektroverteilung
Bad	Beige Boden- und deckenhohe Wandfliesen mit floralem Dekor, Decke Holzvertäfelt Bräunliche Sanitärelemente, Wanne, zwei Waschtische, Stand-WC mit Spülkasten und Bidet

Gäste-WC	Bodenfliesen wie im Flur, ca. 1,20 m hohe, beige Wandfliesen, Decke holzvertäfelt Braune Sanitärelemente, Stand-WC mit Spülkasten, Waschtisch mit Zweihandarmatur
Wohn-/Esszimmer	Diagonal verlegte, beige, großformatige Bodenfliesen Kamin mit Kassette und geputzter Schürze, seitlich gemauerte Sitzbank mit Klinkern belegt
Zimmer hinten links	Verbrauchter Teppichboden, Ausgangsmöglichkeit nach draußen, Decke holzvertäfelt
<u>Dachgeschoss</u>	
Schlafzimmer	Aufgequollener Laminatfußboden, 2 VELUX-Dachflächenfenster - marode
Zimmer	Teppichboden, zwei VELUX Dachflächenfenster Abseite unterhalb der Dachschrägung
Bad	Zugang vom großen Raum, 3 Stufen tiefer gelegen Dunkle Bodenfliesen, graue Wandteilstfliesung Stand-WC mit Spülkasten, Dusche, Waschtisch mit Säule
Abseite	Zugang vom Bad, unterhalb der Dachschrägung VELUX-Holzdachflächenfenster - blind
<u>Abstellraum</u>	
	Zwischen Wohnhaus und Garage Bräunliche Bodenfliesen, Holzausgangstür, rückwärtig Glasbausteinfenster, Wasseranschluss – vermutlich für Waschmaschine o.ä.
<u>Garage</u>	Innen mit bräunlichen Fliesen belegt, Stahlschwinger Überdachung hinter der Garage aus Holzkonstruktion – vollständig morsch und abgängig

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Das Einfamilienhaus ist in seiner Grundsubstanz solide hergestellt, verfügt jedoch über erhebliche Mängel, Schäden und Instandhaltungsanstauungen. Insbesondere die intensive Katzenhaltung mit Urin und Kotverschmutzungen führen dazu, dass das Objekt selbst nach vollständiger Räumung über einen erheblichen Gestank verfügt. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass derartig belastete Wohnhäuser von dem Geruch nur befreit werden können, wenn sämtliche Wand-, Decken- und Bodenbeläge entfernt werden sowie ggf. auch der Estrich und der Wandputz, die Innentüren sowie Fenster abgeschliffen werden und das gesamte Elektroschalterprogramm ausgetauscht wird. Anschließend hätte das Haus quasi den Stand eines 40 Jahre alten Rohbaus.
Hausbock /Schwamm	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.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Das Grundstück befindet sich in einer Gemeindestraße, verkehrsberuhigt, in einem gewachsenen Wohngebiet. Die Lagequalität ist durchschnittlich
Objektrisiken	Käufer müssen sich auf Sanierungskosten in erheblichem Umfang für das Haus und die Garage mit dem Abstellraum einstellen. Außerdem ist der Garten neu anzulegen.
Drittverwendung /Marktchancen	Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern in dörflichen Lagen ist derzeit verhalten. Dieses Objekt ist stark sanierungsbedürftig, was zusätzlich zu einer verringerten Nachfrage führen dürfte. Die Marktchancen werden daher als unterdurchschnittlich eingestuft.

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	<p>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.</p>
Verfahrenswahl	<p>Einfamilienhäuser können in allen drei Verfahren bewertet werden. Für einen unmittelbaren Vergleich muss eine ausreichende Anzahl zeitnaher Hausverkäufe vorliegen, die für einen Vergleich geeignet sind hinsichtlich Lage, Alter, Beschaffenheit und Größe. Das ist hier nicht der Fall. Das Ertragswertverfahren wird zur Überprüfung des Ergebnisses angewendet. In dieser Wertermittlung wird dem Sachwertverfahren der Vorzug gegeben, weil Einfamilienhäuser meistens eigengenutzt werden und das Haus als frei lieferbar bewertet wird.</p>

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

Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stand	01.01.2024
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei (ebf.)
Zone / Region / Straße	Brokdorf, Erich-Steiding-Straße
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bezugsgröße	800 m ² (gilt nur für Einfamilienhäuser)
Bodenrichtwert	75,00 €/m ²

Umrechnung von Bodenrichtwerten des individuellen Wohnungsbaus auf andere Grundstücksgrößen³

Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine Größe von 598 m² und die Bezugsgröße für den Bodenrichtwert beträgt 800 m². Der Bodenwert sinkt im Verhältnis mit der Vergrößerung und steigt mit Verringerung der Fläche. Hierzu hat das Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter [3] Untersuchungen durchgeführt und eine Umrechnungsformel erarbeitet, die auch vom Gutachterausschuss des Kreises Steinburg angewendet wird.

Modell: nicht GFZ-bereinigt			
Quelle: Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter			
Formel = $7,492 \times^{-3072}$			
Bodenrichtwert		Angepasster Bodenrichtwert	
Fläche BRW	BRW/m ²	Fläche BWO	BWO/m ²
800 m ²	75 €/m ²	598 m ²	82 €/m ²
Wert eingeben	Wert eingeben	Wert eingeben	angepasster Bodenwert

³ Textquelle: Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg (Stand 31.12.2020)

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m ²		82,00 €	angepasster BRW	
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	21.06.2024	1,000	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objekttyp	EFH	EFH	1,000	
Lage	mittel	mittel	1,000	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	mittel	1,000	
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,000	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,000	
Außenbereich	nein	nein	1,000	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			82,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m ²		
Bodenwert gesamt	1,00	598	49.036,00 €	
Bodenwert rd.			49.000,00 €	

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 1981 fertiggestellt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich rechnerisch eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 38 Jahren. Das Wohnhaus ist jedoch seit vielen Jahren nicht modernisiert worden. Durch die intensive Tierhaltung ist es im jetzigen Zustand praktisch nicht bewohnbar und es müssen zunächst umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt werden. Nach Durchführung dieser Arbeiten wird die Restnutzungsdauer angehalten zu rd. 40 Jahren

15. Ertragswertverfahren

15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

Brokdorf hat keinen Mietenspiegel. Auch der IVD hat für diese Region keine Mietauswertungen durchgeführt und veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 (GMB 23) marktübliche Mieten ausgewertet und veröffentlicht. Dort ist der mittlere Mietzins für 180 m² große Wohnungen im Kreis Wilstermarsch, mittlere Lage angegeben zu 5,35 €/m².

