

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung



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 . D-22341 Hamburg

Amtsgericht Pinneberg, Außenstelle

Osterbrooksweg 42+44
D-22869 Schenefeld

Wensenbalken 34
D-22359 Hamburg

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

Datum: 18.06.2025
Az.: 70 K 30/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude**
bebaute Grundstück in D-25451 Quickborn, Bahnstraße 70



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
20.03.2025 ermittelt mit rd.

398.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit insgesamt 36 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
3.1.1	Großräumige Lage	12
3.1.2	Kleinräumige Lage	13
3.2	Gestalt und Form	13
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	14
3.4	Privatrechtliche Situation	14
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	15
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	15
3.5.2	Bauplanungsrecht	15
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	15
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	16
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	16
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	16
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	17
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
4.2	Einfamilienwohnhaus	17
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	17
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	18
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	18
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	19
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	19
	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	19
4.2.6	Wohnhaus	19
4.2.7	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	20
4.3	Nebengebäude.....	21
4.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	21
4.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	21
4.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	21
4.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	22

4.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	22
	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	22
4.3.6	Nebengebäude.....	22
4.3.7	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	23
4.4	Außenanlagen.....	23
5	Ermittlung des Verkehrswerts	24
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	24
6	Wertermittlung für das Teilgrundstück A.....	25
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
6.2	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	25
	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	25
6.3	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	25
6.4	Zu den herangezogenen Verfahren	26
	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	26
6.5	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	27
7	Bodenwertermittlung Teilgrundstück A	28
7.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	29
8	Sachwertermittlung Teilgrundstück A.....	30
8.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
8.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	31
8.3	Sachwertberechnung Teilgrundstück A	33
8.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	34
9	Ertragswertermittlung Teilgrundstück A.....	41
9.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	41
9.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	42
9.3	Ertragswertberechnung Teilgrundstück A.....	44
9.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	45
10	Ableitung des Teilgrundstückswerts A aus den Verfahrensergebnissen	48
11	Wert des Teilgrundstücks A	50
12	Wertermittlung für das Teilgrundstück B.....	51
12.1.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	51

13	Bodenwertermittlung Teilgrundstück B	52
13.1	Vergleichswertermittlung Teilgrundstück B.....	53
13.1.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	53
13.2	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	54
13.3	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	55
13.4	Wert des Teilgrundstücks B	56
14	Verkehrswert	57
15	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	58
16	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	62
16.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	62
16.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	63
16.3	Verwendete fachspezifische Software	63
17	Verzeichnis der Anlagen	64

1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	Wohnhaus, Einfamilienwohnhaus, Fertighaus, nicht unterkellert, ca. 1-geschossig, Massivbau, Walmkonstruktion, Eindeckung mit Betondachsteinen, Fassade Betonstruktur / Schwebeton, Putz mit Anstrich; Dachgeschoss nicht ausgebaut / nicht ausbaufähig
Einheiten	insgesamt 1 Wohneinheit
Baujahr Wohnhaus	ca. 1967
Wohnfläche	Wohnhaus: ca. 96 m ²
Nutzfläche	Nebengebäude: Garage mit Lagerflächen ca. 63 m ² Baujahr ca. 1969 / Anbau ca. 1975
Vermietungssituation	Objekt ist leerstehend
Ausstattung Wohnhaus	überwiegend einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, Bad mit Dusche, WC und Waschbecken, Gäste-WC mit WC und Handwaschbecken; Fußbodenbeläge überwiegend Fliesen, PVC, Fliesen, Teppich, Textilbelag, Laminat, Klickparkett o.ä., Wände und Decken überwiegend Putz mit Anstrich oder Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen, Holzverkleidungen, Fenster aus Holz mit Einfach- oder Doppelverglasung, Holztüren mit Holzzargen
Heizungsart	Gas-Zentralheizung, Platten- oder Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen, Warmwasser über Heizungsanlage
Energieausweis	nicht vorhanden
Grundstücksgröße	1.971 m ²

Besonderheiten

Wohngebäude ist seit geraumer Zeit leerstehend
Nebengebäude leerstehend
Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf vorhanden
tlw. Befall von Schimmelpilz
tlw. kleinere Rissbildungen
Grundstück insgesamt in einem vernachlässigten Zustand
keine Baulasten

Wertermittlung Teilgrundstück A

Ertragswert	364.000,00.- €
Sachwert	369.000,00.- €
Bodenwert	452.000,00.- €
Verkehrswert	367.000,00.- € Teilgrundstück A

Wertermittlung Teilgrundstück B

Bodenwert	031.000,00.- €
Verkehrswert	031.000,00.- € Teilgrundstück B

Wertermittlung Teilgrundstücke A und B

Verkehrswert	398.000,00.- € gesamt
---------------------	------------------------------

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und einem Garagengebäude mit Nebenräumen
Objektadresse:	Bahnstraße 70 D-25451 Quickborn
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Quickborn, Blatt 287, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Quickborn, Flur 5, Flurstück 17/5, Grundstücksfläche gesamt = 1.971 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeberin und Eigentümerin:	Amtsgericht Pinneberg, Außenstelle Osterbrooksweg 42+44 D-22869 Schenefeld Auftrag vom 22.01.2025 (Eingang Auftrag beim Sachverständigen)
Eigentümer:	Datenschutz : siehe gesonderte Angabe

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	20.03.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	20.03.2025
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:	teilweise die Verfahrensbeteiligten 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 25.11.2024
- amtlicher Grundbuchauszug vom 18.11.2024
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 25.11.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der Bauakte
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen durch ein örtliches Aufmaß am Tag der Begehung
- Wohnflächenberechnung Bauakte
- Umbauter Raum Berechnung Wohnhaus Bauakte
- Informationen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht Kreis Pinneberg
- Bodenrichtwertauskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte Kreis Pinneberg
- Informationen aus der Bauakte beim zuständigen Bauamt
- Informationen über den örtlichen Miet- und Grundstücksmarkt
- Informationen durch Internetrecherche (Immobilienscout, Immonet etc.)
- Informationen durch Internetportal ONGEO bzw. WEBMAPS (Kartenmaterial)
- Informationen durch LBS-Immobilienmarktberichte
- Informationen durch ImmoWertReport
- Informationen durch IMV-Anzeigenauswertungen (Angebotsmieten, Angebotsverkaufspreise)
- Informationen zum Planungsrecht
- Flächennutzungsplan
- Baulastenauskunft vom 17.02.2025
- Informationen durch ImmoMarkt- & StandortReport
- Informationen durch geoport: on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien

Von den Verfahrensbeteiligten wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Allgemeine Informationen zum Objekt
- Bauzeichnungen (Grundriss, Ansichten, Schnitt Wohnhaus)
- Bauzeichnung Nebengebäude Garage (Grundriss)
- Umbauter Raum Berechnung Garage

Präambel zu 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.

Insoweit sind die in einem Verkehrswertgutachten angegebenen Kosten nur pauschal in Anlehnung an Erfahrungswerte und einschlägigen Baukostentabellen und in dem beim Ortstermin augenscheinlichen Ausmaß berücksichtigt. Sie sind daher auf keinen Fall als Grundlage bzw. Kostenvoranschläge für weitere Planungen geeignet. Es werden insbesondere keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, nicht jedoch in einem Verkehrswertgutachten. Mängel/Schäden sind nach 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.

Hinweise zur Beurteilung von Rechtsfragen etc.:

Im Zuge der Verkehrswertermittlung werden vom Sachverständigen Einschätzungen u.a. zur Qualifizierung des Entwicklungszustandes, zum Baurecht, zur Nachhaltigkeit von Mieterträgen etc. (insbesondere nach Maßstäben der Immo WertV) vorgenommen. Dies begründet keine rechtliche Qualität in Sachen einer Aussicht oder gar eines Anspruchs z.B. auf die Zulassung eines Vorhabens (u.a. bei Neubebauung, Um-/Anbauten sowie Nutzungsänderungen). Ein Baurecht o.ä. kann nur aus den einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen und nicht aus der Einschätzung eines Sachverständigen hergeleitet werden. Auch in Bezug auf mietrechtliche Belange sowie bei der Abwägung von Rechten / Lasten etc. sichert die Einschätzung des Sachverständigen im Zuge der Verkehrswertermittlung, keinen rechtlichen Anspruch. Rechtsfragen zu klären gehört nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen – hierzu sind entsprechende Behörden oder Juristen berechtigt.

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Verfahrensbeteiligten waren teilweise am durch den Sachverständigen bestimmten Tag der Ortsbesichtigung anwesend; das Objekt konnte im Beisein der Anwesenden von innen besichtigt werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 1-geschossiges, nicht unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit einem nicht ausbaubaren Dachgeschoss. Das Fertighaus wurde ca. 1967 in massiver Bauweise erstellt und verfügt überwiegend über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard mit ca. 96 m² Wohnfläche.

Das Bewertungsobjekt Einfamilienhaus befand sich am Tag der Ortsbegehung überwiegend in einem von Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf geprägten Zustand. Energetisch wurden an dem Bewertungsobjekt Bereich Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster) keine Modernisierungen seit über 50 Jahren vorgenommen.

Im Gebäudeinnern wurden die Sanitärbereiche modernisiert; die im Dachgeschoss befindliche Heizungsanlage ist defekt und erneuerungsbedürftig.

Teilweise war zum Begehungstermin Befall von Schimmelpilz feststellbar. In Teilbereichen waren kleinere 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.

Des Weiteren verfügt das Bewertungsobjekt über ein Nebengebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich. Bei dem Nebengebäude handelt es sich um ein 1-geschossiges, nicht unterkellertes Garagengebäude mit Lagerräumen mit einem nicht ausbaubaren Dachgeschoss. Das Gebäude wurde ca. 1969 in massiver Bauweise erstellt und verfügt überwiegend über einen einfachen Ausstattungsstandard mit ca. 63 m² Nutzfläche. Teilweise wurde das Nebengebäude im rechten Gebäudeteil zu Wohnzwecken ausgebaut; hierbei wurde der Bereich Werkzeug zu einem Bad, der Bereich Hobbyraum zu einem Wohnraum mit Pantry baulich umgestaltet. Für diese Umgestaltung konnte der Bauakte kein Bauantrag sowie keine bauliche Genehmigung entnommen werden. Zudem wurden am Nebengebäude ein Carport (mittlerweile abgängig) sowie kleinere Anbauten (ohne Innenbesichtigung) vorgenommen. Hierfür liegen ebenfalls keine baulichen Genehmigungen vor.

Das Bewertungsobjekt Nebengebäude befand sich am Tag der Ortsbegehung teilweise in einem von Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf geprägten Zustand. Modernisierungen wurden seit Baubeginn augenscheinlich nicht vorgenommen.

