

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung

b.v.s
Sachverständige

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

Mitglied im Bundesverband BVS in Hamburg
und Schleswig-Holstein

Mitglied der Architektenkammer Hamburg

Rüdiger Meier . Postfach 670 107 . D-22341 Hamburg

Amtsgericht Pinneberg, Außenstelle

Osterbrooksweg 42 + 44
D-22869 Schenefeld

Wenserbalken 34
D-22359 Hamburg

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

Datum: 23.01.2026
Az.: 70 K 33/24

GUTACHTEN - teilweise ohne Innenbesichtigung -
über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten und Nebengebäuden
bebaute Grundstück in D-25462 Rellingen, Moorweg 53



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum Stichtag
08.10.2025 ermittelt mit rd.

475.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten zzgl. 11 Anlagen mit insgesamt 41 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.....	13
3.1	Lage	13
3.1.1	Großräumige Lage	13
3.1.2	Kleinräumige Lage	15
3.2	Gestalt und Form	15
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	16
3.4	Privatrechtliche Situation.....	16
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	17
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	17
3.5.2	Bauplanungsrecht	17
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	17
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	18
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	18
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	18
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	19
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	19
4.2	Zweifamilienwohnhaus.....	19
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	19
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	20
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	20
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	21
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	21
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	21
4.2.5.2	Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten	21
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	22
4.3	Nebengebäude.....	23
4.4	Außenanlagen.....	23

5	Ermittlung des Verkehrswerts	24
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	24
5.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A.....	25
5.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	25
	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	25
5.3	Zu den herangezogenen Verfahren	26
5.4	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	27
5.4.1	Anwendbare Verfahren	27
5.5	Bodenwertermittlung Teilgrundstück A	28
6	Sachwertermittlung Teilgrundstück A.....	29
6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	29
6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	30
6.3	Sachwertberechnung Teilgrundstück A	32
6.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	33
7	Ertragswertermittlung Teilgrundstück A.....	39
7.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	39
7.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	40
7.3	Ertragswertberechnung.....	42
7.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	43
7.5	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen.....	46
8	Wert des Teilgrundstücks A	48
9	Wertermittlung für das Teilgrundstück B.....	49
9.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	49
9.2	Bodenwertermittlung	50
9.2.1	Vergleichswertermittlung.....	51
9.2.2	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	51
10	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	52
10.1	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	53
10.2	Wert des Teilgrundstücks B	54
11	Verkehrswert	55
12	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	56

13	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	60
13.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	60
13.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	61
13.3	Verwendete fachspezifische Software	61
14	Verzeichnis der Anlagen	62

1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	Wohnhaus (Altbau mit Anbau), Anbaubereich unterkellert, Altbaubereich mit Kriechkeller; ca. 1-geschossig, Massivbau, Sattel- oder Giebeldachkonstruktion, Eindeckung mit Betondachsteinen, Fassade Mauerwerk, Verblendung o.ä.,
Einheiten	insgesamt 2 Wohneinheiten
Baujahr	ca. 1936 bis 1940 Altbau / ca. 1980 Anbau gewichtetes Baujahr ca. 1970
+ Wohnfläche	Wohnung 2 Anbau ca. 72 m ² Wohnung 1 Altbau ca. 129 m ² Gesamtwohnfläche ca. 201 m ²
Vermietungssituation	Objekt wird vom Antragsteller und der Antragsgegnerin eigengenutzt
Ausstattung	vermutlich überwiegend einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, Altbau: Bad EG mit Dusche, WC / Vorwandinstallation und Waschbecken, Anbau Bad DG mit Waschbecken, Badewanne und Dusche sowie WC / Spülkasten; Anbau Bad EG vermutlich mit WC / Vorwandinstallation, Dusche und / oder Badewanne; Fußbodenbeläge überwiegend Fliesen, Teppich, Textilbelag, Laminat, Klickparkett o.ä., Wände und Decken überwiegend Putz mit Anstrich oder Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen, Holzverkleidungen o.ä., Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, tlw. Dachflächenfenster, Holztüren mit Holzzargen
Heizungsart	Gas-Zentralheizung, vermutlich überwiegend Plattenheizkörper, mit Thermostatventilen, Warmwasser über Heizungsanlage
Energieausweis	nicht vorhanden
Grundstücksgröße	1.780 m ²
Nebengebäude	diverse Nebengebäude vorhanden, überwiegend nicht genehmigt

Besonderheiten

Anbau (hinten) ohne Innenbesichtigung
 Altbau (vorne) mit Innenbesichtigung
 Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten
 Anbau unterkellert
 Altbau mit Kriechkeller
 Unterhaltungsstau vorhanden
 keine Modernisierungen seit ca. 1980
 Rissbildungen Mauerwerk vorhanden
 diverse Nebengebäude vorhanden ohne Baugenehmigung
 eine Heizungsanlage für beide Wohneinheiten im Anbau rückwärtig
 Stromanschluss für beide Einheiten im Anbau rückwärtig
 Wasseranschluss für beide Einheiten im Altbau vorne
 überwiegend vernachlässigter Zustand der Außenanlagen

Wertermittlung

Ertragswert	507.000,00.- €
Sachwert	486.000,00.- €
Bodenwert	581.000,00.- € Teilgrundst. A
Bodenwert	033.100,00.- € Teilgrundst. B
Verkehrswert	494.000,00.- € Teilgrundst. A
Verkehrswert	034.000,00.- € Teilgrundst. B
Verkehrswert	475.000,00.- € Teilgrundst. A+B ohne Innenbesichtigung

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten sowie Nebengebäuden
Objektadresse:	Moorweg 53 in D-25462 Rellingen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Egenbüttel, Blatt 825, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Egenbüttel, Flur 5, Flurstück 279/17, Fläche 1.780 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeberin und Eigentümer:	Amtsgericht Pinneberg, Außenstelle Osterbrooksweg 42 + 44 D-22869 Schenefeld Auftrag vom 01.08.2025 (Eingang Auftrag beim Sachverständigen)
Eigentümer:	Datenschutz : siehe gesonderte Angabe

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung / Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	08.10.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	08.10.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und teilweise eine Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei teilweise in Augenschein genommen werden. Der rückwärtige Anbau mit Unterkellerung sowie der auf dem Grundstück hinten stehende Pavillon konnten nicht von innen besichtigt werden. Hinweis Für die nicht zu besichtigenden oder nicht zugänglichen Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Antragsteller, teilweise der vertretende Rechtsanwalt des Antragstellers 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 13.01.2025
- amtlicher Grundbuchauszug vom 13.01.2025

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- nur teilweise Berechnung der Wohn- und Nutzflächen durch ein örtliches Aufmaß am Tag der Begehung
- Informationen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht Kreis Pinneberg
- Bodenrichtwertauskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte Kreis Pinneberg
- Informationen aus der Bauakte beim zuständigen Bauamt / Kreisbauamt
- Informationen über den örtlichen Miet- und Grundstücksmarkt
- Informationen durch Internetrecherche (ImmobilienScout, Immonet etc.)
- Informationen durch Internetportal ONGEO bzw. WEBMAPS (Kartenmaterial)
- Informationen durch ImmoWertReport
- Informationen durch ImmoMarkt- & StandortReport
- Informationen durch IMV-Anzeigenauswertungen (Angebotsmieten, Angebotsverkaufspreise)
- Informationen zum Planungsrecht / Bebauungsplan
- Informationen durch Geoport IS24 Miet- und Kaufpreise für Wohnimmobilien
- Informationen durch on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien
- Baulastenauskunft
- Informationen durch Preisspiegel Wohnmieten

Vom Antragsteller wurden keine weiteren Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt.

- allgemeine Informationen zum Objekt

Von der Antragsgegnerin wurden keine Auskünfte und keine Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Präambel zur Mängel- / Schadensbeurteilung:

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschadengutachten handelt. Demnach wurden Baumängel und -schäden etc. nur soweit aufgenommen und bewertet, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich und augenscheinlich erkennbar waren.