Aufgrund der aktuellen Marktsituation und unter Berücksichtigung mietrelevanter Kriterien erfolgt eine Berechnung in einem vermietbar hergestellten Zustand mit diesem mittleren Mietzins von 5,35 €/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 subsummiert 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 2023 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 Einfamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht:

Mittelwerte seit 2002 zu:	3,4% (RND 50 Jahre - 254 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2014 - 2023 zu:	3,3% (RND 50 Jahre - 146 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2019 – 2023 zu:	2,9% (RND 50 Jahre – 92 Kauffälle)
und im Jahr 2023 zu:	2,8%

Wegen des Objektzustandes muss eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes erfolgen. Käufer gehen ein Kostenrisiko ein und der Sanierungserfolg mit einer vollständigen Schaden- und Mangelbeseitigung ist hinsichtlich der Kosten nicht zu 100% zu bestimmen. Daher wird ein Zuschlag von 1,00 Punkten vorgenommen. Dieser Wert bezieht sich auf den ermittelten durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz des Jahres 2023.

Angepasster LiZi für dieses Objekt: $2,8\% + 1,00 = 3,8\%$

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 %	3,80
Restnutzungsdauer in Jahren	40
Barwertfaktor	20,40

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)⁴.

Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Wohnhaus)

Verwaltungskosten	345 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei EFH
Instandhaltungskosten	13,50 € jährlich pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche
Mietausfallwagnis	2% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages

⁴ 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.	
Einfamilienhaus	186	5,50	1.023,00	
einschl. Garage/Abstellraum				
	186		1.023,00	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete):				12.276,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhalt.kosten	13,50 € /m ²		2.511,00 €	
Verwaltungskosten	345,00 € Stück		345,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		245,52 €	
./. Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			25,26%	3.101,52 €
vorläufiger Jahresreinertrag				9.174,48 €
./. Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				9.174,48 €
Liegenschaftzinssatz		3,8 %		
Bodenwert(anteil)			49.000,00 €	
./. Bodenwertverzinsung				1.862,00 €
Gebäudeertragsanteil				7.312,48 €
x Barwertfaktor			20,40	149.174,59 €
+ Bodenwert				49.000,00 €
vorläufiger Ertragswert				198.174,59 €

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 Liegenschaftszinssatz die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch nicht ausreichend berücksichtigt wurden und der Liegenschaftszinssatz zu niedrig oder zu hoch für die Berechnung angehalten wurde.

Die Berechnungen im Ertragswertverfahren erfolgen mit dem Liegenschaftszinssatz, 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 Liegenschaftszinssatz 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 Liegenschaftszinssatz wurde mit den individuellen Gegebenheiten bezogen auf dieses Wertermittlungsobjekt angepasst, so dass keine weitere Marktanpassung zu erfolgen braucht.

16. Sachwertverfahren nach NHK 2010

Im Sachwertverfahren werden getrennt die Werte ermittelt und Berechnungen durchgeführt für den Bodenwert, die baulichen Anlagen und die baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen.

Die Berechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt auf der Basis der 2010er Normalherstellungskosten (NHK 2010).

Das Gebäude wird gemäß NHK 2010 in eine Gebäudeart oder ggf. in mehrere Gebäudearten (Gebäudeartenmix) eingegliedert und der Ausstattungsstandard wird für die unterschiedlichen Bauteile in Standardstufen unterteilt und mit dem jeweiligen Wägungsanteil multipliziert. Die sog. Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag.

Nach der Ermittlung des im Wesentlichen nur kostenorientierten vorläufigen Sachwertes erfolgt die Berücksichtigung der Lage auf dem regionalen Grundstücksmarkt durch Anwendung des Sachwertfaktors⁵. Anschließend sind die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, dies sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Objektes, die vom üblichen abweichen und im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst sind. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind gegliedert nach Gebäudearten und Standardstufen; hier:

- 1.21 – Einfamilienhaus
- freistehend
- nicht unterkellert
- 1-geschossig
- ausgebautes Dachgeschoss

16.1. Ermittlung der Ausstattungsstandards

Die nachstehende Einstufung in die Standardstufen erfolgt unter der Berücksichtigung der vollständigen Sanierung der Innenräume.

Gebäudeart nach NHK 2010: 1.21 Ausstattungsmerkmal	Standardstufe und Wägungsanteil					Wägungsanteil (%)	€/m ² BGF
	1	2	3	4	5		
Außenwände		1,00				23	201
Dach		1,00				15	131
Fenster und Außentüren		1,00				11	96
Innenwände und -türen		0,50	0,50			11	103
Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11	96
Fußböden		0,50	0,50			5	47
Sanitäreinrichtungen			1,00			9	90
Heizung			1,00			9	90
Sonstige technische Ausstattung		1,00				6	53
Kostenkennwert in €/m ²	790	875	1.005	1.215	1.515	100	907
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit							0
Zuschlag Ausbau UG und / od. Dachboden							0
bereinigter Kostenkennwert							907

⁵ Sachwertfaktoren werden i.d.R. von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] abgeleitet und veröffentlicht