Nach Informationen durch das zuständige Bauamt ist ein Teilbereich des Grundstücks (rückwärtig) ggf. planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Entsprechende Planungssicherheit kann nur durch eine entsprechende Bauvoranfrage erteilt werden. Eine diesbezügliche Bauvoranfrage bzw. ein entsprechender positiver Bauvorbescheid liegt nicht vor. Das Erstellen einer Bauvoranfrage liegt nicht im Aufgabenbereich des Sachverständigen für Immobilienbewertung. Das Gesamtgrundstück wird daher für die Grundstücksbewertung in Bewertungsteilbereiche (A und B) gegliedert.

Im Baulastenverzeichnis sind keine Baulasten eingetragen.

Im Grundbuch von Quickborn Blatt 287 sind in Abt. II unter Lasten und Beschränkungen keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden.

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

Mieter/Miete Pacht/Pächter	Wohnhaus ist leerstehend Miete : z.Zt.: keine Mieteinnahmen
Baukostenvorschüsse	nicht bekannt
Mietkautionen	keine bekannt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nicht bekannt
Gewerbebetrieb :	nicht vorhanden
Maschinen Betriebsanlagen :	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.
Investitionen/Modernisierungen geplante	keine bekannt
Investitionen/Modernisierungen zurückliegende	keine bekannt
Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	keine bekannt
Baulasten	keine vorhanden siehe hierzu auch Gutachten Anlage 9
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein
Kreis:	Kreis Pinneberg
Ort und Einwohnerzahl:	Schleswig-Holstein (ca. 2.953.000 Einwohner); Kreis: Pinneberg (ca. 324.000 Einwohner) Ort Quickborn (ca. 22.600 Einwohner)

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

nächstgelegene größere Städte:

Pinneberg (ca. 18 km entfernt)
Elmshorn (ca. 24 km entfernt)
Hamburg (ca. 25 km entfernt)
Bad Oldesloe (ca. 36 km entfernt)
Bad Segeberg (ca. 40 km entfernt)
Neumünster (ca. 44 km entfernt)
Itzehoe (ca. 45 km entfernt)
Glückstadt (ca. 46 km entfernt)
Lübeck (ca. 83 km entfernt)
Ratzeburg (ca. 86 km entfernt)
Wismar (ca. 141 km entfernt)
Schwerin (ca. 146 km entfernt)
Berlin (ca. 320 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Kiel (ca. 73 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 4 (ca. 3,5 km entfernt)
B 432 (ca. 11 km entfernt)
B 433 (ca. 14 km entfernt)
B 431 (ca. 22 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

AS Quickborn (ca. 2 km entfernt)

Bahnhof:

Ellerau (ca. 1,0 km entfernt)
Quickborn (ca. 3,5 km entfernt)
Hamburg Hauptbahnhof (ca. 27 km entfernt)

Flughafen:

Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 19 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

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

Ortsrand; die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 4 km.

Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)

Bildungseinrichtungen

(Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule)
in ca. 650 m bis ca. 2,5 km erreichbar

Nahversorgungseinrichtungen

(Bäckerei, Lebensmittelladen, Supermarkt, Kaufhaus, Drogerie, Bekleidungsgeschäft, Frisör, Arzt, Apotheke, Bank, Post, Spiel-/ Sportplatz, Park-/ Grünfläche)
in ca. 300 m bis ca. 8,3 km erreichbar

Verkehr

(Bushaltestelle, U-Bahn, S-Bahn, Bahn Regionalverkehr, internationaler Flughafen)
in ca. 200 m bis ca. 14 km entfernt

Nächstgelegene Störquelle

Hochspannungsmast ca. 950 m entfernt, Funkmast 200 m entfernt, landwirtschaftliche Anlage ca. 1,5 km entfernt;

Mögliche Beeinträchtigungen

(Fluglärm, Schienenlärm, Straßenlärm)
Schienenlärm vorhanden

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; teilweise gewerbliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, eingeschossige Bauweise; Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhausbauung, Mehrfamilienhäuser o.ä.

Beeinträchtigungen:

gering (durch Gewerbe, Flugverkehr, Sportanlage);

überdurchschnittlich (durch Bahn, Immissionen Straßenverkehr);

benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: nicht bekannt

Topografie:

überwiegend eben; Garten mit Westausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 5)

Straßenfront Bahnstraße:

ca. 45 m;

mittlere Tiefe:

ca. 45 m;

mittlere Breite:

ca. 40 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 1.971 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; Straße mit mäßigem bis regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Gehwegplatten o.ä. Parkbuchten / Parkplätze im Straßenraum eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Fernsehkabel- oder Satellitenanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; keine Grenzbebauung des Nebengebäudes; eingefriedet durch 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.
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.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom 18.11.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Quickborn, Blatt 287, folgende Eintragungen: lfd. Nr.: 1: Zwangsversteigerungsvermerk.... eingetragen am 18.11.2024 Hinweis: ohne weitere Wertbeeinflussungen
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.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.01.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen. siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 9
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche (M)“ dargestellt. siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 11
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB bzw. in Teilbereichen nach § 35 BauGB zu beurteilen. siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 10
Innenbereichssatzung:	nicht bekannt
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	nicht bekannt
Verfügungs- und Veränderungssperre:	nicht 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.

3.5.3 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.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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 nach allgemeinen Informationen beitragsfrei. Hierbei unberücksichtigt bleiben auch in der Zukunft ggf. anfallende Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG).

3.7 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.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 6);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude / Einfamilienhaus sowie einem Nebengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befindet sich insgesamt 2 Pkw-Stellplätze (Carport / Garage).

Das Objekt Einfamilienwohnhaus ist leerstehend.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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 Einfamilienwohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ca. 1967 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen bzw. Bauakte:	teilweise übliche Instandhaltung, keine wesentlichen Modernisierungen ca. 1965 Bauschein Rohrbrunnen ca. 1965 Genehmigung Errichtung Einfamilienhaus ca. 1965 Antrag auf Erlaubnis einer Grundstückskläranlage / Verrieselung / Genehmigung ca. 1966 Antrag Ölfeuerung ca. 1967 Wohnhaus Gebrauchsabnahme ca. 1969 Baugenehmigung Garage mit verschiedenen Nebenräumen ca. 1975 Baugenehmigung Heizöllagerung unterirdisch ca. 1975 Genehmigung Nebengebäude / Anbau Geräteraum ca. 1975 Anbau an ein Wohnhaus (nicht ausgeführt) ca. 1975 Baugenehmigung Erweiterung Grundstücksentwässerungsanlage ca. 1977 Schlussabnahme Lagerung von 5.000 Litern Heizöl unterirdisch; Öltank aus Beton und Kunststoff ca. 1977 Garage mit verschiedenen Nebenräumen (Schlussabnahme)

Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 96 m ² ; der Bruttorauminhalt (BRI) beträgt rd. 383 m ³
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 verputzt und gestrichen; Sichtbeton o.ä.

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:
nicht vorhanden

Erdgeschoss:
mit Windfang, Diele mit Garderobe, Bad, WC, Küche, Heizungsraum, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer mit Essbereich o.ä.

Dachgeschoss:
nicht ausgebaut, Zugang über Bodeneinschubtreppe, Höhe bis UK-Dachbalken ca. 1,65 m

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

Konstruktionsart:	Fertigbauweise massiv, Massivbau; Fertighaushersteller: Heinrich Krog Montagebau; Fertighaustyp: Krog-Haus Petra
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Stahlbeton o.ä., gem. statischer Berechnung, gemäß Bauunterlagen
Umfassungswände:	ca. 14 cm Schwerbeton, ca. 3 cm Hartschaum-Dämmplatte, ca. 5 cm Schwerbeton wahlweise als geriebener Sichtbeton, Waschputz, Mosaikverblendung, Riemchenverblendung o.ä.
Innenwände:	tragende Innenwände: ca. 15 cm Schwerbeton, aussteifende Wände ca. 10 cm Schwerbeton, o.ä. nichttragende Innenwände: ca. 6cm Schwerbeton
Geschossdecken:	ca. 14 cm Schwerbeton o.ä.
Treppen:	keine Geschosstreppen vorhanden; Zugang Dachbereich über Bodeneinschubtreppe
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt (Drahtglas), Hauseingang vernachlässigt

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Walmdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); mit Dachrinnen und Regenfallrohren
	Dachraum zugänglich, besitzt kein Ausbaupotenzial Dachflächen ungedämmt, Dachboden tlw. ausgedielt

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Ausführung als Vorwandinstallation
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überwiegend einfache bis mittlere Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Beleuchtungskörper, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Telefonanschluss, Alarmanlage
Heizung:	Zentralheizung, mit gasförmigen Brennstoffen, Marke Viessmann Vitodent 200, Warmwasserspeicher; Flach- oder Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen Hinweis: Heizungsanlage defekt und erneuerungsbedürftig
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, Warmwasserspeicher vorhanden

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnhaus" zusammengefasst.

4.2.6 Wohnhaus

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, überwiegend Fliesen, PVC, Klickparkett / Laminat, Teppich / Textilbelag o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, überwiegend mit Binderfarbenanstrich, Fliesen, Raufasertapeten mit Anstrich o.ä.
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich, Raufasertapeten mit Anstrich, Holzverkleidungen o.ä.

