

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung

b.v.s
Sachverständige

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

Mitglied im Bundesverband BVS in Hamburg
und Schleswig-Holstein

Mitglied der Architektenkammer Hamburg

Rüdiger Meier . Postfach 670 107 . 22341 Hamburg

Amtsgericht Pinneberg, Außenstelle

Osterbrooksweg 42+44
D-22869 Schenefeld

Wenserbalken 34
22359 Hamburg

Telefon: 040 8818 7417
www.immobilienbewertung-hamburg.net
eMail: archmeier@gmx.de

Datum: 27.09.2023
Az.: 70 K 16/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im **Wohnungsgrundbuch von Schenefeld, Blatt 4722** eingetragenen **1/2 Miteigentumsanteils** an dem mit einem **Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten** bebauten Grundstück in **22869 Schenefeld, Eichendorffstraße 18**, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im EG**, im **Aufteilungsplan mit Nr. 1** bezeichnet und einer **Garage (3 Garagenräume)** sowie dem **Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
17.08.2023 ermittelt mit rd.

275.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten zzgl. 11 Anlagen mit insgesamt 42 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht der wesentlichen Objektdaten	5
2	Allgemeine Angaben	7
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	7
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	10
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	12
3.1	Lage	12
3.2	Großräumige Lage	12
3.3	Kleinräumige Lage	13
3.4	Gestalt und Form	13
3.5	Erschließung, Baugrund etc.....	14
3.6	Privatrechtliche Situation	14
3.7	Öffentlich-rechtliche Situation	15
3.8	Baulasten und Denkmalschutz	15
3.9	Bauplanungsrecht	15
3.10	Bauordnungsrecht.....	16
3.11	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	16
3.12	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	16
3.13	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	16
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	17
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohnhaus.....	17
4.3	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
4.4	Nutzungseinheiten	18
4.5	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	18
4.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
4.7	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	19
4.8	Nebengebäude.....	19
4.9	Nebengebäude zum Wohnungseigentum Nr. 1 gehörend	19
4.10	Außenanlagen.....	20
4.11	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	20
4.12	Sondereigentum an der Wohnung im EG	20
4.13	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	20
4.14	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
4.15	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	20

4.16	Wohnung.....	20
4.17	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	21
4.18	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	22
4.19	Beurteilung der Gesamtanlage	22
5	Ermittlung des Verkehrswerts	23
5.1	Grundstücksdaten	23
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	23
5.3	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	23
	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	23
5.4	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	23
5.5	Zu den herangezogenen Verfahren	24
5.6	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	24
5.7	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	25
5.8	Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	26
6	Bodenwertermittlung	27
6.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	28
6.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	28
7	Ertragswertermittlung	29
7.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
7.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	30
7.3	Ertragswertberechnung.....	32
7.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	33
8	Sachwertermittlung	37
8.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	37
8.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	38
8.3	Sachwertberechnung	41
8.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	42
9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	47
9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	47
9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	47
9.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	47
9.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	48
9.5	Prüfung auf Plausibilität	48
10	Verkehrswert	49

11	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	50
12	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	53
12.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	53
12.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	54
12.3	Verwendete fachspezifische Software	54
13	Verzeichnis der Anlagen	55

1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	Wohnhaus, 2 Wohneinheiten, nicht unterkellert, tlw. Kriechkeller vorhanden; ca. 1-geschossig, tlw. Holzbau, tlw. Massivbau, Sattel- oder Giebeldachkonstruktion, Eindeckung mit Betondachsteinen, Fassade Mauerwerk, Verblendung o.ä.,
Einheiten	insgesamt 2 Einheiten; bewertet wird nur die EG-Einheit
Baujahr	ca. 1955 (Ursprung)
Miteigentumsanteil	1 / 2
Sondernutzungsrechte	an einer Grundstücksfläche rückwärtig rechts
Wohnfläche	Wohneinheit Nr. 1 im EG: ca. 105,11 m ²
Vermietungssituation	Objekt ist leerstehend
Ausstattung	überwiegend einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, Bad 1 mit bodengleicher Dusche, WC/Spülkasten und Waschbecken; Bad 2 mit WC / Spülkasten, Waschbecken und Dusche; Fußbodenbeläge überwiegend Holzdielen mit PVC, Fliesen, Teppich, Textilbelag, Laminat, Klickparkett o.ä., Wände und Decken überwiegend mit einfachen Tapeten, Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen, Holzverkleidungen, Paneelen o.ä.; Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung, Holztüren mit Holzzargen
Heizungsart	Gas-Zentralheizung, Platten- oder Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen, Warmwasser über Heizungsanlage, Boiler o.ä.
Energieausweis	nicht vorhanden
Grundstücksgröße	gesamt = 923 m ²
Nebengebäude	Garage

Besonderheiten

Wohneinheit Nr. 1 ist unbewohnt
Unterhaltungstau und Modernisierungsbedarf vorhanden
teilweise gefangene Räume vorhanden
teilweise unterschiedliche Raumhöhen vorhanden
Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche
teilweise Feuchtigkeitsschäden vorhanden
teilweise Rissbildungen vorhanden
Gebäude energetisch nicht wesentlich modernisiert
nicht genehmigte Anbauten vorhanden

Wertermittlung

Ertragswert	306.000,00.- €
Vergleichswert	307.000,00.- €
Sachwert	307.000,00.- €
Bodenwert	303.000,00.- € anteilig
Verkehrswert	275.000,00.- €

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten und einer Garage
Objektadresse:	Eichendorffstraße 18 D-22869 Schenefeld
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schenefeld, Blatt 4722, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Schenefeld, Flur 5, Flurstück 13/63 (923 m ²)

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Pinneberg, Außenstelle Osterbrooksweg 42+44 D-22869 Schenefeld Auftrag vom 10.07.2023 (Eingang des Auftrags beim Sachverständigen)
Eigentümer:	Datenschutz: siehe gesonderte Angabe

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	17.08.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	17.08.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Hinweis Für die nicht zu besichtigenden oder nicht zugänglichen Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Antragsteller, der Ehemann der Antragsgegnerin sowie der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 30.05.2023
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 30.05.2023
- amtlicher Grundbuchauszug vom 19.05.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Wohnfläche durch ein örtliches Aufmaß am Tag der Begehung
- Informationen aus dem aktuellsten Grundstücksmarktbericht Kreis Pinneberg
- Bodenrichtwertauskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte Kreis Pinneberg
- Informationen aus der Bauakte beim zuständigen Bauamt / Kreisbauamt
- Informationen über den örtlichen Miet- und Grundstücksmarkt
- Informationen aus der Teilungserklärung
- Informationen durch Internetrecherche (ImmobilienScout, Immonet etc.)
- Informationen durch Internetportal ONGEO bzw. WEBMAPS (Kartenmaterial)
- Informationen durch LBS-Immobilienmarktberichte
- Informationen durch IZ-Wohnmarktanalyse
- Informationen durch ImmoWertReport
- Informationen durch IMV-Anzeigenauswertungen (Angebotsmieten, Angebotsverkaufspreise)
- Informationen zum Planungsrecht / Bebauungsplan
- Informationen durch IVD-Wohn-Preisspiegel 2022/2023
- Informationen durch Preisspiegel Wohnmieten

Vom Antragsteller wurden folgende Auskünfte erteilt:

- teilweise allgemeine Informationen zum Objekt

Vom Antragsgegner wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- allgemeine Informationen zum Objekt
- Alt-Fotos aus 2018 Entsorgung Kraftfahrzeug

Präambel zur Mängel/Schadensbeurteilung:

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

Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und augenscheinlich erkennbar waren.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtliche Mängel und / oder Schäden / Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt. Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und / oder Bauschäden, Kontaminierungen u.ä. gehören im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten.

Mängel/Schäden sind nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV zu berücksichtigen, sie haben aber nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Mängeln und / oder Schäden sowie deren Wertminderung auf den Verkehrswert – sofern vorhanden - nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

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

Für versteckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien, Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, Holzbockbefall o.ä. sowie auch sichtbarer Rissbildungen wird ausdrücklich keine Haftung übernommen.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Antragsgegnerin war am durch den Sachverständigen bestimmten Tag der Ortsbesichtigung nicht anwesend; das Objekt konnte im Beisein des Ehemannes der Antragsgegnerin von innen besichtigt werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ca. 105,11 große Wohnung im Erdgeschoß eines ca. 1-geschossigen, nicht unterkellerten Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Das Gebäude wurde ursprünglich ca. 1955 in Holzbauweise erstellt, ca. 1960 durch einen Erweiterungsbau mit Garagenanbau vergrößert, ca. 1980 mit Verblendmauerwerk verkleidet und letztmalig ca. 1986 erweitert.

Das Wohnhaus verfügt überwiegend über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard.

Gemäß Teilungserklärung sind dem Wohnungseigentum Sondernutzungsrechte an einer Gartenfläche zugeordnet. Die Garage (mit 3 Garagenräumen) befindet sich im Sondereigentum.

Zudem bestehen im vorderen Grundstücksbereich Gemeinschaftsflächen für die Wohnungseigentume Nr. 1 und Nr. 2.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Tag der Ortsbegehung überwiegend in einem normalen, tlw. befriedigenden Unterhaltungszustand.

Unterhaltungsstau war zum Begehungszeitraum vorhanden; dieser bezieht sich überwiegend auf Maler-, Tapezier- und Bodenbelagsarbeiten.

Zudem wurden in Teilbereichen der Wände Feuchtigkeitsschäden festgestellt.

Des Weiteren waren im Garagenbereich (Außenwand) Rissbildungen erkennbar. Aufgrund der genannten Rissbildungen ist erkennbar, dass es in diesen Teilbereichen zu Setzungen, Bauteilspannungen o.ä. gekommen ist. Die Schadensursache konnte im Rahmen der Begehung jedoch nicht zweifelsfrei festgestellt werden.

Vorgenannter Unterhaltungsstau etc. wurde in diesem Gutachten unter dem Punkt "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" wertmindernd berücksichtigt.

Der Ehemann der Antragsgegnerin teilt mit, dass die DG-Wohnung ebenfalls durch die Heizungsanlage EG mit Heizwärme versorgt wird. Zudem wird berichtet, dass im rückwärtigen Wohnungsbereich ein Kriechkeller vorhanden sei. Weiter wird mitgeteilt, dass Marderbefall im Dach vorhanden sei. Gemäß Mitteilung des Ehemannes der Antragsgegnerin wird berichtet, dass Holzwurmbefall in der angrenzenden Garage ca. 2020 behandelt wurde. Nach weiteren Informationen erfolgte der ursprüngliche Bau des Hauses in Eigenleistungen.

Nach Aktenlage wurden teilweise Anbauten ohne behördliche Genehmigungen erstellt (Bad hinter Windfang, rückwärtiger Zugangsbereich). In dieser Verkehrswertermittlung wird eine nachträgliche Genehmigungsfähigkeit dieser Baulichkeiten unterstellt. Wertmindernd berücksichtigt werden die hierfür anfallenden Kosten für Architekten- und Statikerleistungen sowie Behördengebühren.

Das Erstellen von Fotos (Innenaufnahmen) und die Verwendung dieser im vorliegenden Gutachten wurde dem Sachverständigen durch den Ehemann der Antragsgegnerin gestattet.

Mieter/Miete Pacht/Pächter	Wohnungseigentum Nr. 1 ist unbewohnt Miete: z.Zt.: keine Mieteinnahmen
Wohngeld	keine Wohngeldzahlung
Instandhaltungsrücklage	keine Rücklage vorhanden,
Baukostenvorschüsse	nicht bekannt
Mietkautionen	keine bekannt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nicht bekannt
Gewerbebetrieb :	nicht vorhanden
Maschinen Betriebseinrichtungen :	nicht vorhanden
Hausschwamm, Hausbock u. a. tierische Schädlinge :	Der Sachverständige begutachtete das zu bewertende Objekt zerstörungsfrei ; d.h. nicht zugängliche Bauteile oder Bauwerksbereiche konnten nicht in Augenschein genommen werden. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. Für vorgenannte Bereiche ist ein entsprechender Sachverständiger zu beauftragen. Verdacht auf Hausschwamm oder Befall von Hausbock konnte zum Begehungszeitpunkt augenscheinlich nicht festgestellt werden. Holzwurmbefall wurde im Garagenbereich ca. 2020 behandelt.
Investitionen/Modernisierungen geplante	keine bekannt
Investitionen/Modernisierungen zurückliegende	in 2016: Modernisierung Bad 1
Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	keine bekannt
Baulasten	keine vorhanden
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.2 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein
Kreis:	Kreis Pinneberg
Ort und Einwohnerzahl:	Schleswig-Holstein (ca. 2.953.000 Einwohner); Kreis: Pinneberg (ca. 322.000 Einwohner) Ort Schenefeld (ca. 19.400 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vgl. Anlage 2,3,4)

nächstgelegene größere Städte:

Pinneberg (ca. 12 km entfernt)
Hamburg (ca. 13 km entfernt)
Elmshorn (ca. 24 km entfernt)
Itzehoe (ca. 49 km entfernt)
Neumünster (ca. 60 km entfernt)
Lüneburg (ca. 66 km entfernt)
Brunsbüttel (ca. 75 km entfernt)
Lübeck (ca. 84 km entfernt)
Heide (ca. 94 km entfernt)
Schwerin (ca. 125 km entfernt)
Wismar (ca. 140 km entfernt)
Berlin (ca. 302 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Kiel (ca. 92 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 4 (ca. 5 km entfernt)
B 431 (ca. 6 km entfernt)
B 447 (ca. 8 km entfernt)
B 432 (ca. 8,5 km entfernt)
B 5 (ca. 9 km entfernt)
B 75 (ca. 16 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

AS Halstenbek Krupunder (ca. 3 km entfernt)
AS Halstenbek (ca. 4 km entfernt)
AS Hamburg Nordwest (ca. 6 km entfernt)
AS Hamburg Stellingen (ca. 6 km entfernt)

Bahnhof:

Krupunder (ca. 1,7 km entfernt)
Halstenbek (ca. 3 km entfernt)
Pinneberg (ca. 13 km entfernt)
Hamburg Hauptbahnhof (ca. 15 km entfernt)

Flughafen:

Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 15 km entfernt)

3.3 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 2,3,4)

Wohngebiet, Ortsrand; die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. km.

Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)

Bildungseinrichtungen

(Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule)
in ca. 400 m bis ca. 1,3 km erreichbar

Nahversorgungseinrichtungen

(Bäckerei, Lebensmittelladen, Supermarkt, Kaufhaus, Drogerie, Bekleidungsgeschäft, Frisör, Arzt, Apotheke, Bank, Post, Spiel-/ Sportplatz, Park-/ Grünfläche)
in ca. 400 m bis ca. 1,3 km erreichbar

Verkehr

(Bushaltestelle, Bahn Regionalverkehr, Internationaler Flughafen) in ca. 300 m bis ca. 11 km entfernt

Nächstgelegene Störquelle

(Funkmast, Hochspannungsmast)
in ca. 850 m bis ca. 1,5 km Entfernung

Mögliche Beeinträchtigungen

(Fluglärm, Schienenlärm, Straßenlärm) nicht vorhanden

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, 1-geschossige Bauweise;
teilweise mehrgeschossige Bauweise;
Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser,
teilweise gewerbliche Nutzungen, Reihenhausbebauung

Beeinträchtigungen:

keine / gering (durch Gewerbe, Bahn, Autobahn, Immissionen, Flugverkehr, Straßenverkehr, Sportanlage);

benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: nicht bekannt

Topografie:

überwiegend eben; Garten rückwärtig mit südlicher Ausrichtung

3.4 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 5)

Straßenfront:
ca. 17 m;

mittlere Tiefe:
ca. 55 m;

mittlere Tiefe:
ca. 17 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 923 m²;

Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform

3.5 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem bis mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	teilweise ausgebaut; Gehwege überwiegend einseitig vorhanden, befestigte Geländeoberfläche o.ä., Parkbuchten / Parkplätze im Straßenraum eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Satellitenanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; einseitige Grenzbebauung durch das Garagengebäude; überwiegend eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken o.ä.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als "altlastenfrei" unterstellt. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Hinweis:

Die Antragsgegnerin stellt Fotos zur Verfügung bzgl. eines Kraftfahrzeuges ihres Vaters, welcher in den 60er Jahren das Kfz. vergraben hatte. Nach Mitteilung der Antragsgegnerin wurde das Kfz im Oktober 2018 ausgegraben und der Verwertung zugeführt.

siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 10, Alt-Kfz.

In dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass keine weiteren diesbezüglichen Bodenverunreinigungen vorhanden sind. Sollten dennoch entsprechende Besonderheiten vorhanden sein, sind diese zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.6 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom 19.05.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schenefeld, Blatt 4722 folgende Eintragung: lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk...
---------------------------------------	---

Hinweis: ohne weitere Wertbeeinflussung

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschervermerke:	keine vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Sollten dennoch diesbezügliche Besonderheiten vorhanden sein, sind diese zu prüfen und ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.7 Öffentlich-rechtliche Situation

3.8 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Nach allgemeinen Informationen enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen. In der eingesehenen Bauakte sind keine Hinweise über Baulasten vorhanden.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.9 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen (vgl. Anlage 9): WA = allgemeines Wohngebiet; I = 1 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,22 (Grundflächenzahl); o = offene Bauweise; FH 28 m ü. NN
Innenbereichssatzung:	keine bekannt
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	keine bekannt
Verfügungs- und Veränderungssperre:	keine bekannt
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.10 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde teilweise nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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

3.11 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Hierbei unberücksichtigt bleiben auch in der Zukunft ggf. anfallende Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG).

3.12 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.13 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 6);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich im Vorgartenbereich (gemeinschaftliche Nutzung) 2 offene Stellplätze sowie seitlich 1 Garagenstellplatz.

Das Objekt Wohnungseigentum Nr. 1 ist seit geraumer Zeit unbewohnt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohnhaus

4.3 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; tlw. Kriechkellerbereich vorhanden; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau (Garage)
Baujahr:	ca. 1955 Ursprung (gemäß Bauakte)
Modernisierung / Historie gem. Bauakte:	ca. 1955 Rohrbrunnen ca. 1955 Wohnhaus Bauschein ca. 1960 Gebrauchsabnahme Rohrbrunnen ca. 1960 Erweiterungsbau + Garagenanbau (Bauschein, Rohbauabnahme, Abnahme) ca. 1980 Verblendung ca. 1986 Erweiterung Wohnhaus, Einbau einer Wohnung (Baugenehmigung) ca. 1987 Abnahme
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt Sichtmauerwerk, Klinkermauerwerk, Verblendung

4.4 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:
nicht vorhanden

Erdgeschoss:
Wohnungseigentum Nr. 1 mit Windfang vorn, Flurbereichen, Küche, 2 Bädern sowie diversen Zimmern und Windfang hinten

lichte Raumhöhen ca. 2,06m, ca. 2,19m, ca. 2,26m, ca. 2,39m, ca. 2,41 m, ca. 2,42 m

4.5 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau, Fachwerk
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Sockel aus Trümmersplitthohlblocksteinen o.ä. gem. Bauunterlagen
Keller:	nicht vorhanden, in Teilbereichen Kriechkeller vorhanden (ohne Inaugenscheinnahme)
Umfassungswände:	Verblendmauerwerk vor waagerechter Stülpschalung auf Kant-hölzern 6/6cm, Schalung, 12 mm Dämmplatten, zwischen Schalungen Teerpappe und Glaswolle
Innenwände:	tragende Innenwände: Mauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk o.ä. nichttragende Innenwände: Kalksandsteinmauerwerk, Ständerwände (Leichtbau) o.ä.
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	innerhalb des Wohnungseigentums keine vorhanden
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Brettbinder mit zweilagiger teerfreier Dachpappe, als Zimmerdecke 12mm Dämmplatten, zwischen den Bindern Teerpappe und Glaswolle <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); mit Dachrinnen und Regenfallrohren

4.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Ausführung teilweise als Vorwandinstallation

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:	überwiegend einfache, durchschnittliche Ausstattung, technisch überaltert (Schraubsicherungen); je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Beleuchtungskörper, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Telefonanschluss o.ä.
Heizung:	Zentralheizung, mit gasförmigen Brennstoffen, Baujahr nicht bekannt; Flach- oder Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen Hinweis: Gasheizung ist im EG installiert; versorgt sowohl die EG-Wohnung als auch die DG-Wohnung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, Boiler (Elektro)

4.7 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden in Wandbereichen Wohnungseigentum, Schädlingsbefall im Dachbereich der angrenzenden Garage; Befall wurde ca. 2020 behandelt; Feuchtigkeitsschäden Dachbereich angebaute Garage
wirtschaftliche Wertminderungen:	„gefangene“ Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal, befriedigend. Es besteht Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.8 Nebengebäude

4.9 Nebengebäude zum Wohnungseigentum Nr. 1 gehörend

Garage mit Anbau

Einzelgarage, massive Bauweise, tlw. Holzkonstruktion; Tor mit elektrischem Antrieb, Betonboden; Dach mit Welleternit, Abklebung mit Bitumendachbahn, tlw.

Gartengerätehaus in Holzkonstruktion

4.10 Außenanlagen

4.11 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken) o.ä.

4.12 Sondereigentum an der Wohnung im EG

4.13 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß dem durchgeführten Aufmaß rd. 105,11 m ²
Raumaufteilung/Orientierung:	<p><u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 5 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 2 Bäder, 1 Windfang vorn, 1 Windfang hinten;</p> <p><u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnzimmer rd. 17,76 m² • Zimmer 4 rd. 13,12 m² • Zimmer 3 rd. 16,59 m² • Zimmer 2 rd. 14,12 m² • Zimmer 1 rd. 4,3 m² • Küche rd. 11,98 m² • Flure rd. 10,85 m² • Bad 1 rd. 3,37 m² • Bad 2 rd. 4,38 m² • Windfang vorn rd. 2,86 m² • Windfang hinten rd. 5,78 m²
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig; tlw. gefangene Räume
Besonnung/Belichtung:	normal bis ausreichend

4.14 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.15 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnung" zusammengefasst.

4.16 Wohnung

Bodenbeläge:	Holzdielen auf Lagerhölzern, überwiegend belegt mit Teppichboden, Textilbelag, PVC, Linoleum, Fliesen o.ä.
--------------	--

Wandbekleidungen:	Wandplatten, überwiegend mit einfachen Tapeten, Fliesen, Raufasertapeten mit Anstrich o.ä.
Deckenbekleidungen:	überwiegend mit einfachen Paneelen, Tapeten, Raufasertapeten mit Anstrich, Putz mit Anstrich, Holzverkleidungen, Kunststoffplatten o.ä.
Fenster:	ältere Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung (80er Jahre); mit Beschlägen
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststoff <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen Falttür zur Küche
sanitäre Installation:	überwiegend durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz, ausreichend vorhanden; <u>Bad 1:</u> 1 eingebaute Dusche, (bodengleich), 1 WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken, Handtuchheizkörper <u>Bad 2:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC mit Vorwandinstallation, 1 Waschbecken, Boiler vorhanden
besondere Einrichtungen:	Ofen vorhanden (Küche)
Küchenausstattung:	ältere Einbauküche einfacher / mittlerer Qualität, Marke nicht bekannt, Baujahr nicht bekannt, Kaufpreis nicht bekannt; mit Unter- und Oberschränken, Arbeitsplatte, Abzugshaube, Ceran-Kochfeld mit Backofen, Spüle, Tiefkühlkombination o.ä. ohne weitere Wertbeeinflussung
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden, Rissbildungen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	"gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung

4.17 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	wie vor
wirtschaftliche Wertminderungen:	wie vor
sonstige Besonderheiten:	Wohnungseigentum ist leerstehend

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist normal, befriedigend; es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau; Modernisierungsbedarf Wände, Decken, Fußböden

4.18 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an einer Gartenfläche
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine bekannt
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine bekannt
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	keine Instandhaltungsrücklage vorhanden

4.19 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten bebauten Grundstück in 22869 Schenefeld, Eichendorffstraße 18, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und einer Garage (3 Garagenräume) sowie dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche zum Wertermittlungsstichtag 17.08.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schenefeld	4722	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schenefeld	5	13/63	923 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.3 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

5.4 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.

Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.5 Zu den herangezogenen Verfahren

5.6 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.7 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Wohnungseigentums nicht zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

- keine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

als auch keine

- **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts

zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

5.8 Anteilige Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück.

6 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **675,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.08.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	923 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.08.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 675,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	17.08.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	675,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	923	× 0,87	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	587,25 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	587,25 €/m²
Fläche	×	923 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	542.031,75 € rd. <u>542.000,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.08.2023 insgesamt **542.000,00 €**.

6.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: gemäß Gutachterausschuss

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	923,00	0,87
Vergleichsobjekt	600,00	1,00

Anpassungsfaktor = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **0,87**

6.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/2) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	542.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	542.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/2	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	271.000,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 271.000,00 € rd. 271.000,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.08.2023 **271.000,00 €**.

7 Ertragswertermittlung

7.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts. Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

7.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Wohnhaus)	1	Wohnung EG	105,11		11,00	1.156,21	13.874,52
Summe			105,11	-		1.156,21	13.874,52

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		13.874,52 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	3.884,87 €
jährlicher Reinertrag	=	9.989,65 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,00 % von 271.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	-	5.420,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.569,65 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 18 Jahren Restnutzungsdauer	×	14,992
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	68.508,19 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	271.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	339.508,19 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-16.975,41 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	322.532,78 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	47.500,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	275.032,78 €
	rd.	275.000,00 €

7.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

steigende Zinsen, Preisrückgänge, weniger stattliche Förderung, stattliche Sanierungsaufgaben, explodierende Energiepreise, steigende Inflation etc.