16.2. Gebäudesachwertermittlung

Gebäudesachwertermittlung	Einheit	Einfamilienhaus	Garage und Abstell.
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	80
wirtschafth. Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert)	Jahre	40	40
Alterswertminderung linear in Prozent	%	50	50
ermittelter Kostenkennwert per m ² BGF	€/m ²	907	485
Baupreisindex (BPI Basisjahr 2010) 1. Qu./2024	Faktor	1,813	1,813
zeitl. angepasster Kostenkennwert (€ per m ² BGF x BPI)	€/m ²	1.644	879
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	295	47
Herstellungskosten (BGF x Kostenkennwert/m ² x BPI)	€	484.980	41.313
Alterswertminderung linear in Euro	€	-242.490	-20.657
alterswertgeminderte Herstellungskosten	€	242.490	20.656
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)			
vorläufige Gebäudesachwerte	€	242.490	20.656
vorläufiger Gebäudesachwert gesamt	€	263.146	

16.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen

Der Wert der baulichen Außenanlagen wird als pauschaler Zeitwert angegeben für Anschlüsse und Leitungen auf dem Grundstück, Terrassen, Wegebefestigungen und Stützmauern, Umfriedungen sowie für die Gartenanlage einschließlich kleinerer Nebenanlagen. Das Grundstück ist stark verwildert und Bedarf einer Neuanlage, daher ist kein Zeitwert vorhanden.

16.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Bodenwert	49.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	263.146,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	0,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert	312.146,00 €

16.5. Marktanpassung Sachwertverfahren

Der über die NHK 2010 ermittelte Sachwert ist ein kostenorientierter Substanzwert. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt müssen berücksichtigt werden. Umfangreiche Untersuchungen und Auswertungen von verkauften Grundstücken zeigen die Abhängigkeiten von Sachwerten zu Kaufpreisen. Der Quotient aus erzieltm Kaufpreis geteilt durch rechnerisch ermittelten Sachwert ist der Sachwertfaktor. Diese Sachwertfaktoren hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg in seinem Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlicht.

Einfamilienhäuser

Auswertezeitraum	2019-2023
Bodenwertniveau ca.	65 – 90 €/m ²
Sachwertspanne	300.000 – 350.000 €
Sachwertfaktorspanne ca.	0,96 – 0,99
Gewählter Sachwertfaktor	0,97

vorläufiger Sachwert		Sachwertfaktor		vorl. angepasster Sachwert
312.146,00 €	x	0,97	=	302.781,62 €

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 Zustands werden die Kosten berücksichtigt, die nötig sind, um das Objekt in einen sanierten Zustand zu versetzen. Wie beschrieben ist das Haus innen zu entkernen und ggf. müssen Käufer auch den Estrich und den Wandputz entfernen, um den Geruch im Hause vollständig los zu werden. Damit entspräche das Haus in etwa einem 40 Jahre alten Rohbau, für den für die Fertigstellung die aktuellen Herstellungskosten aufzuwenden wären.

Für einen Rohbau ohne Innenausbauten, d.h. ohne Estrich, Putz, Küche, Bäder, Wand-, Decken- und Bodenbeläge sowie Innentüren und Fenster betragen die Kosten für die verbleibenden Ausbauarbeiten ca. 40% der Gesamtkosten gemäß Preisindizes für Neubauten in konventioneller Bauart⁶. Aus diesem Grund sind die in der Tabelle im Kap. 16.2 ermittelten Gesamtherstellungskosten für das Wohnhaus mit Garage und Abstellraum als Berechnungsbasis heranzuziehen und hiervon 40% in Ansatz zu bringen. Diese Kosten sind unabdingbar aufzuwenden für die Sanierung zur Herstellung eines bewohnbaren Zustands.

Herstellungskosten gesamt EFH und Garage ca. 526.000 Euro x 40% = 210.000 Euro

Die Kosten können je nach Qualität und Anspruch der Ausführung auch schwanken. Eine Gewähr für die Höhe der Kosten und den Umfang der baulichen Maßnahmen kann seitens des Sachverständigen nicht erfolgen. Die gärtnerische Neuanlage der Außenanlagen bleibt unberücksichtigt und sollte mit den o.g. Kosten ausreichend abgedeckt sein.

17.1. Angepasster Ertragswert

vorläufiger Ertragswert rd.	198.175,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-210.000,00 €
Angepasster /bereinigter Ertragswert	-11.825,00 €

17.2. Angepasster Sachwert

vorläufiger Sachwert rd.	302.782,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-210.000,00 €
Angepasster /bereinigter Sachwert	92.782,00 €

18. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Brokdorf Blatt 319, erfolgte über das Sachwert- und das Ertragswertverfahren.

Den Verkehrswert schätze ich im Sachwertverfahren in Höhe des Sachwertes unter Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet auf 5 Tsd. € - zu:

95.000,00 €

(in Worten: fünfundneunzigtausend Euro)



.....
Torsten Kühl
Uetersen, 18.07.2024 tk/mb

⁶ Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4,11/2022



1.

Straßenansicht Nord-West



2.

Ansicht Nord, Weg zum Haus



3.

Zufahrt Garage



4.

Garten



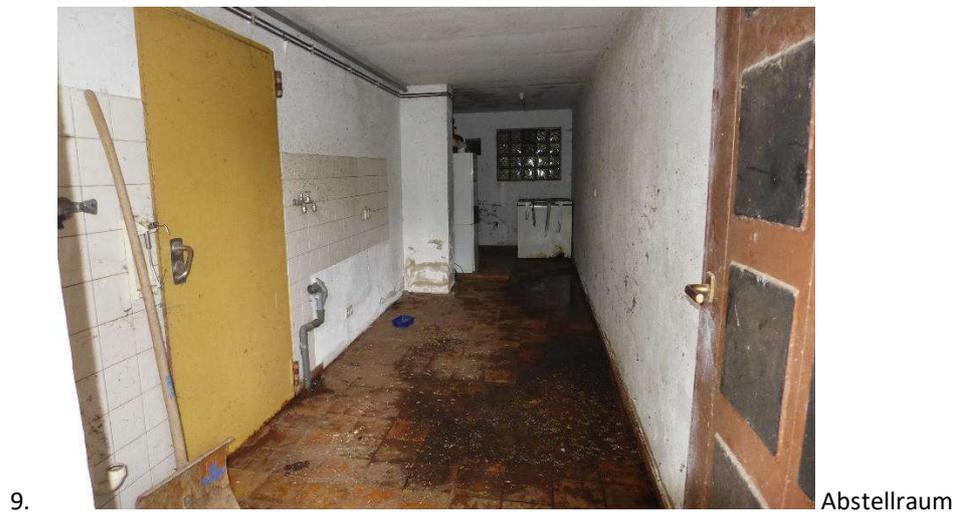
5.

