



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 Grundstück bebaut mit einem Einfamilienhaus
Osterfeld 55a, 24616 Brokstedt



Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 46/23
Ortstermin	13.05.2024
Bewertungsstichtag	13.05.2024
Erstellungstag	06.06.2024
Verkehrswert	575.000,00 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.....	8
9.1. Baurecht.....	8
9.2. Beiträge und Abgaben	8
9.3. Baulasten	8
9.4. Denkmalschutz.....	9
9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen	9
9.6. Altlasten/Altstandort	9
9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften	10
10. Lagemerkmale.....	11
10.1. Großräumige Lage.....	11
10.2. Kleinräumige Lage.....	11
11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen	12
12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	12
12.1. Flächen und Maße	13
12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	13
13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	16
14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren.....	17
14.1. Bodenwertermittlung	18
14.2. Restnutzungsdauer	20
15. Ertragswertverfahren	21
15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltemiete)	21
15.2. Liegenschaftszinssatz.....	21
15.3. Barwertfaktor.....	22
15.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV.....	22
15.5. Ertragswertberechnung	23
15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren	23
16. Sachwertverfahren nach NHK 2000	24
16.1. Gebäudetyp und Standard.....	24
16.2. Standardeinstufung und Herstellungskosten.....	26
16.3. Wert der baulichen Anlagen	26
16.4. Zeitwert der baulichen Außenanlagen.....	27
16.5. Zusammenstellung der vorläufigen Werte	27
16.6. Marktanpassung Sachwertverfahren.....	27
17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
17.1. Angepasster Ertragswert.....	29
17.2. Angepasster Sachwert	29
18. Verkehrswert (Marktwert).....	29

Fotos

30-37

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. Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Flurstücksnachweis (2 Seiten)
4. Lageplan
5. Grundriss Kellergeschoss
6. Grundriss Erdgeschoss
7. Grundriss Dachgeschoss
8. Ansichten und Schnitt (2 Seiten)
9. Berechnung der Wohn-/Nutzfläche (6 Seiten)
10. Berechnung der Wohn-/Nutzflächen, Bruttogrundfläche und Bruttorauminhalte
11. Baubeschreibung (2 Seiten)
12. City Basics Brokstedt

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	2
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	37
Anzahl der Fotos	23

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 12.03.2024 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Grundbuch von Brokstedt Blatt 988 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragene Grundstück zu ermitteln.

Das Grundstück ist bebaut mit einem voll unterkellerten, 1-geschossigem Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Es wurde 2001 erbaut und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 152,92 m². Diese Wohnfläche verteilt sich im Erdgeschoss auf einen Wohn-/Essbereich, Küche, Abstellraum, Gäste-WC, Flur und Garderobe. Im Dachgeschoss befinden sich ein Schlafzimmer mit Ankleidezimmer, ein Kinderzimmer, großes Bad und Diele.

Das Bad ist in Benutzung, jedoch nicht endfertiggestellt.

Die rückwärtige, große Grundstücksfläche ist ausgewiesen als Ackerland und Nadelholzfläche.

4. Ergebnisübersicht

Auftraggeber Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe
 Aktenzeichen 28 K 46/23
 Schuldner

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Itzehoe	Grundbuch von	Brokstedt	Blatt	988
-------------	---------	---------------	-----------	-------	-----

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
2	1	Brokstedt	010	19/29	Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche Walsfläche, Osterfeld 55a	5.450
		Brokstedt	010	19/30	Gebäude- und Freifläche, Osterfeld 55a	17

Lage Osterfeld 55a, 24616 Brokstedt

Eingetragener Eigentümer

Bewertungsobjekt Einfamilienhaus

Wohnfläche ca. 152,92 m²

Nutzfläche ca. Vollkeller 86,30 m²

Nutzer Eigennutzung Eigentümer

Fremdeigentum Nicht vorhanden

Gewerbebetrieb Nicht vorhanden

Hausbock/Schwamm Nicht festgestellt

Bewertungsverfahren Ertragswert- und Sachwertverfahren

Wertbestimmendes Verfahren Sachwertverfahren

Verkehrswert 575.000,00 €

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe	
Eigentümer		
Auftragsdatum	16.04.2024	
Auftragseingang	18.04.2024	
Besuchsankündigung	25.04.2024	für 13.05.2024
Besichtigungsdatum	13.05.2024	
Bewertungsstichtag	13.05.2024	
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 (vhw 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	Brokstedt	Blatt	988
-------------	---------	---------------	-----------	-------	-----

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
2	1	Brokstedt	010	19/29	Gebäude- und Freifläche Landwirtschaftsfläche Walsfläche, Osterfeld 55a	5.450
		Brokstedt	010	19/30	Gebäude- und Freifläche, Osterfeld 55a	17

Erste Abteilung

Eigentümer

Zweite Abteilung¹

Eintragungen

Lfd. Nr. 1 zu BV 1

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Itzehoe, Az.: 28 K 46/23); eingetragen am 22.02.2024.

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.

8.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer

Eigennutzung Eigentümer

¹ Lasten und Beschränkungen

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

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.
Angaben gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Steinburg, , vom 23.05.2024.

Entwicklungszustand Bebaute Teilfläche ist baureifes Land, voll erschlossen

Die weiteren Teilflächen sind gemäß Liegenschaftskataster Ackerland und Wald. Es handelt sich jedoch um eine große Rasenfläche ohne landwirtschaftliche Nutzung. Die Waldfläche befindet sich am Grundstücksende und wurde im Rahmen der Baugenehmigung gemäß Angaben des Eigentümers dort aufgeforstet und an anderer Stelle zuvor gerodet. Die Flurkarte aus dem Liegenschaftskataster zeigt noch die Waldfläche an einer anderen Stelle.

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge Am 22.05.2024 wurde um schriftliche Auskunft des Kreises Steinburg gebeten, ob für das Grundstück zurzeit Beiträge und Abgaben nach BauGB und KAG offen bzw. zu erwarten sind. Bis dato wurde keine Auskunft erteilt, es wird daher in dieser Bewertung davon ausgegangen, dass keine Beiträge und Abgaben rückständig bzw. zu erwarten sind.

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 telefonischer Auskunft des Kreises Steinburg, Herr Rühmann vom 07.05.2024 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 20.05.2024) 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
Am 06.05.2024 wurde per E-Mail ein Antrag auf Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Steinburg gestellt.
Am 03.06.2024 teilte der Kreis Steinburg, Amt für Umweltschutz, Untere Abfallbehörde, schriftlich mit, dass derzeit keine Altablagerungen (z.B. ehem. Müllplätze) bekannt sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für das Grundstück keine schädlichen Bodenveränderungen vor und für das Grundstück ist kein Altstandort verzeichnet.

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. 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.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Wasserschutzgebiet.</p> <p>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.</p>

10. Lagemerkmale

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

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg
Ort und Einwohner	Brokstedt, rd. 2.000 Einwohner
Ortsbeschreibung	Brokstedt ist eine ländlich geprägte Gemeinde, die im Osten des Kreises Steinburg liegt.
Verkehrsanbindungen	Landstraßenverbindung Richtung Neumünster (Mitte ca. 13 km), Kellinghusen (ca. 11 km). Autobahnanschlussstelle Neumünster-Süd zur A 7 (Hamburg/ Flensburg) ca. 10 Autominuten entfernt.
Entfernungen m. KFZ ³	Bad Bramstedt ca. 10 km
	Kellinghusen ca. 12 km
	Neumünster ca. 17 km
	Itzehoe ca. 28 km
	Hamburg (Innenstadt) ca. 62 km
	Hamburg (Flughafen) ca. 53 km
	Kiel ca. 51 km
ÖPNV	Bahnhof in Brokstedt ca. 600 m entfernt mit Verbindung Elmshorn/ Neumünster, Buslinienverkehr nach Bad Bramstedt und Kellinghusen
Freizeit und Sport	TSV Brokstedt mit unterschiedlichen Sparten
	Überregional bekannt ist der Ort durch den Holsteinring, die bekannteste Speedway-Rennstrecke in Schleswig-Holstein, welche vom MSC Brokstedt betrieben wird.
Wirtschaft	Brokstedt ist eine überwiegend ländlich geprägt Gemeinde mit wenigen Handwerks- und Handels- und Dienstleistungsbetrieben

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße im südlichen Ortsteil.
Schulen	Grundschule in Brokstedt, Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe in Kellinghusen sowie Gymnasium in Neumünster.
Versorgung	Einkaufseinrichtungen des täglichen Bedarfs im Ort, u.a. ein SB-Markt. Weitere Bedarfsdeckung in Kellinghusen oder Neumünster.
Beeinträchtigungen	Keine überdurchschnittlichen Immissionen festgestellt.
Wohnumfeld	Umliiegend überwiegend Einfamilienhäuser unterschiedlicher Bauart und Altersklasse. Hinter dem Grundstück landwirtschaftliche Flächen, diese befinden sich bereits im Kreis Segeberg.

³ Gemäß Angaben google.de/maps jeweils bis Zentrum

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	<p>Großes Grundstück mit unregelmäßiger Form und Nutzungsart.</p> <p>Die Wohnbaufläche ist mit dem Wohnhaus im südwestlichen Grundstücksbereich bebaut, der Garten ist überwiegend Nord-Osten ausgerichtet.</p> <p>Am Ende des Grundstücks befindet sich der Wald, er ist nicht dort gelegen, wie es in der Flurkarte dargestellt ist.</p>
Erschließung	<p>Die Straße ist Ortsdurchgangsstraße mit mittlerem Verkehrsaufkommen, ca. 8 m breit und asphaltiert, beidseitig verlaufen gepflasterte Gehwege, Straßenbeleuchtung ist vorhanden.</p>
Anschlüsse	<p>Entwässerung, Wasser, Gas, Strom, Telefon. TV-Empfang über SAT-Anlage.</p> <p>Das Haus verfügt über eine Drainage, in einem Drainageschacht sind Pumpen aufgrund hoher Grundwasserstände</p> <p>Die Leitungen verlaufen über das Grundstück Nr. 55, weil es sich seinerzeit um Familienbesitz handelte. Hierfür wurde noch keine Baulast oder Grunddienstbarkeit eingetragen.</p>
Befestigungen	<p>Auffahrt erdbefestigt, oberhalb des Kellerabgangs gefliest als kleine Terrasse – hier vier gemauerte Pfeiler, Geländer dazwischen fehlt</p> <p>Terrasse Beton, ohne Belag</p> <p>Die Außenanlage ist noch nicht fertiggestellt, die Pflastersteine lagern bereits auf dem Grundstück.</p>
Umfriedungen	<p>Keine Umzäunung, teilweise Bäume, Büsche und Sträucher, rückwärtig hinter dem Waldstück verläuft ein Graben</p>
Gartenanlage	<p>Überwiegend Rasen, einige Büsche und Sträucher</p> <p>Im rückwärtigen Bereich Laubwald mit einheimischen Laubgehölzen – Auflage Bestandteil der Baugenehmigung</p>

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	<p>Das Haus ist vollunterkellert und 1-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss hergestellt.</p>
Baujahr/Baugenehmigungen	<p>08.05.2001 BG Neubau eines Einfamilienhauses</p> <p>16.01.2007 Fertigstellung Einfamilienhaus</p>
Veränderungen	<p>Die beiden Kinderzimmer im Dachgeschoss sind so nicht hergestellt worden, hier befindet sich nur ein Kinderzimmer. Das Kinderzimmer 1 wurde zum Bad hinzugeschlagen, dadurch großes Badezimmer mit zwei geteilten Bereichen.</p>

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, sollten diese Unterlagen nicht vorgelegen haben wird die BGF vor Ort ermittelt oder ggf. aus den Katasterplänen überschlägig errechnet.