Fenster:	überwiegend ältere Fenster (ca. 1967) aus Holz, mit Doppelverglasung; teilweise Einfachverglasung o.ä.
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür, mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; mit Schlössern und Beschlägen; Holzzargen o.ä.
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden; <u>Bad Erdgeschoss:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 Waschbecken; helle Sanitäröbjekte, Handtuchheizkörper o.ä. <u>WC Erdgeschoss:</u> 1 WC (Vorwandinstallation), 1 Handwaschbecken, helle Sanitäröbjekte o.ä.
besondere Einrichtungen:	Einbauschränk Diele, Alarmanlage vorhanden / nicht funktionsfähig (ohne weitere Wertbeeinflussungen)
Küchenausstattung:	ältere Einbauküche, einfacher / mittlerer Qualität; Marke nicht bekannt; Kaufpreis nicht bekannt; überwiegend mit Unterschränken, Arbeitsplatte, Ceran-Kochfeld, Backofen, Spüle, Geschirrspüler, Kühlschrank o.ä. ohne weitere Wertbeeinflussung
Bauschäden und Baumängel:	tlw. Rissbildungen, Befall von Schimmelpilz
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

4.2.7 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar; tlw. Rissbildungen
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal, befriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

4.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Garage mit Lagerflächen; eingeschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebauten Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ca. 1969 (gemäß Bauakte), Erweiterung ca. 1975/77
Modernisierung:	keine bekannt
Fläche	die Nutzfläche beträgt rd. 63 m ²
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Verblendung

4.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

mit Garage (ca. 22,66 m²), Vorratsraum und Kühlraum (ca. 13,80 m²), Flur (ca. 2,03 m²), Bad (Werkzeugraum ca. 3,33 m²) und Zimmer mit Kochnische (Hobbyraum 21,62 m²) o.ä.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Stahlbeton o.ä., gem. statischer Berechnung, gemäß Bauunterlagen
Umfassungswände:	Mauerwerk ca. 30 cm, verputzt, Anstrich
Innenwände:	tragende / nicht tragenden Innenwände: Schwerbeton, Kalksandsteinmauerwerk o.ä.; Wandstärken ca. 10 cm bis ca. 24 cm
Geschossdecken:	Holzbalken
Treppen:	keine vorhanden; Bodeneinschubtreppe vorhanden
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt (Drahtglas), Gebäude-Eingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Walmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); mit Dachrinnen und Regenfallrohren

4.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz, private Sammelgrube o.ä.
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper
Heizung:	Beheizung über Heizungsanlage Wohnhaus
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	über Heizungsanlage Wohnhaus

4.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

4.3.6 Nebengebäude

Bodenbeläge:	(schwimmender) Estrich, Betonsohle, überwiegend mit Kleinmosaik, Fliesen, Teppich / Textilbelag o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, überwiegend mit Binderfarbenanstrich, Fliesen, teilweise Raufasertapeten mit Anstrich o.ä.
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich o.ä.
Fenster:	überwiegend ältere Fenster aus Holz (Mahagoni), mit Einfach- oder Doppelverglasung; Glasbausteine o.ä.
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Aluminiumtüren o.ä., mit Lichtausschnitt; Garage mit Holztor <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; mit Schlössern und Beschlägen; Holzzargen o.ä.
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden; <u>Bad Erdgeschoss:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC / Spülkasten, 1 Waschbecken; helle Sanitär-objekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Pantry (einfach) vorhanden, ohne weiteren Werteeinfluss

Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

4.3.7 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal, befriedigend. Es besteht Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.4 Außenanlagen

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in D-25451 Quickborn, Bahnstraße 70 zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Quickborn	287	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Quickborn	5	17/5	1.971 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich nicht selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts.

Für jedes Teilgrundstück wird nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt.

D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet.

Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A	Einfamilienwohnhaus	1.250 m ²
B	unbebaut	721 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.971 m ²

6 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

6.2 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).

6.3 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. 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.

6.4 Zu den herangezogenen Verfahren

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, 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).

6.5 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 bebauten Grundstücks 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 bebauten Grundstücks nicht zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

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

als auch

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

7 Bodenwertermittlung Teilgrundstück A

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **425,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.250 m²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	425,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.03.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	425,00 €/m²		
Fläche (m²)	600	1.250	× 0,850	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	361,25 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	361,25 €/m²	
Fläche	×	1.250 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	451.562,60 € rd. 452.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 insgesamt **452.000,00 €**.

7.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Gutachterausschuss

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1.250,00	0,85
Vergleichsobjekt	600,00	1,00

Anpassungsfaktor = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **0,85**

8 Sachwertermittlung Teilgrundstück A

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 gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 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 ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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 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 Unterhaltungszustaus 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. Ausbautzuschlag) 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)

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.

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 Teilgrundstück A

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.287,00 €/m² WF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		71,15 m²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	95,97 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	123.513,39 €	34.507,75 €
Baupreisindex (BPI) 20.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	228.129,23 €	63.735,81 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	228.129,23 €	63.735,81 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		25 Jahre	13 Jahre
• prozentual		68,75 %	78,33 %
• Faktor	x	0,3125	0,2167
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	71.290,38 €	13.811,55 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		85.101,93 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.553,06 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	87.654,99 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	452.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	539.654,99 €
Sachwertfaktor	x	0,90
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	97.137,90 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	388.551,59 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	20.000,00 €
Sachwert	=	368.551,59 €
	rd.	369.000,00 €

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: Einfamilienhaus

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 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	77,0 %	23,0 %	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 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung o.ä.
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung o.ä.
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten 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, Warmluftheizung, Gastherme, 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: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: freistehend
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, nicht zu Wohnzwecken ausbaubares DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.335,00	0,0	0,00
2	1.480,00	77,0	1.139,60
3	1.705,00	23,0	392,15
4	2.055,00	0,0	0,00
5	2.570,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.531,75 gewogener Standard = 2,2			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.531,75 €/m² WF
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter
 • Fertighäuser massiver Bauweise (vor 1990) × 0,840

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.286,67 €/m² WF
	rd.	1.287,00 €/m² WF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges
Standardstufe 4 Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard = 4,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m² BGF
	rd.	485,00 €/m² BGF

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.

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor ange-
setzt, 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)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (85.101,93 €)	2.553,06 €
Summe	2.553,06 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

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 Instandhaltungsstaus 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 für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1965 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1 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	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		3,0	0,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1965 = 60$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 60 \text{ Jahre} =$) 20 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1970.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das (gemäß Bauakte) ca. 1977 (Schlussabnahme) errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1977 = 48$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 48 \text{ Jahre} =$) 12 Jahren und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 13 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1978.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor 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.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -20,00 % von (485.689,49 €)	-97.137,90 €
Summe	-97.137,90 €

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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-20.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Erneuerung Gasheizung, tlw. Rissbildungen vorhanden, Grundstück vernachlässigt 	-20.000,00 €
Summe	-20.000,00 €

9 Ertragswertermittlung Teilgrundstück A

9.1 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.

9.2 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 übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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 Unterhaltungsstaus 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.

9.3 Ertragswertberechnung Teilgrundstück A

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus Garage	1	gesamt EG	95,97		13,00	1.247,61	14.971,32
Summe			95,97	-		1.247,61	14.971,32

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **14.971,32 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **– 2.155,01 €**

jährlicher Reinertrag **= 12.816,31 €**

Reinertragsanteil des Bodens
2,50 % von 452.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **– 11.300,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 1.516,31 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz
und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer **× 18,424**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 27.936,50 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 452.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 479.936,50 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **– 95.987,30 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 383.949,20 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **– 20.000,00 €**

Ertragswert	=	363.949,20 €
	rd.	364.000,00 €

9.4 Erläuterung zur 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.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	95,97 m² × 14,00 €/m²	1.343,58 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		299,43 €
Summe			2.155,01 €

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.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -20,00 % von (479.936,50 €)	-95.987,30 €
Summe	-95.987,30 €

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.

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 Unterhaltungssaus 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 Sachwertermittlung.

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		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-20.000,00 €
<ul style="list-style-type: none">• Erneuerung Gasheizung, tlw. Rissbildungen vorhanden, Grundstück vernachlässigt	-20.000,00 €	
Summe		-20.000,00 €

10 Ableitung des Teilgrundstückswerts A aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten 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.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Rendite- und Eigennutzungsobjekt erworben.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit	rd. 369.000,00 €,
der Ertragswert mit	rd. 364.000,00 €

ermittelt.

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 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (Bodenwert, Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (Vergleichsmieten, Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,60 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das Sachwertverfahren das Gewicht	$1,00 \text{ (c)} \times 0,90 \text{ (d)}$	= 0,900 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	$1,00 \text{ (a)} \times 0,60 \text{ (b)}$	= 0,600.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$$[369.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 364.000,00 \text{ €} \times 0,600] \div 1,500 = \text{rd. } \underline{\underline{367.000,00 \text{ €}}}.$$

11 Wert des Teilgrundstücks A

Der **Wert für das Teilgrundstück A** wird zum Wertermittlungstichtag 20.03.2025 mit rd.

367.000,00 €

in Worten: dreihundertsiebenundsechzigtausend Euro

geschätzt.

12 Wertermittlung für das Teilgrundstück B

12.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-(und preis)

bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21). Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

13 Bodenwertermittlung Teilgrundstück B

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **425,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	721 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	425,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.03.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	425,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	600	721	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land		× 1,000	
private Grünfläche / Gartenland	nein	ja	× 0,100	gemäß Gutachterausschuss
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	42,50 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	42,50 €/m²	
Fläche	×	721 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	30.642,50 € rd. 30.600,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 insgesamt **30.600,00 €**.

13.1 Vergleichswertermittlung Teilgrundstück B

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „B“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		30.600,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	612,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	31.212,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	–	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	31.212,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	31.212,00 €
	rd.	31.000,00 €

13.1.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 %	612,00 €
Summe	612,00 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

13.2 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungsstand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

13.3 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 Bewertungsobjektes (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 Instandhaltung, 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.

13.4 Wert des Teilgrundstücks B

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **31.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B wird zum Wertermittlungstichtag 20.03.2025 mit rd.

31.000,00 €

in Worten: einunddreißigtausend Euro

geschätzt.

14 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A	Einfamilienhaus	1.250,00 m ²	367.000,00 €
B	unbebaut	721,00 m ²	031.000,00 €
Summe		1.971,00 m ²	398.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in D-25451 Quickborn, Bahnstraße 70

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Quickborn	287	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Quickborn	5	17/5

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 mit rd.

398.000,00 €

in Worten: dreihundertachtundneunzigtausend 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 18. Juni 2025

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

15 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 Beschaffungsgarantie, 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 erfolgte 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 Befall 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. Bauteilerstörende 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 eingeflossen 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: Mir lag eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Hiernach sind auf dem Flurstück keine Baulasten eingetragen. In der Praxis können jedoch weitere, im Baulastenverzeichnis nicht eingetragene ältere Baulasten/ Bau- und Nutzungsbeschränkungen bestehen. Aus der Bauakte konnte ich solche nicht ersehen. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

Allgemein: Es bleibt jedem Gutachtenleser, Bieter o.ä. 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 **Teilgrundstück A**in **Quickborn, Bahnstraße 70**

Flur 5

Flurstücksnummer 17/5

Wertermittlungsstichtag: **20.03.2025**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
A	baureifes Land	frei	361,25	1.250,00	452.000,00
Summe:			361,25	1.250,00	452.000,00

Objektdaten							
Grundstücks-teil	Gebäude-bezeichnung / Nutzung	BRI [m²]	BGF [ca. m²]	WF/NF [ca. m²]	Baujahr ca.	GND [Jahre]	RND [Jahre]
A	Einfamilienhaus			95,97	1965	80	25
A	Garage / Nebengebäude		71,15	63,44	1977	60	13

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
A	14.971,32	2.155,01 € (14,39 %)	2,50	0,90	

Relative Werte

relativer Bodenwert: 4.709,80 €/m² WF/NF

relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -208,40 €/m² WF/NF

relativer Verkehrswert: 3.824,11 €/m² WF/NF

Verkehrswert/Rohertrag: 24,51

Verkehrswert/Reinertrag: 28,64

Ergebnisse	
Ertragswert:	364.000,00 €
Sachwert:	369.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	367.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	20.03.2025

Bemerkungen: Objekt leerstehend, Unterhaltungstau und Modernisierungsbedarf vorhanden

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Teilgrundstück B**in **Quickborn, Bahnstraße 70**

Flur 5

Flurstücksnummer **17/5**Wertermittlungsstichtag: **20.03.2025**

Bodenwert						
	Grund- stücksteil	Entwicklungs- stufe	beitrags- rechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	B	Gartenland	frei	42,44	721,00	30.600,00
			Summen:	42,44	721,00	30.600,00

Wesentliche Daten					
	Grund- stücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor
	B	----	----	----	----

Ergebnisse	
Vergleichswert:	31.200,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	31.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	20.03.2025

Bemerkungen:

16 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

16.1 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

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

16.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [] Simon / Kleiber Marktwertermittlung 2004
- [] Schmitz / Gerlach / Meisel Baukosten Neubau
- [] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel Baukosten Altbau Instandsetzung Sanierung Umnutzung
- [] Schwirley Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [] BKI Kostenplanung Baupreise kompakt für Neubau und Altbau
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

16.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 28.05.2025) erstellt.