Zu-/Abschläge vom vorl. Ertragswert

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (339.508,19 €)	-16.975,41 €
Summe	-16.975,41 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohnhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,3 beträgt demnach rd. 66 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Das (gemäß Bauakte) ca. 1959 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	2,0	0,0	
Summe		4,0	0,0	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1955 = 68 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 68 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (18 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (66 Jahre – 18 Jahre =) 48 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 48 Jahren =) 1975.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 18 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1975

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-40.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Unterhaltungsstau Auffahrt, Gartenzaun, Risse Garage, Feuchtigkeitsschäden Wandbereiche EG, Dachbereiche Nebengebäude, Malerarbeiten, Fußbodenarbeiten 	-40.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-7.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Genehmigung nicht genehmigter Anbauten (Architekten- u. Statikerleistungen, Behördengebühren) 	-7.500,00 €	
Summe		-47.500,00 €

8 Sachwertermittlung

8.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

8.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

8.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.466,00 €/m ² WF	
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	105,11 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bau- teile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	154.091,26 €	
Baupreisindex (BPI) 17.08.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	274.128,35 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		66 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		18 Jahre	
• prozentual		72,73 %	
• Faktor	x	0,2727	
anteilig mit	x	100 %	100 %
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	74.754,80 €	3.000,00 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)
des Wohnungseigentums insgesamt 77.754,80 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen
Anlagen + 2.332,64 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen = 80.087,44 €

beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 271.000,00 €

vorläufiger anteiliger Sachwert = 351.087,44 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung) x 1,00

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge + -17.554,37 €

marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums = 333.533,07 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 47.500,00 €

(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	286.033,07 €
	rd.	286.000,00 €

8.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	68,5 %	31,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) o.ä.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen o.ä.
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen o.ä.
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz o.ä.
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung o.ä.
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest o.ä.
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) o.ä.
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen o.ä.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, ausgebauter DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.265,00	0,0	0,00
2	1.400,00	68,5	959,00
3	1.610,00	31,5	507,15
4	1.945,00	0,0	0,00
5	2.425,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.466,15 gewogener Standard = 2,3			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt es sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.466,15 €/m ² WF
	rd.	1.466,00 €/m ² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (77.754,80 €)			2.332,64 €
Summe			2.332,64 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohnhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,3 beträgt demnach rd. 66 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

steigende Zinsen, Preisrückgänge, weniger staatliche Förderung, staatliche Sanierungsauflagen, explodierende Energiepreise, steigende Inflation etc.

Zu-/Abschläge vom vorl. Sachwert

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -5,00 % von (351.087,44 €)	-17.554,37 €
Summe	-17.554,37 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten • Unterhaltungsstau Auffahrt, Gartenzaun, Risse Garage, Feuchtigkeitsschäden Wandbereiche EG, Dachbereiche Nebengebäude, Malerarbeiten, Fußbodenarbeiten -40.000,00 €	-40.000,00 €
Weitere Besonderheiten • Genehmigung nicht genehmigter Anbauten (Architekten- u. Statikerleistungen, Behördengebühren) -7.500,00 €	-7.500,00 €
Summe	-47.500,00 €

9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

9.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

9.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

9.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Ertragswert wurde mit	rd. 275.000,00 € ,
und der Sachwert mit	rd. 286.000,00 €

ermittelt.

9.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,10 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a) × 0,90 (b)	= 0,900 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	0,10 (c) × 0,10 (d)	= 0,010 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[286.000,00 \text{ €} \times 0,010 + 275.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 0,910 = \text{rd. } \mathbf{275.000,00 \text{ €}}$.

9.5 Prüfung auf Plausibilität

Die Prüfung erfolgt mittels Rohertragsfaktor aus dem letzten Immobilienmarktbericht Kreis Pinneberg. Dieser ist dort für die Objektart Wohnungseigentum im Durchschnitt benannt mit 21,5 (+- 5,0 = 16,5 bis 26,5).

Rohertrag Bewertungsobjekt	= 13.874,52 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 322.532,78 €
Rohertragsfaktor Bewertungsobjekt	= $322.532,78 / 13.874,52 = 23,24$

Der ermittelte Rohertragsfaktor für das Bewertungsobjekt liegt über dem im Durchschnitt benannten Rohertragsfaktor. Dieser Umstand ist in den gestiegenen Mieten begründet. Zudem liegt der ermittelte Rohertragsfaktor in der o.g. Spanne. Somit bestätigt der ermittelte Faktor den marktangepassten vorläufigen Ertragswert hinreichend genau.

10 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten bebauten Grundstück in 22869 Schenefeld, Eichendorffstraße 18 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet und einer Garage (3 Garagenräume) sowie dem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schenefeld	4722	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schenefeld	5	13/63

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.08.2023 mit rd.

275.000,00 €

(in Worten: zweihundertfünfsiebzigtausend Euro)

geschätzt.

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

Hamburg, den 12. Februar 2024

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier
- Sachverständiger für Immobilienbewertung -
Mitglied im Bundesverband und öffentlich bestellter u.
vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger
BVS in Hamburg und Schleswig-Holstein

11 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

- Leistungsabgrenzung -

Baumängel und -schäden: Diese werden nur soweit erfasst, wie sie für die Ermittlung des Verkehrswertes nötig sind. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen durchgeführt, berücksichtigt werden nur sichtbare, nicht verdeckte Mängel. Insofern stellt dieses Gutachten kein abschließendes Gutachten über bauliche Mängel und Schäden dar. Ggf. vorhandene Risse in Bauteilen (Innenwände, Außenwände, Decken, Fensterstürze etc.) bis ca. 1,0 mm Rissbreite sind in dieser Wertermittlung als auch in der allgemeinen bzw. praxisnahen Bewertung und Einschätzung von Bauschäden als übliche und somit tolerierbare Rissbildungen eines Bauwerks oder Bauteils anzusehen bzw. zu verstehen, die durch Setzungen o.ä. entstanden sein können. Für versteckte oder verdeckte bauliche Mängel und Schäden etc., ggf. verarbeitete Schadstoffe / Materialien sowie Mängel durch Hausschwamm-, Haus-, oder Holzbockbefall o.ä. wird ausdrücklich keine Haftung durch den Sachverständigen übernommen. Somit ist eine Mängelfreiheit des Objekts nicht gewährleistet.

Baubeschreibung: Es werden nur offensichtliche und vorherrschende Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind; Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Schädlinge und Schadstoffe: Die Begutachtung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgten ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Die vorliegende Wertermittlung ist somit kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Brandschutz, gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln sowie Bodenverunreinigungen vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt. Das Gebäude und insbesondere das Sondereigentum wurden auch nicht explizit auf die Verwendung von gesundheits-schädlichen Baumaterialien untersucht. Da solche Untersuchungen nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich hier bei weiterem Klärungsbedarf auf entsprechende Bausachverständige, beziehungsweise Spezialinstitute.

Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. Bauteilzerstörende Untersuchungen wurden bei der Begutachtung des Gebäudes nicht durchgeführt. Augenscheinlich nicht erkennbare Bauschäden und Baumängel an der statischen Konstruktion sowie an anderen Bauteilen können somit im vorliegenden Gutachten auch nicht berücksichtigt sein.

Baugrund: Eine lageübliche Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte ein-geflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Grundstück im Rahmen einer Verkehrswertermittlung generell nicht auf eventuell vorhandene Altlasten bzw. Bodenverunreinigungen untersucht wird. Die Beurteilung des Grund und Bodens im Hinblick auf das Vorhandensein von Altlasten wäre nur über das Entnehmen von Bodenproben und mittels der Erarbeitung eines Baugrundgutachtens möglich. Der vorgenannte Verkehrswert unterstellt grundsätzlich einen kontaminierungsfreien Zustand des Grundstücks. Evtl. vorhandene Belastungen des Grund und Bodens müssten demnach gesondert wert-mindernd in Ansatz gebracht werden. Augenscheinlich waren jedoch keine Belastungen erkennbar.

Bauordnungsrecht: Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der tatsächlich bestehenden Gebäude durchgeführt. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und Baugenehmigungen wird vorausgesetzt.

Abgaben, Beiträge, Gebühren: Für die vorliegende Wertermittlung wird ungeprüft unterstellt, dass alle weiteren, nicht im Gutachten angesprochenen, öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. zum Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind.

Unterlagen: Des Weiteren wird hiermit die Vollständigkeit der mir vorliegenden Unterlagen unterstellt. Nicht angeführte Unterlagen konnten bei der hier vorliegenden Bewertung auch nicht berücksichtigt werden. Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften des Grundstücks und des Gebäudes erfolgten ausschließlich nach den vorliegenden Unterlagen und aufgrund der Inaugenscheinnahme bei der Ortsbesichtigung.

Baulasten: Nach allgemeinen Informationen sind keine Baulasten vorhanden. Aus der eingesehenen Bauakte konnte ich ebenfalls keine entsprechenden Lasten feststellen. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

Allgemein: Es bleibt jedem Bieter in diesem Zwangsversteigerungsverfahren vorbehalten, die durch den Sachverständigen dargestellte, begründete Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie mit den festgestellten Mängeln / Modernisierungsaufwendungen anders zu beurteilen. Etwaige Schadens- oder Regressansprüche aus vorgenannten Besonderheiten dem Sachverständigen gegenüber sind hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Für alle in diesem Gutachten von Dritten erteilten Auskünfte, die nicht ausdrücklich mit einer Zusicherung versehen sind, wird keinerlei Haftung übernommen, da es sich, soweit nicht anders angegeben, um unbestätigte Auskünfte handelt.

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnungseigentum Nr. 1**in **Schenefeld, Eichendorffstraße 18**

Flur 5

Flurstücksnummer **13/63**Wertermittlungstichtag: **17.08.2023**

Bodenwert					
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	587,22	923,00	271.000,00
Summe:			587,22	923,00	271.000,00

Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Wohnhaus			105,11	1959	66	18
Gesamtfläche	Garage						

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	13.874,52	3.884,87 € (28,00 %)	2,00	1,00	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	2.578,25 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-451,91 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.616,31 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	19,82
Verkehrswert/Reinertrag:	27,53

Ergebnisse	
Ertragswert:	275.000,00 €
Sachwert:	286.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	275.000,00 €
Wertermittlungstichtag	17.08.2023

Bemerkungen: Wohnungseigentum ist unbewohnt, Unterhaltungsstau vorhanden, Sondernutzungsrechte an Gartenflächen, tlw. ungenehmigte Anbauten vorhanden; Garage im Sondereigentum

12 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

12.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

12.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [7] Simon / Kleiber Marktwertermittlung Verkehrswertermittlung
- [8] Schmitz / Gerlach / Meisel Baukosten Neubau
- [9] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel Baukosten Altbau Instandsetzung Sanierung Umnutzung
- [10] Schwirley Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [11] BKI Kostenplanung Baupreise kompakt für Neubau und Altbau

12.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

13 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 1a: Luftbild
- Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten
- Anlage 7: Wohnflächenberechnung
- Anlage 8: Rauminhaltsberechnungen
- Anlage 9: Bebauungsplan
- Anlage 10: Kfz-Fotos

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

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 10



Bild 1: unmittelbare Umgebung



Bild 2: Ansicht von der Straße



Bild 3: Ansicht von der Straße



Bild 4: rückwärtige Ansicht

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 10



Bild 5: Garage



Bild 6: Teilansicht Anbauten, tlw. ohne Genehmigung



Bild 7: Eingangsbereich zum Wohnungseigentum Nr. 1



Bild 8: Windfang

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 10



Bild 9: Heizungsanlage



Bild 10: Elektrik



Bild 11: Flur



Bild 12: Flur

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 10



Bild 13: Bad 1



Bild 14: Bad 1



Bild 15: Küche



Bild 16: Küche, Ofen (Tenderofen)

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 10



Bild 17: Zimmer



Bild 18: Zimmer, Situation Rohrleitungen auf Putz



Bild 19: weiteres Zimmer



Bild 20: weiteres Zimmer

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 10



Bild 21: Flur, Situation Stufe

Bild 22: weiteres Zimmer

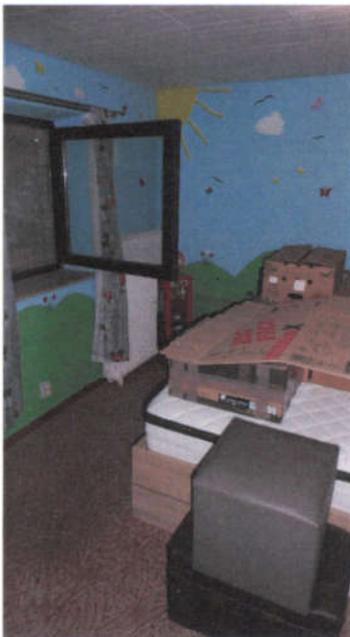


Bild 23: weiteres Zimmer



Bild 24: Windfang rückwärtig

Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 10



Bild 25: Windfang rückwärtig, Zugang Gartenbereich



Bild 26: Situation Stufe Fußboden Zimmer / zu Bad 2



Bild 27: Bad 2



Bild 28: Bad 2

Anlage 1: Fotos

Seite 8 von 10



Bild 29: Bad 2, Boiler



Bild 30: rückseitige Terrasse



Bild 31: Gartenhaus



Bild 32: Garage, grenzseitig

Anlage 1: Fotos

Seite 9 von 10



Bild 33: Blick in die Garage



Bild 34: Anbau Garage / Geräteraum



Bild 35: Geräteraum, Dachbereich



Bild 36: Teilansicht Garage an Grundstücksgrenze , rückseitig

Anlage 1: Fotos

Seite 10 von 10



Bild 37: Garage, Rissbildungen



Bild 38: Garage, Rissbildungen

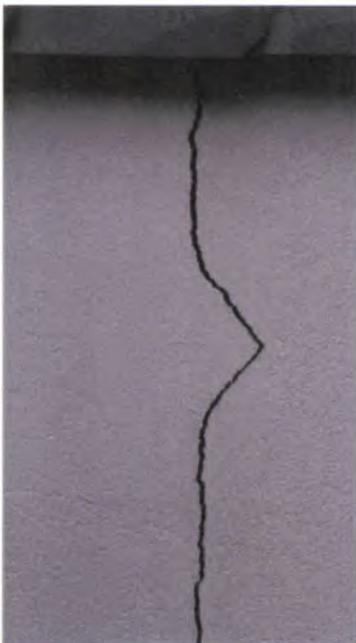


Bild 39: Garage, Rissbildungen



Bild 40: Situation Einfahrtsbereich , ab-
gesackte Pflasterung

Anlage 1a: Luftbild

Seite 1 von 1



26-09-2023 | © GeoContent

510009321

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 26.09.2023 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2023.

Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

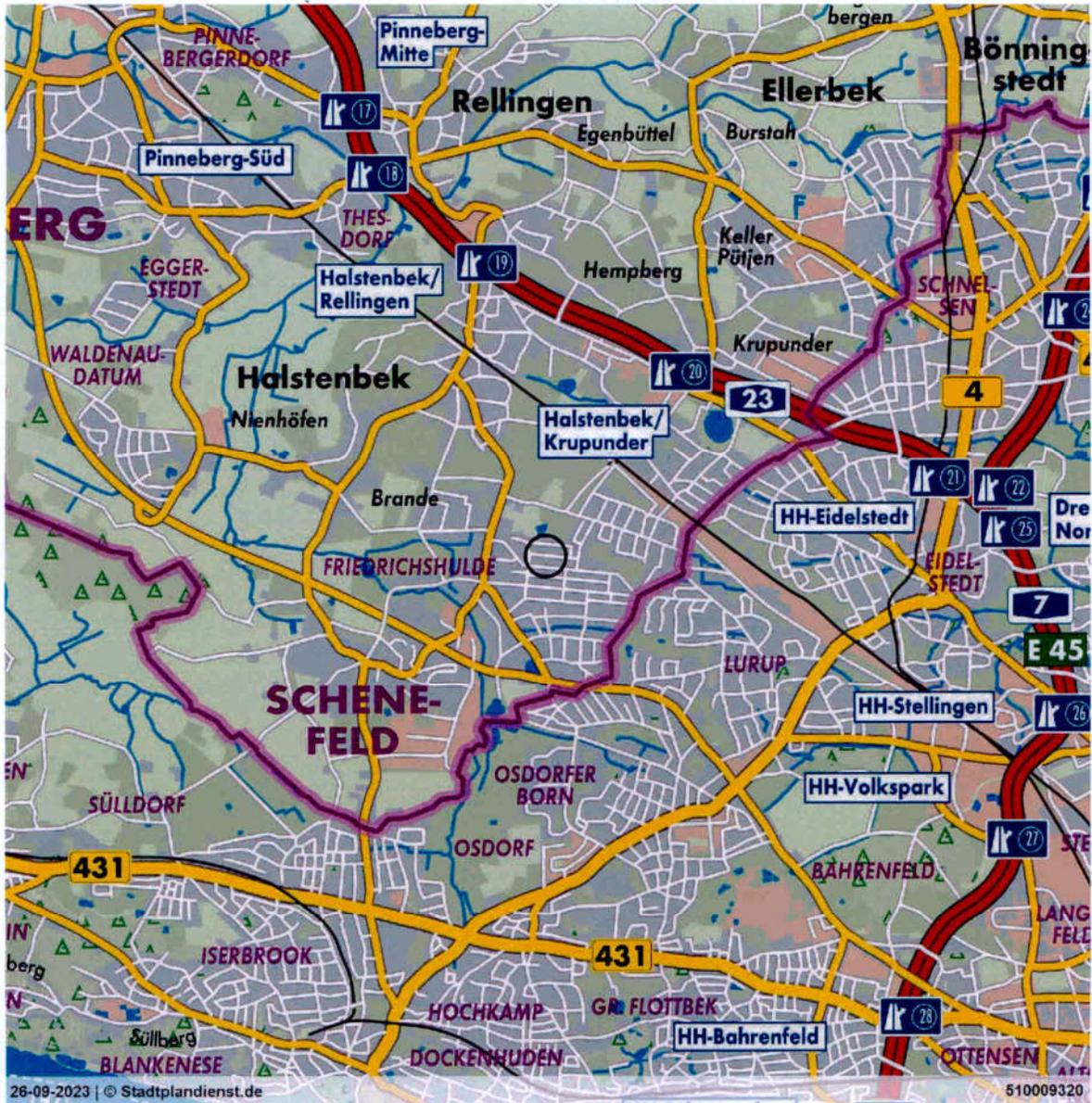
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 26.09.2023 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2023.

Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

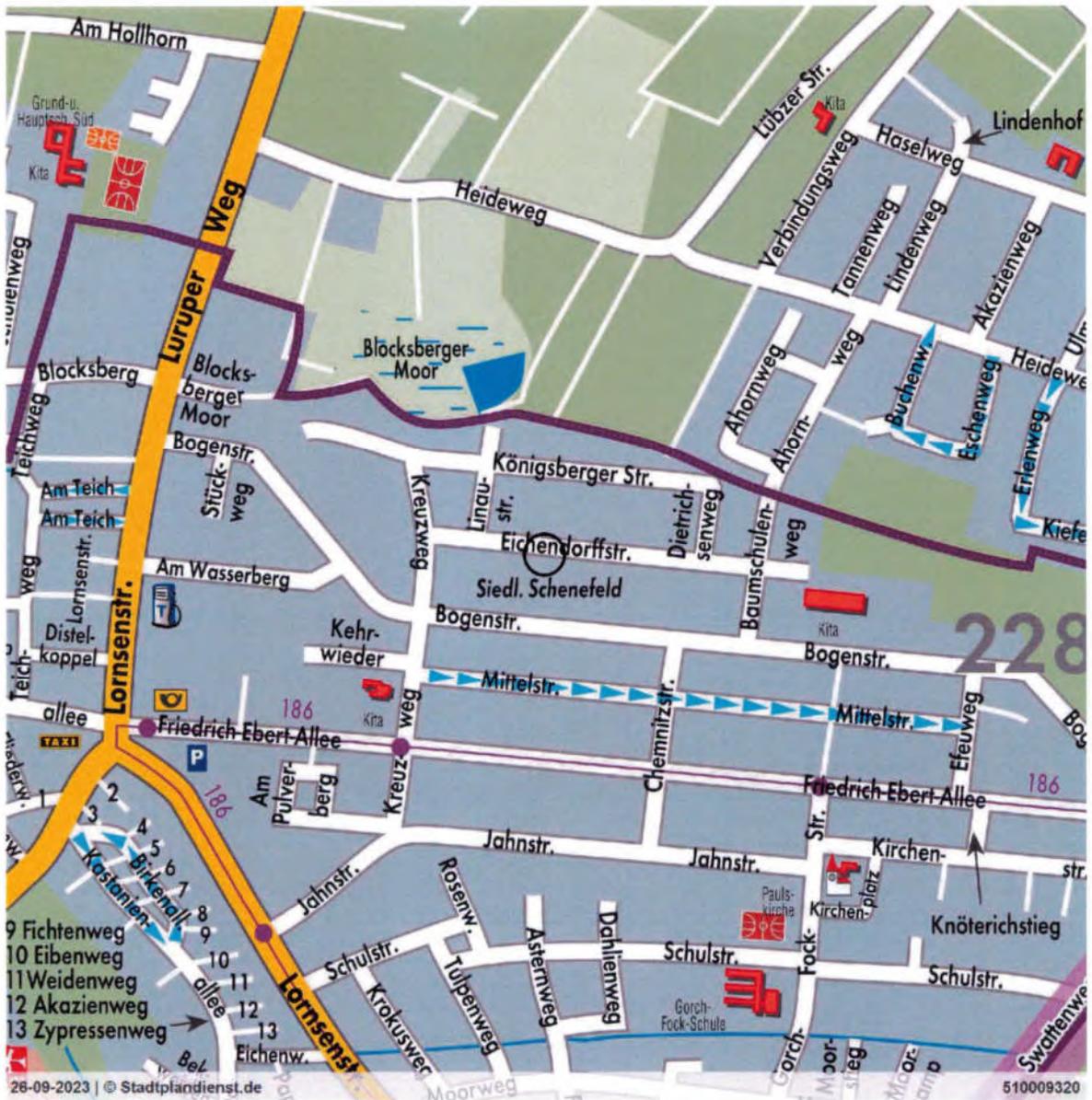
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 26.09.2023 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2023.

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 26.09.2023 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2023.

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

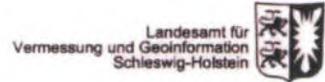
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 30.05.2023

Flurstück: 13/63
Flur: 5
Gemarkung: Schenefeld

Gemeinde: Schenefeld
Kreis: Pinneberg



Ertelnde Stelle: Katasteramt
Langeloh 65 b
25337 Elmshorn
Telefon: 04121 57998-0
E-Mail: Poststelle-Elmshorn@L.VermGeo.landsh.de



Mastab: 1:1000 Meter
Für den Mastab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Mastabebalken 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).



Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 1 von 6

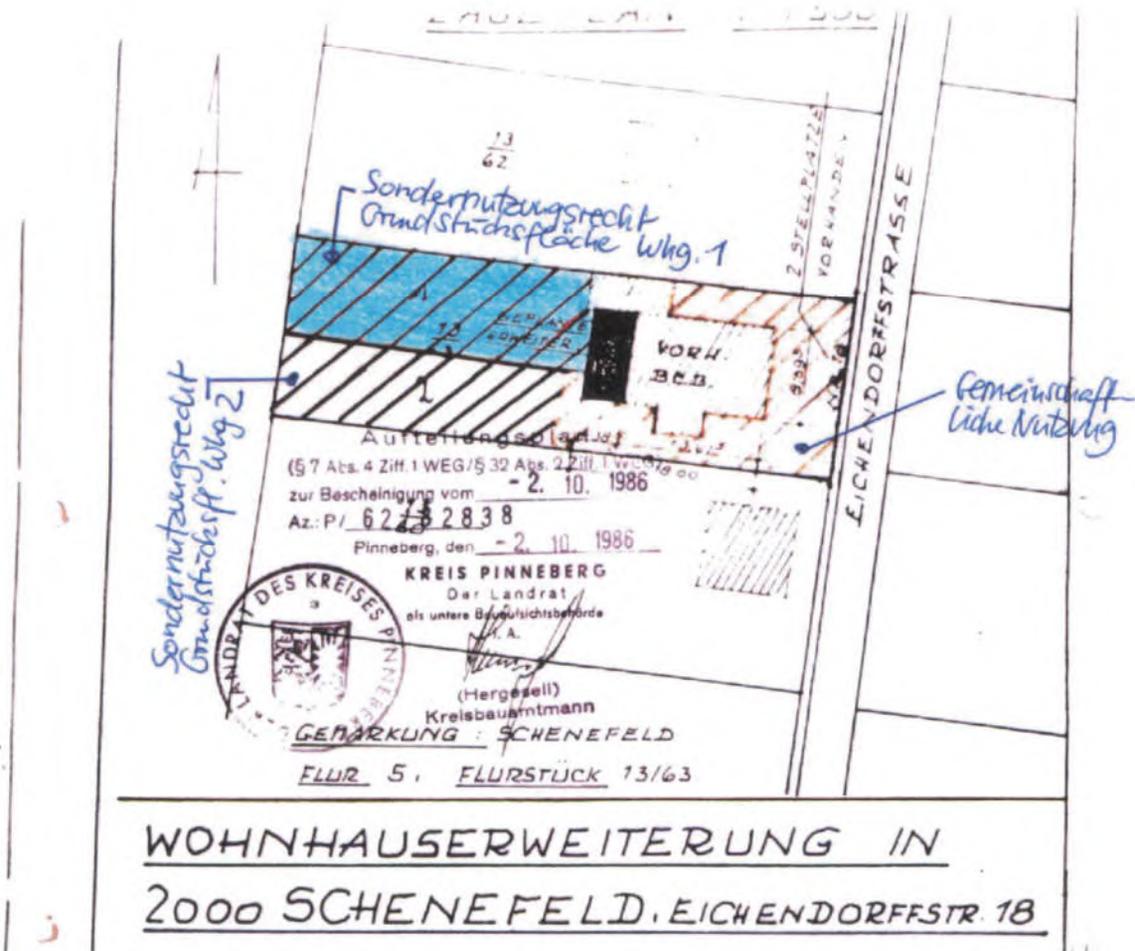


Bild 1: Lageplan mit Kennzeichnung Sondernutzungsrecht Grundstücksfläche

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 2 von 6

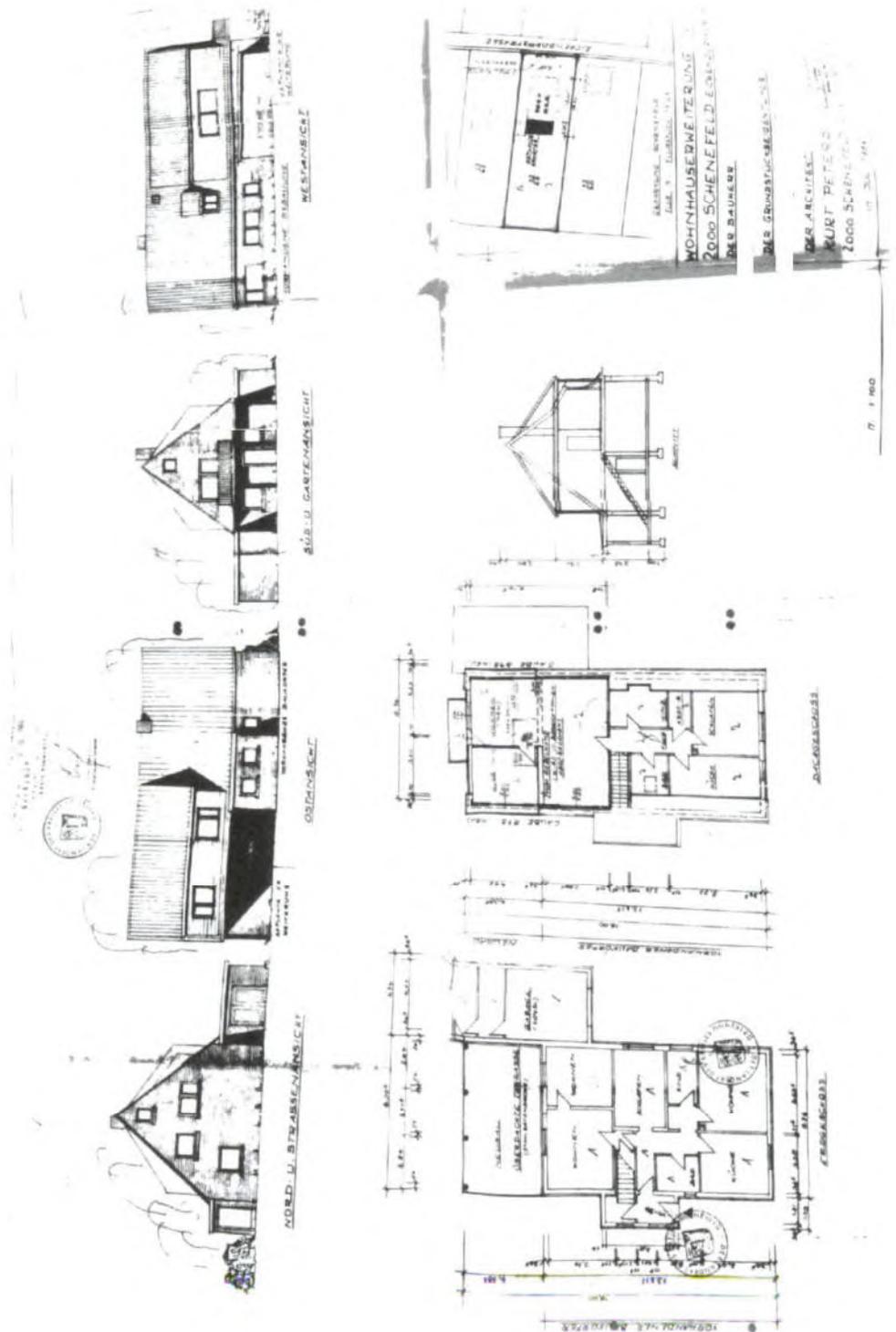


Bild 2: Zeichnung Gesamtplan

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 3 von 6

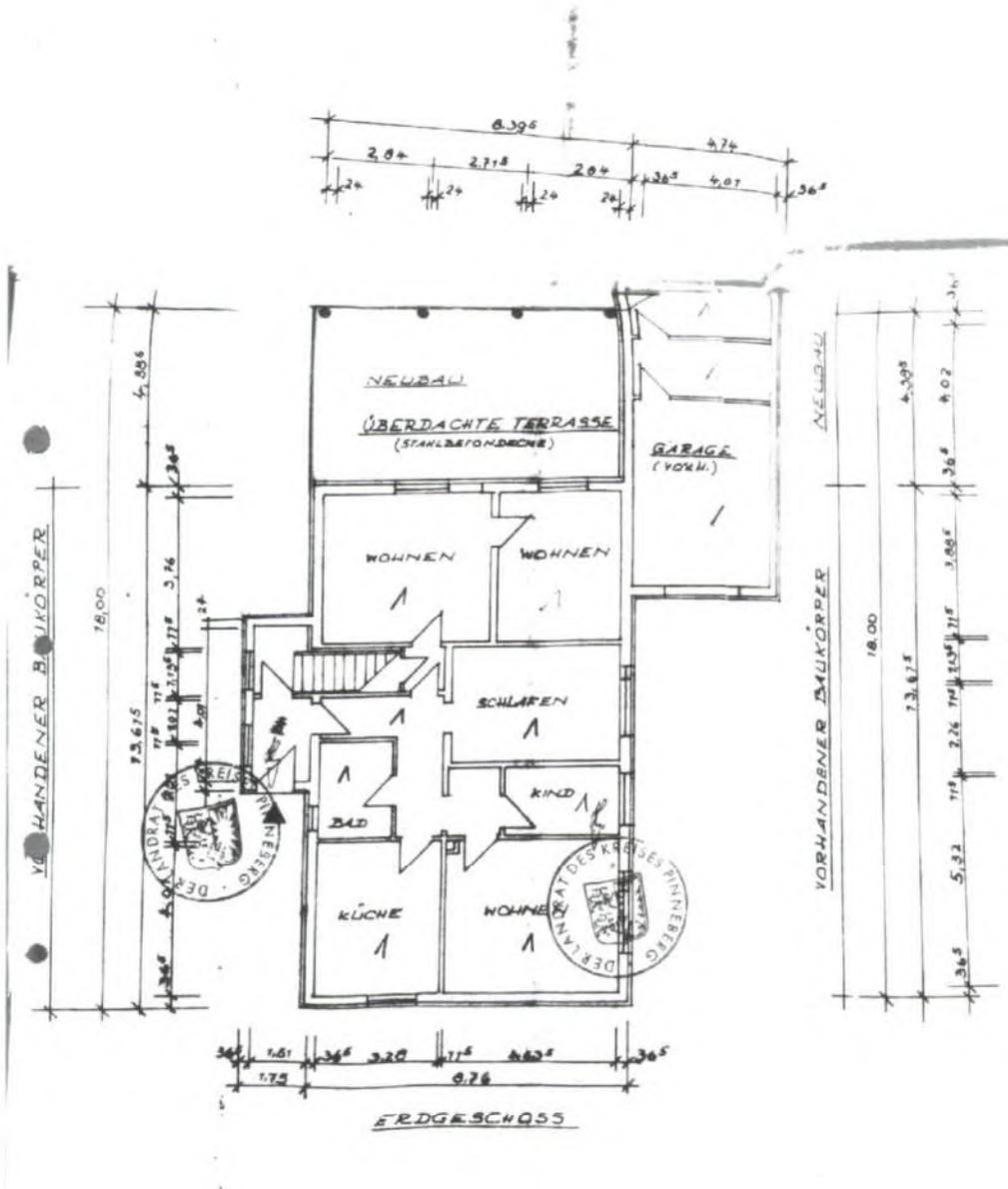


Bild 3: Grundriss Erdgeschoss Wohnung 1

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 4 von 6

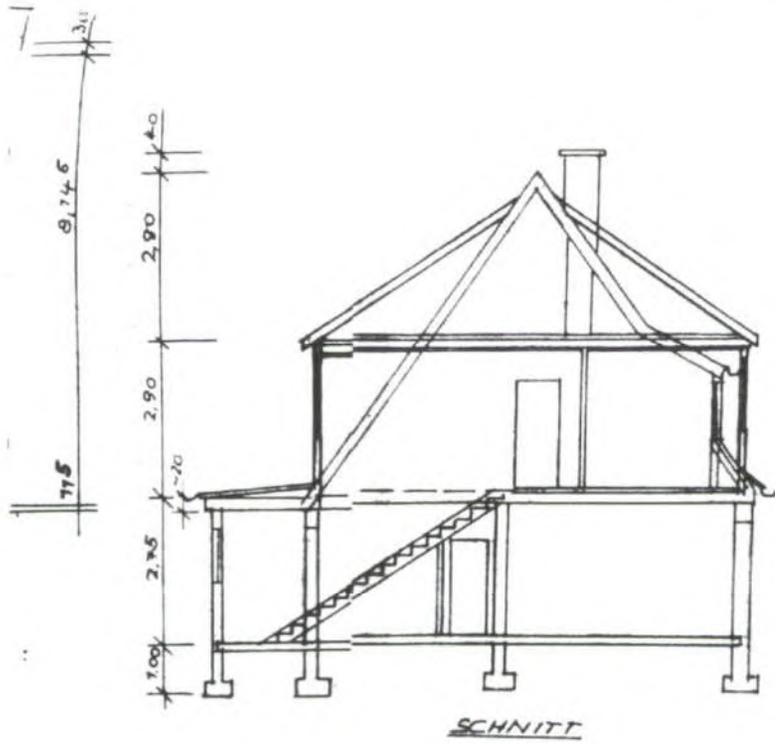


Bild 4: Querschnitt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 5 von 6



Bild 5: Ansichten

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 6 von 6

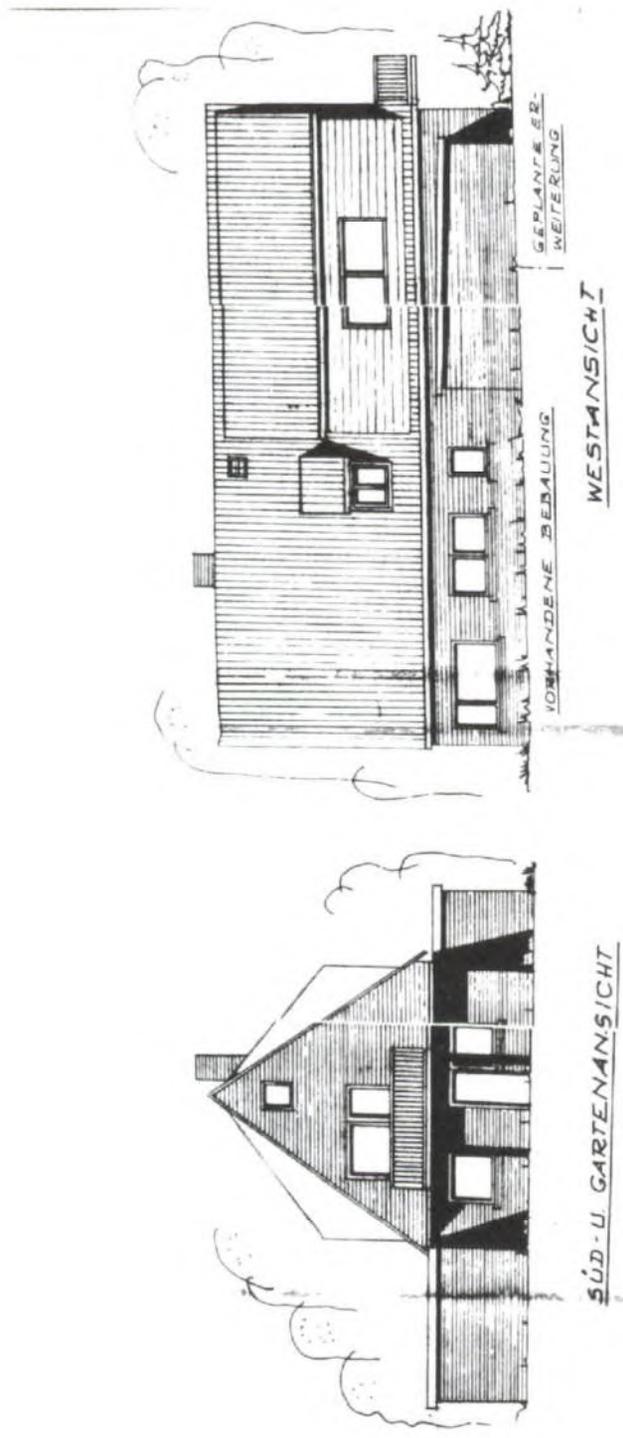


Bild 6: Ansichten

Anlage 7: Wohnflächenberechnung

Seite 1 von 3

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnhaus, Eichendorffstraße 18, 22869 Schenefeld
Mieteinheit: Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß (17.08.2023) Ba Zeichnungen wohnwertabhängig nach DIN 283 nach DIN 277 nach WoFV nach II. BV

Fertigmäßigkeiten Fertigmäßigkeiten Fertigmäßigkeiten

örtlichem Aufmaß (17.08.2023) Ba Zeichnungen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Zimmer 4	1	+/-	1,00	3,400	0,000	3,860	0,000	13,12	1,00	13,12	13,12	
2	Windfang (ehem. Küche)	2	+	1,00	2,140	0,000	2,700	0,000	5,78	1,00	5,78	5,78	
3	Bad 2	3	-	1,00	0,125	0,000	0,650	0,000	0,08	1,00	-0,08	4,38	
4	Bad 2	3	+	1,00	3,000	0,000	1,485	0,000	4,46	1,00	4,46	4,38	
5	Zimmer 3	4	+	1,00	4,315	0,000	3,845	0,000	16,59	1,00	16,59	16,59	
6	Zimmer 2	5	+	1,00	3,155	0,000	4,475	0,000	14,12	1,00	14,12	14,12	
7	Zimmer 1	6	+	1,00	2,830	0,000	1,520	0,000	4,30	1,00	4,30	4,30	
8	Wohnen	7	+	1,00	3,860	0,000	4,600	0,000	17,76	1,00	17,76	17,76	
9	Küche	8	-	1,00	0,325	0,000	0,720	0,000	0,23	1,00	-0,23	11,98	
10	Küche	8	+	1,00	3,160	0,000	3,865	0,000	12,21	1,00	12,21	11,98	
11	Bad	9	+	1,00	1,725	0,000	1,955	0,000	3,37	1,00	3,37	3,37	
12	Innenflur	10	+	1,00	0,990	0,000	1,760	0,000	1,74	1,00	1,74	10,85	
13	Innenflur	10	+	1,00	0,965	0,000	4,850	0,000	4,68	1,00	4,68	10,85	
14	Innenflur	10	+	1,00	3,620	0,000	0,450	0,000	1,63	1,00	1,63	10,85	
15	Innenflur	10	+	1,00	1,515	0,000	1,845	0,000	2,80	1,00	2,80	10,85	
16	Windfang	11	+	1,00	1,490	0,000	1,920	0,000	2,86	1,00	2,86	2,86	
Summe Wohnfläche Mieteinheit											105,11	m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude											105,11	m²	