Im Zuge der Verkehrswertermittlung wurden augenscheinliche bzw. offensichtliche Mängel und / oder Schäden / Unzulänglichkeiten nach wertermittlungstheoretischen Grundsätzen gewürdigt. Die Feststellung und Erkundung von Baumängeln und / oder Bauschäden, Kontaminierungen u. ä. gehören im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht zur Sachverständigenpflicht. Dies obliegt der Beurteilung eines Spezialisten, denn Untersuchungen bestehender Gebäude auf Schäden sowie Bodenuntersuchungen sind aufwendig und kostenintensiv, umfassen zudem viele Sachgebiete und sind exakt nur unter Einschaltung verschiedener Sachverständiger oder von Bauinstituten durchzuführen.

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 Hauschwamm-, 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 Antragsgegnerin war am durch den Sachverständigen bestimmten Tag der Ortsbesichtigung nicht anwesend. Somit konnte der von der Antragsgegnerin bewohnte Bereich nicht von innen besichtigt werden.

Der Antragsteller war am Tag der Ortsbesichtigung anwesend. Somit konnte der vom Antragsteller bewohnte Bereich von innen besichtigt werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilunterkellertes 1-geschossiges Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten. Der Gebäudebereich Altbau verfügt über einen Kriechkeller und wurde ca. 1936 bis 1940 in massiver Bauweise erstellt; der Gebäudebereich Anbau verfügt über einen Vollkeller und wurde ca. 1980 in massiver Bauweise erstellt. Bei der Verkehrswertermittlung wurde für die Bewertung der Immobilie gewichtetes Baujahr ca. 1970 zugrunde gelegt.

Insgesamt verfügt das Wohngebäude (vermutlich) überwiegend über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard mit ca. 201 m² Wohnfläche. Es entfallen ca. 72 m² Wohnfläche auf den Wohnbereich der Antragsgegnerin und ca. 129 m² Wohnfläche auf den Wohnbereich des Antragstellers. Siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 7, Ermittlung der Wohnfläche.

Zur vorermittelten Wohnfläche können Abweichungen bzgl. der Gesamtwohnfläche als auch der einzelnen Raumgrößen vorhanden sein. Das zu bewertende Wohnungseigentum konnte in Teilbereichen nicht von innen besichtigt werden. Ein entsprechendes Aufmaß zur Ermittlung der tatsächlichen Räumlichkeiten und somit der tatsächlichen Wohnfläche konnte daher nicht erfolgen. Somit kann nur die Wohnfläche zugrunde gelegt werden, die sich aus den Bauaktenangaben und den Ermittlungen des Sachverständigen aus der Innenbesichtigung ergeben. Eine entsprechende Haftung gegenüber dem Sachverständigen bzgl. Raumgrößen und / oder Raumaufteilungen bzw. der Gesamtwohnfläche ist daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Zum Wohnbereich (Wohnung 1) des Antragstellers gehört der Erdgeschossbereich des Altbaus sowie der Dachgeschoßbereich Altbau inkl. Anbau. Zum Wohnbereich (Wohnung 2) der Antragsgegnerin gehört der Erdgeschoßbereich des Anbaues nebst Keller.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Tag der Ortsbegehung teilweise in einem normalen Unterhaltungszustand; tlw. war Unterhaltungsstau vorhanden (u.a. Anstrich Fenster, Situation Fenster mit Fliesen o.ä., erforderliche Arbeiten Dachbereich).

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

Vorgenannter Unterhaltungsstau wird in diesem Gutachten wertmindernd berücksichtigt.

Das Wohngebäude entspricht bezüglich seiner Gebäudehülle (Dach, Fenster, Außentüren Fassade) nicht mehr den heutigen Anforderungen an zeitgemäßen Wärmeschutz. Hieraus resultiert u.a. eine zusätzliche Marktanpassung aufgrund fehlender energetischer Modernisierungen.

Zu Unterhaltungsstau, baulichen Mängeln und / oder baulichen Schäden sowie Modernisierungsbesonderheiten im Anbaubereich der Antragsgegnerin können aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine weiteren Auskünfte erteilt werden. Insbesondere konnte nicht geprüft werden, 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.

Auf dem Grundstück sind diverse Nebengebäude vorhanden; es handelt sich hierbei u.a. um ein Doppel-Carport, eine Garage mit Vordach, ein Abstellgebäude mit Carport, ein Unterstellgebäude mit Abstellbereich, ein Poolgebäude, ein Gartenhaus sowie ein Pavillon (ehemaliger Hühnerstall). Viele dieser Nebengebäude wurden - nach Informationen durch den Antragsteller - ohne bauliche Genehmigungen erstellt.

Ob die nicht genehmigten Nebengebäude genehmigungsfähig sind, kann nur durch eine Bauvoranfrage oder einen entsprechenden Bauantrag beim zuständigen Bauamt geklärt werden. Ggf. sind diese – oder ein Teil der Nebengebäude – auch rückzubauen. Diese Klärung liegt jedoch nicht im Aufgabenbereich eines Sachverständigen für Immobilienbewertung.

In diesem Gutachten wird die Genehmigungsfähigkeit der Nebengebäude unterstellt. Die für die Genehmigungsfähigkeit erforderlichen Aufwendungen durch einen Architekten (und ggf. eines Statikers) sowie die Unsicherheit bzgl. ggf. erforderlicher Rückbaukosten / Teilrückbaukosten werden in diesem Gutachten wermindernd berücksichtigt.

Im Grundbuch Egenbüttel Blatt 825 sind in Abt. II unter Lasten und Beschränkungen keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden.

Gemäß Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 08.08.2025 sind keine Baulasten vorhanden.

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

Mieter/Miete Pacht/Pächter	Wohneinheiten werden durch Verfahrensbeteiligte bewohnt Miete : z.Zt.: keine Mieteinnahmen
Baukostenvorschüsse	nicht bekannt
Mietkautionen	keine bekannt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nicht bekannt
Gewerbebetrieb :	nicht vorhanden
Maschinen Betriebseinrichtungen :	nicht vorhanden
Hausschwamm, Hausbock u. a. tierische Schädlinge :	Der Sachverständige begutachtete das zu bewertende Objekt zerstörungsfrei ; d.h. nicht zugängliche Bauteile oder Bauwerksbereiche konnten nicht in Augenschein genommen werden. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. Für vorgenannte Bereiche ist ein entsprechender Sachverständiger zu beauftragen. Verdacht auf Hausschwamm oder Befall von Hausbock konnte zum Begehungszeitpunkt augenscheinlich nicht festgestellt werden.
Investitionen/Modernisierungen geplante	keine bekannt
Investitionen/Modernisierungen zurückliegende	Anfang der 90er Jahre Einbau einer Heizungsanlage
Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	keine bekannt
Baulasten	keine vorhanden
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein
Kreis: Kreis Pinneberg
Ort und Einwohnerzahl: Schleswig-Holstein (ca. 2.960.000 Einwohner);
Kreis: Pinneberg (ca. 325.000 Einwohner)
Ort Rellingen (ca. 15.000 Einwohner)

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

nächstgelegene größere Städte:

Pinneberg (ca. 10,5 km entfernt)
Hamburg (ca. 16 km entfernt)
Elmshorn (ca. 23 km entfernt)
Itzehoe (ca. 48 km entfernt)
Neumünster (ca. 59 km entfernt)
Lüneburg (ca. 70 km entfernt)
Brunsbüttel (ca. 74 km entfernt)
Heide (ca. 94 km entfernt)
Lübeck (ca. 97 km entfernt)
Schwerin (ca. 143 km entfernt)
Wismar (ca. 155 km entfernt)
Berlin (ca. 320 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Kiel (ca. 88 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 4 (ca. 3 km entfernt)
B 447 (ca. 4,5 km entfernt)
B 432 (ca. 5 km entfernt)
B 433 (ca. 6 km entfernt)
B 431 (ca. 11 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

AS Halstenbek Krupunder (ca. 1,5 km entfernt)
AS Halstenbek Rellingen (ca. 3 km entfernt)
AS Schnelsen (ca. 4 km entfernt)

Bahnhof:

Halstenbek (ca. 4,5 km entfernt)
Pinneberg (ca. 9 km entfernt)
Hamburg Hauptbahnhof (ca. 16 km entfernt)

Flughafen:

Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 11 km entfernt)

demografische Struktur

Rellingen hat rund 15.000 Einwohner und weist eine stabile, leicht wachsende Bevölkerungsstruktur auf. Die Gemeinde ist geprägt von einem hohen Anteil deutscher Staatsangehöriger, einer nahezu ausgeglichenen Geschlechterverteilung und einer moderaten Bevölkerungsdichte.