17 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: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 8: Rauminhaltsberechnungen
- Anlage 9: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 10: § 34 BauGB und § 35 BauGB
- Anlage 11: Flächennutzungsplan

Urhaberschutz, 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 13

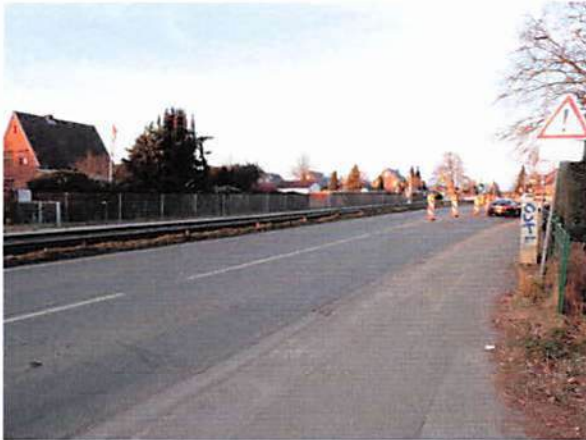


Bild 1: unmittelbare Umgebung



Bild 2: unmittelbare Umgebung



Bild 3: Ansicht von der Straße



Bild 4: Ansicht von der Straße

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 13



Bild 5: Ansicht Bereich Hauseingang



Bild 6: Teilansicht Wohnhaus



Bild 7: Teilansicht Wohnhaus



Bild 8: Teilansicht Wohnhaus

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 13



Bild 9: Teilansicht Wohnhaus mit Terrasse



Bild 10: Situation Terrasse



Bild 12: Situation Terrasse



Bild 10: Ansicht Wohnhaus

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 13



Bild 13: Bereich Hauseingang



Bild 14: Wohnhaus Windfang



Bild 15: Wohnhaus Diele



Bild 16: Wohnhaus Diele

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 13



Bild 17: Wohnhaus Zimmer



Bild 18: Wohnhaus Zimmer / Befall von Schimmelpilz



Bild 19: Wohnhaus Bad



Bild 20: Wohnhaus WC

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 13



Bild 21: Wohnhaus Zimmer



Bild 22: Situation Fußboden



Bild 23: Wohnhaus Wohnzimmer



Bild 24: Wohnhaus Wohnzimmer

Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 13



Bild 25: Wohnhaus Essbereich o.ä.



Bild 26: Wohnhaus Küche



Bild 27: Wohnhaus Küche



Bild 28: Wohnhaus Hauswirtschaftsraum

Anlage 1: Fotos

Seite 8 von 13



Bild 29: Wohnhaus Hauswirtschaftsraum



Bild 30: Wohnhaus Elektrik Hauswirtschaftsraum



Bild 31: Wohnhaus Dachbereich



Bild 32: Wohnhaus Dachbereich

Anlage 1: Fotos

Seite 9 von 13



Bild 33: Wohnhaus Dachbereich



Bild 34: Wohnhaus Dachbereich / Heizungsanlage



Bild 35: Nebengebäude Bereich Garage / Carport



Bild 36: Situation Dachbereich Carport

Anlage 1: Fotos

Seite 10 von 13



Bild 37: Ansicht Nebengebäude



Bild 38: Ansicht Nebengebäude



Bild 39: Ansicht Nebengebäude



Bild 40: Bereich Grundstück rückwärtig

Anlage 1: Fotos

Seite 11 von 13



Bild 41: Nebengebäude Blick in die Garage



Bild 42: Nebengebäude Eingang Abstellräume



Bild 43: Nebengebäude Blick in den Abstellraum



Bild 44: Nebengebäude Blick in den Vorratsraum

Anlage 1: Fotos

Seite 12 von 13



Bild 45: Nebengebäude Eingang rechts



Bild 46: Nebengebäude Flur



Bild 47: Nebengebäude Bad (Werkzeug-
raum)



Bild 48: Nebengebäude Zimmer (Hobby-
raum)

Anlage 1: Fotos

Seite 13 von 13



Bild 49: Nebengebäude Zimmer (Hobbyraum)



Bild 50: Nebengebäude Situation Elektrik



Bild 51: Nebengebäude Dachbereich



Bild 52: Nebengebäude Dachbereich

Anlage 1a: Luftbild

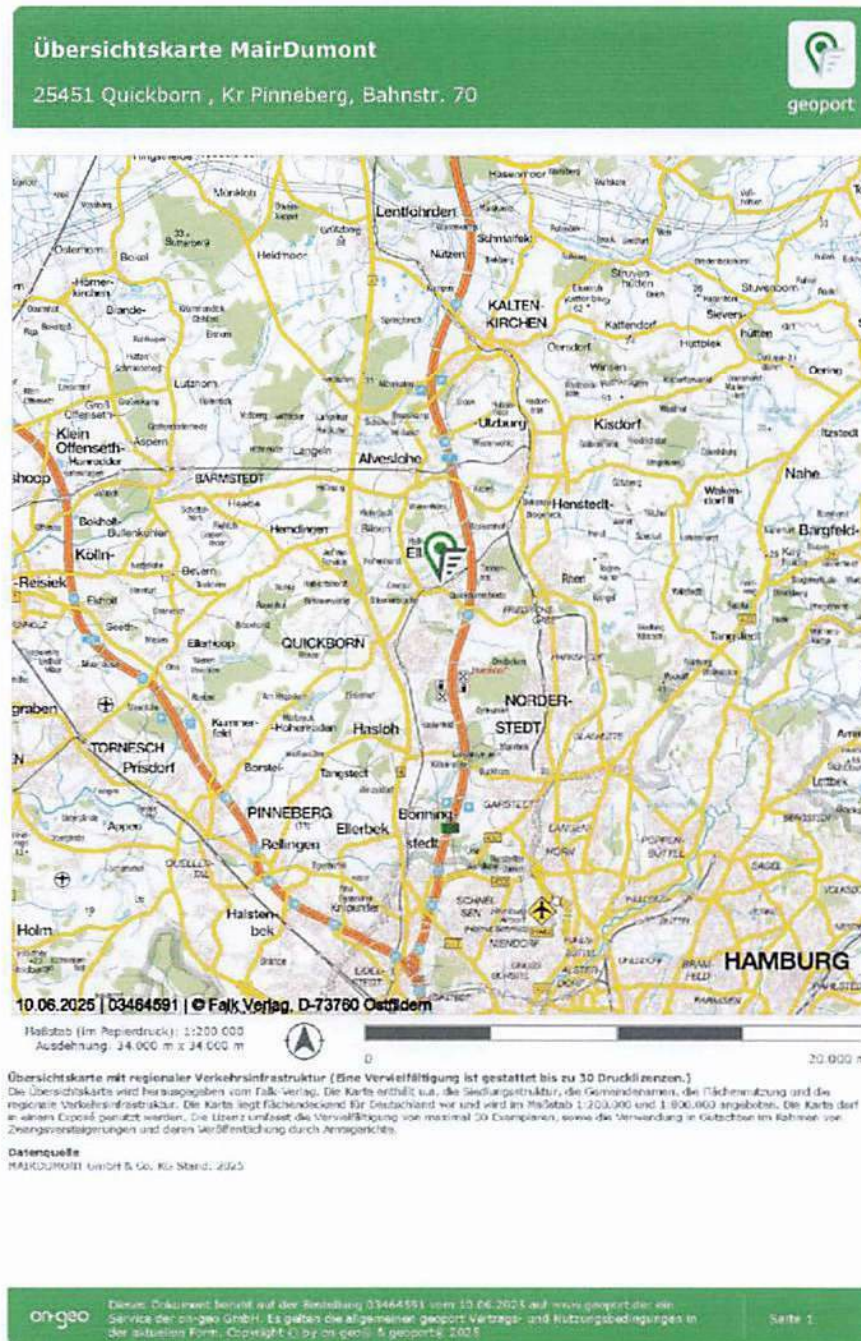
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 10.06.2025 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 2025.

Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 10.06.2025 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 2025.

Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

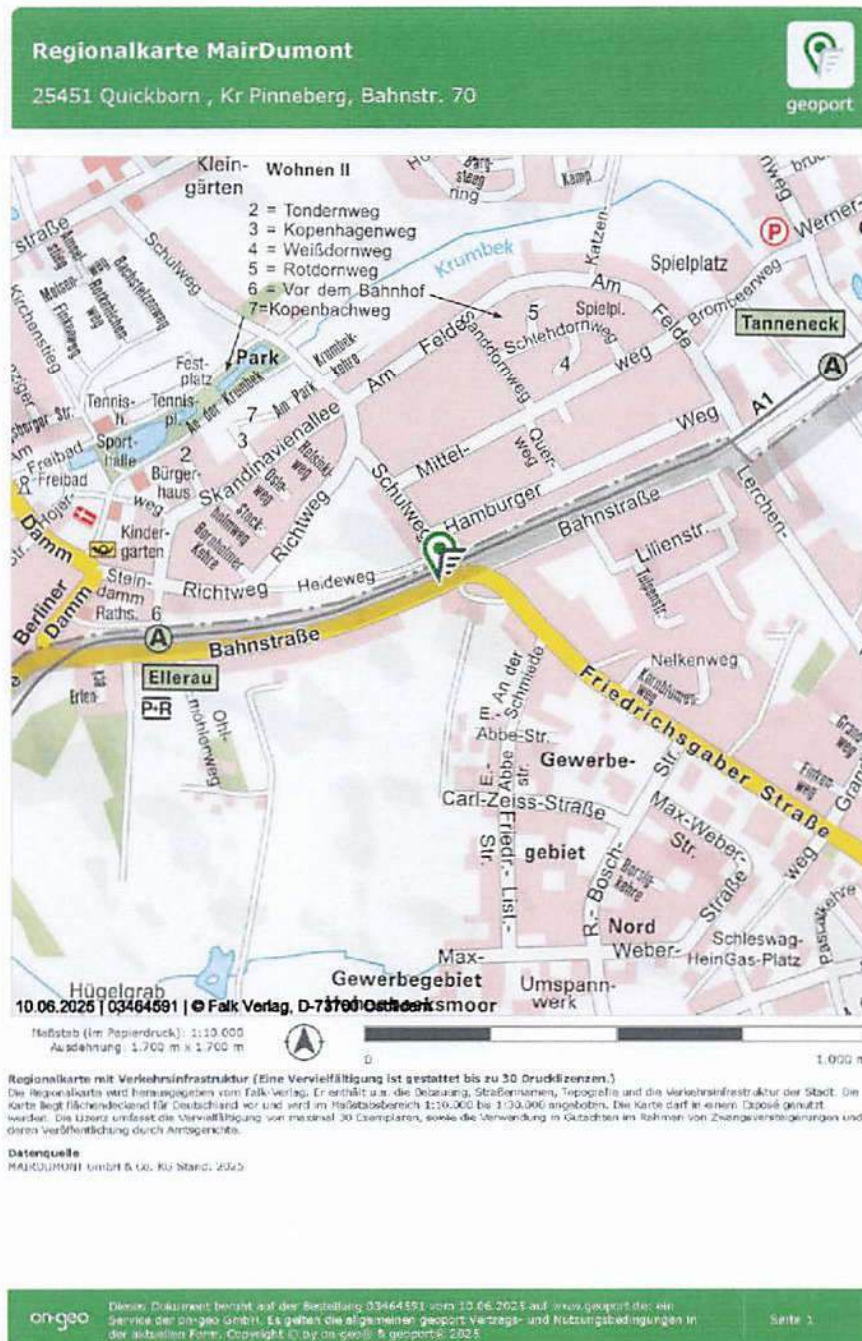
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 10.06.2025 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 2025.

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 10.06.2025 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 2025.

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte (sw) 1:1000

Erstellt am 25.11.2024

Flurstück: 17/5

Flur: 5

Gemarkung: Quickborn

Gemeinde: Quickborn

Kreis: Pinneberg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

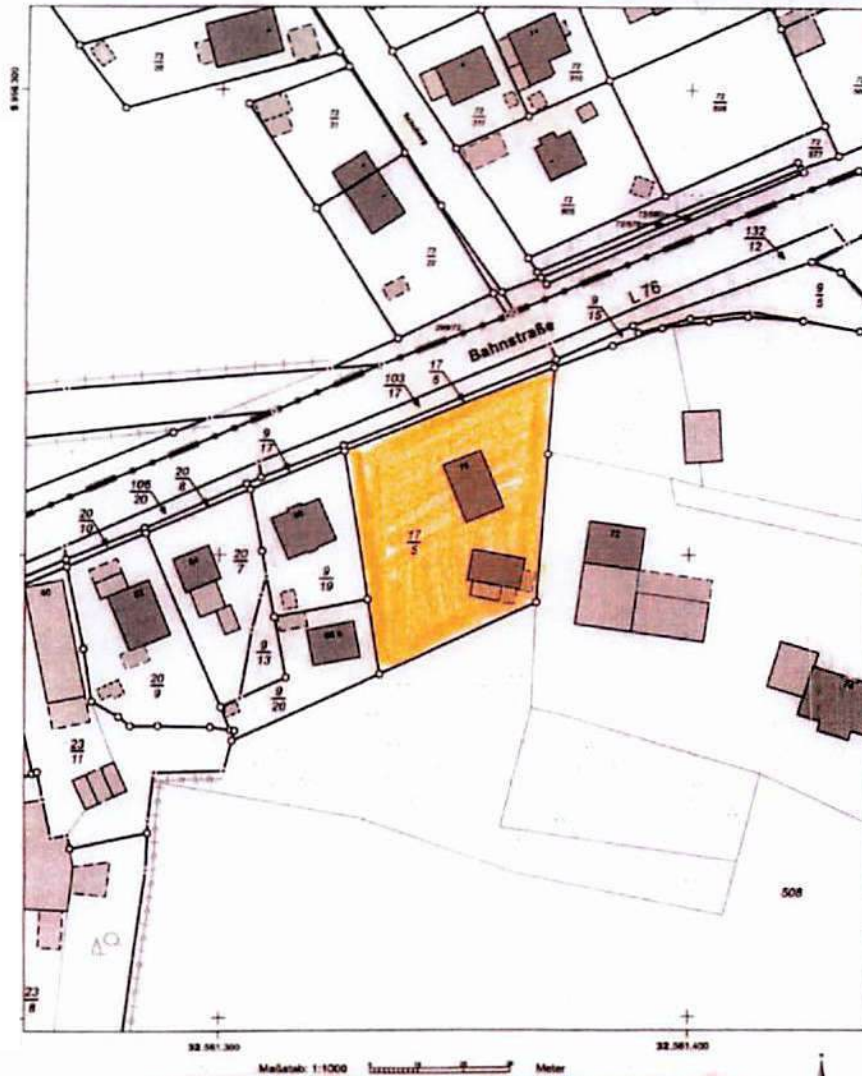
Erteilende Stelle: Katasteramt

Langenlohe 65 b

25337 Elmshorn

Telefon: 04121 57998-0

E-Mail: Poststelle-Elmshorn@L.VermGeo.landsh.de



Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabbezug 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
(§§ Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 1 von 8

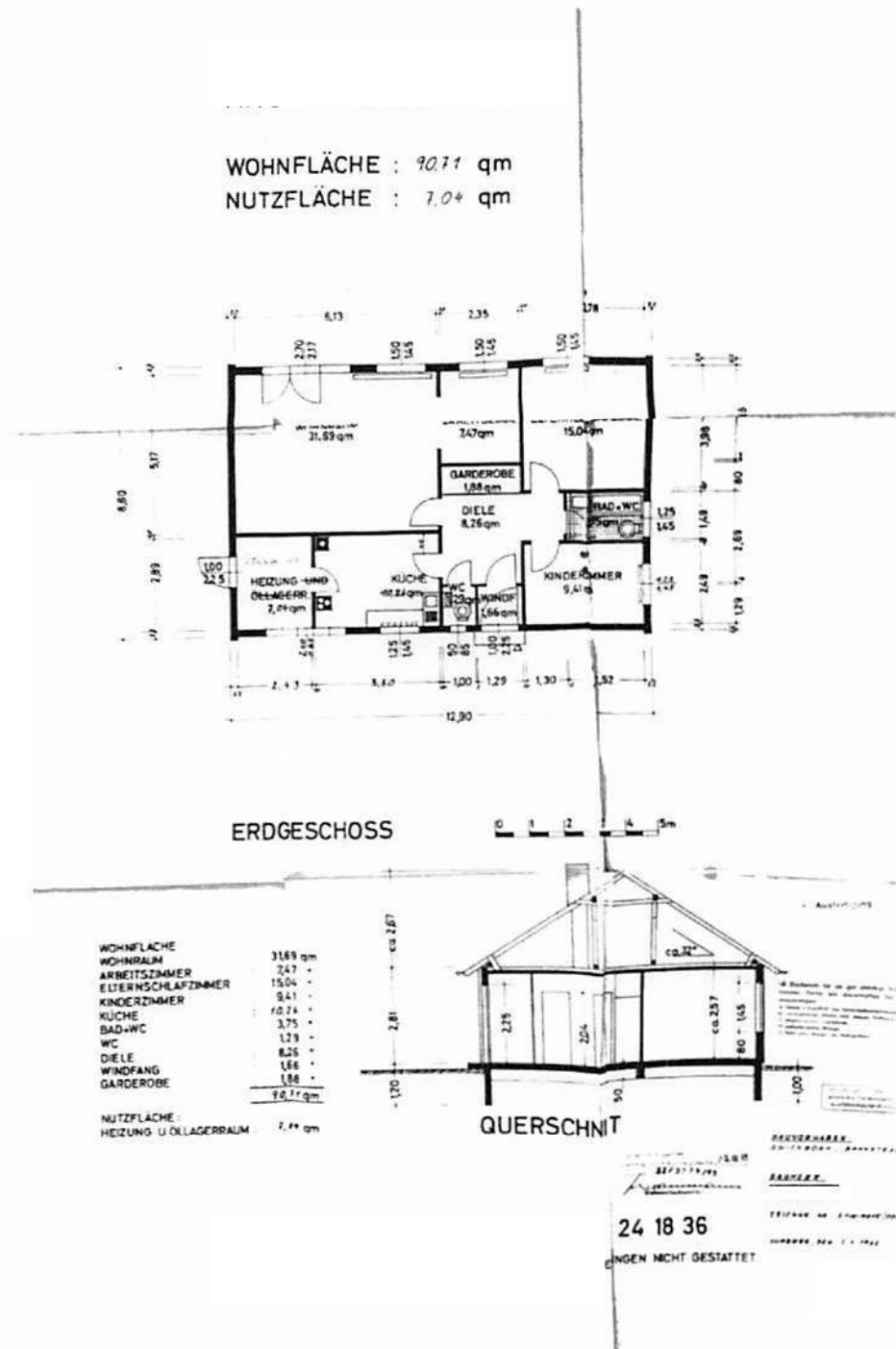
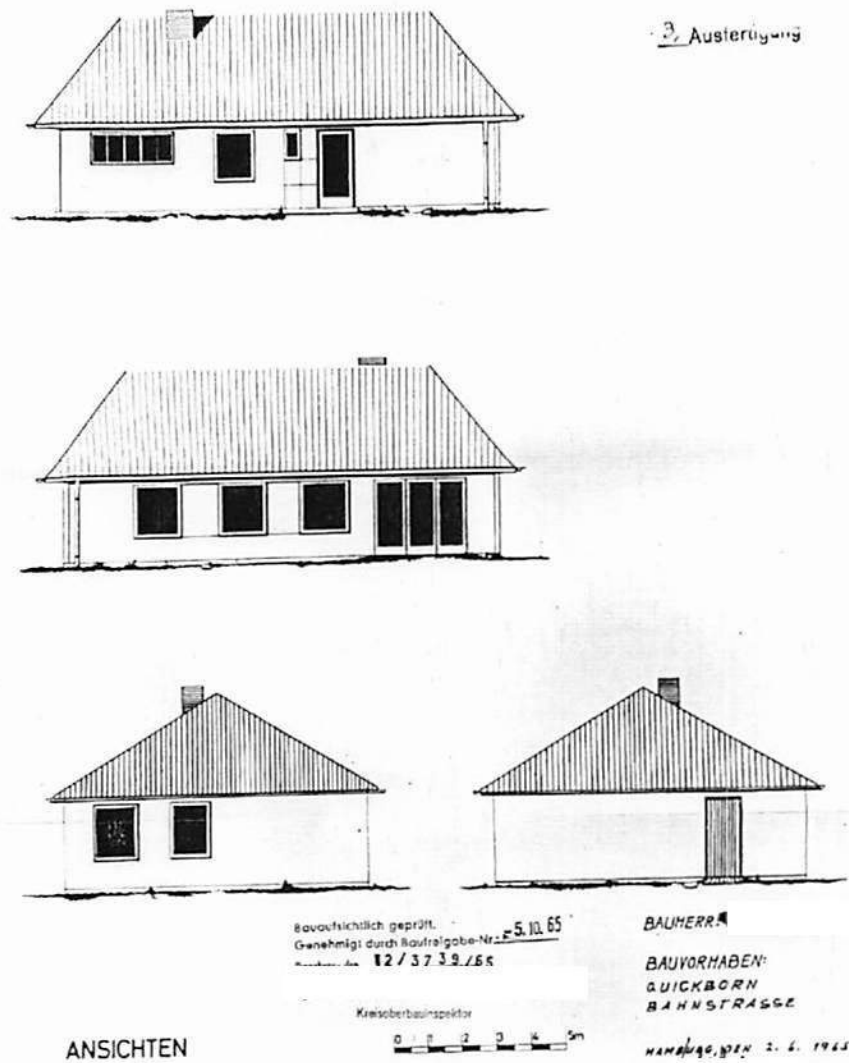