Dito



6.

Überdachung hinter Garage





10.

Garage innen



11.

Dito



12.

Hauseingang



13.

Flur m. Treppe zum DG



14.

Dito



15.

Küche



16.

Elektroverteilung Abstellraum



17.

Podest im Abstellraum



18.

Bad



19.

Gäste-WC



20.

Zimmer EG



21.

Schlafzimmer EG



22.

Wohnzimmer m. Kamin



23.

Dito, defekte Terrassentür



24.

DG -Schlafzimmer



25.

Dito



26.

Durchfeuchtungen



27.

Schäden Wandbereich



28.

marode Dachflächenfenster



29.

Zimmer



30.

Dito



31.

Dito



32.

verschmutzter Fußboden



33.

Schäden Wand/Boden



34.

Dito



35.

Abseite



36.

Bad



37.

Dito



38.

Dito



39.

Dito



40.

Wandschäden



41.

Dachflächenfenster - blind

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25576 Brokdorf, Holst, Erich-Steiding-Str. 15



08.07.2024 | 02781223 | © 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

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

98 K 4124
- 18.3.94 -

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 14.03.2024

Flurstück: 92/10
Flur: 16
Gemarkung: Brokdorf

Gemeinde: Brokdorf
Kreis: Steinburg

E-Mail: Poststelle-

Anlage 2
Auszug aus dem Liegenschaftskataster
1:1.000



Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

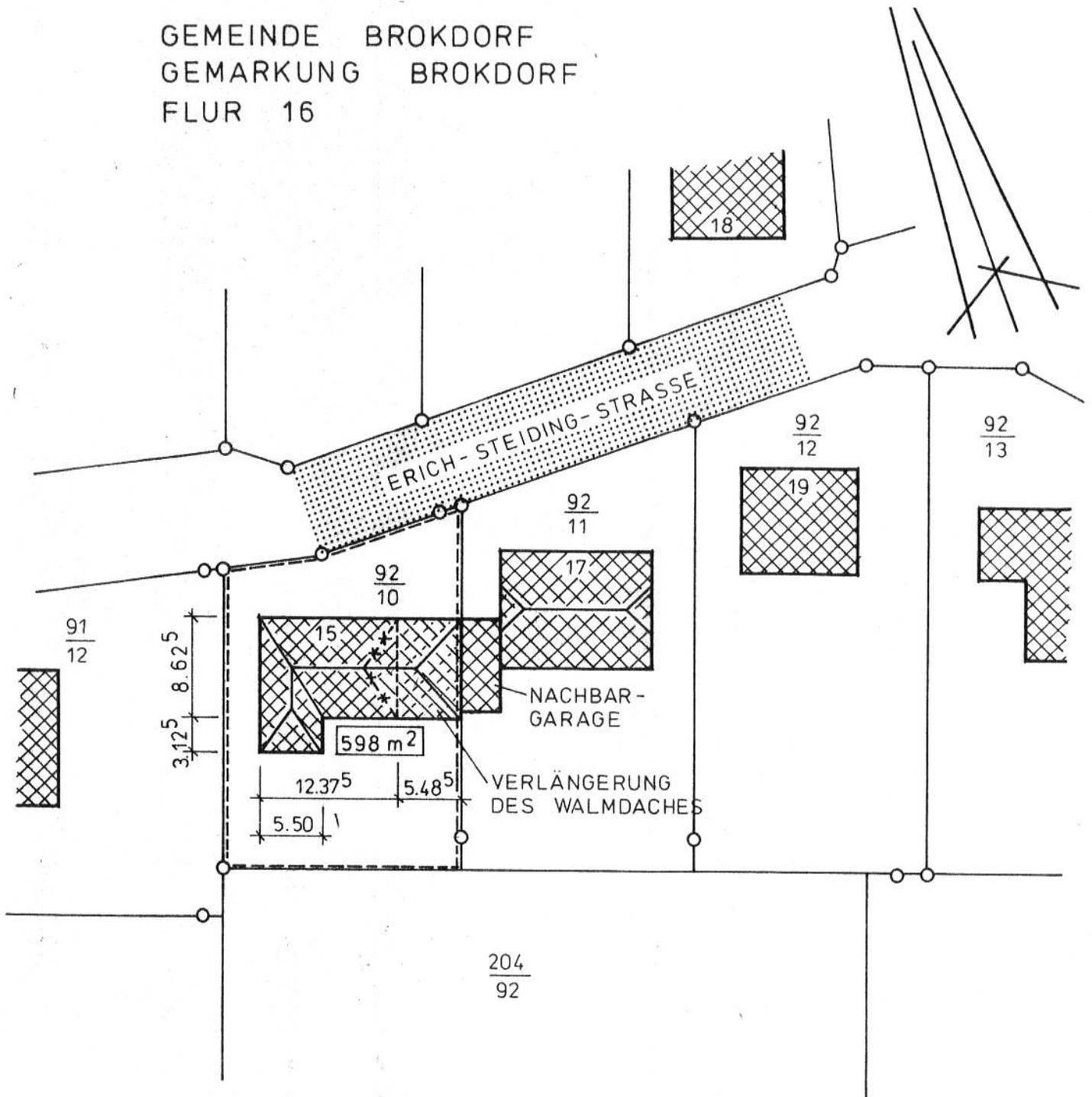
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).