Wohnflächen

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. Durch die Erweiterung des Bades ist das Kinderzimmer 1 entfallen. Die Größe der Wohnfläche hat sich nicht oder nur sehr geringfügig geändert.

Wohnfläche	Erd- und Dachgeschoss	152,92 m ²
Nutzfläche	Kellergeschoss	86,30 m ²
Bruttogrundflächen	Kellergeschoss	11,295 x 8,895 +2,18 x 4,32 - (1,275 x 1,275) = 108,26 m ²
	Erdgeschoss	11,39 x 8,99 +2,18 x 4,32 - (1,275 x 1,275) = 110,19 m ²
	Dachgeschoss	11,39 x 8,99 = 102,40 m ²
	BGF gesamt ca.	<u>320,85 m²</u>

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein

Die Angaben wurden der Baubeschreibung (Anlage 12) 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.

Kelleraußenwände

Weißer Wanne, Stahlbeton bis Deckenhöhe

Geschossaußenwände

11,5 cm bossierter Kalksandsteinverbinder, 4 cm Luft, Holzkonstruktion

Zwischenwände

Tragende: 11,5 cm/17,5 cm Kalksandstein

Nicht tragende: 12 cm Ständerwände bzw. Holzständerkonstruktion

Decken

Holzbalkendecke gem. Statik

Kellerdecke

Stahlbeton, ca. 2,40 m lichte Höhe

Dach/Dachdeckung 45°/61° Walmdach, 6 Spitzdachgauben an den Längsseiten und eine breite Giebelgaube
Holzbalkenkonstruktion, blau lasierte Tondachpfannen, Kupferrinnen und -abläufe, Dachüberstände unterseitig holzverschalt, Einbaustrahler
Terrassenbereich überdeckt von Hausdach, eine Stütze fehlt – derzeit provisorisch gestützt mit einer Gerüstdrehsteife

Keller

Kelleraußentreppe Betonstufen belegt mit Fliesen, unten ebenfalls gefliest, Siel vorhanden.
Kellerabgangsbereich teilüberdacht, bei starken Regenfällen steht hier Wasser und läuft unter den Estrich, so dass sich die Rigipswände mit Wasser vollgesogen haben und verschimmelt sind (siehe Fotos)

Kelleraußentür Kunststofftür mit rautenförmigem Glasausschnitt

Kellertüren Glatte Holzabentüren in Holzumfassungszargen

Kellerfenster Einfache, isolierverglaste Kunststofffenster

Fußböden Helle, quadratische Bodenfliesen

Kellerbad Vorgesehen für einen Wellnessbereich
Weiße Bodenfliesen, weiße Wandteilliesung, Dusche, Waschbecken – auch hier bis auf ca. 1,20 m Höhe in einem Bereich Schimmelbildung

Großer Raum Erker, drei Kunststofffenster und zwei weitere Fenster
Im Erkerbereich wie Außenfassade mit bossiertem Kalksandstein, gemauerter Tresen aus YTONG

Waschküche Hausanschlüsse sowie sämtliche Zähler und Sicherungen, Heizungsanlage, Podest für Waschmaschine und Trockner, ein Kunststofffenster

Heizung Gasbefeuerter FRÖLING-Heizkessel - bauseitig, im ganzen Haus Fußbodenheizung

Treppe ins EG Betonstufen belegt mit beige melierten Fliesen

Erdgeschoss

Haustür Kunststofftür mit Bleiverglasung, seitlich schmales Element, ebenfalls zu öffnen. Davor Podest und 2-stufiger Aufgang ohne Belag.
Der Eingangsbereich ist noch nicht fertiggestellt, hier waren zwei Säulen geplant.

Fenster Weiße isolierverglaste Kunststofffenster mit innenliegender Sprosse

Innentüren Weiße, endbehandelte Stiltüren in weißen Holzumfassungszargen sowie Doppelflügeltür mit Verglasung zum Wohnzimmer

Fußböden Einheitlich terracottafarbene Bodenfliesen im sog. römischen Verband, drei unterschiedliche Größen. Nur das Bad ist anders gefliest.

Bad Grünliche Bodenfliesen, weiße Wandfliesen, deckenhoch, Decke mit Einbaustrahlern, ein Ornamentfenster
Eckdusche mit Glasumbau, Waschtisch mit Einhandarmatur, wandhängendes WC an Unterputzspülkasten

Küche	Landhausstil, gelbliche Fronten, mehrere Unter- und hohe Oberschränke sowie Auszüge, Hochschrank mit Kühlschrank, ein weiterer Hochschrank mit SIEMENS Backofen und Mikrowelle, SIEMENS Geschirrspüler, Cerankochfeld, furnierte Arbeitsplatte mit 1-Loch-Spüle, weitere Schränke mit Arbeitsplatten, ein Oberschrank mit Regalen und Glastürschrank Lichtgalerie über dem Fenster
Speisekammer	Ein Fenster
Wohn-/Esszimmer	Esszimmerbereich Zugang von der Küche sowie Ausgangsmöglichkeit nach draußen, großer Erker mit bodentiefen Fensterelementen. Alle Terrassentürelemente lassen sich öffnen. Im Esszimmerbereich eine Hebe-/Schiebetür, im Wohnzimmerbereich vier weitere bodentiefe Elemente. Kaminofen – nicht im Betrieb
Treppe ins DG	Gewendelte Buchentreppe mit offenen Stufen, Holzgeländer
<u>Dachgeschoss</u>	
Hinweis	Im Bereich des Schornsteins sind auf der Flur- und der Badseite leichte Rissbildung durch Verwindungen erkennbar
Fußböden	Einheitlicher, heller Teppichboden, Schlingenware
Schlafzimmer	Zwei fast bodentiefe Fensterelemente, in der Gaube Dreiecksfenster, Ausgangsmöglichkeit auf den Erkerbereich.
Erkerdach	Gefliest, Geländer nicht fertiggestellt und in den Randbereich sind Fliesen rissig.
Ankleidezimmer	Zugang vom Schlafzimmer, Dreiecksfenster in der Gaube
Bad	Ein geplantes Kinderzimmer (Zimmer 1) wurde nicht hergestellt und statt dessen dem Bad hinzugeschlagen, dadurch großes Bad mit zweigeteiltem Bereich. Zwei Gauben mit Dreiecksfenster, Fußboden Trockenestrich, Wände mit wasserabweisenden Rigipsplatten. Die Platten sind noch nicht alle verspachtelt, Fliesen sind nicht vorhanden. Duschbereich nicht fertiggestellt und nicht im Betrieb, Duschtasse vorhanden. Große Whirlwanne, wandhängendes WC an Unterputzspülkasten, zwei Waschtische jeweils mit Einhandarmatur. Im Drenpelbereich sind offene Ablagen vorgesehen, in der Decke sind Einbaustrahler vorgesehen, aber noch nicht vorhanden.
Zimmer	Kinderzimmer oder Büro, je nach Nutzung Bodentiefes Fensterelement mit Ausgangsmöglichkeit auf die Überdachung des Eingangsbereiches.
Eingangsdach	Mit Fliesen belegt, an den Kanten sind Fliesen abgefroren, kein Geländer
Dachspitz	Zwei Bereiche, Zugang jeweils über Klapptreppe Beide Dachspitzbereiche sind wohnlich ausgebaut und beheizbar. Ein kleinerer und ein größerer Bereich, nur im Firstbereich Stehhöhe, keine offizielle Wohnfläche. Laminatfußboden, Wände mit Rigipsplatten verkleidet und gedämmt und Raufaser tapeziert, im Giebelbereich Dreiecksfenster.

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Das Haus hat einen großzügigen Grundriss, jedoch ist es durch die Vergrößerung des Bades aktuell nur für einen 3-Personen-Haushalt geeignet. Sehr markant sind die vielen Spitzdachgauben mit bläulicher Dacheindeckung und der bossierte helle Kalksandsteinklinker. Es müssen noch Restfertigstellungen durchgeführt werden und die Feuchtigkeit im Keller muss beseitigt werden. Das Grundstück ist überdurchschnittlich groß, wobei nur der vordere Teil als Bauland zählt. Die restliche Fläche ist Rasen und Wald.
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	Die Straße ist Orstdurchgangsstraße mit Verkehrsimmissionen. Aufgrund der etwas zurückgelegenen Bebauung und der Größe des Grundstücks nur begrenzt wahrzunehmen.
Objektrisiken	Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar, jedoch müssen Käufer Restfertigstellungskosten einkalkulieren.
Drittverwendung /Marktchancen	Generell besteht Nachfrage nach Wohnhäusern. Wer Spaß an großen Gärten hat, könnte sich hier angesprochen fühlen. Insgesamt ist jedoch die Nachfrage in jüngerer Vergangenheit auf Grund der Zinserhöhungen für Hypothekenfinanzierungen, der rasant steigenden Energiekosten und den hohen Lebenshaltungskosten verbunden mit einer gestiegenen Inflationsrate sowie weiteren Marktunsicherheiten gesunken. 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. Die Verkäuflichkeit wird als noch durchschnittlich eingestuft.

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 Wertermittlungstichtag 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 Werteinschätzung 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 Werteinschätzung 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 (Wertermittlungstichtag) 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	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.

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

Das Grundstück hat eine Gesamtgröße von 5.467 m² und setzt sich aus 3 Teilflächen zusammen, die unterschiedliche Werte haben. Im Liegenschaftskataster sind die Größen der Fläche ersichtlich (Anlage 3).

Die Waldfläche wurde verlegt an das Grundstücksende und dort neu aufgeforstet (gemäß Eigentümerangaben). Ob diese Fläche die gleiche Größe hat wie die gerodete Waldfläche, ist nicht bekannt, wird aber bei der Bewertung unterstellt. Auf der Flurkarte (Anlage 2) ist die Fläche noch im mittleren Grundstücksbereich von der als Acker deklarierten Teilfläche umgeben. Der Acker wird nicht als landwirtschaftliche Fläche genutzt, sondern ist große Rasenfläche und als Gartenland zu bewerten.