Bild 1: Wohnhaus Grundriss EG, Querschnitt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 2 von 8



NACHAHMUNGEN, Vervielfältigungen oder sonstige Verwendungen nicht gestattet. ALLEININHABER ALLER RECHTE.
TEILUNG NR. 8700-M 1715/1997

Mit CamScanner gescannt

Bild 2: Wohnhaus Ansichten

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 3 von 8

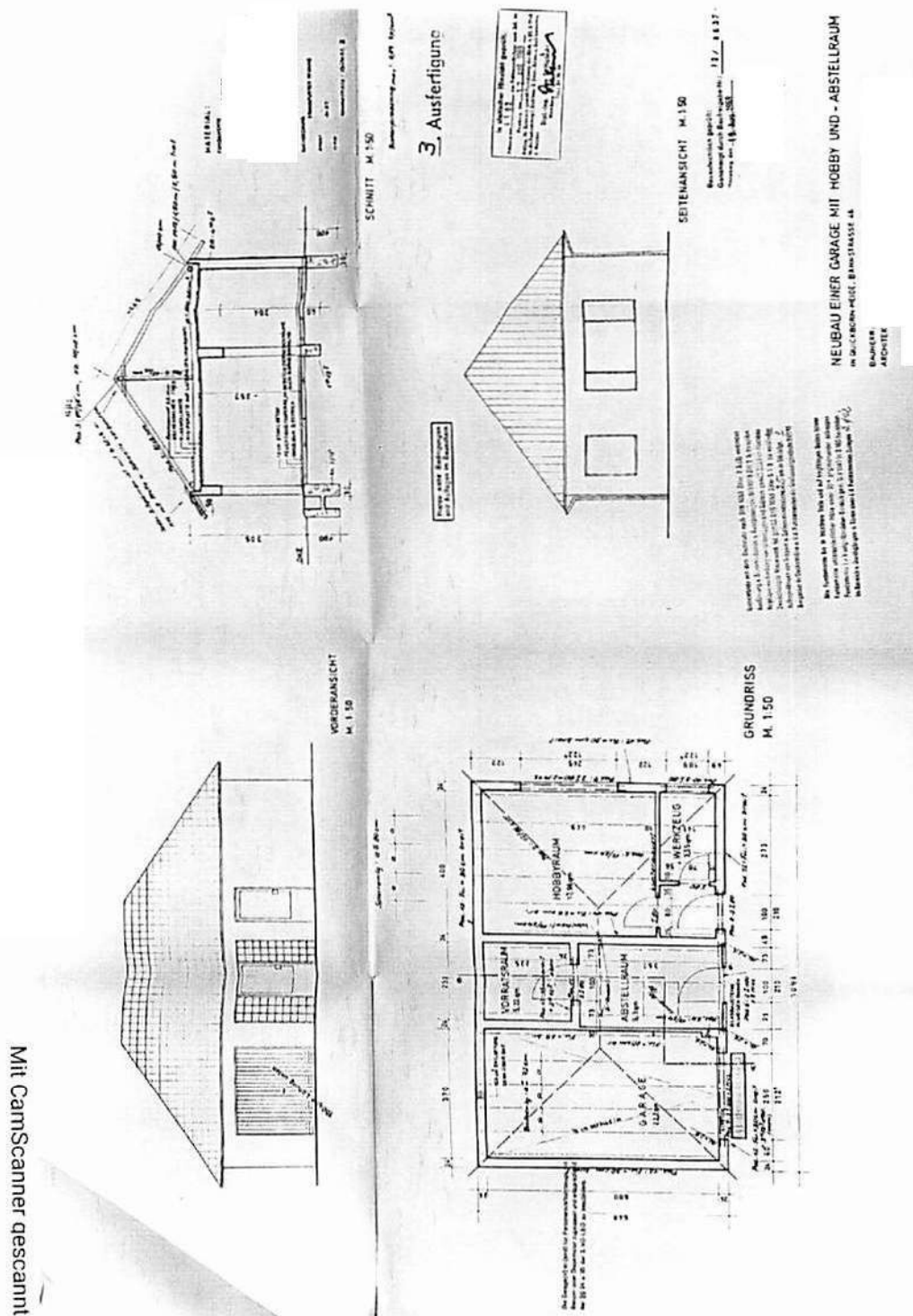


Bild 3: Gesamtplan Nebengebäude

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 4 von 8

Mit CamScanner gescannt

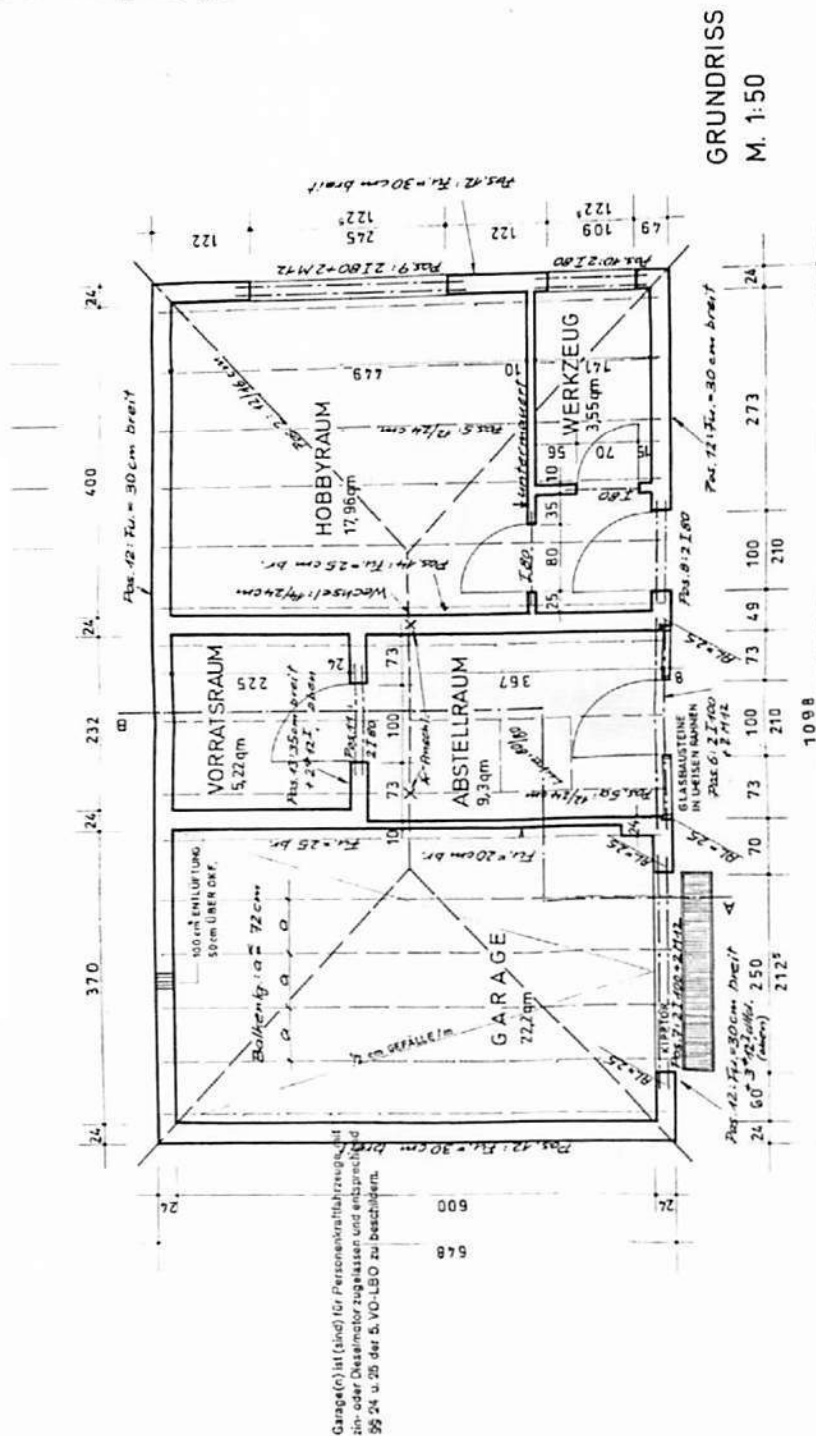


Bild 4: Nebengebäude Grundriss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 5 von 8

Mit CamScanner gescannt

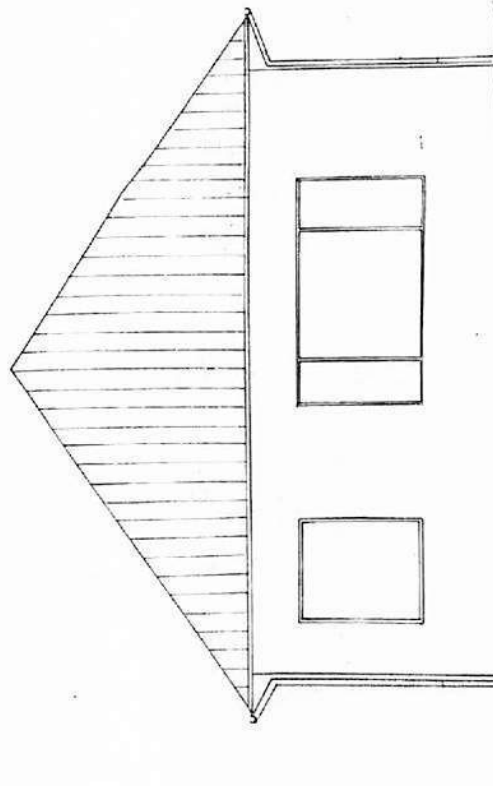
Bodenpressung max. 1.1

3. Ausfertig

In statischer Hinsicht
 Probestück 192 der Fische
 Maßstab: 1:2 AUS
 Prüfung des Statikers
 für die Ausführung d.
 F. Götter