Überblick: Demografische Kennzahlen RellingenEinwohnerzahl:

15.265 Einwohner

Fläche:

13,18 km²

Bevölkerungsdichte:

1.158 Einwohner pro km²

Geschlechterverteilung (2021):

Gesamt: 14.437 Einwohner

Weiblich: 7.337 (50,8 %)

Männlich: 7.100 (49,2 %)

Nationalitäten (2021):

Deutsch: 13.221 Personen (91,6 %)

Ausländisch: 1.216 Personen (8,4 %)

Bevölkerungsentwicklung /Einwohnerentwicklung der letzten Jahre:

- 2019: 14.372

- 2020: 14.388 (+0,11 %)

- 2021: 14.437 (+0,34 %)

- 2022: 14.750 (+2,17 %)

- 2023: 14.877 (+0,86 %)

Durchschnittliches jährliches Wachstum:

2019–2023: +0,87 %

2021–2023: +1,51 %

3.1.2 Kleinräumige Lage

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

Ortsrand;
die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 4,5 km.

Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)

Bildungseinrichtungen

(Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule)
in ca. 600 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. 250 m bis ca. 5,7 km erreichbar

Verkehr

(Bushaltestelle, Bahn Regionalverkehr, internationaler Flughafen)
in ca. 250 m bis ca. 9 km entfernt

Nächstgelegene Störquelle

Funkmast ca. 2.000 m entfernt;
Hochspannungsmast ca. 550 m entfernt;
landwirtschaftliche Anlage ca. 800 m entfernt

Mögliche Beeinträchtigungen

(Fluglärm, Schienenlärm, Straßenlärm) nicht vorhanden

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; teilweise gewerbliche Nutzungen, überwiegend aufgelockerte, 1-2-geschossige Bauweise; Reihenhausbauweise, Mehrfamilienhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser,

Beeinträchtigungen:

keine / gering durch Industrie, Gewerbe, Bahn, Autobahn, Immissionen, Flugverkehr, Straßenverkehr, Kläranlage, Sportanlage;

benachbarte, störende Betriebe und Gebäude:
nicht bekannt

Topografie:

überwiegend eben;
Garten mit nordöstlicher Ausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 5)

Straßenfront: ca. 16 m;

mittlere Tiefe: ca. 100 m;

mittlere Breite: ca. 18 m;

Grundstücksgröße: insgesamt 1.780 m²;

Bemerkungen: unregelmäßige, fast rechteckige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem bis mäßigen Verkehr
Straßenausbau:	überwiegend 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; Fernseekabelanschluss, Telefonanschluss o.ä.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; 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 13.01.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Egenbüttel, Blatt 825, folgende Eintragung: Ifd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen am 13.01.2025 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 08.08.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Hinweis: siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 8

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 Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Hinweis: siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 9

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Hinweis: siehe hierzu auch im Gutachten Anlagen 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) (tlw. Gartenland)

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 mit 2 Wohneinheiten sowie mehreren Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Stellplätze.

Das Objekt Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten wird vom Antragsteller (Altbau vorn) und von der Antragsgegnerin (Anbau hinten) bewohnt.

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 konnte nicht geprüft werden, 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 Zweifamilienwohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus / Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; teilunterkellert, Kriechkeller vorhanden; ausgebauter Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ca. 1970 (gewichtetes Baujahr) Das ursprüngliche Baujahr wurde durch den Antragsteller mit ca. 1936 – 1940 angegeben; die rückwärtige Erweiterung (Anbau) erfolgte ca. 1980
Modernisierungen / Historie / Bauakte:	ca. 1936 bis 1940 ursprüngliches Baujahr ca. 1963 Bauschein Errichtung einer Wellblechgarage ca. 1973 Genehmigung / Errichtung einer Gasheizung ca. 1979 Baugenehmigung Erweiterung Wohnhaus mit Stallgebäude und Garage ca. 1979 Rohbauabnahme ca. 1981 Baugenehmigung Erweiterung einer Garage ca. 1983 Fertigstellung / Schlussabnahme ca. 1986 Errichtung einer Freisitzüberdachung ca. 1996 Genehmigung Doppel-Carport ca. 1997 Fertigstellung Doppel-Carport
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 Verblendung

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Altbau: gemäß Mitteilung durch den Antragsteller mit Kriechkeller

Anbau: gemäß Zeichnung mit ca. 4 Kellerräumen sowie Heizungsraum und Kellerflur

Hinweis: insgesamt ohne Begehung

Erdgeschoss:

Altbau: mit Diele, Bad und 3 Zimmern (inkl. Durchbruch)

Anbau: mit Küche, Bad, Schlafräum, Diele und Wohnraum

Hinweis: Anbau ohne Begehung

Dachgeschoss:

Altbau: mit Wohnraum

Anbau: mit Zimmer, Balkon, Innenflur und Bad

Hinweis: Anbau ohne Begehung

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Stahlbeton o.ä., gem. statischer Berechnung, gemäß Bauunterlagen
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, Verblendung
Innenwände:	tragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk o.ä.;
	nichttragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Ständerwände (Leichtbau) o.ä.
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken

Treppen:	<u>Geschosstreppen Altbau / Anbau:</u> offenen / geschlossene Holzkonstruktion oder Stahlkonstruktion; Holzgeländer, Absturzsicherung, Handlauf o.ä. (oder Stahlbetonkonstruktion im Anbau)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Holz oder Kunststoff, mit Lichtausschnitt (Glasbausteine), Hauseingänge teilweise vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache bis durchschnittliche Ausstattung, je Raum ein Lichtaus- lass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Klingelanlage, Telefon- anschluss
Heizung:	Zentralheizung, mit gasförmigen Brennstoffen, Baujahr ca. 90er Jahre; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind vermutlich tlw. ausstattungs-gleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu einer Beschreibungseinheit mit der Bezeichnung "Wohnhaus mit 2 Wohnungen" zusammengefasst.

Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Teppichboden, Textilbelag, Linoleum, Laminat, Fliesen, Klickparkett o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, überwiegend mit Binderfarbenanstrich, Tapeten, Raufasertapeten mit Anstrich, Holzverkleidungen, Flie- sen o.ä.
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich, Holzvertäfelungen, Gipskartonplatten, Raufasertapeten mit Anstrich o.ä.

Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung (ca. 80er Jahre); tlw. Glasbausteine; mit Beschlägen o.ä.
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür / Kunststofftür, mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	ausreichend vorhanden; <u>Altbau: Bad Erdgeschoss:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 WC (Vorwandinstallation), 1 Waschbecken <u>Anbau: Bad Dachgeschoss:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 eingebaute Badewanne, 1 WC/Spülkasten, 1 Waschbecken <u>Anbau: Bad Erdgeschoss:</u> vermutlich 1 eingebaute Dusche oder Badewanne, 1 WC (Vorwandinstallation), 1 Waschbecken o.ä.
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Küchenausstattung:	<u>Altbau:</u> Einbauküche, ca. 20 Jahre alt, mit Ober- und Unterschränken, Arbeitsplatte, Spüle, Ceran Kochfeld mit Backofen, Geschirrspüler o.ä. <u>Anbau:</u> Ausstattung und Alter der Einbauküche nicht bekannt insgesamt ohne weitere Wertbeeinflussung
Bauschäden und Baumängel:	Rissbildungen in Wandbereichen, Außenwände
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Balkon, Dachaufbau
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Rissbildungen
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal, befriedigend. Es besteht Unterhaltungsstau.