1 Seite 1

Bild 1: Berechnung Wohnfläche aktuell

Anlage 7: Wohnflächenberechnung

Seite 2 von 3

Einfamilien-Eigenheim in Schenefeld, Eichendorffstraße 18

Bauort: **Schenefeld**

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

Id. Nr. der Räume	nach der Berechnungs-Verordnung v. 20.11.30 in Verbindung mit DIN 2031)	Anzahl d. Räume	Wohn- und Schlafräume	Küchen	Nebenzimmer	Veranda, Loggia, Winterth. etc.
	Veranda 3,88 · 4,75 · 0,97					17,88
	Abstellraum 3,88 · 2,65 · 0,97					9,97
	Wohnzimmer 4,33 · 3,11 · 0,97	1	13,07			
	Kammer 1,62 · 3,11 · 0,97		5,04			
	Heizraum 1,48 · 1,76 - 0,43 · 0,43 · 0,97					2,34
	Kinderzimmer 2,86 · 1,76 · 0,97		4,88			
	Schlafzimmer 3,62 · 4,45 - 0,18 · 3,00 · 0,97	1	16,15			
	Abort 1,55 · 0,80 · 0,97					1,20
	Flur 3,06 · 1,00 - 1,45 · 0,18 - 0,90 · 4,67 - 0,61 · 2,14 - 0,55 · 0,90 · 0,97 2					8,30
	Küche 2,10 · 2,41 - 0,55 · 0,90 · 0,97 2			4,42		
	Übertrag:	2	39,14	4,42	39,69	

Schenefeld, den 15.6.55 195
 * Auftragspreis siehe Rückseite.
 * Nur bei Kleinstaufträgen und Landarbeiterwohnungen.
 Zu bestellen durch: Schwarz-Druck, Kiel, Seehausstr. 4
 V. 861 2 10 10000

Der Architekt:

Bild 2: Berechnung Wohnfläche alt

Anlage 7: Wohnflächenberechnung

Seite 3 von 3

Betr.: Bauvorhaben Wohnflächeberechnung Bauort: Schenefeld
 Bauherr: ... Betreuer: ...

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen

nach der H. Berechnungsverordnung v. 17. X. 57 in Verbindung mit Dem 2903

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anrechnungsbefreiung siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küche Anzahl?	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenzimmer qm	Gewerblich Wirtsch. R. u. qm
1	<u>Wohnfl.</u> $4,63 \times 4,01 \times 0,97$	1	17,03			
2	<u>Küche</u> $3,08 \times 4,01 \times 0,97$	1		12,76		
3	<u>Kindz.</u> $1,76 \times 3,17 \times 0,97$					
4	<u>Schlfrz.</u> $3,01 \times 4,51 \times 0,97$	1	12,17			
5	<u>Balkon.</u> $3,40 \times 3,76 \times 0,97$	1	12,42			
6	<u>Balkon.</u> $4,78 \times 3,76 \times 0,97$	1	16,00			
7	<u>Bad</u> $2,51 \times 2,01 \times 0,97$				4,90	
8	<u>Flur</u> $1,63 \times 1,13 \times 0,97$ $1,01 \times 0,13 \times 0,97$ $1,13 \times 1,01 \times 0,97$ $1,78 \times 1,76 \times 0,97$				9,57	
Zusammen:		5	64,97	12,76	14,47	
			92,20	qm		
<hr/>						
<u>Inschreibe OFF</u>						
11	<u>Wohnfl.</u> $3,76 \times 4,09$ u. $3,76 \times 1,50/2 \times 0,97$	1	20,93			
12	<u>Kindz.</u> $3,63 \times 1,68$ u. $3,63 \times 0,75/2 \times 0,97$	1	7,25			
13	<u>Abstr.</u> $1,20 \times 1,08$ u. $1,20 \times 0,75/2 \times 0,97$				2,40	
14	<u>Schlfrz.</u> $4,01 \times 3,11$ u. $3,01 \times 0,75/2 \times 0,97$	1	13,57			
15	<u>Küche</u> $5,75 \times 1,76$ u. $3,75 \times 0,75/2 \times 0,97$	1		11,03		
16	<u>Bad</u> $2,38 \times 1,76$ u. $2,38 \times 0,75/2 \times 0,97$				4,94	
17	<u>Flur</u> $4,76 \times 1,38 \times 0,97$				6,39	
18	<u>Balkon</u> $3,00 \times 1,50/4$				1,13	
Zusammen:		4	41,75	11,03	14,86	
			67,64	qm		
<hr/>						
<u>Zusammenstellung:</u>						
			5P = 92,20 qm			
			4R = 67,64 qm			
			10N = 159,94 qm			
<hr/>						
<u>Balkon</u> $5,01 \times 4,01 \times 0,97$						19,49

Meister den 10. 2. 1956

Der Architekt: ...

Zu beziehen durch: Schwere-Druck, Kiel, Sachaustr. 4 V B61 4 39 10000

Bild 3: Berechnung Wohnfläche alt

Anlage 8: Rauminhaltsberechnungen

Seite 1 von 2

Betr.: Bauvorhaben: 2-Familien-Einheim
 Bauherr:

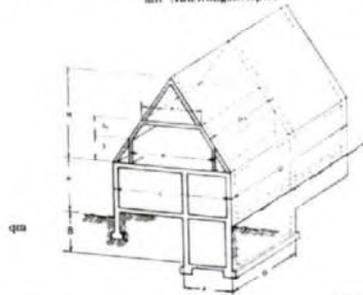
Bauort: Schenefeld
 Betreuer:

Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277/50
 mit Anleitungsbispiel

Unterkellerung:
 (l₁, l₂, l₃, l₄, l₅, l₆, l₇, l₈, l₉, l₁₀)

Dachstuhl:
 (l₁, l₂, l₃, l₄, l₅, l₆, l₇, l₈, l₉, l₁₀)

Bebaute Fläche: q_{ba}



Vollgeschoss + Kellergeschoss $D \cdot C \cdot (A + B)$
 Bei Teilkellerung: $D \cdot C \cdot A$
 $13,36^5 \times 8,51 \times 2,05$
 Berechnung: $3,00 \times 4,25 \times 2,50$ u.
 $5,74 \times 4,49 \times 2,50 =$

	Hauptgebäude	Nebengebäude
	324,13 m ²	96,30 m ²
Bei Teilkellerung: Kellergeschoss - Sockel	entfällt	
Dachstuhl ausgebauter Teil	+ 235,96 m ²	
Dachstuhl nicht ausgebauter Teil	+ 29,38 m ²	
umbauter Raum im einzelnen	589,47 m ²	96,30 m ²
Für Stück gleichartige ¹⁾ Hauseinheiten zusammen	./.	./.
umbauter Raum zusammen	<u>685,77 m²</u>	
davon gewerblicher Teil ²⁾	./.	./.

Bei Teilkellerung:
 Kellergeschoss - Sockel $C \cdot F \cdot B$
 entfällt

Dachstuhl
ausgebauter Teil $D \cdot (K - J + \frac{K + K_1}{2} \cdot h) \cdot x$
 $13,36^5 (7,01 \times 1,00 \text{ u. } \frac{7,01 \text{ u. } 4,20}{2} \times 1,00)$

Dachstuhl
nicht ausgebauter Teil $\frac{1}{3} \cdot (D \cdot C \cdot \frac{H}{2} - x)$
 $\frac{1}{3} \times (13,36^5 \times 8,51 \times \frac{5,70}{2} - 235,96)$

Hochzeit, den 18. 2. 1960

Der Architekt

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

V. B60 3 1128 1000 Zu beziehen durch: Schwarz-Druck, Kiel, Seehausstr. 4

Anlage 8: Rauminhaltsberechnungen

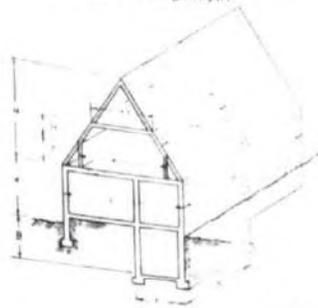
Seite 2 von 2

Objekt: **Einfamilien-Eigenheim**
 Bauherr:

Az:

Ort: **Schenefeld, Eichendorffstr. 18**

Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277/50
 mit Anleitungsbogen



Behaute Fläche: — qm

Erdgeschoss*** (+ Sockel) $D \cdot C \cdot A$

$7,86 \cdot 13,08 - 4,33 \cdot 1,55 + 4,96 \cdot 0,18 \cdot 2,70$

+ Keller*** (- Sockel) $F \cdot G \cdot B$

+ Dachgeschoss
 ausgebauter Teil $(J - K + \frac{K + K_1}{2} - J_1) \cdot D_1 \cdot x$

+ Dachgeschoss
 nicht ausgebauter Teil $(\frac{C \cdot H}{2} \cdot D) \cdot x$

$\frac{7,86 \cdot 0,90}{2} \cdot 13,08$
 $\frac{\quad\quad\quad}{3}$

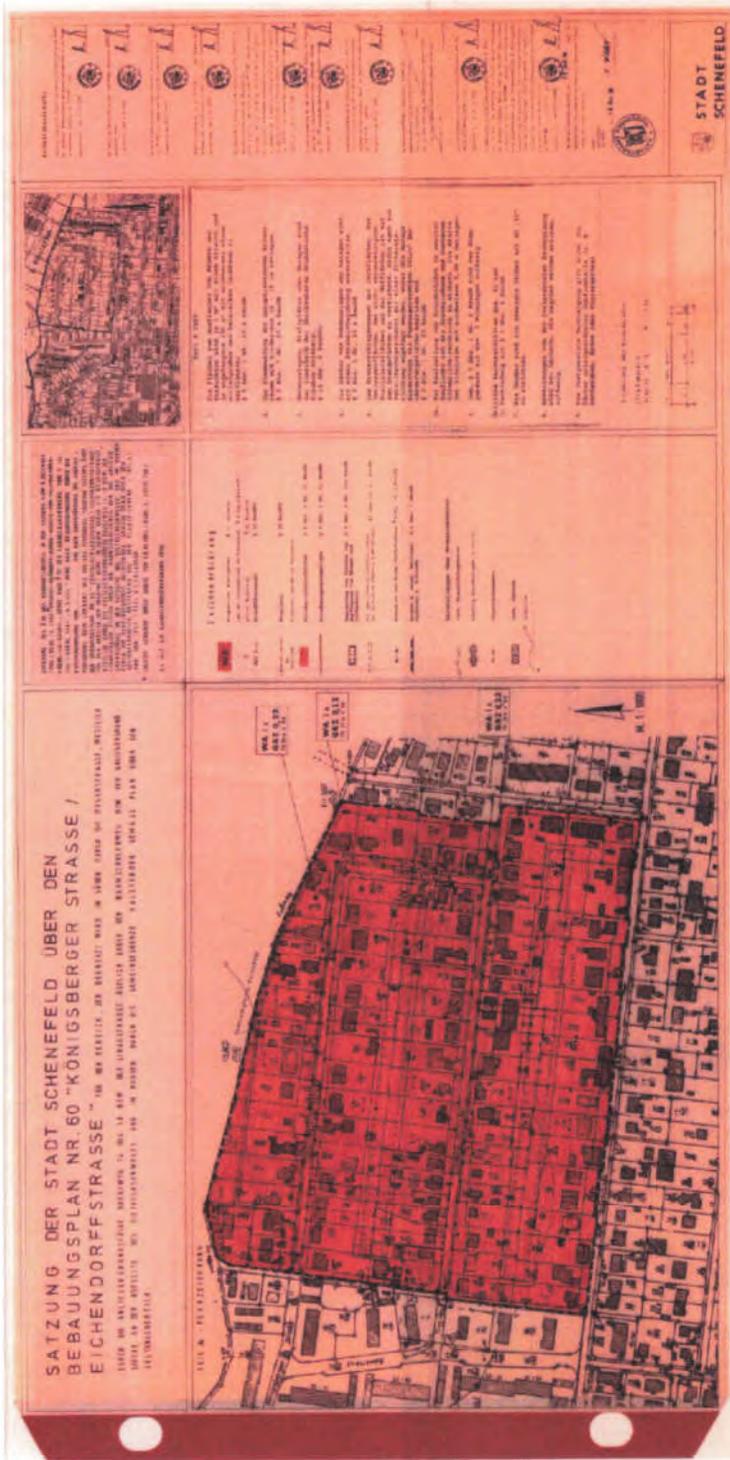
	A. Wohngebäude 1	B. Nebengebäude 2
	261,90	
	m ²	m ²
	m ²	m ²
	m ²	m ²
	m ²	m ²
	15,43	
	m ²	m ²
umbauter Raum im einzelnen	276,33 m ²	m ²
umbauter Raum zusammen Sp. 1+2	276,33	m ²
davon gewerblicher Teil*)		m ²
Für Stück Hauseinheiten (gleichartige**) zusammen	m ²	m ²

Schenefeld den **15.6.55** 195

*) Den gewerblichen Anteil auf einem zweiten Blatt errechnen und beifügen.
 **) Für jede gleichartige Hauseinheit ein besonderes Formblatt ausfüllen. Die
 Zusammenfassung verschiedener Berechnungen als Anlage beifügen.
 ***) Bei Teilunterteilung erforderlich, sonst zusammenfassen.
 V. 100 1/50 1950 Für Architekten, Bauingenieure, Sachverständige, etc.