Teilfläche 1 – Gebäude- und Freifläche zu:	706 m ²
Teilfläche 2 – Gartenland zu:	3.606 m ²
Teilfläche 3 – Wald zu:	1.155 m ²

Teilfläche 1 – Gebäude- und Freifläche

Merkmale des Richtwertgrundstücks

Stand	01.01.2024
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Beiträge und Abgaben	erschließungsbeitragsfrei (ebf.)
Zone / Region / Straße	Brokstedt, Osterfeld
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bezugsgröße	800 m ² (gilt nur für Einfamilienhäuser)
Bodenrichtwert	150,00 €/m ²

Teilfläche 2 – Gartenland

Der Wert von Gartenland beträgt in dieser Region ca. 15% des Wertes von angrenzenden Wohnhausgrundstücken, also 15% von 150,00 €/m² = 22,50 €/m²

Teilfläche 3 – Wald

Es handelt sich um einen Laubwald ohne wirtschaftlichen Nutzwert, diese wird auch als Gehölz bezeichnet. Hierfür hat der Gutachterausschuss im Kreis Steinburg keine eigenen Bodenwerte veröffentlicht. Hilfsweise werden daher die Bodenwert für Gehölz des benachbarten Gutachterausschusses im Kreis Pinneberg betrachtet. Dort wurde im Immobilienmarktbericht 2024 der mittlere Preis ermittelt zu 0,65 €/m² bei einer Spanne von 0,20 – 1,20 €/m² und 14 ausgewerteten Verkaufsfällen. Insgesamt ist das Bodenwertniveau im Kreis Pinneberg höher, weshalb hier mit einem kleinen Abschlag gerechnet wird und der Bodenwert angehalten wird zu 0,50 €/m².

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m ²		150,00 €		
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2024	13.05.2024	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			150,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m ²		
Bodenwertanteil Wohnbaufläche	1,00	706	105.900,00 €	
Bodenwertanteil Gartenland	0,15	3.606	81.135,00 €	
Bodenwertanteil Gehölz	0,50 €/m ²	1.155	577,50 €	
Bodenwert gesamt			187.612,50 €	

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 2001 baugenehmigt, die Fertigstellung erfolgte im Jahr 2007. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 63 Jahren.

15. Ertragswertverfahren

15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

Brokstedt 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 150 m² große Wohnungen im Bereich Amt Kellinghusen, mittlere Lage angegeben zu 5,80 €/m².

Verschiedene Internetportale wie Immoscout24, on-geo, Immowelt, Immonet, Wohnungsboerse oder wohnpreis.de, veröffentlichen ausgewertete Angebotspreise für Mietwohnungen, die einen Anhaltspunkt zum aktuellen Mietniveau geben.

On-geo gibt die Spanne von ausgewerteten Einfamilienhäusern mit einer Wohnfläche von 153 m² an zu 6,79 – 8,82 €/m² und den mittleren Mietzins zu 7,74 €/m².

Die erzielbare Miete basiert auf den o.g. mietwertrelevanten Kriterien. Die Berechnung erfolgt aufgrund des Ausbau- und Erhaltungszustandes und der Art des Objektes mit einem Mietzins von 8,00 €/m². Dieser gilt für einen mangelfreien und fertiggestellten Zustand.

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 Immobilienmarktbericht 2023 den Liegenschaftszinssatz (LiZi) für den Auswertungszeitraum 2019-2023 für diese Objektart und einer Restnutzungsdauer von 50 Jahren nach folgendem Bewertungsmodell abgeleitet:

- Kaufpreise vermieteter Objekte
- Nettokaltmieten nach Käuferangaben, auf Marktüblichkeit plausibilisiert
- Wohn- und Nutzflächen nach Käuferangaben
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre für Wohnhäuser, 60 Jahre für gewerblich Objekte
- Restnutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer abzüglich Alter, ggf. modifizierte RND
- Bodenwert erschließungsbeitragsfrei, an den Bewertungsstichtag, die Grundstücksgröße und individuellen Merkmale angepasst
- Grundstücksflächen nur rentierlich zugehörige Flächen berücksichtigt
- Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen kein besonderer Ansatz – Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten
- Keine besonderen objektspezifischen Merkmale

Art des Objekts	LiZi in % durchschn.	Anzahl der Kauffälle
Einfamilienhaus	2,9	92

Der mittlere Mietzins wird als marktgerecht angesehen und für die weiteren Berechnungen angehalten.

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 %	2,90
Restnutzungsdauer in Jahren	63
Barwertfaktor	28,79

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.

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

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

15.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m ²	Nettomiete €/m ²	gesamt €/mtl.	
Einfamilienhaus	153	8,00	1.224,00	
	153		1.224,00	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete):				14.688,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhalt.kosten	13,50 € /m ²		2.065,50 €	
Verwaltungskosten	345,00 € Stück		345,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		293,76 €	
./ . Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			18,41%	2.704,26 €
vorläufiger Jahresreinertrag				11.983,74 €
./ . Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				11.983,74 €
Liegenschaftszinssatz		2,9 %		
Bodenwert(anteil)			187.613,00 €	
./ . Bodenwertverzinsung				5.440,78 €
Gebäudeertragsanteil				6.542,96 €
x Barwertfaktor			28,79	188.371,82 €
+ Bodenwert				187.613,00 €
vorläufiger Ertragswert				375.984,82 €

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 2000

Im Sachwertverfahren werden getrennt die Werte ermittelt und Berechnungen durchgeführt für den Bodenwert, die baulichen Anlagen und die baulichen Außenanlagen (vgl. Hinweis Sachwertermittlung).

Die Berechnung der Herstellungskosten der baulichen Anlagen erfolgt auf der Basis der 2000er Normalherstellungskosten (NHK 2000). Die NHK 2000 werden solange angewendet, bis der Gutachterausschuss für Grundstückswerte ebenfalls die Berechnungen auf die NHK 2010 umgestellt hat, denn für die NHK 2010 wurden noch keine Sachwertfaktoren abgeleitet und veröffentlicht. Man muss die Berechnungen nach den NHK 2000 durchführen, um die Sachwertfaktoren, die auf der Grundlage der NHK 2000 in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht sind, anwenden zu können. Solange seitens des Gutachterausschusses keine Umstellung der Sachwertfaktoren auf die NHK 2010 erfolgt ist, wird weiter die Berechnung mit den NHK 2000 durchgeführt. Diese Berechnungsweise ist aufgrund der vorgeschriebenen Modell- bzw. Systemkonformität zwingend einzuhalten.

16.1. Gebäudetyp und Standard

Das Gebäude wird gemäß NHK 2000 in einen Gebäudetyp oder ggf. in mehrere Gebäudetypen (Gebäudetypenmix) eingegliedert. Weiter wird unterteilt in Baujahresklassen und Ausstattungsstandards.

Dieses Wertermittlungsobjekt ist folgendem Gebäudetyp zuzuordnen:

- 1.01 – Einfamilienhaus
- freistehend
- voll unterkellert
- 1-geschossig
- ausgebautes Dachgeschoss

Nachfolgend wird die Ausstattungsstandardtabelle für diesen Gebäudetyp eingeblendet:

Ausstattungsstandard Einfamilienhäuser

<u>Kostengruppe</u>	<u>einfach</u>	<u>mittel</u>	<u>gehoben</u>	<u>stark gehoben</u>
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektrische Rollläden, Schallschutzverglasung
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung, keine Wärmedämmung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz	1-2 Bäder, Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, tlw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC
Innenwandbekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwändige Verlegung
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) Nassräume: Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein Nassräume: großformatige Fliesen	Naturstein, aufwändige Verlegung Nassräume: Naturstein
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff-/Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte	Türblätter mit Edelholzfurnier, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz
Heizung	Einzelöfen, elektrische Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelofen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen
Elektroinstallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1 - 2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen	

16.2. Standardestufung und Herstellungskosten

Sachwertverfahren - Ermittlung des Ausstattungsstandards						
Gebäudetyp nach NHK 2000: 1.01	Standardstufe und Wägungsanteil				Wägungs-	€/m ²
Ausstattungsmerkmal	einfach	mittel	gehoben	st. gehoben	anteil (%)	BGF
Fassade			1,00		11	84
Fenster und Außentüren			0,50	0,50	14	126
Dächer			1,00		15	114
Sanitär			1,00		13	99
Innenwände Nassräume			1,00		6	46
Bodenbeläge			1,00		8	61
Innentüren			1,00		11	84
Heizung			1,00		15	114
Elektroinstallation			1,00		7	53
Kostenkennwert in €/m ² entspr. (fiktivem) Baujahr	580	660	760	1.040	100	781
Abzug DG - volle Anrg. - eingeschränkte Nutzbarkeit					0	0
Zuschlag Ausbau UG und / od. Dachboden					0	0
bereinigter Kostenkennwert						781

16.3. Wert der baulichen Anlagen

Herstellungskosten nach NHK 2000			
		Einfamilienhaus	sonstiges
(fiktives) Baujahr		2007	
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	
wirtschaftl. Restnutzungsdauer geschätzt	Jahre	63	
Alterswertminderung (AfA) linear	%	21	
Herstellungskosten gewichtet per m ² BGF	€	781	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale		Faktor	
Spänneranzahl (nur MFH)		1,00	
BGF/Wohneinheit (nur MFH)		1,00	
bes. Raumhöhen/zeittyp. Bauw.		1,00	
Bauindex 2010, umbasiert auf Basis 2000 per 1. Qu. 2024		2,109	
Baunebenkosten (nach Objektart)		1,16	
Herstellungskosten m²/Bruttogrundfläche	€	1.911	
3. Ermittlung der Gesamtherstellungskosten		Faktor / Wert	
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	321	
Herstellungskosten (BGF x Herst.kosten/m ²)	€	613.431	
abzgl. Alterswertminderung (AfA) linear	€	-128.821	
Zwischensumme	€	484.610	
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)			
Kelleraußentreppe, Eingangsvorbau	€	5.000	
Einbauküche	€	1.000	
vorläufiger Gebäudesachwert	€	490.610	

16.4. 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 (z.B. Schuppen, Gartenhäuschen und Gewächshäuser) – pauschal zu:

7.000,00 €

16.5. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Bodenwert	187.613,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	490.610,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	7.000,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert	685.223,00 €

16.6. Marktanpassung Sachwertverfahren

Der über die NHK 2000 ermittelte Sachwert ist ein reiner Substanzwert, der über die Herstellungskosten ermittelt wird, daher sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch nicht berücksichtigt. 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 Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht.

Bodenwertniveau ca.	130-175 €/m ²
Sachwerte um	600.000-700.000 €
Sachwertfaktorspanne	0,87-0,91
Gewählter Sachwertfaktor	0,88

vorläufiger Sachwert		Sachwertfaktor	vorl. angepasster Sachwert
685.223,00 €	x	0,88	602.996,24 €

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.