4.3 Nebengebäude

genehmigte Nebengebäude

Doppel-Carport, Baujahr ca. 1997, in Holzkonstruktion, Flachdach, Abmessungen ca. 5,32 m / 5,49 m

Garage mit Vordach, Baujahr ca. 1981, in Holzkonstruktion, flachgeneigte Dachkonstruktion, Abmessungen Garage ca. 5,50 m / 6,00 m

nicht genehmigte Nebengebäude

Abstellschuppen mit Satteldach; Abmessungen ca. 6,00m / 6,00 m, Höhe ca. 4,00 m / mit angebautem Carport, Abmessungen ca. 2,50 m / 3,00 m

Poolgebäude, Baujahr ca. 1985, Pultdach, Holzkonstruktion, Abmessungen ca. 4,00 m / 10,00 m, Höhe ca. 2,50 m i. M.

Gartenhaus mit Unterstand, Holzbauweise, 80er Jahre, Abmessungen ca. 3,50 m / 3,00 m, Höhe ca. 2,50 m

Pavillon, Baujahr ca. 1983 Grundrissänderung (eingetragen als Hühnerstall), Satteldach mit flacher Neigung, Eindeckung mit Dachpappe, Fenster aus Holz / Kunststoff

4.4 Außenanlagen

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit 2 Wohnungen und Nebengebäuden bebaute Grundstück in D-25462 Rellingen, Moorweg 53 zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Egenbüttel	825	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Egenbüttel	5	279/17	1.780 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt.

Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich nicht um 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	Wohnhaus mit 2 WE	1.200 m ²
B	bebaut mit Pavillon (ehem. Hühnerstall)	580 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		1.780 m ²

5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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). 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).

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) am zuverlässigsten aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) abgeleitet wurden bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.3 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).

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

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). 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).

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).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 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 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

5.4.1 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).

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
- keine hinreichend differenziert beschriebenen **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

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

als auch

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

zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.) Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) 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.

5.5 Bodenwertermittlung Teilgrundstück A

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **600,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.200 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2025 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)	= 600,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.10.2025	× 0,950	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	570,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	1.200	×	0,850
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	484,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	484,50 €/m²
Fläche	×	1.200 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	581.400,00 € <u>rd. 581.000,00 €</u>

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2025 insgesamt **581.000,00 €**.

6 Sachwertermittlung Teilgrundstück A

6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 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) 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 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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) 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).

6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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)

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 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)

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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 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 wirtschaftsstarke 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)

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)

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)

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.

6.3 Sachwertberechnung Teilgrundstück A

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus mit 2 WE	Nebengebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.460,00 €/m ² WF	pauschale Wertschätzung
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	201,00 m ²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	50.000,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	343.460,00 €	
Baupreisindex (BPI) 08.10.2025 (2010 = 100)	x	188,6/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	647.765,56 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	647.765,56 €	
Alterswertminderung			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		26 Jahre	
• prozentual		67,50 %	
• Faktor	x	0,325	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	210.523,81 €	10.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		220.523,81 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.410,48 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	224.934,29 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	581.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	805.934,29 €
Sachwertfaktor	x	0,80
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	128.949,49 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	515.797,94 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	30.000,00 €
Sachwert	=	485.797,94 €
	rd.	486.000,00 €

6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir teilweise 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: Zweifamilienwohnhaus

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 %		0,5	0,5		
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 %	71,5 %	28,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) o.ä.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen o.ä.
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen o.ä.
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung o.ä.
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz o.ä.
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung o.ä.
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, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, 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: Zweifamilienwohnhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.265,00	0,0	0,00
2	1.400,00	71,5	1.001,00
3	1.610,00	28,5	458,85
4	1.945,00	0,0	0,00
5	2.425,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.459,85 gewogener Standard = 2,3			

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

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.459,85 €/m ² WF
	rd.	1.460,00 €/m ² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellkosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Unterkellerung Anbau, Dachaufbauten, Eingangsbereiche	50.000,00 €
Summe	50.000,00 €

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) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (220.523,81 €)	4.410,48 €
Summe	4.410,48 €

Gesamtnutzungsdauer

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

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: Zweifamilienwohnhaus

Das (gewichtete Baujahr ca. 1970 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1970 = 55 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 55 Jahre =) 25 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1971.

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 ggf. nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

gestiegene Zinsen, Preisrückgänge aufgrund fehlenden energetischen Modernisierungen, weniger staatliche Förderung, staatliche Sanierungsaufgaben, hohe Energiepreise, geringes Wirtschaftswachstum, Inflation etc.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -20,00 % von (644.747,43 €)	-128.949,49 €
Summe	-128.949,49 €

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden (Rissbildungen)	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • pauschale Schätzung 	
Weitere Besonderheiten	-20.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Architektenleistungen für nicht genehmigte Neben- gebäude; Risikoabschlag ggf. für Rückbau 	-20.000,00 €
Summe	-30.000,00 €

7 Ertragswertermittlung Teilgrundstück A

7.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

7.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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 (§ 21 ImmoWertV)

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 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)

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)

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). 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 Abs. 3 ImmoWertV)

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)

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)

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 Nr. 2 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

7.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Zweifamilienwohnhaus	2	Wohnung EG / DG hinten	72,00		11,00	792,00	9.504,00
	1	Wohnung EG / DG vorne	129,00		11,00	1.419,00	17.028,00
Nebengebäude							
Summe			201,00	-		2.211,00	26.532,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **26.532,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) – **4.062,64 €**

jährlicher Reinertrag = **22.469,36 €**

Reinertragsanteil des Bodens
3,00 % von **581.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) – **17.430,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen = **5.039,36 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)
bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz
und RND = 26 Jahren Restnutzungsdauer × **17,877**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen = **90.088,64 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + **581.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert = **671.088,64 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge – **134.217,73 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert = **536.870,91 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – **30.000,00 €**

Ertragswert	=	506.870,91 €
	rd.	507.000,00 €

7.4 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.

Rohrertrag

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.)	2 Whg. × 359,00 €	718,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	201,00 m ² × 14,00 €/m ²	2.814,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		530,64 €
Summe			4.062,64 €

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.

gestiegene Zinsen, Preisrückgänge aufgrund fehlenden energetischen Modernisierungen, weniger stattliche Förderung, stattliche Sanierungsaufgaben, hohe Energiepreise, geringes Wirtschaftswachstum, Inflation etc.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -20,00 % von (671.088,64 €)	-134.217,73 €
Summe	-134.217,73 €

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 Unterhaltungszustands 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.
Bauschäden (Rissbildungen)	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • pauschale Schätzung 	
Weitere Besonderheiten	-20.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Architektenleistungen für nicht genehmigte Nebengebäude; Risikoabschlag ggf. für Rückbau 	-20.000,00 €
Summe	-30.000,00 €

7.5 Ableitung des Teilgrundstückswerts 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 Sachwertmittlung 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. 486.000,00 € ,
der Ertragswert mit	rd. 507.000,00 €

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.

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 (c) × 0,90 (d)	= 0,900 und
das Ertragswertverfahren das Gewicht	1,00 (a) × 0,60 (b)	= 0,600 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[486.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 507.000,00 \text{ €} \times 0,600] \div 1,500 = \text{rd. } \underline{\underline{494.000,00 \text{ €}}}$.

8 Wert des Teilgrundstücks A

Der Wert für das Teilgrundstück A wird zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2025 mit rd.

494.000,00 €

in Worten: vierhundertvierundneunzigtausend Euro

geschätzt.

9 Wertermittlung für das Teilgrundstück B

9.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

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).

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.

9.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **600,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	580 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2025 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)	= 600,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	08.10.2025	× 0,950	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	570,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	580	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Gartenland	× 0,100	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	57,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	57,00 €/m²
Fläche	×	580 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	33.060,00 € rd. <u>33.100,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2025 insgesamt **33.100,00 €**.