LAGEPLAN 1 : 500

Anlage 3
Lageplan

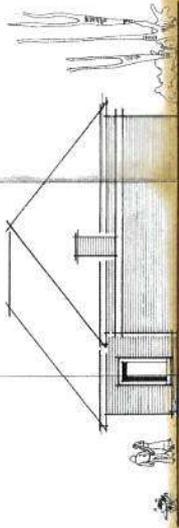
GEMEINDE BROKDORF
GEMARKUNG BROKDORF
FLUR 16



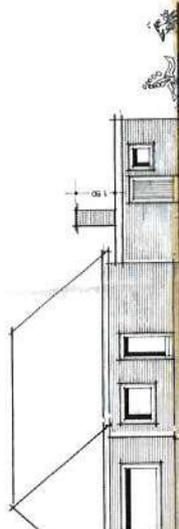
BROKDORF / HERFORD . DEN 28. 2. 1985

BAUHERR:

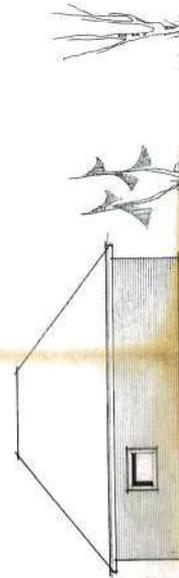
ARCHITEKTEN:



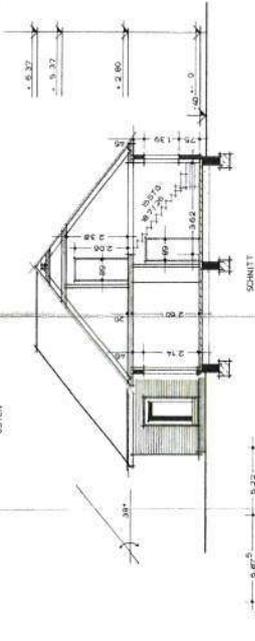
ÖSTEN



SÜDEN



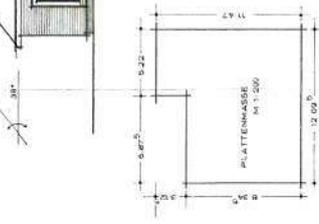
WESTEN



DER BAUER
 FÜR DIE AUSFÜHRUNG

Baumfachlich geprüft & genehmigt
 vom 16. 9. 1981
 als Entwurf Zeichnung
 der untere Bauaufsichtsbehörde
 im Auftrag

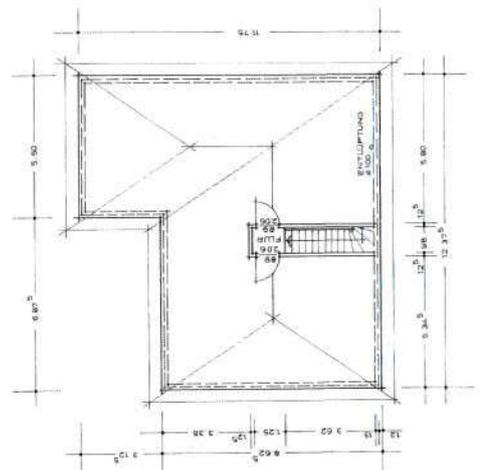
SCHNITT



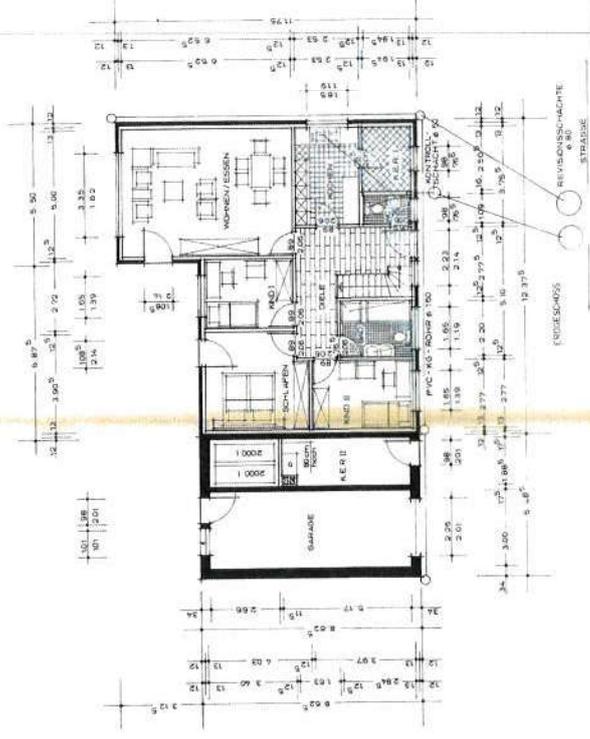
PLATTENMASSSE
 M 1:500

ALLE FUNDAMENTMASSSE SIND VOR BAUBEGINN ZU ÜBER-
 PRÜFEN!