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 1 von 15



Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 2 von 15

Teil B TEXT

1. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 1 m² mit einem Strauch und je angefangene 150 m² mit mindestens einem mittelgroßen und heimischen Laubbaum zu bepflanzen;
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 2. Der Stammumfang der anzupflanzenden Einzelbäume muß mindestens 14 - 16 cm betragen.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 3. Nebenanlagen, Stellplätze oder Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
§ 12 Abs. 6 BauNVO
 4. Die Dächer von Nebenanlagen und Garagen sind mit einer Extensivbegrünung auszustatten.
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 5. Das Niederschlagswasser der Dachflächen, der Terrassenflächen, der nicht verunreinigten Stellplatzflächen und der Hofflächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Dafür kann ein Versickerungsschacht mit einer Sickereinrichtung angelegt werden, wobei die Anlage mindestens ein Fassungsvermögen 20L/m² Entwässerungsfläche besitzen muß.
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - 5a. Bei Realteilung von Grundstücken in zweiter Bauflucht ist die Erschließung und Zuwegung öffentlich-rechtlich zu sichern. Die Breite der Zufahrten muß mindestens 3,00 m betragen.
 6. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind nur Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften gem. 92 LBO
in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB
7. Die Dächer sind als geneigte Dächer mit 40 -45° zu errichten.
 8. Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung sind bei Dächern, die begrünt werden sollten, zulässig.
 9. Die festgesetzte Dachneigung gilt nicht für Dächer untergeordneter Gebäudeteile (z. B. Dachgauben, Erker oder Wintergärten)

Anlage 9: Bebauungsplan

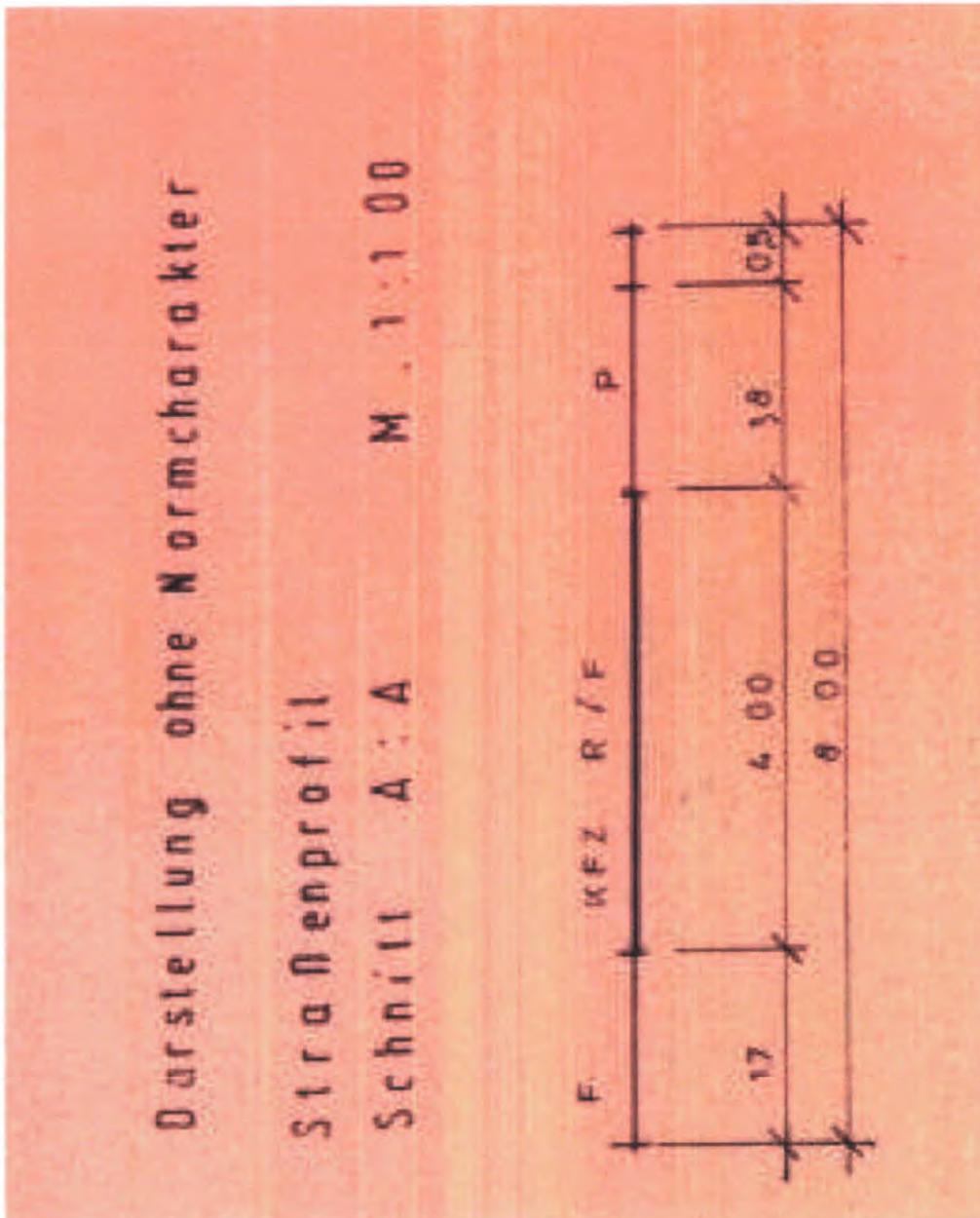
Seite 3 von 15

Z e i c h e n e r k l ä r u n g

<p>WA</p> <p>I</p> <p>0</p> <p>GRZ 0,22</p> <p>---+---</p> <p>FN</p> <p>25 m ÜNN</p> <p></p> <p>-----</p> <p></p> <p>== - - - ==</p> <p></p> <p>-----</p> <p></p> <p></p> <p>16 / 95</p> <p></p> <p></p>	<p>Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs. 2 BauNVO</p> <p>offene Bauweise § 22 BauNVO</p> <p>Grundflächenzahl § 19 BauNVO</p> <p>Baugrenze § 23 BauNVO</p> <p>Firsthöhe über NN als Höchstmaß</p> <p>Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p> <p>Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p> <p>Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Fläche z. B. der Anlieger § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p> <p>Stellung der baul. Anlage/Hauptstrichrichtung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p> <p>Grenze d. räuml. Geltungsbereichs d. B-Planes § 9 Abs. 7 BauGB</p> <p>Darstellungen ohne Normalcharakter</p> <p>vorh. Grundstücksgrenzen</p> <p>künftig fortfallende Gebäude</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>vorh. Gebäude</p> <p>Hohentime</p>
--	---

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 4 von 15



Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 5 von 15

BEGR60.WPS

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 60 "Königsberger Straße/Eichendorffstraße"
für den Bereich, der begrenzt wird im Süden durch die Bogenstr.,
westlich durch die Anliegergrundstücke Kreuzweg 14 bis 18 bzw.
die Linaustr., östlich durch den Baumschulenweg bzw. die Anlieger-
grundstücke an der Ostseite des Dietrichsenweges und im Norden
durch die Gemeindegrenze Halstenbek gemäß Plan über den
Geltungsbereich

1. Vorbemerkungen
2. Planungsanlaß
3. Ziele der Planung
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Einordnung in das Stadtgebiet
6. Größe des Plangebietes
7. Städtebauliches Konzept
8. Art der baulichen Nutzung
9. Maß der baulichen Nutzung
10. Überbaubare Grundstücksflächen
11. Bauweise
12. Erschließung
13. Städtebauliche Werte
14. Grünordnung
15. Altlasten
16. Emissionssituation
17. Besondere städtebauliche Gründe
18. Örtliche Bauvorschriften
19. Bodenordnende Maßnahmen
20. Kosten

Anlage

Bodenhygienische Untersuchung vom 24.11.1995

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 6 von 15

2

1. Vorbemerkungen:

Die Stadt Schenefeld liegt im süd-östlichen Teil des Kreises Pinneberg und ist unmittelbare Randgemeinde zur Freien und Hansestadt Hamburg, umgeben von den Hamburger Stadtteilen Sülldorf, Iserbrook, Osendorf und Lurup sowie von der Gemeinde Halstenbek und der Stadt Pinneberg.

Die Größe des Stadtgebietes beträgt 998 ha und die Einwohnerzahl liegt bei ca. 16.000.

Schenefeld ist Standort von Großbetrieben der Backwarenherstellung, des Lebensmittelgroßhandels, der Maschinen-, Elektro- und Baustoffindustrie sowie von zahlreichen gesunden und leistungsfähigen Klein- und Mittelbetrieben, der Industrie, des Handwerks und des Handels.

Neuer Mittelpunkt in der Stadt Schenefeld ist das im Oktober 1991 eröffnete Stadtzentrum mit Schwerpunkten des Einzelhandels sowie Freizeit- und Dienstleistungseinrichtungen.

Öffentliche Einrichtungen, wie Kindergärten und Schulen, kulturelle Einrichtungen, Einrichtungen der Altenbetreuung sind vorhanden. Der öffentliche Personennahverkehr erfolgt ausschließlich durch diverse Busverbindungen nach Hamburg sowie eine Verbindung nach Pinneberg. Die nächsten S-Bahnhöfe befinden sich in Halstenbek (S 3 und S 21) und in Iserbrook (S 1).

2. Planungsanlaß:

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches wurden erstmalig Anfang der 50er Jahre bebaut.

Vorbescheidsanträge oder Bauanträge für die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile konnten in der Vergangenheit und können auch nach wie vor nicht positiv beschieden werden, da planungsrechtliche Voraussetzungen nicht gegeben sind. Eine Hinterlandbebauung liegt innerhalb des Plangebietes noch nicht vor und würde sich deshalb nicht dort einfügen. Aufgrund der veränderten Situation auf dem

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 7 von 15

3

Wohnungsmarkt sieht sich die Stadt veranlaßt, durch einen Bebauungsplan für die Nachverdichtung solcher Gebiete zusätzliches Baulandpotential verfügbar zu machen.

3. Ziele der Planung:

Mit dem Bebauungsplan soll ein zusammenhängend bebauter Bereich überplant werden, um auch die Bebaubarkeit der rückwärtigen Grundstücksteile zu ermöglichen. Der vorhandene Gebietscharakter soll dabei nicht verändert werden, d. h., auch zukünftig soll eine kleinteilige Bebauung das Gebiet prägen. Ein beachtenswerter Grundstücksanteil soll auch zukünftig Freifläche bleiben und sich zusammen mit angrenzenden Grundstücksflächen zu größeren, nichtbebaubaren Freiflächen ergänzen. Insbesondere wird auch die Möglichkeit gesehen, daß hier die Einfamilienhausbebauung des einzelnen Bauherrn zum Zuge kommt, die in Plangebiet "auf der grünen Wiese" aufgrund anderer Vorgaben kaum noch möglich ist.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan:

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die gleiche Nutzungsart schließt sich an der Süd-, Ost- und Westseite an. Der Bebauungsplan Nr. 60 wird aus den Inhalten des seit 1981 wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

5. Einordnung in das Stadtgebiet:

Wie oben bereits dargelegt, grenzt das Plangebiet an die Gemeindegrenze zu Halstenbek. Bezogen auf das Gebiet der Stadt Schenefeld handelt es sich somit zwangsläufig um eine periphere Lage am nördlichen Rand, woraus jedoch nicht unbedingt eine Randlage im Siedlungsgefüge resultiert. Die Entfernungen zu den öffentlichen Einrichtungen der Stadt Schenefeld sind bequem mit dem Fahrrad zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in geringer Entfernung im Bereich der Friedrich-Ebert-Allee, ebenso wie Kindergärten in der Bogenstraße und der Straße Kehr wieder.

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 8 von 15

4

Eine Grundschule befindet sich in der Gorch-Fock-Straße in einer Entfernung von 700 - 800 m.

- 6. Größe des Plangebietes:** Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 12,7 ha. Die Nordausdehnung beträgt ca. 300 m und die Ostausdehnung ca. 400 m. Bei den meisten Grundstücken liegt die vorhandene Grundflächenzahl zwischen 0,1 und 0,15.
- 7. Städtebauliches Konzept:** Gemäß den unter Pkt. 3 dargelegten Zielen der Planung soll die Siedlungsstruktur durch die zukünftige Neubebauung nicht wesentlich verändert werden. Durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in die rückwärtigen Bereiche soll dort eine offene Bebauung bei zu einer klar definierten Grundstückstiefe möglich sein.
- Die vorhandene Bebauung war dabei für die Festlegung von Baufluchten ausschlaggebend - somit bleibt der Charakter des Straßenbildes unverändert. Im Übrigen sollte die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen die Wahlmöglichkeit offenlassen, an die vorhandenen Gebäude anzubauen oder neue Gebäude mit Abstandsflächen zu errichten.
- 8. Art der baulichen Nutzung:** Es wurden allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Da es sich um ein seit Jahrzehnten gewachsenes unbeplantes Gebiet handelt, befinden sich neben der überwiegenden Wohnnutzung auch andere Nutzungen, wie z. B. nichtstörende Handwerksbetriebe. Dieser für allgemeine Wohngebiete charakteristische Zustand soll im Bebauungsplan festgeschrieben werden.
- 9. Maß der baulichen Nutzung:** Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse. Innerhalb des gesamten Plangebietes darf die Eingeschossigkeit nicht überschritten werden. Eine höhere Bebauung würde dem vorhandenen Gebietscharakter

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 9 von 15

5

widersprechen und ist auch zukünftig nicht erwünscht.