9.2.1 Vergleichswertermittlung

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)		33.100,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	662,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	33.762,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	33.762,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	33.762,00 €
	rd.	34.000,00 €

9.2.2 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 %	662,00 €
Summe	662,00 €

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.

10 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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, Entwicklungszustand, 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 (Gebädefaktoren), 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.

10.1 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

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 zeitlicher 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)

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)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

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, beitragsrechtlicher 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)

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)

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 Nr. 2 ImmoWertV)

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.

10.2 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. **34.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das **Teilgrundstück B** wird zum Wertermittlungstichtag 08.10.2025 mit rd.

34.000,00 €

in Worten: vierunddreißigtausend Euro

geschätzt.

11 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	Wohnhaus mit 2 WE	1.200,00 m ²	494.000,00 €
B	Gartenland	580,00 m ²	34.000,00 €
Summe		1.780,00 m ²	528.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten und Nebengebäuden bebaute Grundstück in D-25462 Rellingen, Moorweg 53

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Egenbüttel	825	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Egenbüttel	5	279/17

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2025 mit rd.

528.000,00 €

in Worten: fünfhundertachtundzwanzigtausend Euro

abzgl. 53.000 € (ca. 10%) aufgrund fehlender Innenbesichtigung

475.000,00 €

in Worten: vierhundertfünfsiebzigtausend 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 25. Januar 2026

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

12 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

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

- Leistungsabgrenzung -

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

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

Schädlinge und Schadstoffe: Die Begutachtung des Grundstücks und des Gebäudes erfolgten ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Die vorliegende Wertermittlung ist somit kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Brandschutz, gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln sowie Bodenverunreinigungen vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich 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 Wertermittlungstichtag 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.a. 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 **Rellingen, Moorweg 53**

Flur 5

Flurstücksnummer **279/17**Wertermittlungstichtag: **08.10.2025**

Bodenwert						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]	
A	baureifes Land	frei	484,17	1.200,00	581.000,00	
Summe:			484,17	1.200,00	581.000,00	

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF/NF [ca. m ²]	Baujahr ca.	GND [Jahre]	RND [Jahre]
A	Wohnhaus mit 2 WE			201,00	1970 gewichtet	80	26
A	Nebengebäude						

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
A	26.532,00	4.062,64 € (15,31 %)	3,00	0,80	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	2.890,55 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-149,25 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.457,71 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	18,62
Verkehrswert/Reinertrag:	21,99

Ergebnisse	
Ertragswert:	507.000,00 €
Sachwert:	486.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	494.000,00 €
Wertermittlungstichtag	08.10.2025

Bemerkungen: Anbau rückwärtig ohne Innenbesichtigung, Unterhaltungsstau vorhanden, Rissbildungen, tlw. nicht genehmigte Nebengebäude vorhanden, keine Baulasten, keine wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch Abt. II, Energieausweis liegt nicht vor

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Teilgrundstück B**in **Rellingen, Moorweg 53**Flur **5**Flurstücksnummer **279/17**Wertermittlungstichtag: **08.10.2025**

Bodenwert						
	Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	B	baureifes Land	frei	57,07	580,00	33.100,00
			Summen:	57,07	580,00	33.100,00

Wesentliche Daten					
	Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
	B	----	----	----	----

Ergebnisse	
Vergleichswert:	33.800,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	34.000,00 €
Wertermittlungstichtag	08.10.2025

Bemerkungen: Gartenland, rückwärtig

13 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

13.1 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

13.2 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
- [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
- [7] Simon / Kleiber Marktwertermittlung Verkehrswertermittlung
- [8] Schmitz / Gerlach / Meisel Baukosten Neubau
- [9] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel Baukosten Altbau Instandsetzung Sanierung Umnutzung
- [10] Schwirley Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [11] BKI Kostenplanung Baupreise kompakt für Neubau und Altbau

13.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 19.12.2025) erstellt.

14 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, Umbauter Raum Berechnung
- Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 9: Flächennutzungsplan
- Anlage 10: Bebauungsplan / § 34 BauGB

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

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 12



Bild 1: unmittelbare Umgebung



Bild 2: unmittelbare Umgebung



Bild 3: Ansicht von der Straße



Bild 4: Ansicht

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 12



Bild 5: Ansicht



Bild 6: Teilansicht



Bild 7: Eingangsbereich Anbau



Bild 8: Eingangsbereich Anbau

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 12



Bild 9: Eingangsbereich Altbau



Bild 10: Eingangsbereich Altbau



Bild 11: seitliche Teilansicht



Bild 12: Situation Fensterbereich

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 12



Bild 13: Situation Fensterbereich

Bild 14: Situation Dachbereich



Bild 15: Situation Kellerfenster



Bild 16: Situation Fassade, Rissbildungen

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 12



Bild 17: Situation Fassade, Rissbildungen



Bild 18: Situation Fassade, Rissbildungen



Bild 19: Situation Fassade, Fenster, Rissbildung



Bild 20: Situation Fassade, Fenstersturz

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 12



Bild 21: Situation Fassade, Übergang Altbau / Anbau, Rissbildungen

Bild 22: Situation Fassade, Rissbildungen, Übergang Altbau / Anbau



Bild 23: Situation Fassade, Rissbildungen, Übergang Altbau / Anbau

Bild 24: Teilbereich Fassade, Ansicht

Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 12



Bild 25: Teilbereich Fassade, Rissbildung



Bild 26: Teilbereich Fassade, Situation Dachbereich



Bild 27: Teilbereich Fassade



Bild 28: Situation Fassade

Anlage 1: Fotos

Seite 8 von 12



Bild 29: Situation Fenster

Bild 30: Situation Fenster



Bild 31: Situation Fassade, Rissbildung



Bild 32: Situation Fassade, Rissbildung

Anlage 1: Fotos

Seite 9 von 12



Bild 33: Nebengebäude Doppel-Carport

Bild 34: Nebengebäude



Bild 35: Nebengebäude Doppel-Carport

Bild 36: Nebengebäude

Anlage 1: Fotos

Seite 10 von 12



Bild 37: Nebengebäude



Bild 38: Nebengebäude



Bild 39: weiteres Nebengebäude



Bild 40: Nebengebäude

Anlage 1: Fotos

Seite 11 von 12



Bild 41: Nebengebäude

Bild 42: weiteres Nebengebäude



Bild 43: weiteres Nebengebäude

Bild 44: Nebengebäude

Anlage 1: Fotos

Seite 12 von 12



Bild 45: Nebengebäude

Bild 46: Nebengebäude



Bild 47: Nebengebäude

Bild 48: Nebengebäude

Anlage 1a: Luftbild

Seite 1 von 1

Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein

25462 Rellingen, Moorweg 53



Geoport



21.01.2026 | 03967095 | Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 650 m x 650 m



0

500 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Dieses Orthophoto ist ein wettbewerbs-, markenrechtlich und gewerkschaftlich freigelegtes Luftbild mit der Genehmigung eines Verlegers des Landkreises für Umkartierung und Koordinatensystem Schleswig-Holstein (GeoGeo 51). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen als Vektordaten für den gesamten Land Schleswig-Holstein vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 eingetastet.