Tafel 24 90 10

Hierzu siehe Bedingungen
 und Auflagen im Bauschein



SEITENANSICHT M. 1:50

Bauaufsichtlich geprüft:
 Genehmigt durch Baufreigabe-Nr.: 1
 Osnabrück, den 19. Aug. 1969

Bild 5: Nebengebäude Ansicht

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 6 von 8

Mit CamScanner gescannt

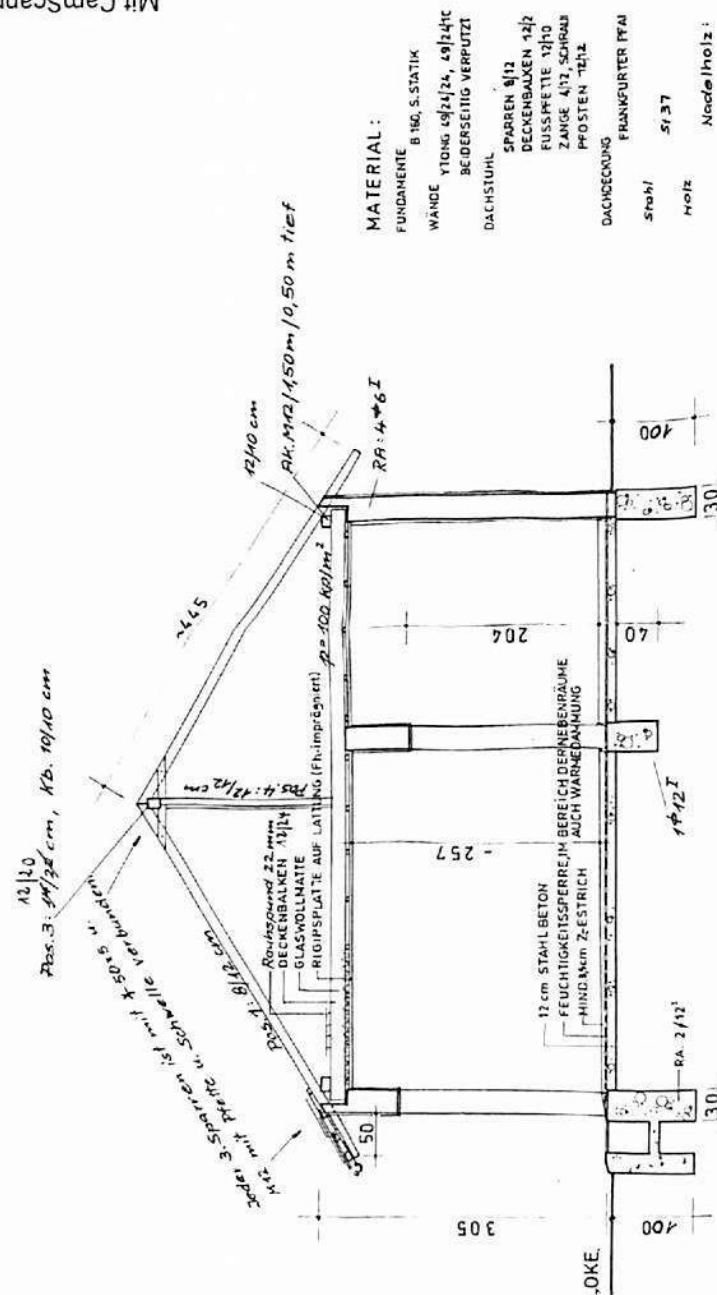


Bild 6: Nebengebäude Querschnitt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 7 von 8

Mit CamScanner gescannt

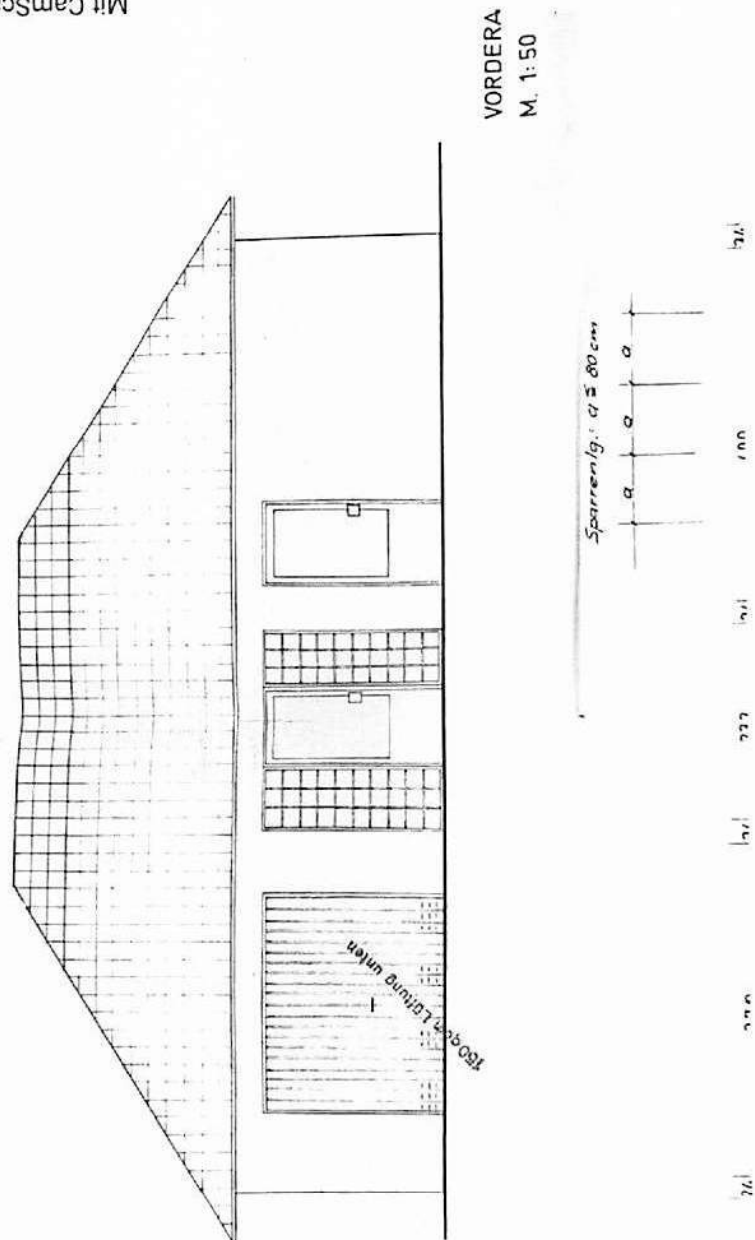


Bild 7: Nebengebäude Ansicht

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 8 von 8

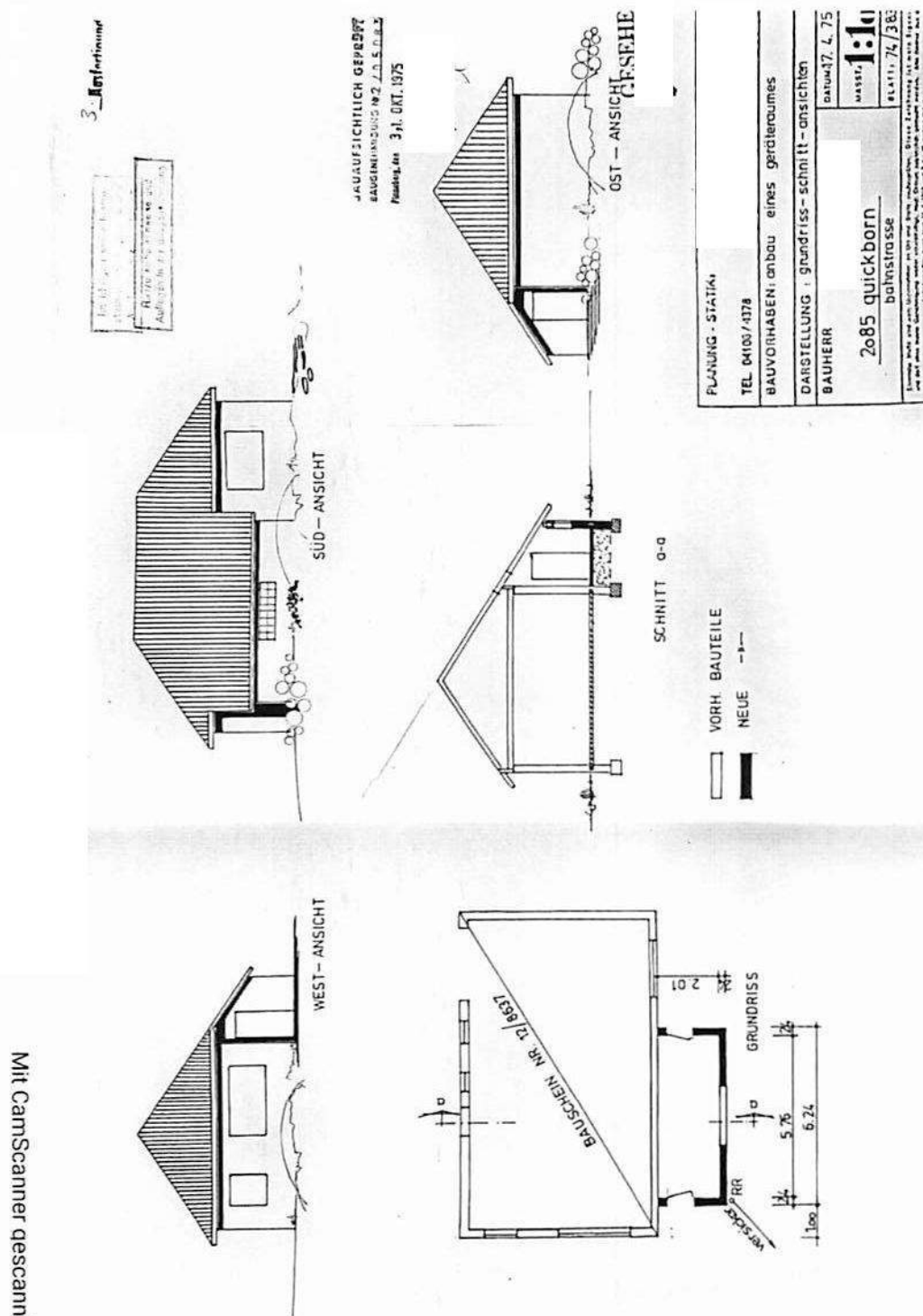


Bild 7: Nebengebäude Ansicht

Anlage 7:Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 2

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Bahnstraße 70, 25451 Quickborn
Mieteinheit: Erdgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus
☒ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
☒ örtlichem Aufmaß (20.03.2025)
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