Die GRZ 0,22 läßt für den überwiegenden Teil der Grundstücke eine ergänzende Bebauung in Form eines weiteren Einfamilienhauses zu. In einzelnen Fällen ist dieses Maß der baulichen Nutzung allerdings schon ausgeschöpft. Aufgrund der textlichen Festsetzung Nr. 9 sind nur Wohngebäude mit max. zwei Wohneinheiten zulässig.

Dieses Maß der baulichen Nutzung ermöglicht auf den rückwärtigen Grundstücksteilen eine Bebauung mit ca. zwei Wohneinheiten je Grundstück.

10. **Überbaubare Grundstücksflächen:** Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich ausschließlich aus der Festsetzung von Baugrenzen. Diese Ausweisung wird einerseits der vorhandenen Bebauung gerecht und bietet andererseits für die zurückliegenden Grundstücksteile verschiedene Bebauungsmöglichkeiten. Die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen - insbesondere für die rückwärtigen Bereiche - wurde so gewählt, daß ein hohes Maß an Wohnqualität ermöglicht wird und sich die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach Möglichkeit zu größeren nichtbebaubaren Freiflächen ergänzen.
11. **Bauweise:** Davon ausgehend, daß die vorhandene Bausubstanz auch zukünftig ortsbildprägend sein soll, wurde die offene Bauweise festgesetzt. Im Rahmen dieser Festsetzung sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser bis zu 50 m Länge zulässig.
12. **Erschließung:** Das Plangebiet liegt innerhalb eines größeren Siedlungsgebietes, das in den 50ern und 60ern Jahren bebaut wurde. Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen. Die Straßen Königsberger Straße, Eichendorffstraße, Bogenstraße, Kreuzweg, Linaustraße, Baum-schulenweg und Dietrichsenweg entsprechen den derzeitigen Anforderungen.

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 10 von 15

6

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden über die vorderen Grundstücksteile privat erschlossen. Bei Grundstücksteilungen kann diese nur genehmigt werden, wenn die Erschließung entweder durch Bildung eines Pfeifenstiels oder durch eine GFL-Fläche gesichert wird. Auf die Festsetzung von (gemeinsamen) Grundstückszufahrten wurde verzichtet, da die Bebauung und die individuelle Nutzung der Freiräume innerhalb des Geltungsbereiches sehr unterschiedlich sind. Die Festsetzung von (gemeinsamen) Zufahrten z. B. als GFL-Fläche würde in vielen Fällen die Wohngrundrisse mit zugeordneten Terrassen und Bewuchs stark beeinträchtigen. Im übrigen haben die bisherigen Erfahrungen gezeigt, daß diesbezüglich kein Regelungsbedarf besteht.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der sonstigen befestigten Flächen kann aufgrund der ausgeschöpften Leistungsfähigkeit der Kanalisation nicht mehr eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser ist deshalb auf den Baugrundstücken zu versickern. Diese Vorgabe ist bei jeder Neubebauung eines Grundstückes anzuwenden. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist anzumerken, daß die oberflächennahen Bodenschichten versickerungsfähig sind. Weiterhin wird festgestellt, daß die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 5 Wasserhaushaltsgesetz darstellt. Die dafür gemäß § 2 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz erforderliche Erlaubnis darf nur unter den Voraussetzungen des § 34 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz erteilt werden.

Das Plangebiet ist an die zentrale Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Weitere Vorhaben innerhalb des Plangebietes sind an die vorhandenen Leitungen anzuschließen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß Engpässe im weiteren Verlauf der Schmutzwasser-

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 11 von 15

7

kanalisation bereits vorliegen
- diese werden sich verschärfen.
Der kritische Abschnitt befindet
sich im Bereich Teichweg-Linden-
allee. Hier ist kurzfristig eine
Neudimensionierung notwendig.

Die Wasserversorgung erfolgt durch
die Hamburger Wasserwerke, wobei
davon ausgegangen wird, daß die
vorhandenen Wasserversorgungs-
leitungen ausreichend dimensioniert
sind.

Für die Neubebauung sind vor Beginn
der Bauarbeiten den Hamburger
Wasserwerken genauere Angaben über
den zu erwartenden Wasserbedarf auf-
zugeben.

Vorhandene Anlagen der Hamburger
Wasserwerke sind zu erhalten.

Die Gasversorgung erfolgt durch die
Hamburger Gaswerke GmbH. Ent-
sprechende Leitungen sind in den das
Plangebiet umgebenden Erschließungs-
straßen vorhanden.

Die Versorgung des Plangebietes mit
elektrischer Energie erfolgt durch
den Anschluß an die vorhandenen
Versorgungsanlagen der Schlesweg.

13. Städtebauliche Werte:

Größe des Plangebietes: ca. 12,7 ha
Verkehrsflächen: 0,68 ha
Allgemeine Wohngebiete: 12,02 ha

Da die Grundstücke bereits alle be-
baut sind und das Plangebiet klein-
teilig parzelliert ist, ist es
schwer abschätzbar, wieviele zusätz-
liche Wohnungen innerhalb dieses
Gebietes entstehen werden. Zumindest
auf den rückwärtigen Grundstücks-
teilen werden voraussichtlich ein
bis zwei Wohneinheiten je Grundstück
im Durchschnitt errichtet. Das be-
deutet, daß hier insgesamt mittel-
fristig ca. 60 Wohngebäude mit max.
120 Wohneinheiten entstehen werden.

14. Grünordnung:

Grundlage für die grünordnerischen
Inhalte des Bebauungsplanes ist der
Landschaftsplan der Stadt Schene-
feld. Der Beschluß des Landschafts-
planes erfolgte im November 1992
durch die Ratsversammlung.

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 12 von 15

8

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt mit einem Grünanteil (Anteil nutzbaren Grüns) von 50 - 70 %.

Die Bogenstraße, die das Plangebiet an der Südseite tangiert, ist als grüner Straßenraum dargestellt.

In der Biotopkartierung zum Landschaftsplan sind keine potentiell biologisch reichhaltigen Bereiche gekennzeichnet. Nach dieser Untersuchung handelt es sich ausschließlich um die Biotoptypen der Einzel- und Reihenhausbebauung.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 15 a Landesnaturschutzgesetz sind nicht vorhanden.

Naturräumliche Verhältnisse

Das Plangebiet ist Bestandteil eines großen zusammenhängenden Siedlungsgebietes und ist dreiseitig von ähnlichen Strukturen umschlossen, wie sie innerhalb des Gebietes selbst bestehen. Eine Ausnahme stellt der nördliche Rand des Plangebietes dar, der zugleich Gemeindegrenze ist, wobei landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wohngebiete auf Halstenbeker Gebiet angrenzen. Somit stellt der nördliche Rand des Plangebietes zugleich teilweise einen Siedlungsrand dar, der als Übergang zur freien Landschaft einzustufen ist.

Das Gelände weist ein leichtes Gefälle von Süden nach Norden auf (ca. 2 %) und liegt im Mittel bei ca. 17 bis 18 m über NN.

Grünbestand

Beim Grünbestand handelt es sich ausschließlich um die Bepflanzung der Hausgärten, die charakteristisch ist für Siedlungsgebiete in Ortsrandlage. In der Regel sind größere Teile der Grundstücke mit Rasen bewachsen, während Strauch- und Baumbestand die Grundstücksgrenzen markieren.

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 13 von 15

9

Eingriffe in Natur und Landschaft

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da Bauvorhaben auf bisher teilweise nicht genutzten Grundflächen ermöglicht werden (Eingriffsdefinition nach § 7 Landesnaturschutzgesetz). Es handelt sich dabei um unvermeidbare Eingriffe, die bereits durch Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert wurden. Wie die obige Beschreibung der naturräumlichen Verhältnisse sowie des Grünbestandes erkennen läßt, sind die Eingriffe, die aufgrund des Bebauungsplanes erfolgen werden, als gering einzustufen, denn der Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind mit Blick auf die Ausgangssituation bereits beeinträchtigt. Das Plangebiet mit einer Gesamtgröße von 12,7 ha besteht abzüglich der bereits vorhandenen Verkehrsflächen aus allgemeinen Wohngebieten mit einer Gesamtgröße von ca. 12 ha. Die festgesetzte Bebauungsdichte (GRZ 0,22) ist bereits auf einzelnen Grundstücken realisiert worden. Eine Erhöhung dieses bereits vorhandenen Ausnutzungsgrades findet durch den Bebauungsplan nicht statt. Andererseits läßt der Bebauungsplan Bebauungsmöglichkeiten auf Grundstücksteilen zu, die bisher nicht bebaubar waren. Aufgrund dieser Sachverhalte ist es problematisch, die Größe der Eingriffsmöglichkeiten aufgrund des Bebauungsplanes zu quantifizieren. Auch ohne Bebauungsplan könnte die festgesetzte Grundflächenzahl auf den Grundstücken realisiert werden - lediglich in anderer Form (durch Anbauten oder durch Abriß der vorhandenen Bausubstanz und Ersatz durch größere Gebäude).

Der Eingriff in die Landschaft bzw. das Landschaftsbild ist ebenfalls als gering zu bezeichnen. Die beschriebene vorhandene Situation macht deutlich, daß es sich im vorliegenden Fall nicht um eine landschaftstypische Kulturlandschaft handelt, sondern um ein bereits bebautes Siedlungsgebiet mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, die mit

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 14 von 15

10

entsprechenden Hausgärten ausgestattet sind.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Plangebiet besteht aus drei Quartieren, wobei zwei von Straßen begrenzt werden, in deren Verlauf bebaute Grundstücke angrenzen. Das bedeutet, daß in den rückwärtigen Grundstücksbereichen jeweils die Grundstücke von zwei parallel laufenden Straßen zusammentreffen (Bogenstraße und Eichendorffstraße sowie Eichendorffstraße und Königsberger Straße). Um eine zusammenhängende Grünstruktur zu erhalten bzw. weiterzuentwickeln, wurden hier jeweils Streifen von ca. 20 m als Flächen festgesetzt, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Dadurch entstehen zusammenhängende Grünstrukturen, die zudem kleine Zäsuren innerhalb des Plangebietes ergeben.

Am nördlichen Rand des Plangebietes wurde ebenfalls eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um hier den Ortsrand durch eine ergänzende Bepflanzung zu definieren.

15. Altlasten:

Altlasten innerhalb des Plangebietes oder in der näheren Umgebung sind nicht bekannt. Ein bodenhygienisches Gutachten wurde im Sommer 1995 in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten wird als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Sofern bei Tiefbaumaßnahmen Auffälligkeiten im Boden festgestellt werden, ist die Wasserbehörde des Kreises Pinneberg umgehend darüber zu informieren.

16. Emissionssituation:

Durch die Ausweisung von Bauungsmöglichkeiten in den rückwärtigen Grundstücksteilen werden ruhige Wohnstandorte verfügbar gemacht. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage innerhalb von Wohngebieten keinen störenden Emissionen ausgesetzt.

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 15 von 15

11

17. Besondere städtebauliche Gründe:

Durch eine textliche Festsetzung wurde die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf höchstens zwei gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB begrenzt. Das Plangebiet soll hauptsächlich für Familienheime verfügbar sein. Die Erschließung erfolgt über sehr

schmale vorhandene Straßen, die in ihrer Leistungsfähigkeit schon weitgehend ausgeschöpft sind.

18. Örtliche Bauvorschriften:

Im Text des Bebauungsplanes sind örtliche Bauvorschriften aufgenommen worden, die sich ausschließlich mit den Dächern befassen. Demnach sind geneigte Dächer vorgeschrieben, wobei darauf verzichtet wurde, besondere Dachformen vorzugeben. Die Dachneigung soll 40 - 45° betragen, wodurch eine für Schenefeld typische Dachneigung aufgegriffen wurde. Im übrigen erlaubt diese Dachneigung einen zweckmäßigen Dachgeschoßausbau und sie ist für die aktive Solarenergienutzung gut geeignet. Diverse Ausnahmeregelungen wurden für notwendig erachtet, um besonderen Situationen gerecht zu werden.

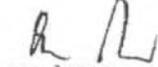
19. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Bildung von neuen Baugrundstücken bleibt den privaten Eigentümern überlassen, sofern dafür eine Veranlassung gesehen wird. Flächen für öffentliche Zwecke werden nicht benötigt.

20. Kosten:

Kosten im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes entstehen nicht.

Schenefeld, den 26.09.1996

Stadt Schenefeld
Der Magistratvon Appen
Bürgermeister

Anlage 10: Kfz-Fotos

Seite 1 von 1



Bild 1: vergrabenes Kfz, mittlerweile entsorgt



Bild 2: vergrabenes Kfz, mittlerweile entsorgt