Datenquelle:

Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein Stand: Aktuell bis 4. Quartal (je nach Bildflugzeitpunkt)



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03967095 vom 21.01.2026 auf www.geoportal.de ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport© 2026

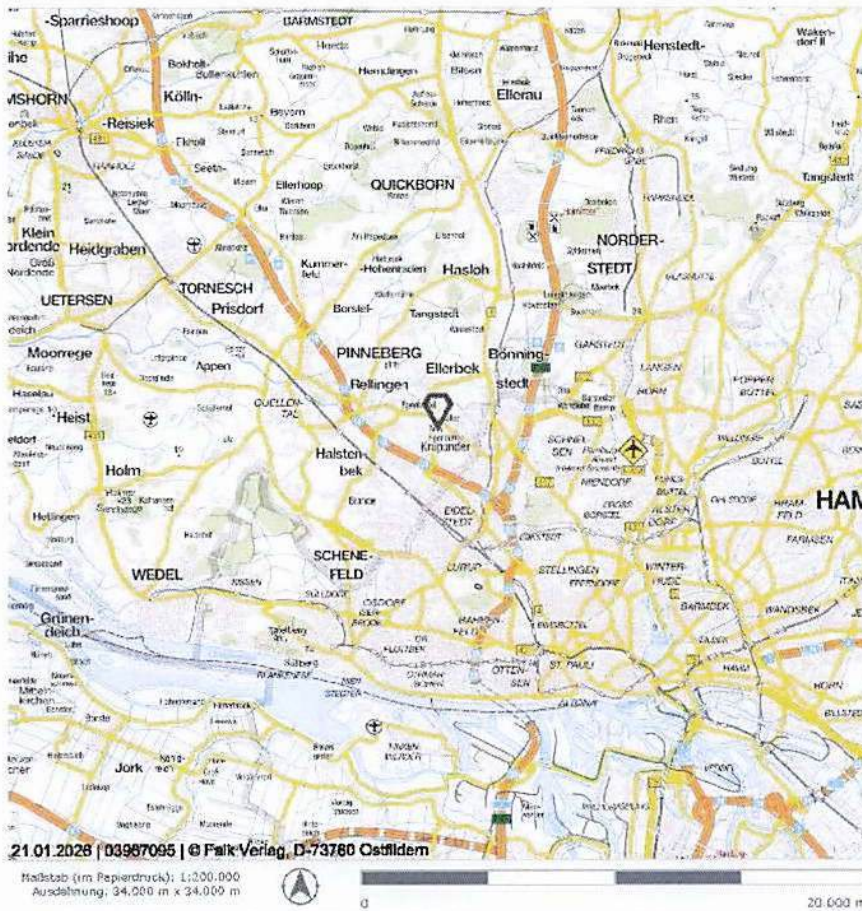
Seite 1

Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Übersichtskarte MairDumont

25462 Rellingen, Moorweg 53



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03967095 vom 21.01.2026 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport® 2026

Seite 1

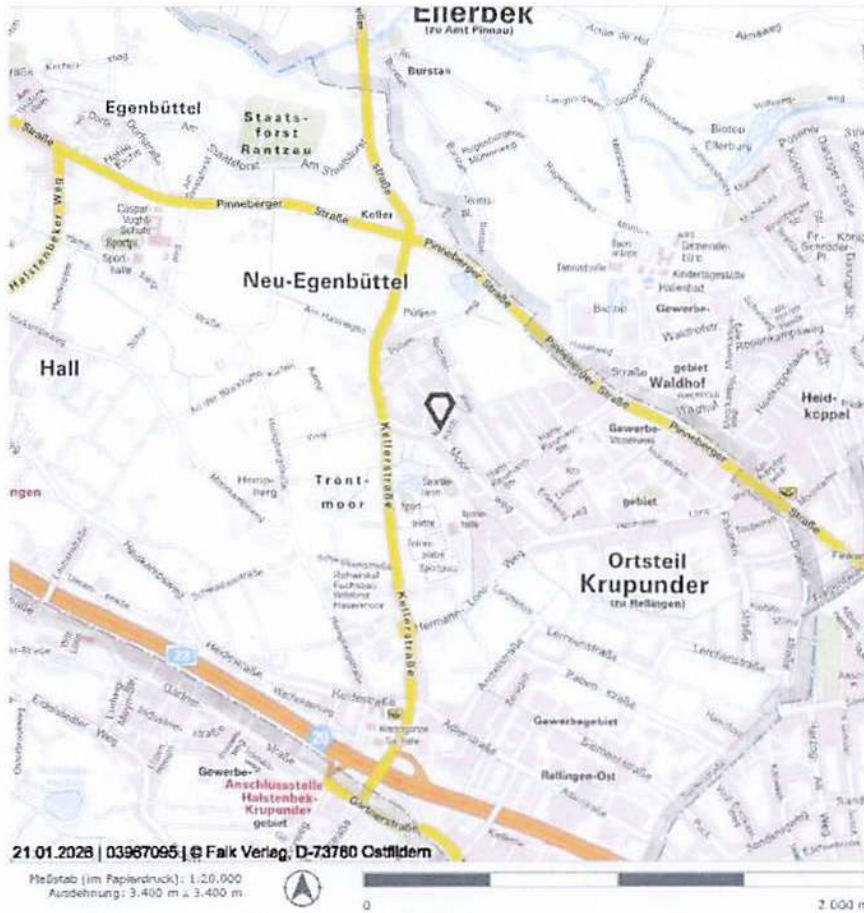
Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 21.01.2026 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2026.

Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Regionalkarte MairDumont

25462 Rellingen, Moorweg 53



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 50 Druckzertifikaten.)
 Die Regionalkarte wird fortgesetzt durch Falk-Verlag. Es handelt sich um die Darstellung, Standesdatum, Topographie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt als Vektorformat für Desktop und wird mit einer Bildauflösung von 1:10.000 bis 1:50.000 ausgegeben. Die Karte ist in einem Format von 1:10.000 bis 1:50.000 ausgegeben. Die Karte ist in einem Format von 1:10.000 bis 1:50.000 ausgegeben. Die Karte ist in einem Format von 1:10.000 bis 1:50.000 ausgegeben.

Datenquelle:
 MAPUR/UMI GmbH & Co. KG Stand: 2025



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03967095 vom 21.01.2026 auf www.geoport.de ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport© 2026

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 21.01.2026 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 2026.

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Regionalkarte MairDumont

25462 Rellingen, Moorweg 53



Geoport



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03987095 vom 21.01.2026 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & Geoport® 2026