Für notwendige Reparaturen und Restfertigstellungsmaßnahmen werden folgende Kosten in Ansatz gebracht:

Endfertigstellung Badezimmer	3.000,00 €
Neuabdeckung und Geländer oberhalb Eingang und Erker	4.000,00 €
Dachüberstände, verzogene Bretter befestigen und Neuanstriche	3.000,00 €
Ursachenbekämpfung für Feuchtigkeit im Keller und Austausch der schimmeligen Rigipswände	10.000,00 €
Fertigstellung der Außenanlagen	<u>10.000,00 €</u>
Gesamt	<u>30.000,00 €</u>

Bei diesen Kosten handelt es sich nur um Richtwert, sie können je nach Umfang und Qualität auch deutlich abweichen.

17.1. Angepasster Ertragswert

vorläufiger Ertragswert rd.	375.985,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-30.000,00 €
Angepasster /bereinigter Ertragswert	345.985,00 €

17.2. Angepasster Sachwert

vorläufiger Sachwert rd.	602.996,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-30.000,00 €
Angepasster /bereinigter Sachwert	572.996,00 €

18. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Brokstedt Blatt 988, erfolgte über das Sachwert- und das Ertragswertverfahren.

Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens ist niedriger, dies ist jedoch für Einfamilienhäuser zzt. nicht ungewöhnlich, weil die Renditeaussichten eher gering sind und ein hoher Bodenwertanteil in der Ertragswertermittlung eine untergeordnete Rolle spielt.

Wohnhäuser dieser Art werden i.d.R. selbstgenutzt, daher ist das Sachwertverfahren die geeignetste Bewertungsmethode und wird hier als wertbestimmendes Verfahren angewendet.

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

575.000,00 €

(in Worten: fünfhundertfünfsiebzigttausend Euro)


 Torsten Kühl
 Uetersen, 06.06.2024 tk/mb





1.

Straßenansicht und Zufahrt



2.

Ansicht Süd-West



3.

Ansicht Nord-Ost



4.

Ostansicht mit Terrasse



5.

Hauseingang



6.

Ansicht Süd



7.

Garten



8.

Dito



9.

Waldfläche



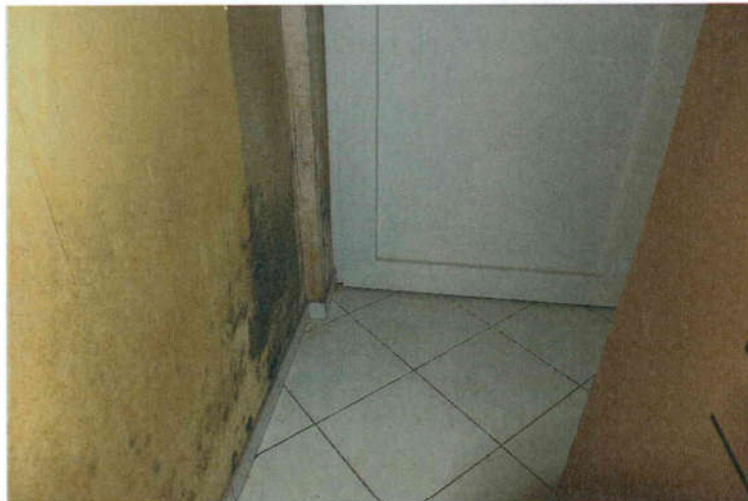
10.

Dito



11.

Keller, Bad /Schimmel



12.

Schimmelbildung



13.

Großer Raum



14.

Heizungsraum u. Anschlüsse



15.

Waschküche



16.

Erdgeschoss, Küche



17.

Dito



18.

Dito, Ausgangstür



19. Bad



20. Dachgeschoss, Bad



21. Bad nicht fertiggestellt



22.

Marode Überdachung Eingangsbereich



23.

Dachspitz

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

24616 Brokstedt, Osterfeld 55 a



geoport



22.05.2024 | 02692947 | © GeoContent GmbH

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



0

1.000 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

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 26.02.2024

Flurstück: 19/29 und weitere
Flur: 10
Gemarkung: Brokstedt

Gemeinde: Brokstedt
Kreis: Steinburg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Anlage 2
Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
1:1.000

E-Mail: Poststelle-Elr



32.554.500

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).



Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



E

Anlage 3
Flurstücksnachweis (2
Seiten)

Erstellt am: 26.02.2024

E-Mail: Poststelle-Elms

Flurstück 19/29, Flur 10, Gemarkung Brokstedt

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Brokstedt
Kreis Steinburg

Lage: Osterfeld 55 a

Fläche: 5.450 m²

Tatsächliche Nutzung: 3.606 m² Ackerland
1.155 m² Nadelholz
689 m² Wohnbaufläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Itzehoe
Grundbuchbezirk Brokstedt
Grundbuchblatt 988
Laufende Nummer 2

Eigentümer/-in: 2

Osterfeld 55 a
24616 Brokstedt

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentumsnachweis

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt
Langelohe 65 b
25337 Elmshorn
Telefon: 04121 57998-0

Erstellt am: 26.02.2024

E-Mail: Poststelle-Elmshorn@LVermGeo.landsh.de

Flurstück 19/30, Flur 10, Gemarkung Brokstedt

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Brokstedt
Kreis Steinburg

Lage: Osterfeld 55 a

Fläche: 17 m²

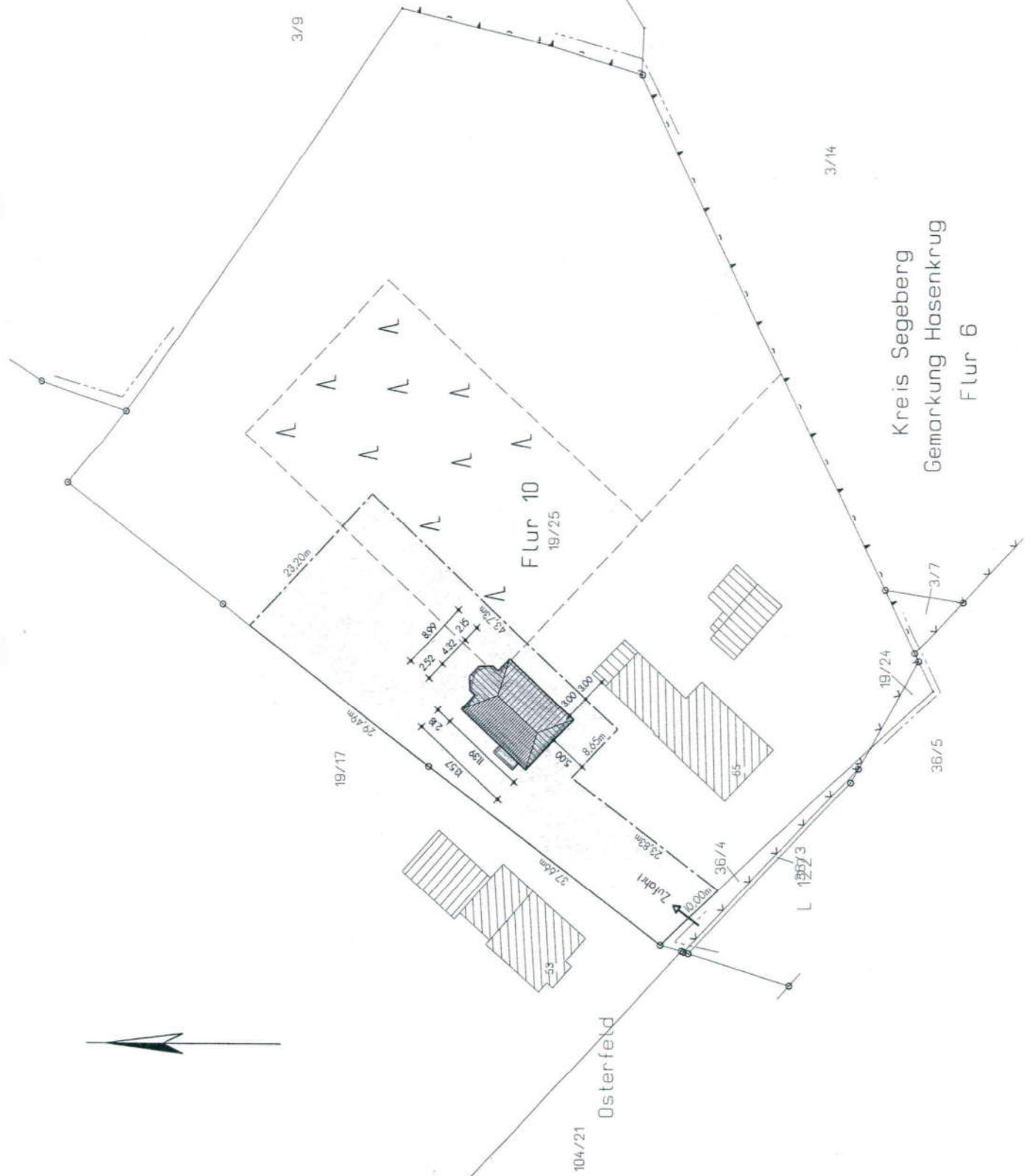
Tatsächliche Nutzung: 17 m² Wohnbaufläche

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht - Grundbuchamt Itzehoe
Grundbuchbezirk Brokstedt
Grundbuchblatt 988
Laufende Nummer 2