BEBAUTE FLÄCHE 170,97 m²



DACHGESCHOSS



ERDGESCHOSS

REVISIONS-NACHTE
 STRICH

NORMARK
 ARCHITECTS

NORMARKHAUS KG
 2243 ALBERSDORF / HOLST

BLATT	HAUSESSER 1:300
BRUNNEN	DATELIM 14.02.1981
SEZ	GEHR
5/10	BRUNNEN

Betr.: Baumaßnahme: Neubau

Bauvorhaben: _____

Bauherr: _____

Bauort: _____

Brokdorf

Wohnflächenberechnung

nach Teil IV der II. Berechnungsverordnung vom 21. II. 1975

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl ²⁾	Wohn- und Schlafräume m ²	Küchen m ²	Nebenräume ³⁾ m ²	Gewerbl. ⁴⁾ bzw. Wirtsch.-R. ⁵⁾ m ²
	<u>Erdgeschoß</u> =====					
	<u>Wohnen/Essen</u> 5,00 x 6,525	1	32,63			
	<u>Schlafen</u> 3,905 x 3,40 + 0,63 x 2,77	1	15,02			
	<u>Kind I</u> 2,72 x 3,40	1	9,25			
	<u>Kind II</u> 2,77 x 3,97	1	11,00			
	<u>Kochen</u> 3,755 x 2,53	1		9,50		
	<u>Bad</u> 2,20 x 2,845				6,26	
	<u>WC</u> 1,09 x 1,91				2,08	
	<u>Diele</u> 1,63 x 5,10 + 2,97 x 2,775 - ((2,80 + 20) x 0,98)				13,61	
	<u>Kellerersatzraum I</u> 2,54 x 1,945					4,94
		5	67,90	9,50	21,95	4,94 qm
			gesamt: 99,35 qm			
			=====			

Der Planverfasser:

Betr.: Baumaßnahme: Neubau
 Bauherr: _____

Az. _____
 Bauvorhaben: Einfamilienhaus
 Bauort: Brokdorf

Wohnflächenberechnung

nach Teil IV der II. Berechnungsverordnung vom 21. II. 1975

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl ²⁾	Wohn- und Schlafräume m ²	Küchen m ²	Nebenräume ³⁾ m ²	Gewerbl. ⁴⁾ bzw. Wirtsch.-R. ⁵⁾ m ²
	<u>Dachgeschoß</u> =====					
	<u>Flur</u> 0,98 x 1,25				1,23 =====	
	<u>Anbau</u> =====					
	<u>Garage</u> 3,00 x 7,945 x 0,97					23,12
	<u>Kellerersatzraum II</u> (1,885 x 5,17 - 0,515 x 0,35) 0,97					9,28
	<u>Ölraum</u> 1,885 x 2,66 x 0,97					4,86 -----
						37,26 =====
	<u>Zusammenstellung</u> =====					
	Erdgeschoß: 99,35 qm					
	Dachgeschoß: 1,23 qm					
	<u>Wohnfläche:</u> 100,58 qm =====					
	Erdgeschoß: 4,94 qm					
	Anbau: 37,26 qm					
	<u>Nutzfläche:</u> 42,20 qm =====					

Betr.: Baumaßnahme: Neubau – Umbau – Anbau

Bauvorhaben:  

Anlage 6
Berechnung des
umbauten Raumes

Bauherr: _____

Bauort:  

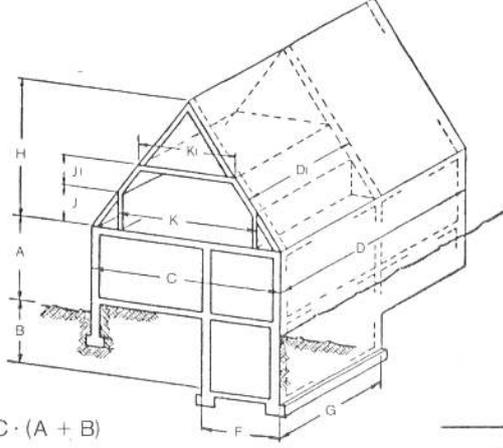
Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277/50 mit Anleitungsbeispiel

Unterkellerung: Nichtzutreffendes streichen

($\frac{1}{4}$, $\frac{3}{4}$, $\frac{2}{3}$, $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$, $\frac{1}{4}$, 0)

Dachausbau: Nichtzutreffendes streichen

($\frac{1}{4}$, $\frac{3}{4}$, $\frac{2}{3}$, $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$, $\frac{1}{4}$, 0)



Bebaute Fläche: _____ m²

Vollgeschoße + Kellergeschoß

$$D \cdot C \cdot (A + B)$$

Bei Teilunterkellerung:
Vollgeschoße + Sockel

$$D \cdot C \cdot A$$

$$(12,375 \times 8,625 + 5,50 \times 3,125) \cdot 3,20$$

$$5,485 \times 8,625 \times 2,50$$

= 396,550 m³ 118,270 m³

Bei Teilunterkellerung:
Kellergeschoß – Sockel

$$G \cdot F \cdot B$$

= + m³ + m³

Dachgeschoß
ausgebauter Teil

$$D_1 \left(K \cdot J + \frac{K + K_1}{2} \cdot J_1 \right) = x$$

$$\frac{(0,35 + 2,63 \times 3,11 \times 1,23)}{2} +$$

$$(2,135 \times 2,63 \times 1,23)$$

= + 12,606 m³ + m³

Dachgeschoß
nicht ausgebauter Teil

$$\frac{1}{3} \times \frac{H}{2} \times \frac{1}{3} \left(\frac{h_1(2a+b_1)}{6} + \frac{gh}{2} - x \right)$$

$$\frac{1}{3} \left(\frac{3,57 \times 8,625 (24,75 + 6,075)}{6} + \right.$$

$$\left. \frac{(5,50 \times 3,57 \times 3,125) - 12,606}{2} \right)$$

= + 60,123 m³ + m³

umbauter Raum im einzelnen = 469,279 m³ 118,270 m³

Für _____ Stück gleichartige¹⁾ Hauseinheiten zusammen = m³ m³

umbauter Raum zusammen = 587,549 m³

davon gewerblicher Teil²⁾ = m³

Brunsbüttel, den 14. 2. 1911

¹⁾ Für jeden verschiedenen Haustyp ein besonderes Formblatt ausfüllen. Die Zusammenstellung verschiedener Berechnungen als Anlage beifügen.
²⁾ Den gewerblichen Anteil auf einem zweiten Blatt errechnen und beifügen.