Seite 1

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte (sw) 1:1000

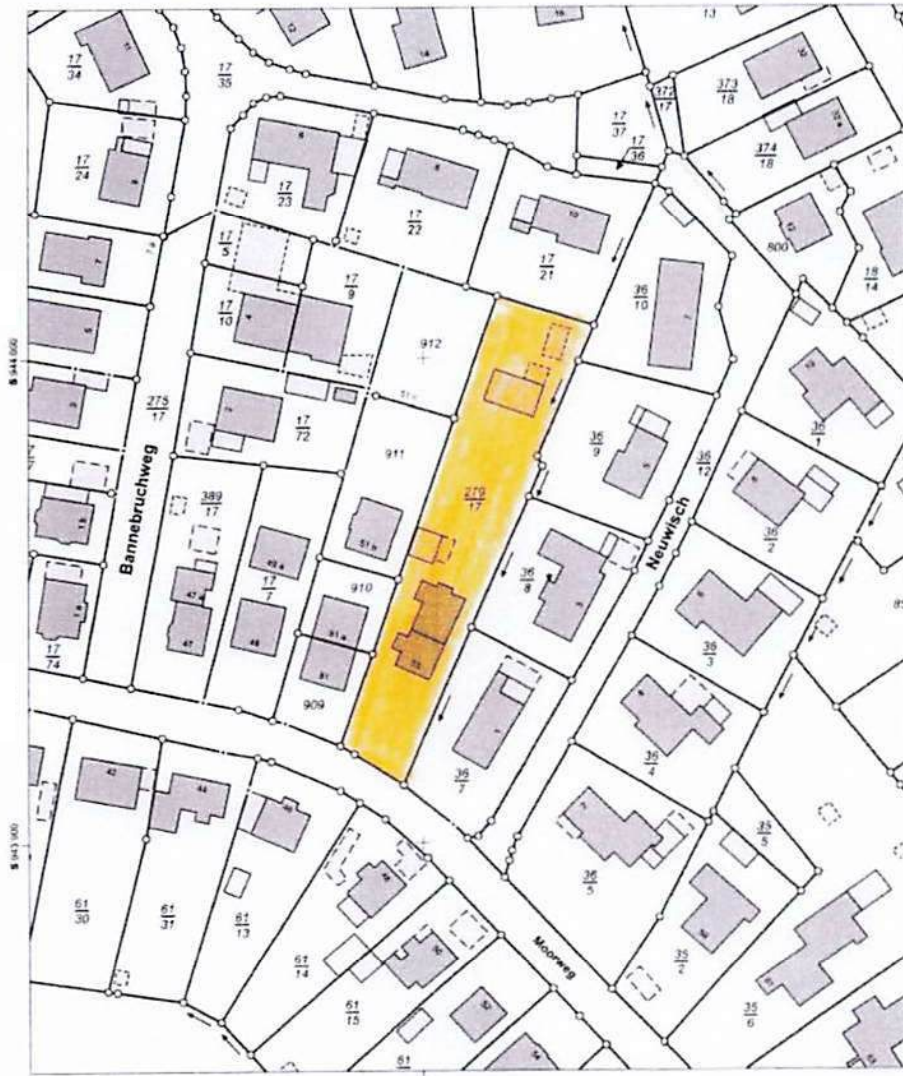
Erstellt am 13.01.2025

Flurstück: 279/17
Flur: 5
Gemarkung: Egenbüttel

Gemeinde: Rellingen
Kreis: Pinneberg



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



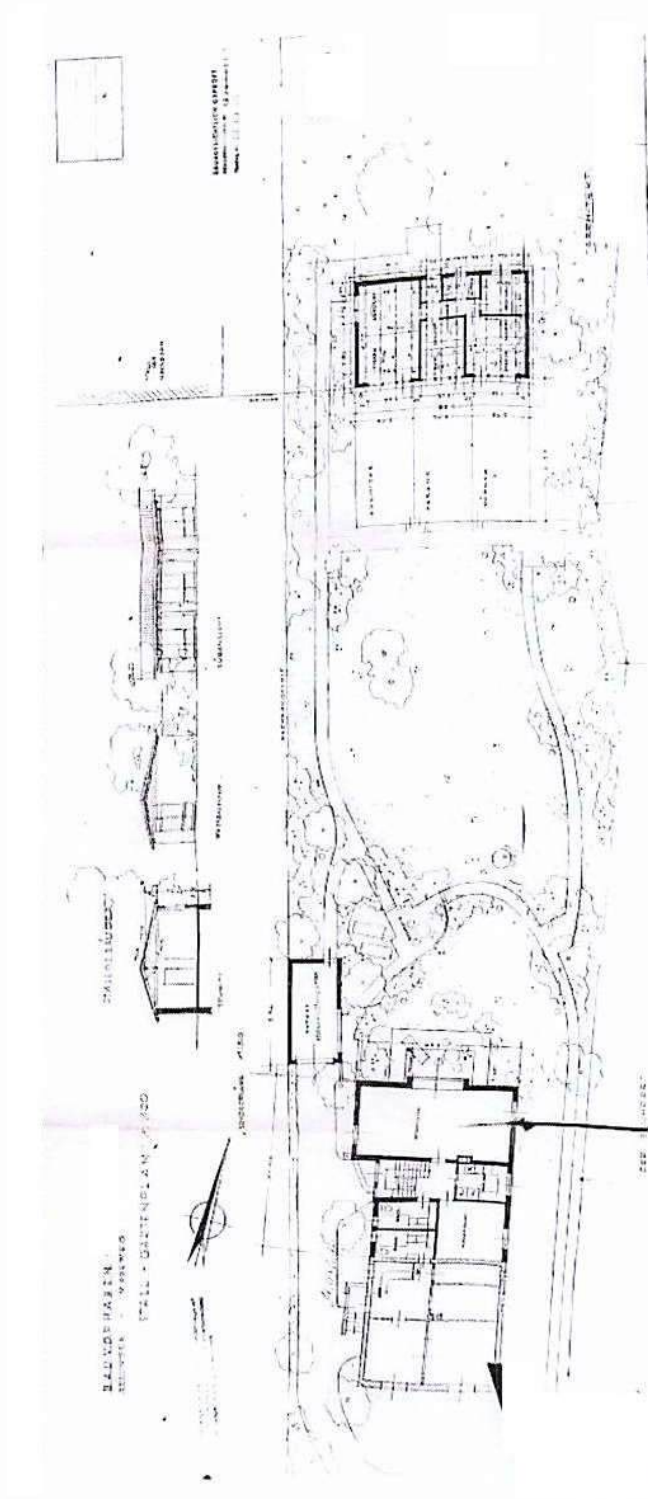
Maßstab 1:1000 Meter

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



Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 1 von 15