Eigentümer/-in: 2
Osterfeld 55 a
24616 Brokstedt

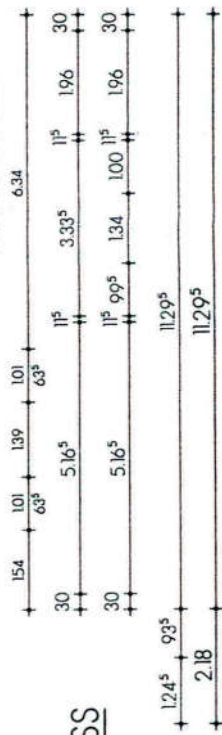
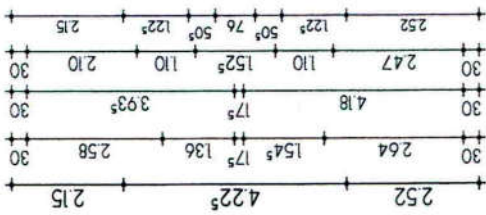
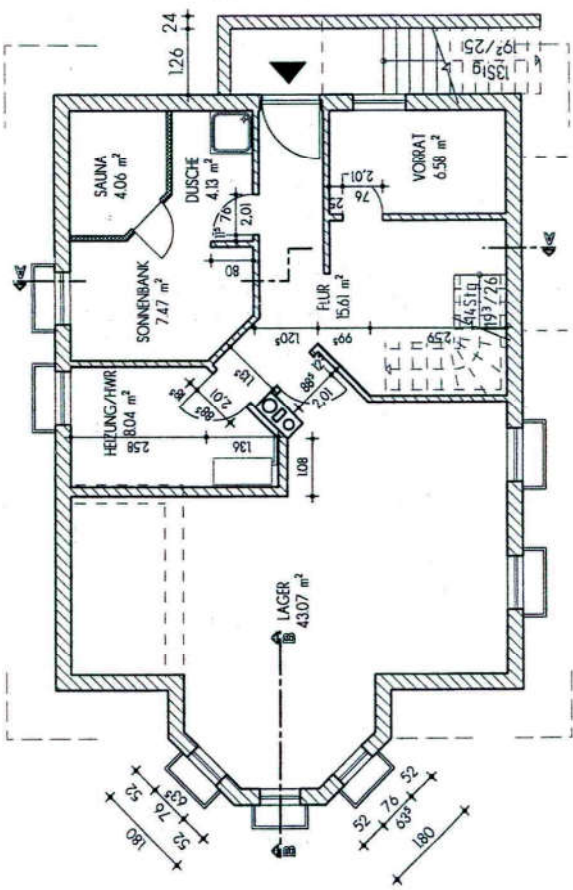
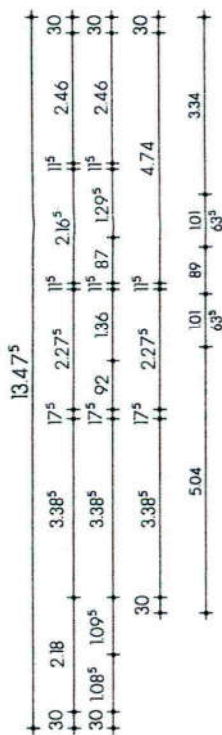
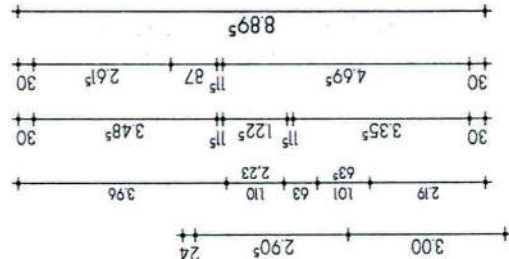
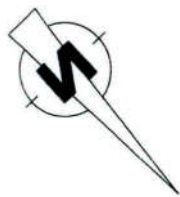


Entwurf: *Hollerbach*
 - 8. MAI 2001
 als Entwurf für die Baugenehmigung
 als Entwurf für die Baugenehmigung

NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUS	
IN BROKSTEDT, OSTERFELD	
BAUHERR:	OSTERFELD NR. 55 24616 BROKSTEDT
UNTERSCHRIFT:	<i>Hollerbach</i>
LAGEPLAN	
FÜR DIE ZEICHNUNG:	
Lüneburg, den 10.04.2001 Auflr.-f	

Anlage 4
Lageplan

Kreis Segeberg
 Gemarkung Hasenkrug
 Flur 6



KELLERGESCHOSS

NEUBAU EINES
EINFAMILIENHAUS

IN BROKSTEDT, OSTERFELD NR. 55

BAUHERR :

OSTERFELD NR. 55
24616 BROKSTEDT

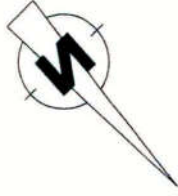
UNTERSCHRIFT :

KELLERGESCHOSS

FÜR DIE ZEICHNUNG :

geö.: 29.03.2001 Wände, Räume, Treppen
geö.: 10.04.2001 Treppen, Wand, Innentür

Architekten
Südsteiner
Architektur



geb: 29.03.2001 Küchenür, Treppen, Wände
 ged: 10.04.2001 Treppen, Wandulbau

NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUS

IN BROKSTEDT, OSTERFELD NR. 55

BAUHERR :

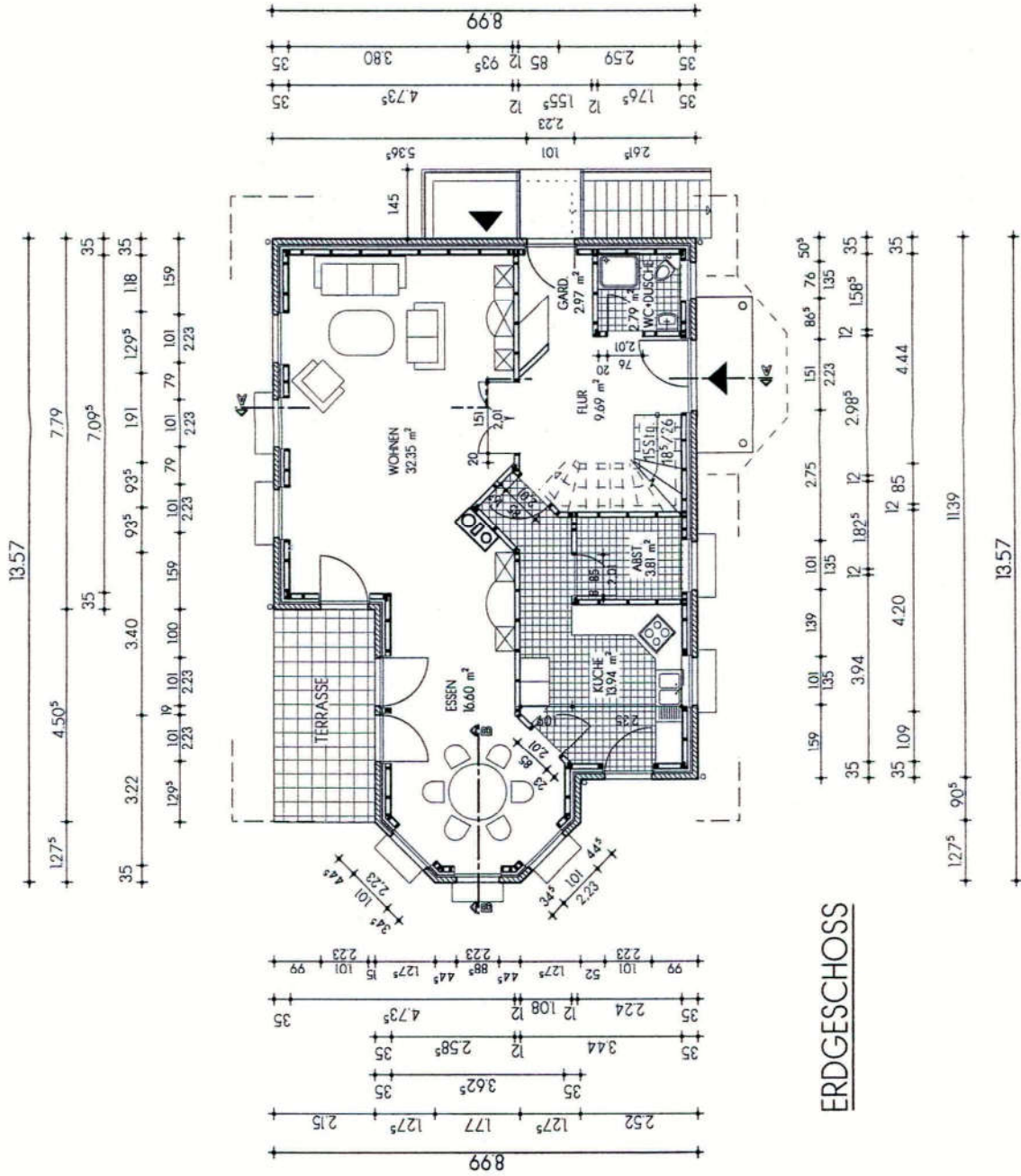
OSTERFELD NR. 55
 24616 BROKSTEDT

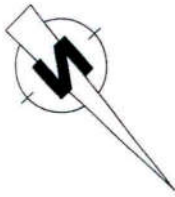
ERDGESCHOSS

FÜR DIE ZEICHNUNG

Lüneburg, den 08.08.2001 Auftr.-Nr.

Anlage 6
 Grundriss Erdgeschoss





geb.: 29.03.01 Treppe
 geö: 10.04.01 Treppe, Wandaufbau

NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUS

IN BROKSTEDT, OSTERFELD NR. 55

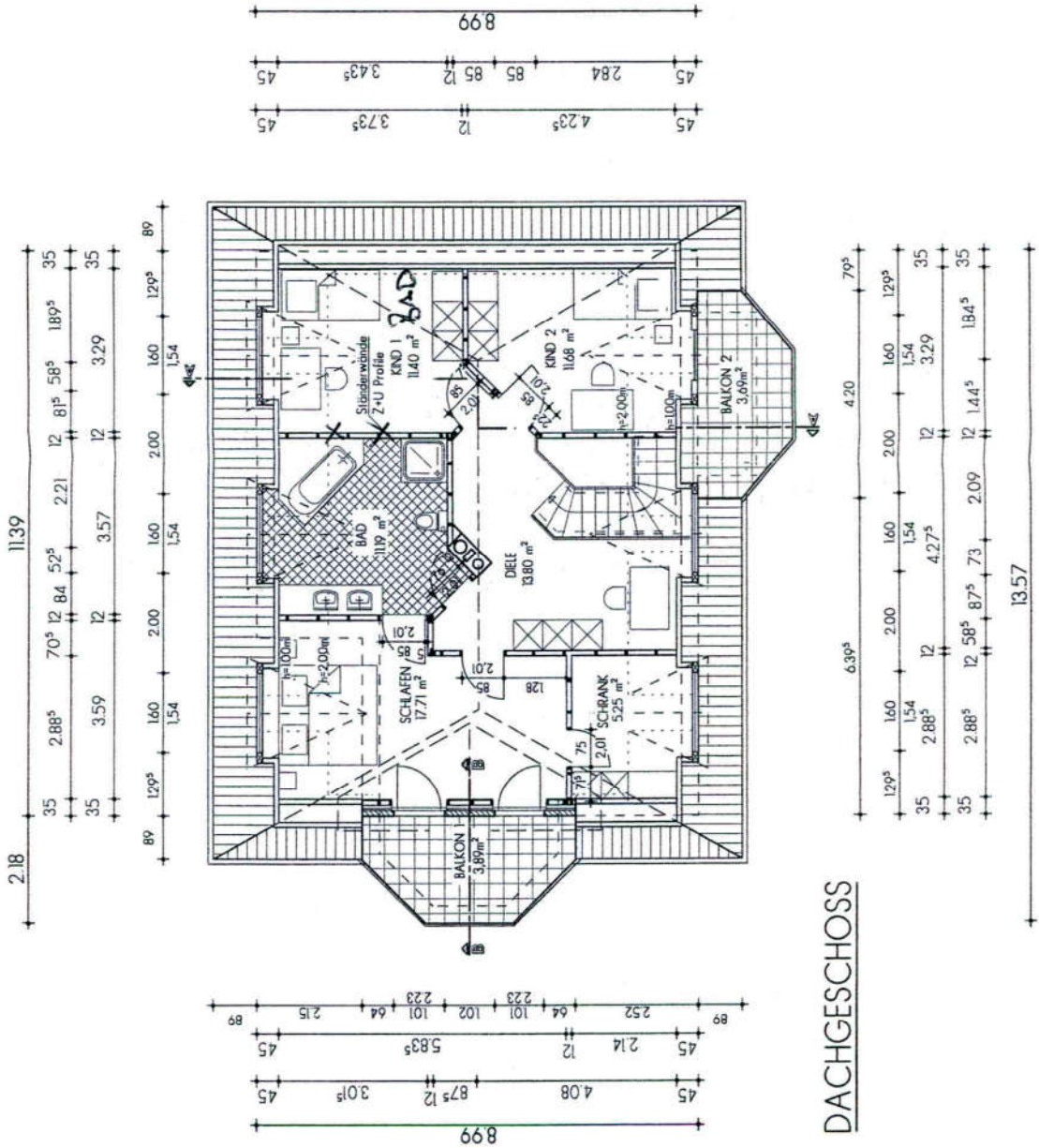
BAUHERR :