Änderung des Garagendaches für

, Erich-Steidingstr. 15, 2211 Brokdorf

Zugang umbauter Raum :

$8,625 \times (5,485 - 0,60/2) \times 0,60$	=	26,83	cbm
$8,625 \times 3,57/3$	=	10,26	"
$8,625 \times 1,30 \times 3,57/2$	=	20,01	"
$8,625 \times 3,57/2 \times 2,70/3$	=	13,86	"
Zugang	=	70,96	cbm

Brokdorf / Herford, den 26.2.1985

Bauherr :

Architekten :

Bauvorhaben : Einfamilienhaus

Bauherr :

Bauort : Brokdorf

Grundflächenzahl

$$123.92 \text{ m}^2 : 660 \text{ m}^2 = \underline{0.19 \text{ GRZ}}$$

Geschoßflächenzahl

$$\left[123.92 \text{ m}^2 + 6.14 \text{ (Aufenthaltsräume + Treppenräume in anderen Geschossen)} \right] : 660 \text{ m}^2 = \underline{0.20 \text{ GFZ}}$$

Für die Ausführung:

Brunsbüttel d. 26.08.81

Anmerkung:

1. Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen.
2. Bei mehreren Gebäuden ist für jedes Gebäude eine besondere Baubeschreibung erforderlich.
3. Punkt 17 bis 38: Die Angaben müssen mit den Angaben über die Wand- und Deckenbaustoffe in den für die Ausfu-
geprüften Festigkeitsberechnungen übereinstimmen.

Baubeschreibung

(§ 5 BauVorVO)

Hinweis: Der Vordruck ist schreibmaschinen-gerecht.

Zeilenschaltung 11-fach.

①	Bauherr	
②	Lage des Grundstücks Ort / Straße / Flur / Flurstück	Brokdorf Bebauungsplan Nr.3
③	zum Bauantrag vom	26.08.81
④	Bezeichnung des Bauvorhabens (Wie Ziff. III und IV des Bauantrages)	Neubau eines Einfamilien- hauses
⑤	Baugrundstück Oberflächenbeschaffenheit und Nutzung	Ausgewiesenes Bau Land
⑥	Straßenbau	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> in Ausführung <input type="checkbox"/> vorgesehen
⑦	Abwasserbeseitigung	<input type="checkbox"/> vorhanden als <input checked="" type="checkbox"/> vorgesehen als <input type="checkbox"/> Mischsystem <input checked="" type="checkbox"/> Trennsystem <input type="checkbox"/> Regenabwasserkanal <input type="checkbox"/> Klärgrube <input type="checkbox"/> Sammelgrube (abflußlos) <input type="checkbox"/> Biologische Kläranlage
⑧	Trinkwasserversorgung	<input type="checkbox"/> Anschluß an öffentliche Wasserleitung vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> Anschluß an öffentliche Wasserleitung vorgesehen <input type="checkbox"/> Brunnen mit oder ohne Wasserleitung vorhanden <input type="checkbox"/> Brunnen mit oder ohne Wasserleitung vorgesehen
⑨	Elektrische Versorgung	<input type="checkbox"/> vorhanden <input checked="" type="checkbox"/> vorgesehen
⑩	Gasversorgung	<input type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> vorgesehen
⑪	Baugrund (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 2.1.1 bis 2.1.3)	Marschboden
⑫	Beschaffenheit und Tragfähigkeit (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 4)	Angenommene Bodenpressung 0,7 kp/cm ²
⑬	Pfahl- bzw. Plattengründungen •	Baufaufsichtlich geprüft u. genehmigt: 16. 9. 1981
⑭	Grundwasserstand	m unter Terrain Der Landrat
⑮	Drainageart	des Kreises Steinburg als untere Bauaufsichtsstelle
⑯	Gebäude-Rohbau	Streifenfundamente lt. Statik
⑰	Fundamente	und DIN 1045, frostfrei!
⑱	Wände Kelleraußenwände, Sockelhöhe über Gelände	0,45 m über Bordstein
⑲	Außenwände der Geschosse Erdgeschoß a) Wandaufbau	1/2 Stein Verblendung, 13cm Wandplatten gem. Fertig- hausverzeichnis 51
⑲	b) Material und Farbe	
⑳ Obergeschoß a) Wandaufbau	
㉑	b) Material und Farbe	
㉒ Obergeschoß a) Wandaufbau	
㉓	b) Material und Farbe	

24	Dachgeschoß (Giebel, Drempe) a) Wandaufbau	
25	b) Material und Farbe	
26	Wohnungstrennwände Treppenraumwände, Brandwände	12.5cm Wandplatten
27	Zwischenwände a) tragende und aussteifende	
28	b) nicht tragende	wie Pos. 26
29	Decken (Gesamtkonstruktion einschl. Fußbodenbelag)	
29	Kellerdecken	
30	Unterer Abschluß bzw. Fußböden bei nicht unterkellerten Räumen	12cm Unterbeton lt. Statik 4cm Estrich, 4cm Sillanmatten PVC oder Teppichboden
31	Wohnungs(trenn)decken	Rigips feuerhemmend auf Spar- schalung, Holzbalken mit miner. Dämmstoffen, Holzschalung, Span- platten, Belag
32	Decken über Durchfahrten	
33	Decken unter Durchfahrten	
34	Decken unter nicht ausgebautem Dachgeschoß	
35	Dachschrägen, Decken unter Spitzboden	
36	Abseitenwände	
37	Dach Konstruktion	38° Walmdach ✓
38	Eindeckung (Material, Farbe)	Frankfurter Pfannen (anthrazit)
39	Treppen (Ausführung mit Angabe der Geländerausbildung) Außentreppen	
40	Kellertreppen	
41	Geschoßtreppen	Holztreppe m. Geländereu. m. senkr. Stäben 15 Stg. 18.7/26
42	Boden- u. Spitzbodentreppen	