☒ wohnwertabhängig
☐ DIN 283
☐ DIN 277
☐ WoFV
☐ II. BV

Id. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	WC	1		1,00	1,000	0,000	1,075	0,000	1,08	1,00	1,08	1,08	
2	Hauswirtschaftsraum	2		1,00	2,315	0,000	2,910	0,000	6,74	1,00	6,74	6,74	
3	Küche	3	2	1,00	0,400	0,000	0,400	0,000	0,16	1,00	-0,16	10,51	
4	Küche	3	1	1,00	3,700	0,000	2,885	0,000	10,67	1,00	10,67	10,51	
5	Arbeitszimmer	4		1,00	2,330	0,000	3,205	0,000	7,47	1,00	7,47	7,47	
6	Wohnen	5		1,00	6,135	0,000	5,160	0,000	31,66	1,00	31,66	31,66	
7	Zimmer 2	6		1,00	3,795	0,000	3,970	0,000	15,07	1,00	15,07	15,07	
8	Bad	7		1,00	2,510	0,000	1,500	0,000	3,76	1,00	3,76	3,76	
9	Zimmer 1	8		1,00	3,770	0,000	2,490	0,000	9,39	1,00	9,39	9,39	
10	Diele	9	2	1,00	1,480	0,000	1,315	0,000	1,95	1,00	1,95	8,65	
11	Diele	9	1	1,00	2,340	0,000	2,885	0,000	6,70	1,00	6,70	8,65	
12	Flur	10		1,00	1,260	0,000	1,300	0,000	1,64	1,00	1,64	1,64	
Summe Wohnfläche Mieteinheit											95,97 m²		
Summe Wohn-Nutzfläche Gebäude											95,97 m²		

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 2 von 2

Mit CamScanner gescannt

Berechnung der Wohn- und Nutzfläche nach DIN 283 - Typ PETRA1. Wohnfläche - Erdgeschoß

Wohnraum	6,13	x	5,17	=	31,69 qm
Arbeitszimmer	2,35	x	3,18	=	7,47 qm
Elternschlafzimmer	3,78	x	3,98	=	15,04 qm
Kinderzimmer	2,49	x	3,78	=	9,41 qm
Küche	3,60	x	2,89	=	10,40
z./ Schornstein	0,37	x	0,37	=	0,14
Bad und WC	1,49	x	2,52	=	3,75 qm
Gäste-WC	1,00	x	1,29	=	1,29 qm
Diele	2,69	x	2,35	=	6,32
	1,49	x	1,30	=	1,94
Windfang	1,29	x	1,29	=	1,66 qm
Garderobe	0,80	x	2,35	=	1,88 qm
Wohnfläche insgesamt					<u>90,71 qm</u>

2. Nutzfläche - Erdgeschoß

Heizung und Öllagerraum	2,89	x	2,43	=	7,04 qm
Nutzfläche insgesamt					<u>7,04 qm</u>

Anlage 8: Rauminhaltsberechnungen

Seite 1 von 2

3. Ausfertigung

Mit CamScanner gescannt

Bauvorhaben: Bungalow Typ PETRA
Quickborn, Bahnstraße

Bauherr:

Bauvorlagen:

Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277

nicht unterkellertes Teil	$12,90 \times 8,60 \times 0,20$	$= 22,19 \text{ m}^3$
Erdgeschoß	$12,90 \times 8,60 \times 2,81$	$= 311,74 \text{ m}^3$
Dach	$\frac{12,90 \times 8,60 \times 2,67}{2 \times 3}$	$= 49,37 \text{ m}^3$
umbauter Raum, insgesamt		$= 383,30 \text{ m}^3$ =====

FN/1091

Anlage 8: Rauminhaltsberechnungen

Seite 2 von 2

Berechnung des umbauten Raumes

nach DIN 277

Bauvorhaben: Neubau einer Garage mit Hobbyraum in
 Quickborn-Heide, Bahnstr. 46
 Bauherr :
 Architekt :

- - -

1. Erdgeschoß (h = 2,89 m)

$$a \cdot b \cdot h = 10,96 \times 6,48 \times 2,89 = 205,62 \text{ m}^3$$

2. Dachgeschoß (h = 2,05 m)

$$\frac{b \times h}{6} (2a + a_1) = \frac{6,48 \times 2,05}{6} (2 \times 10,96 + 4,00) =$$

$$\frac{57,48}{3} = 19,16 \text{ m}^3$$

$$\underline{224,78 \text{ m}^3}$$

=====

Aufgestellt:
 Hamburg So, d. 2.4.1969

Anlage 9: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1



Kreis Pinneberg Postfach 25352 Elmshorn
Dipl.-Ing.
Rüdiger Meier
Wenserbalken 34
22359 Hamburg



Die Landrätin
Fachdienst Bauordnung
Ihre Ansprechpartnerin
Frau Bering-Pampel

Tel. 04121 - 4502-4555
Fax 04121 - 4502-94555
n.bering-pampel@kreis-pinneberg.de
Kurt-Wagener-Str. 11
25337 Elmshorn
Zimmer 3.276
Elmshorn, 17.02.2025

Baulastauskunft 2025/0271

hier: Anschrift: 25451 Quickborn, Bahnstraße 70
Ihre Anfrage vom 13.02.2025

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Meier,

auf Ihre Anfrage teile ich Ihnen mit:

Auf dem Grundstück Gemarkung Quickborn, Flur 5, Flurstück(e) 17/5, ist bei mir **keine Baulast** eingetragen.

Gebührenrechnung

Für diese Bescheinigung setze ich eine Gebühr in Höhe von **60,00 €** fest (Gebührenstelle 8.2 der Baugebührenverordnung). Bitte überweisen Sie diesen Betrag unter Angabe des Kassenzuschlags **PK60250370** in spätestens 2 Wochen auf eines der unten angegebenen Konten der Kreiskasse Pinneberg.

Nebenstehend finden Sie einen Girocode. Sie können den QR-Code mit Ihrer Bankenapp scannen und die vorausgefüllten Überweisungsdaten zur Zahlung freigeben.

Daten zur Kontrolle:

Empfänger: Kreis Pinneberg

IBAN:

BIC: F

Summe: EUR 60,00

Verwendungszweck: PK60250370 - BLA/2025/0271 - Meier

Ihre Rechte

Gegen die Kostenentscheidung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei dem Kreis Pinneberg erhoben werden. Dafür stehen folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

1. Schriftlich oder zur Niederschrift

Der Widerspruch kann schriftlich eingereicht oder zur Niederschrift erklärt werden.

Die Anschrift lautet: Kreis Pinneberg, - Die Landrätin -, Kurt-Wagener-Straße 11, 25337 Elmshorn

2. Elektronisch



Öffnungszeiten:
Montag - Freitag 9.30-12.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Anfahrt unter: www.kreis-pinneberg.de

Gütekriterien: ID: 015422200000166336
Sparkasse Südholstein BIC: NOLAK215-HO IBAN: DE03 2305 1000 0002 1012 51
Postbank Hamburg BIC: PSBKDE33 IBAN: DE87 2001 0020 0009 0632 06

METROPOLREGION HAMBURG

Anlage 10: § 34 BauGB

Seite 1 von 4

§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

(2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden.

(3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.

(3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

1.

einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:

- a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,
- b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder
- c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.

2.

städttebaulich vertretbar ist und

3.

auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 Buchstabe b und c kann darüber hinaus vom Erfordernis des Einfügens im Einzelfall im Sinne des Satzes 1 in mehreren vergleichbaren Fällen abgewichen werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des Satzes 1 vorliegen und die Aufstellung eines Bebauungsplans nicht erforderlich ist.

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1.

die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,

2.

bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,

3.

einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

(5) Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 ist, dass

1.

sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,

Anlage 10: § 34 BauGB

Seite 2 von 4

2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und

3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

In den Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 können einzelne Festsetzungen nach § 9 Absatz 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 getroffen werden. § 9 Absatz 6 und § 31 sind entsprechend anzuwenden. Auf die Satzung nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 sind ergänzend § 1a Absatz 2 und 3 und § 9 Absatz 1a entsprechend anzuwenden; ihr ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nummer 1 beizufügen.

(6) Bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 und 3 sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Auf die Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 bis 3 ist § 10 Absatz 3 entsprechend anzuwenden.

Anlage 10: § 35 BauGB

Seite 3 von 4

§ 35 Bauen im Außenbereich

(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll,
5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient,
6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebs nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebs nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
 - b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
 - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
 - d) die installierte elektrische Leistung der Anlage überschreitet nicht 0,5 MW
7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient.

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

(3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
 2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
 3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
 4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
 5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
 6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt oder die Wasserwirtschaft gefährdet,
 7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Siedlung befürchten lässt oder
 8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.
- Raumbedeutsame Vorhaben dürfen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen; öffentliche Belange stehen raumbedeutsamen Vorhaben nach Absatz 1 nicht entgegen, soweit die Belange bei der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung abgewogen worden sind. Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist.

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

1. die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 unter folgenden Voraussetzungen:
 - a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
 - b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
 - c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
 - d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
 - e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes.

Anlage 10: § 35 BauGB

Seite 4 von 4

- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich.
2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:
- das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
 - das vorhandene Gebäude weist Mängel auf,
 - das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
 - Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.
3. die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle,
4. die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenen, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient,
5. die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:
- das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
 - die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
 - bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, daß das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.
6. die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.
- In den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig.
- (5) Die nach den Absätzen 1 bis 4 zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Für Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 ist als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen; bei einer nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 zulässigen Nutzungsänderung ist die Rückbaupflichtung zu übernehmen, bei einer nach Absatz 1 Nr. 1 oder Absatz 2 zulässigen Nutzungsänderung entfällt sie. Die Baugenehmigungsbehörde soll durch nach Landesrecht vorgesehene Baulast oder in anderer Weise die Einhaltung der Verpflichtung nach Satz 2 sowie nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe g sicherstellen. Im Übrigen soll sie in den Fällen des Absatzes 4 Satz 1 sicherstellen, dass die bauliche oder sonstige Anlage nach Durchführung des Vorhabens nur in der vorgesehenen Art genutzt wird.
- (6) Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass:
- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
 - die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
 - keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.
- Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. § 10 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden. Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 4 unberührt.

Anlage 11: Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1