OSTERFELD NR. 55
 24116 BROKSTEDT

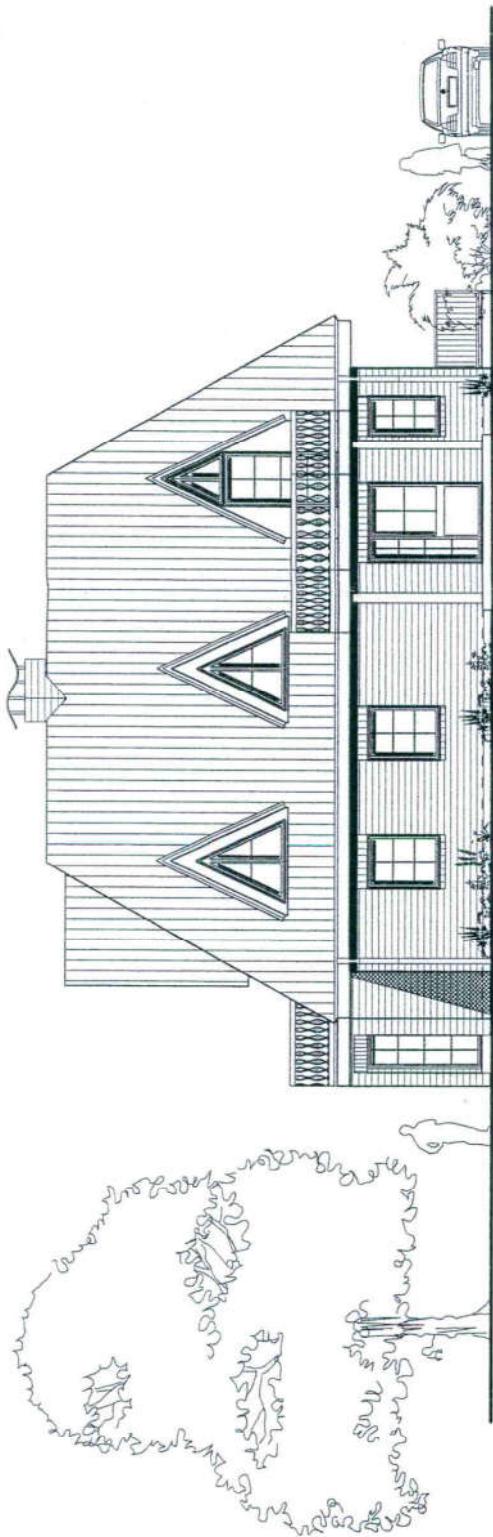
DACHGESCHOSS

Anlage 7
 Grundriss Dachgeschoss

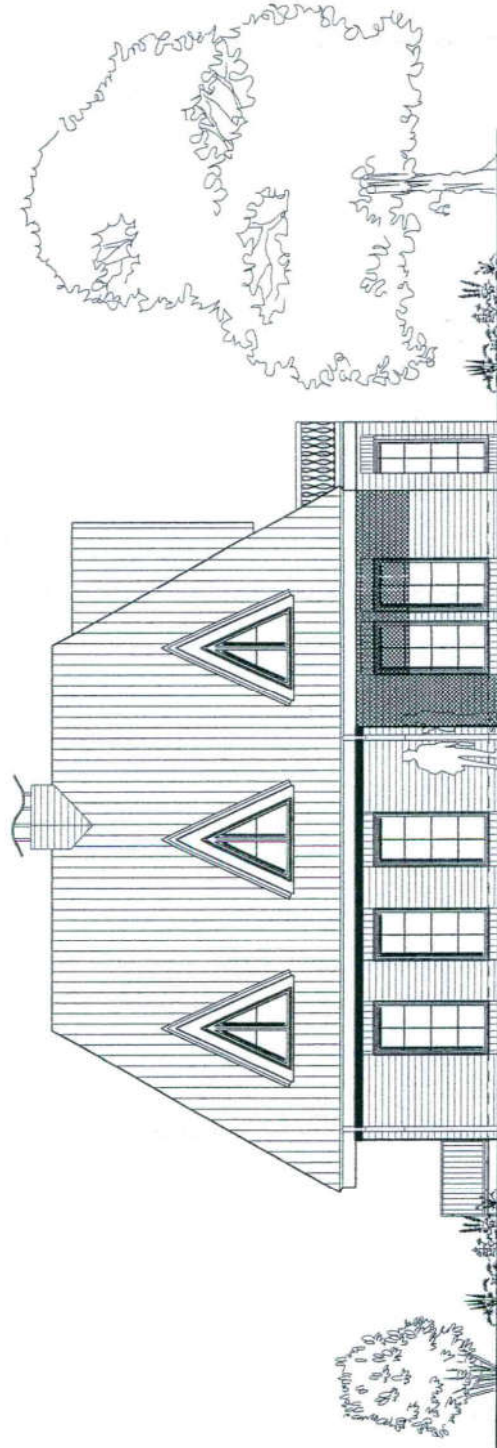
Lüneburg, den 08.03.2001 Auftr.-f



DACHGESCHOSS



NORDWESTANSICHT



SUDOSTANSICHT

ged.: 29.03.01 Außenterrasse
 ged.: 10.04.01 Schornstein, Außenterrasse

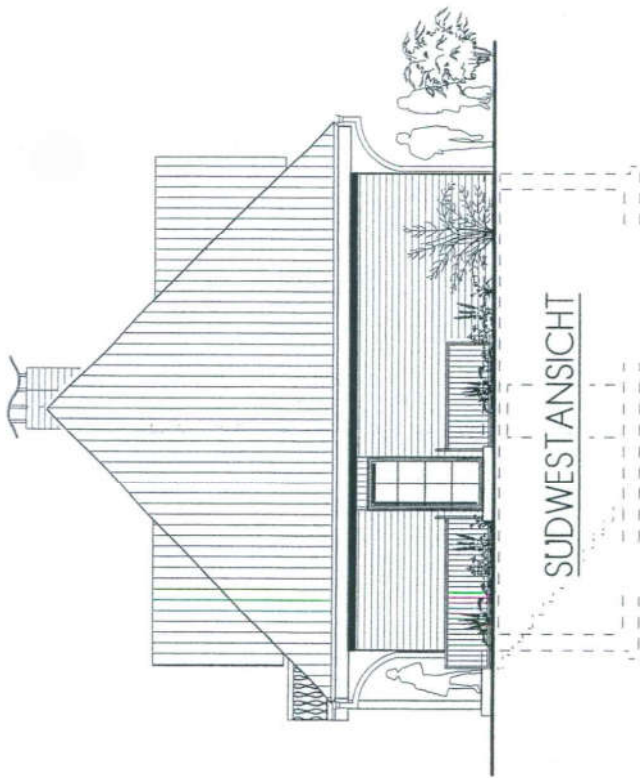
**NEUBAU EINES
 EINFAMILIENHAUS**
 IN BROKSTEDT, OSTERFELD NR 55

BAUHERR :

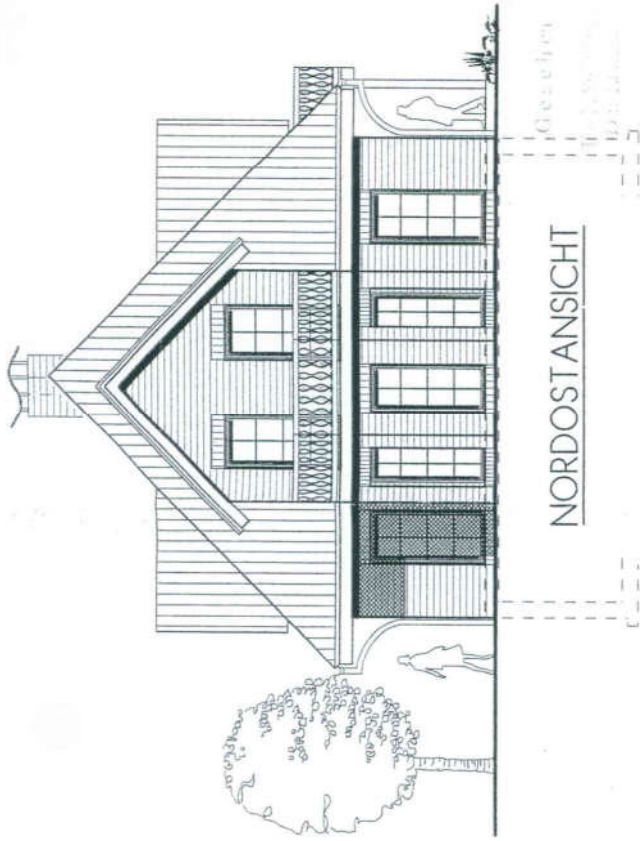
Anlage 8
 Ansichten u. Schnitt (2
 Seiten)

ANSICHTEN

FÜR DIE ZEICHNUNG :