58	Lagermenge der festen oder flüssigen Brennstoffe in to/l	4000l
59	Behälteranlage nach DIN	<input checked="" type="checkbox"/> oberirdisch <input type="checkbox"/> unterirdisch
60	Füll- und Entlüftungsleitungen (Querschnitt, Rohrführung)	Fülleitung 2" Entlüftung 1.5"
61	Sicherung gegen Überfüllen und Kontrolle gegen Undichtigkeiten	Leckanzeigergerät Grenzwertgeber
62	Gasanlagen (Anzahl der Gasgeräte, Gasfeuerstätten, Wasserheizung, Raumheizer, Nennheizleistung in Kcal/h)	
63	Abstellraum (Lage, Größe in m ²)	a) 4.94 m ² (im Wohnhaus)
64	a) innerhalb der Wohnung b) außerhalb der Wohnung	b) 9.28 m ² (im Anbau)
65	Gemeinschaftsräume Waschküche(n), Trockenraum(räume) Größe in m ²	
66	Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen (Größe in m ²)	
67	Gemeinschaftsanlagen Blockheizung, Fernheizung, Waschanlagen, Personenaufzug, Abfallschächte, Müllverbrennungsanlagen, Garagen	
68	Außenanlagen (s. Lageplan) Umwehungen (Höhe, Bauart)	
69	Straßeneinfriedigung Seitliche und hintere Einfriedigung	Lt. Bebauungsplan Nr. 4
70	Anzahl der Kfz-Stellplätze	1 Garage, 1 Kfz Stellplatz ✓
71	Befestigungen der Verkehrsflächen wie Wohnwege, Zugangswege, Stellplätze	Betonplatten 50x50 cm
72	Anlagen für Abfälle	1 Mülltonne
73	Teppichklopfstangen Waschpfähle (in Stück), Spielplatz für Kinder (in m ²)	1 Teppichklopfstange
	Beschreibung weiterer baulicher Anlagen	Bitte Extrablatt beifügen
	Betriebsbeschreibung bei gewerblichen Anlagen	Bitte Extrablatt beifügen
74	Ort, Datum	Brunsbühel d. 26.08.81
	Unterschrift	
	des Bauherrn	des Planverfassers/Bauvorlageberechtigten

CityBasics

25576 Brokdorf , Holst, Erich-Steiding-Str. 15



Basics - Landkreis (Gemeinde)

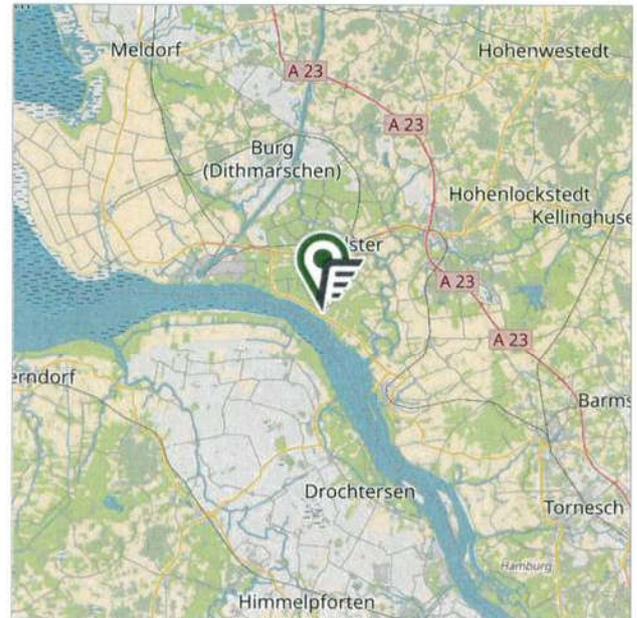
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	130.843 (997)
Fläche	1.055,00 km ²
Bevölkerungsdichte	124 EW/km ²
PLZ-Bereich	25576
Gemeindeschlüssel	01061018

Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr: 2021

Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis

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

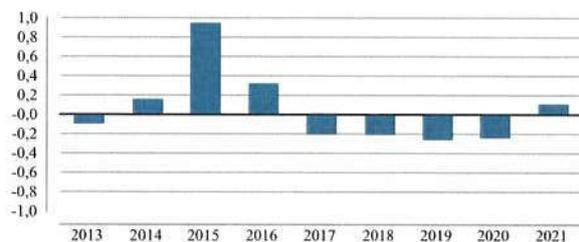
Veröffentlichungsjahr: 2022
Berichtsjahr (1): 2020 (2): 2021 (3): 2016



Maßstab: 1:500.000

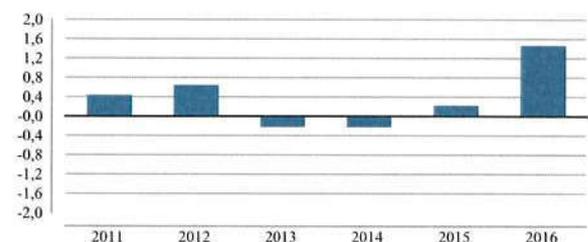
© OpenStreetMap - Mitwirkende

Einwohnerzahl*



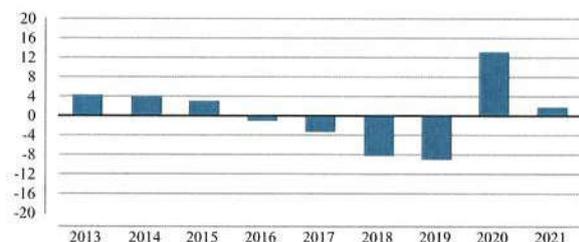
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

Erwerbstätige*



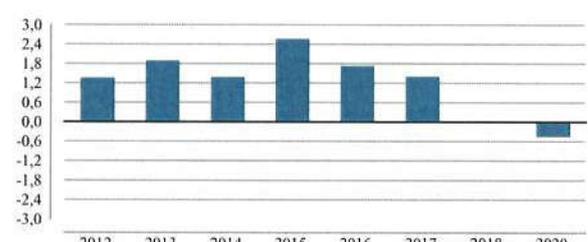
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)

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