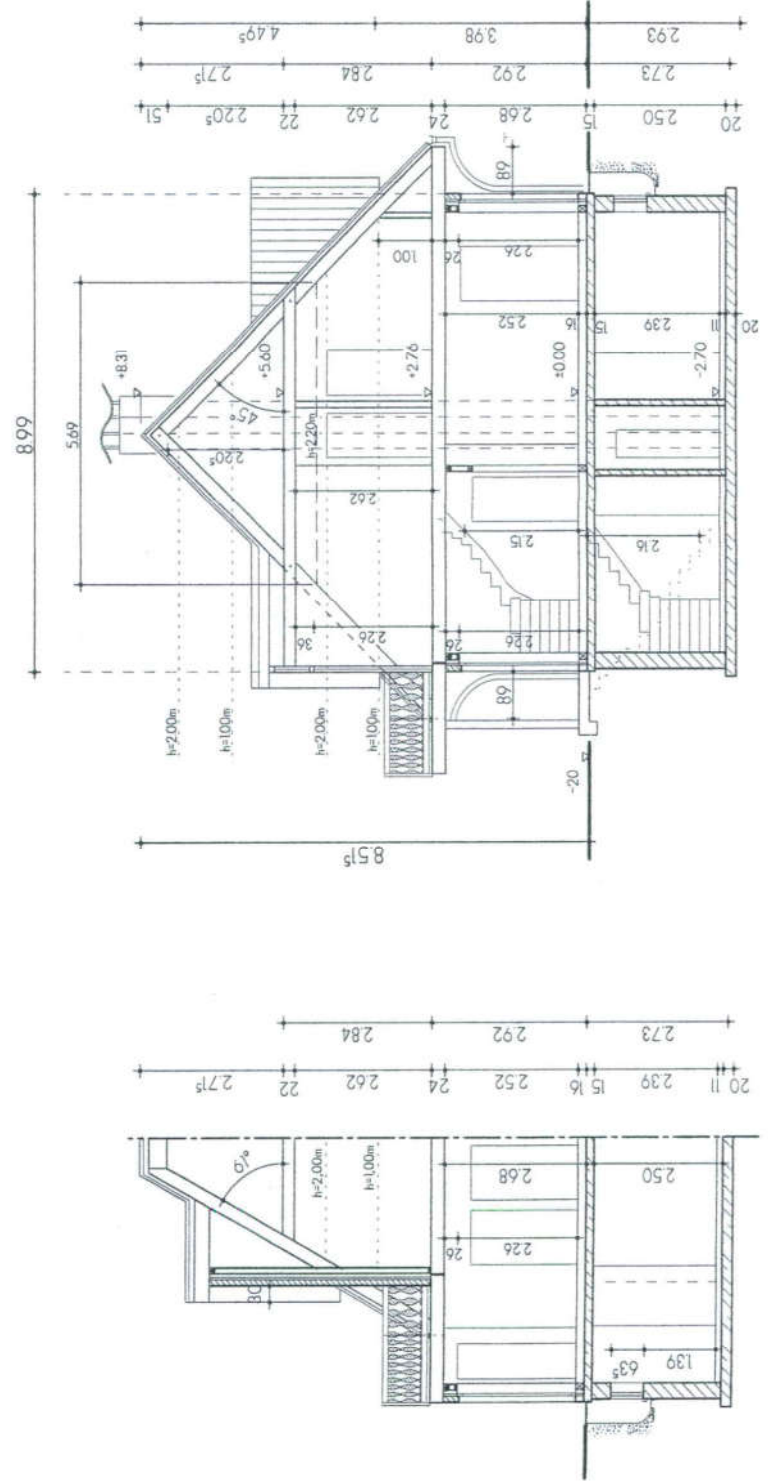


SUDWESTANSICHT



NORDOSTANSICHT

geö: 29.03.01 Treppen, Fußbodenaufbau
 ged: 10.04.01 Treppen, Schornstein, Fallrohre, Wandauf



SCHNITT B-B

SCHNITT A-A

**NEUBAU EINES
 EINFAMILIENHAUS**

IN BROKSTEDT, OSTERFELD NR. 55

BAUHERR :

ANSICHTEN + SCHNITT M:100

FÜR DIE ZEICHNUNG :

Lineburg, den 08.03.2001 Autr.-Nr. 01042 Tr

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

01042 Einfamilienhaus

Auflistung nach Bezeichnung und Funktion

Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt
und auf 2 Nachkommastellen gerundet!

ZEICHNUNG:
KG

DATUM/ZEIT: 11.04.01

ERSTELLER:

BEZEICHNUNG	FUNKTION	ABMESSUNG	GRUNDFLÄCHE	NETTOFLÄCHE
- 3.00 % Putz				
KG. 01	LAGER	3.624*1.097	=	3.98 m ²
		0.5*(3.610+3.624)+0.013	=	0.05 m ²
		0.5*(3.610+1.483)+1.069	=	2.72 m ²
		8.293*3.385	=	28.07 m ²
		0.745*1.166	=	0.87 m ²
		0.5*(2.638+0.856)+1.782	=	3.11 m ²
		0.5*(3.116+1.586)	=	2.47 m ²
		0.5*(1.082+3.325)	=	1.80 m ²
			SUMME:	43.07 m ² 41.78 m ²
KG. 02	HEIZUNG/HWR	3.937*0.919	=	3.62 m ²
		0.5*(3.937+2.579)+1.358	=	4.42 m ²
KG. 03	SONNENBANK	0.115*2.684	=	0.31 m ²
		3.484*1.294	=	4.51 m ²
		0.5*(3.484+2.613)+0.871	=	2.65 m ²
KG. 04	SAUNA	2.362*1.045	=	2.47 m ²
		0.5*(2.362+1.545)+0.816	=	1.59 m ²
KG. 05	DUSCHE	2.462*1.523	=	3.75 m ²
		0.5*(0.875+0.875)	=	0.38 m ²
KG. 06	FLUR	0.5*(3.918+2.693)+1.225	=	4.05 m ²
		1.000*3.354	=	3.35 m ²
		1.701*1.135	=	1.93 m ²
		0.5*(1.301+1.301)	=	0.85 m ²
		3.469*0.038	=	0.13 m ²

Geschen
Karl's fuchberg
Der Landrat

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

01042 Einfamilienhaus

Auflistung nach Bezeichnung und Funktion

Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!

ZEICHNUNG:

DATUM/ZEIT: 11.04.01

KG

ERSTELLER:

BEZEICHNUNG	FUNKTION	ABMESSUNG	GRUNDFLÄCHE	NETTOFLÄCHE
- 3.00 % Putz				
		$0.5 \cdot (1.690 + 1.481) + 1.000$	= 1.59 m ²	
		$0.5 \cdot (1.000 + 0.122) + 0.879$	= 0.49 m ²	
		$0.5 \cdot (2.510 + 2.461) + 1.297$	= 3.22 m ²	
		SUMME:	15.61 m ²	15.14 m ²
KG.07	VORRAT	$3.354 + 1.962$	= 6.58 m ²	
		SUMME:	6.58 m ²	6.38 m ²
WOHNFLÄCHE:				86.30 m ²

Gesamt

Techn. Zeichnung
Der Landaus

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

01042 Einfamilienhaus

Auflistung nach Bezeichnung und Funktion

Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!

ZEICHNUNG:

DATUM/ZEIT: 11.04.01

EG

ERSTELLER:

BEZEICHNUNG	FUNKTION	ABMESSUNG	GRUNDFLÄCHE	NETTOFLÄCHE
- 3.00 % Putz				
EG.01	WOHNEN	7.093×2.030	=	14.40 m ²
		$0.5 \times (7.093 + 4.389) \times 2.704$	=	15.53 m ²
		$0.5 \times (1.740 + 2.085)$	=	1.81 m ²
		$0.5 \times (2.704 + 0.244)$	=	0.33 m ²
		$0.5 \times (0.880 + 0.460) \times 0.420$	=	0.28 m ²
		SUMME:	32.35 m ²	31.38 m ²
EG.02	ESSEN	$0.5 \times (3.188 + 1.110) \times 1.039$	=	2.23 m ²
		2.584×4.710	=	12.17 m ²
		$0.5 \times (1.545 + 2.584) \times 1.039$	=	2.15 m ²
		$0.5 \times (1.545 + 1.484) \times 0.031$	=	0.05 m ²
				SUMME:
EG.03	KUCHE	2.359×3.331	=	7.86 m ²
		$0.5 \times (2.359 + 2.350) \times 0.009$	=	0.02 m ²
		$0.5 \times (1.250 + 0.208) \times 1.042$	=	0.76 m ²
		$0.5 \times (0.281 + 0.281)$	=	0.04 m ²
		$0.5 \times (4.872 + 4.872) \times 1.080$	=	5.26 m ²
		SUMME:	13.94 m ²	13.52 m ²
EG.04	ABST.	1.702×2.239	=	3.81 m ²
		SUMME:	3.81 m ²	3.70 m ²
EG.05	GARD.	$0.5 \times (0.365 + 0.483)$	=	0.09 m ²
		$0.5 \times (0.365 + 0.365)$	=	0.07 m ²
		$0.5 \times (1.920 + 1.704) \times 1.555$	=	2.82 m ²
		SUMME:	2.98 m ²	2.89 m ²
EG.06	WC+DUSCHE	1.584×1.764	=	2.79 m ²
		SUMME:	2.79 m ²	2.71 m ²
EG.07	FLUR	$0.5 \times (3.185 + 1.985) \times 0.600$	=	1.55 m ²

Gesehen
Kreisk. St. Joh. Kirche
Der Lüneburger

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

01042 Einfamilienhaus

Auflistung nach Bezeichnung und Funktion

Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!

ZEICHNUNG:

DATUM/ZEIT: 11.04.01

EG

ERSTELLER:

BEZEICHNUNG	FUNKTION	ABMESSUNG	GRUNDFLÄCHE	NETTOFLÄCHE
				- 3.00 % Putz
		0.627*3.707	= 2.32 m ²	
		0.5*(3.609+3.707)+0.706	= 2.58 m ²	
		0.5*(3.609+3.326)+0.249	= 0.86 m ²	
		0.5*(1.000+1.000)+1.670	= 1.67 m ²	
		0.5*(0.257+0.257)+2.707	= 0.70 m ²	
			<u>SUMME:</u>	9.68 m ²
				9.39 m ²

WOHNFLÄCHE:

79.69 m²

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

01042 Einfamilienhaus

Auflistung nach Bezeichnung und Funktion

Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!

ZEICHNUNG:

DATUM/ZEIT: 11.04.01

DG

ERSTELLER:

BEZEICHNUNG	FUNKTION	ABMESSUNG	GRUNDFLÄCHE	NETTOFLÄCHE
- 3.00 % Putz				
DG.01	KIND 1	$0.5 \cdot (0.825 + 0.825)$	=	0.34 m ²
		$0.830 \cdot 0.724$	=	0.60 m ²
		$3.244 \cdot 3.003$	=	9.74 m ²
		$0.5 \cdot (3.244 + 3.014) \cdot 0.230$	=	0.72 m ²
		SUMME:		11.40 m ²
DG.02	KIND 2	$0.830 \cdot 0.724$	=	0.60 m ²
		$0.5 \cdot (1.797 + 3.248) \cdot 1.451$	=	3.66 m ²
		$0.5 \cdot (3.248 + 3.244) \cdot 2.286$	=	7.42 m ²
		SUMME:		11.68 m ²
DG.03	BAD	$0.5 \cdot (0.740 + 0.740)$	=	0.27 m ²
		$0.830 \cdot 0.724$	=	0.60 m ²
		$3.570 \cdot 2.586$	=	9.23 m ²
		$0.5 \cdot (3.570 + 3.254) \cdot 0.316$	=	1.08 m ²
		SUMME:		11.18 m ²
DG.04	SCHLAFEN	$2.817 \cdot 2.887$	=	8.13 m ²
		$3.591 \cdot 1.316$	=	4.72 m ²
		$0.830 \cdot 0.724$	=	0.60 m ²
		$3.544 \cdot 1.200$	=	4.25 m ²
		SUMME:		17.70 m ²
DG.05	BALKON 1	$0.50 \cdot 0.890 \cdot 4.320$	=	1.92 m ²
		$0.50 \cdot 0.5 \cdot (4.305 + 4.320) \cdot 0.015$	=	0.03 m ²
		$0.50 \cdot 0.5 \cdot (4.305 + 1.772) \cdot 1.275$	=	1.94 m ²
		SUMME:		3.89 m ²
DG.06	SCHRANK	$0.830 \cdot 0.724$	=	0.60 m ²
		$2.839 \cdot 1.638$	=	4.65 m ²
		SUMME:		5.25 m ²

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

01042 Einfamilienhaus

Auflistung nach Bezeichnung und Funktion

Berechnungsergebnisse werden aus den intern exakten Werten ermittelt und auf 2 Nachkommastellen gerundet!

ZEICHNUNG:

DATUM/ZEIT: 11.04.01

DG

ERSTELLER:

BEZEICHNUNG	FUNKTION	ABMESSUNG	GRUNDFLÄCHE	NETTOFLÄCHE
-------------	----------	-----------	-------------	-------------

- 3.00 % Putz

DG.07	DIELE	$0.5 \cdot [1.366 + 1.200] + 0.166$	=	0.21 m ²
		$0.5 \cdot [2.928 + 0.585]$	=	0.86 m ²
		$0.5 \cdot [1.657 + 2.484]$	=	2.06 m ²
		$0.830 + 0.297$	=	0.25 m ²
		$0.5 \cdot [3.801 + 1.526] + 2.275$	=	6.06 m ²
		$1.000 + 2.240$	=	2.24 m ²
		$0.5 \cdot [1.282 + 1.282]$	=	0.82 m ²
		$1.282 + 0.377$	=	0.48 m ²
		$0.5 \cdot [1.282 + 0.077] + 1.204$	=	0.82 m ²
SUMME:			13.80 m ²	13.39 m ²

DG.08	BALKON 2	$0.50 + 0.350 + 1.600$	=	0.28 m ²
		$0.50 + 4.200 + 0.890$	=	1.87 m ²
		$0.50 + 0.5 \cdot [4.200 + 1.800] + 1.025$	=	1.54 m ²
SUMME:			3.69 m ²	3.58 m ²

WOHNFLÄCHE: 76.23 m²

Gesehen
Kerstin Steinburg
Dipl.-Architekt

ING.-BÜRO FÜR BAUWESEN HERBERT BÖLLER VBI

Bei der St. Johanniskirche 14, 21335 Lüneburg

Tel.: 04131/7494-0 Fax: 04131/45425 E-Mail: HerbertBoeller@t-online.de

Seite 1

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses in 24616 Brokstedt, Osterfeld Nr. 55
Bauherr: 24616 Brokstedt, Osterfeld Nr. 55

BERECHNUNGEN

1. Wohn- und Nutzflächen (WFL und NFL, siehe Computerausdruck):

Erdgeschoss(WFL)	= 79,69 m ²		
Dachgeschoss(WFL)	= <u>76,23 m²</u>		
Summe WFL		= 152,92 m ²	
Kellergeschoss(NFL)		= <u>86,30 m²</u>	
Summe WFL+NFL Haus A			= <u>239,22 m²</u>

2. Bruttogrundfläche (BGF):

11,39 m x 8,99 m

2,18 m x 4,32 m -(1,275 m x 1,275 m)

Summe BGF = 110,19 m²

Gesamt BGF

= 110,19 m²

3. Bruttorauminhalt(BRI):

Erdgeschoss: 110,19 m² x 3,07 m = 338,28 m³
Kellergeschoss: 110,19 m² x 2,78 m = 306,33 m³
Dach: 110,19 m² x 1,06 m = 116,80 m³
110,19 m² x 4,49⁵ m/2 = 247,65 m³

abzgl. Walm:.

2 x (2,05 m x 3,70 m x 8,99 /3)

= 318,99m³

= 963,60 m³

4. Baukosten:

Rohbaukosten: 963,60 m³ x 180,- DM/m³

= ca. 173.448,- DM

Fertigstellungskosten: 963,60 m³ x 360,- DM/m³

= ca. 346.896,- DM

HERBERT BÖLLER, Berat. Ing. VBI
Ing.-Büro für Bauwesen
Bei der St.-Johanniskirche 14
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31 7 49 40, Fax 7 3 18 91

Lüneburg, 10.04.2001
Auftrags-Nr.: 01042

Baubeschreibung
(in Stichworten)

Formblatt N

Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses

Bauherr: 24616 Brokstedt, Osterfeld Nr. 55

Grundstück und Erschließung

Baugrund- und Grundwasserverhältnisse bindiger Sandboden
Grundwasser ca. 3,50 m unter Terrain

Versorgungsleitungen (Wasser, Eit, Gas) Wasser, Gas, Eit., Telefon

Abwasseranlagen öffentliche Kanalisation

Straßen und Wege vorhanden

Rohbau

Fundamente Stb.-Sohlenplatte gem. Statik
Außenwände KG 30cm Kalksandstein
EG 11,5cm bossierter Kalksandsteinverblander, 4 cm Luft, Holzkonstruktion
DG 11,5cm bossierter Kalksandsteinverblander, 4 cm Luft, Holzkon.
Innenwände KG 11,5cm / 17,5cm Kalksandstein
EG 12cm Holzständerkonstruktion gem. Statik
DG 12cm Ständerwände
Decken KG Stb.-Decke (gem. Statik)
EG Holzbankendecke (gem. Statik)
Dach 45° / 61° Walmdach, Spitzdachgauben, Giebelgauben
Wärmeschutz gem. DIN 4108
Schallschutz gem. DIN 4109

Ausbau

Putzarbeiten Gipskartonbeplankung
Außenputz
Innenputz
Fußböden in Naßräumen KG Verbundestrich oder gleichwertig, mit Fliesen bzw. Auslegware
EG schwimmender Estrich, mit Fliesen bzw. Auslegware
DG schwimmender Estrich, mit Fliesen bzw. Auslegware
in Wohn- und Schlafräumen
Treppen innen Beton-Winkelstufen untermauert
außen Betontreppe
Fenster Kunststofffenster weiß mit Verblendstürzen
Türen Außen Kunststoff weiß mit Verblendstürzen, innen Holz

Ausstattung

Küchen	Einbauküche mit Herd, Spüle, Kühlschrank
Bäder	WC, Dusche, Badewanne
Duschräume	
Aborte	
Heizung	Zentralheizung, Gas
Warmwasserversorgung	Warmwasserspeicher (Boiler)
Installation (Wasser, Elt, Gas)	
Maler- und Tapezierarbeiten u. dgl.	

Besondere Einrichtungen

Personen- und Kohlaufzüge	--
Müllschlucker	--
Gemeinschafts- antennen	--
Blitzschutzanlagen	--
Einbaumöbel	--
Gemeinschaftliche Wasch- +Trockenräume und dgl.	--

Außenanlagen

Einfriedungen	Hecke, Zaun teilweise vorhanden
Gartenanlagen Wege, Einstellplätze f. Kraftfahrz.	Betonpflaster, Beet und Rasen
Spielplätze	--
Hausanschlüsse	Gas, Elt., Wasser, Telefon
Kleinkläranlagen	--
Unterbringung der Mülltonnen	--
Wäschepfähle	--
Teppichklopfstan- gen + dgl.	--

Gesehen
Kreis Stundung
Der Landrat

Ort Lüneburg

Datum

HERBERT BÖLLER, Berat. Ing.-Vdl.
Ing.-Büro für Bauwesen
Bei der St.-Johanniskirche 14
2 1 3 3 5 Lüneburg
Tel. 0 4 2 3 1 7 7 4 9 4 0, Fax 7 3 1 6 9 1
Aufsteller

Bauherr

CityBasics

24616 Brokstedt, Osterfeld 55 a



Basics - Landkreis (Gemeinde)

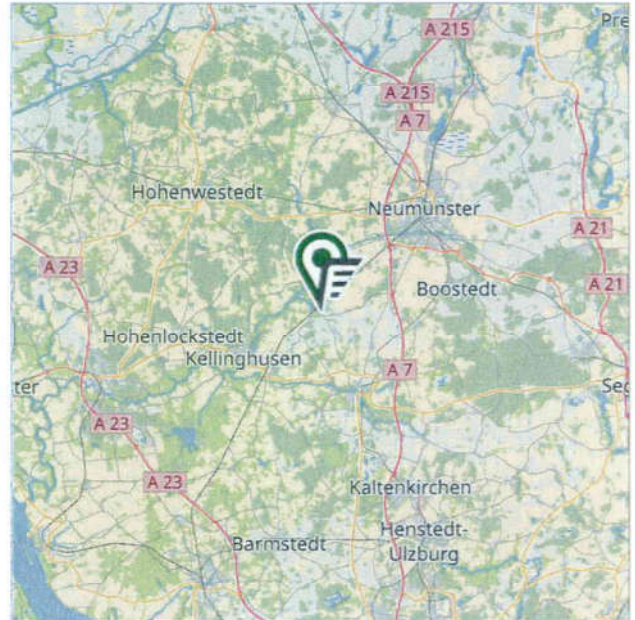
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	130.843 (2.070)
Fläche	1.055,00 km ²
Bevölkerungsdichte	124 EW/km ²
PLZ-Bereich	24616
Gemeindeschlüssel	01061019

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

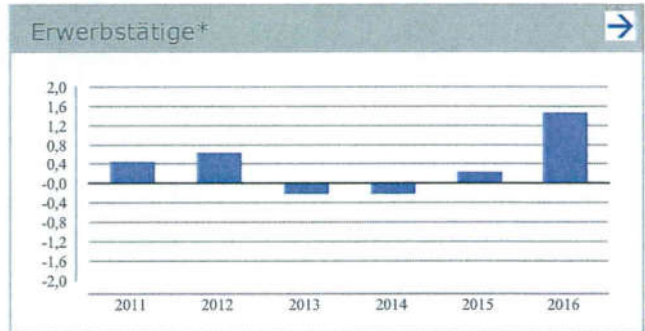


Maßstab: 1:500.000

© OpenStreetMap - Mitwirkende



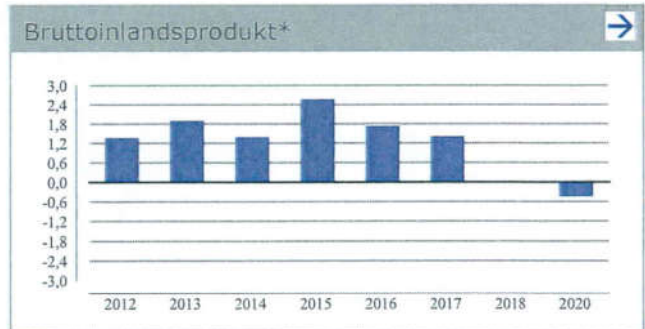
*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*prozentuale Änderung zum Vorjahr (kreisbezogen)



*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