Mit CamScanner gescannt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

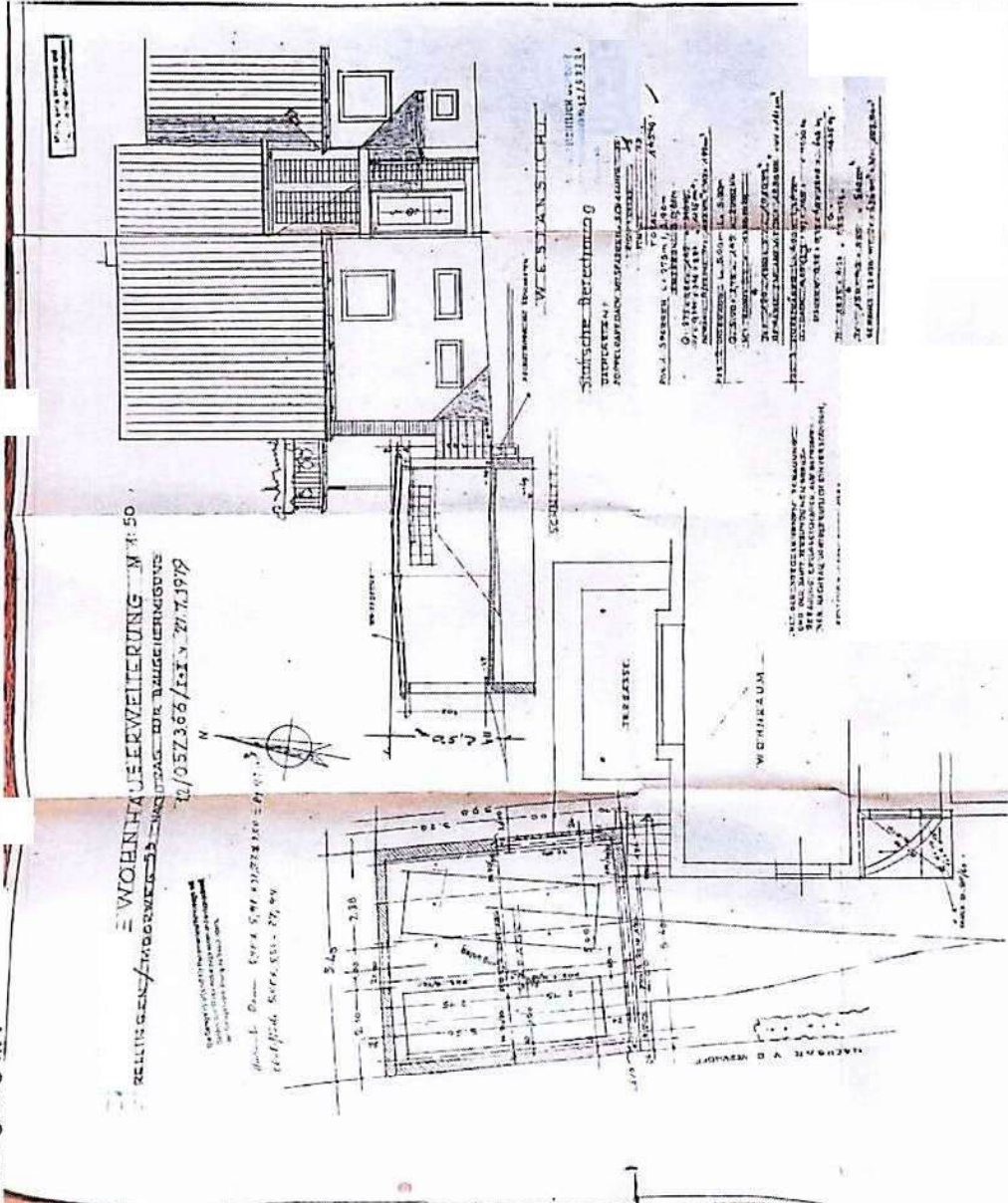
Seite 2 von 15



Mit CamScanner gescannt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

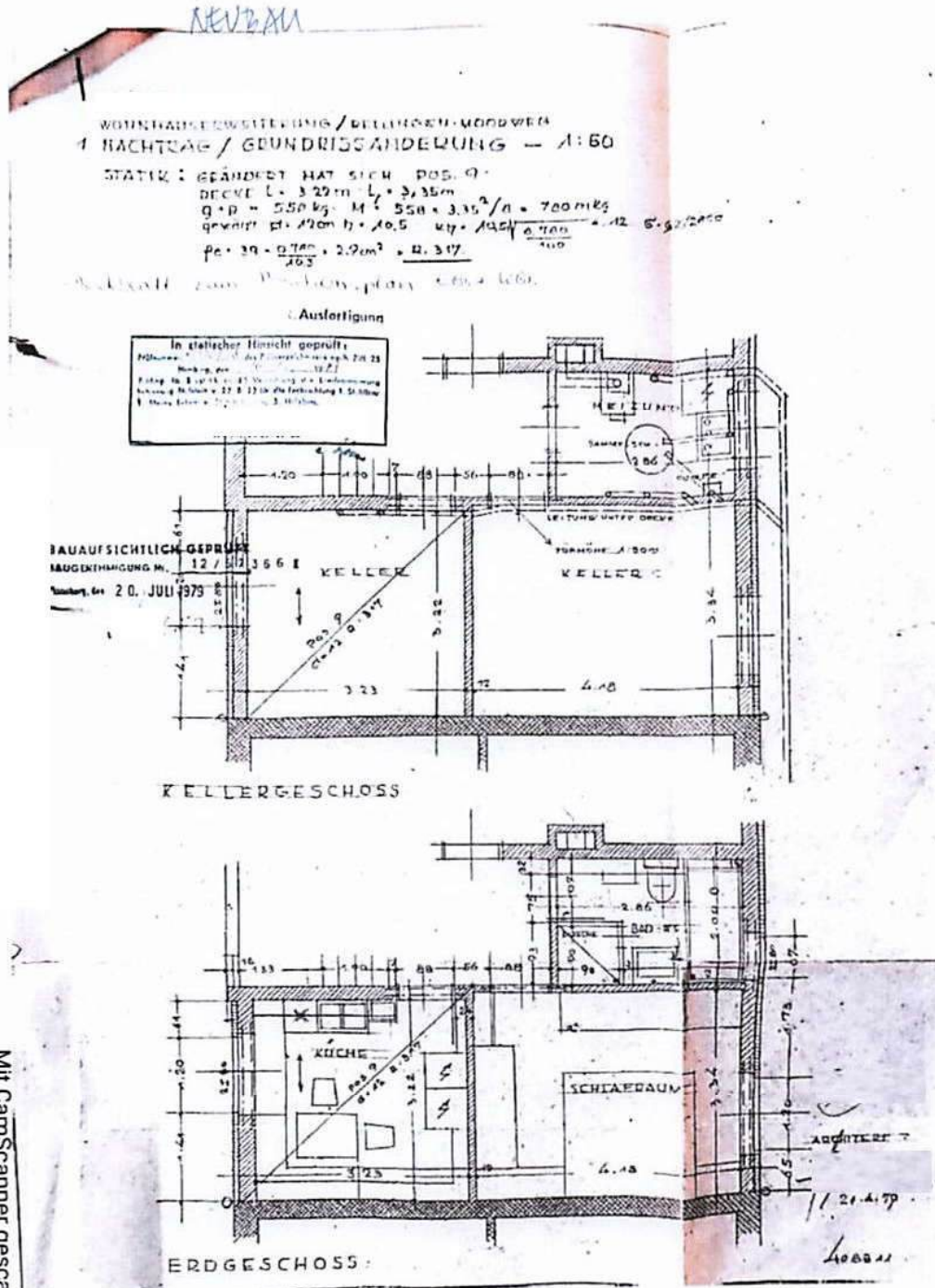
Seite 3 von 15



Mit CamScanner gescannt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

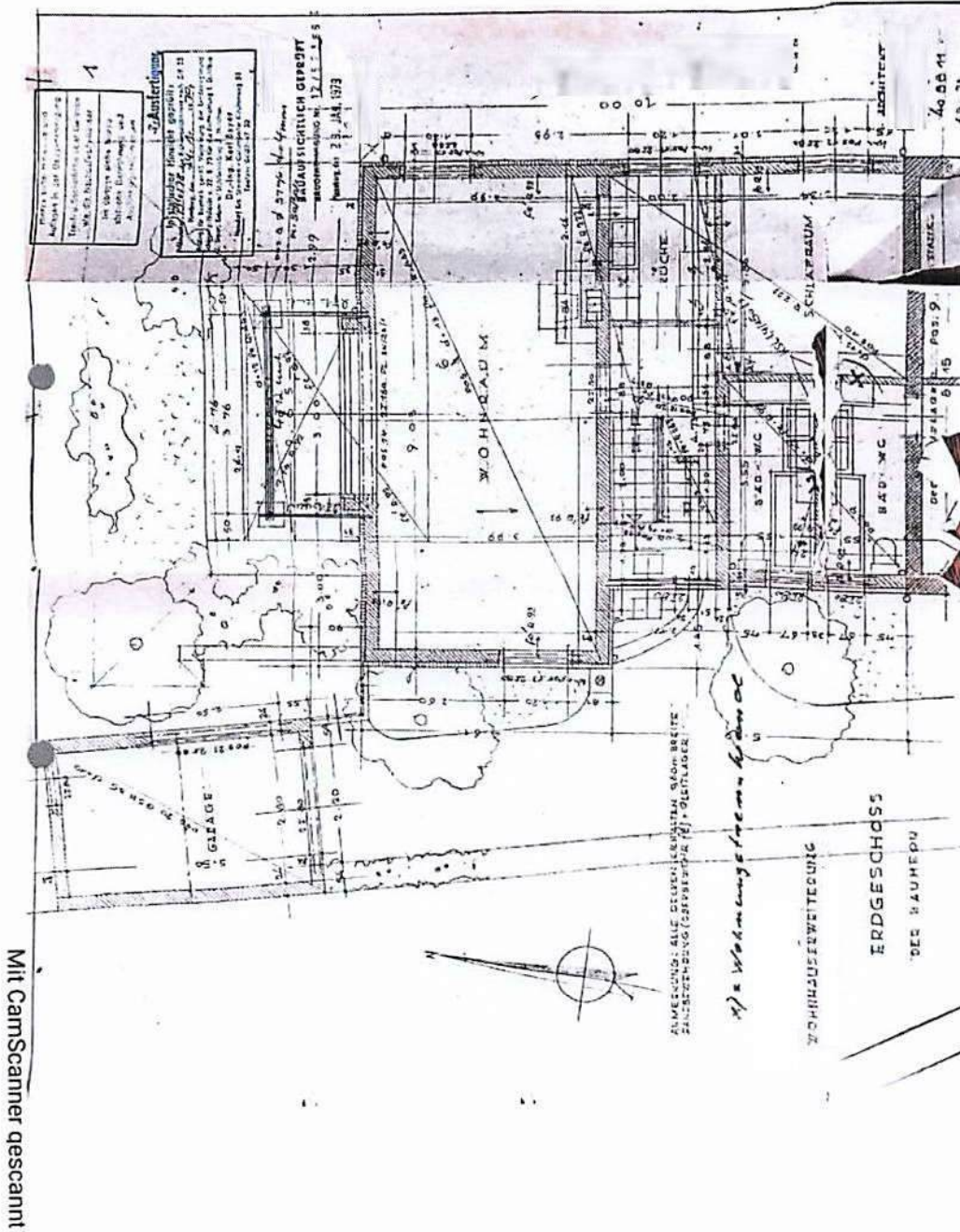
Seite 5 von 15



Mit CamScanner gescannt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

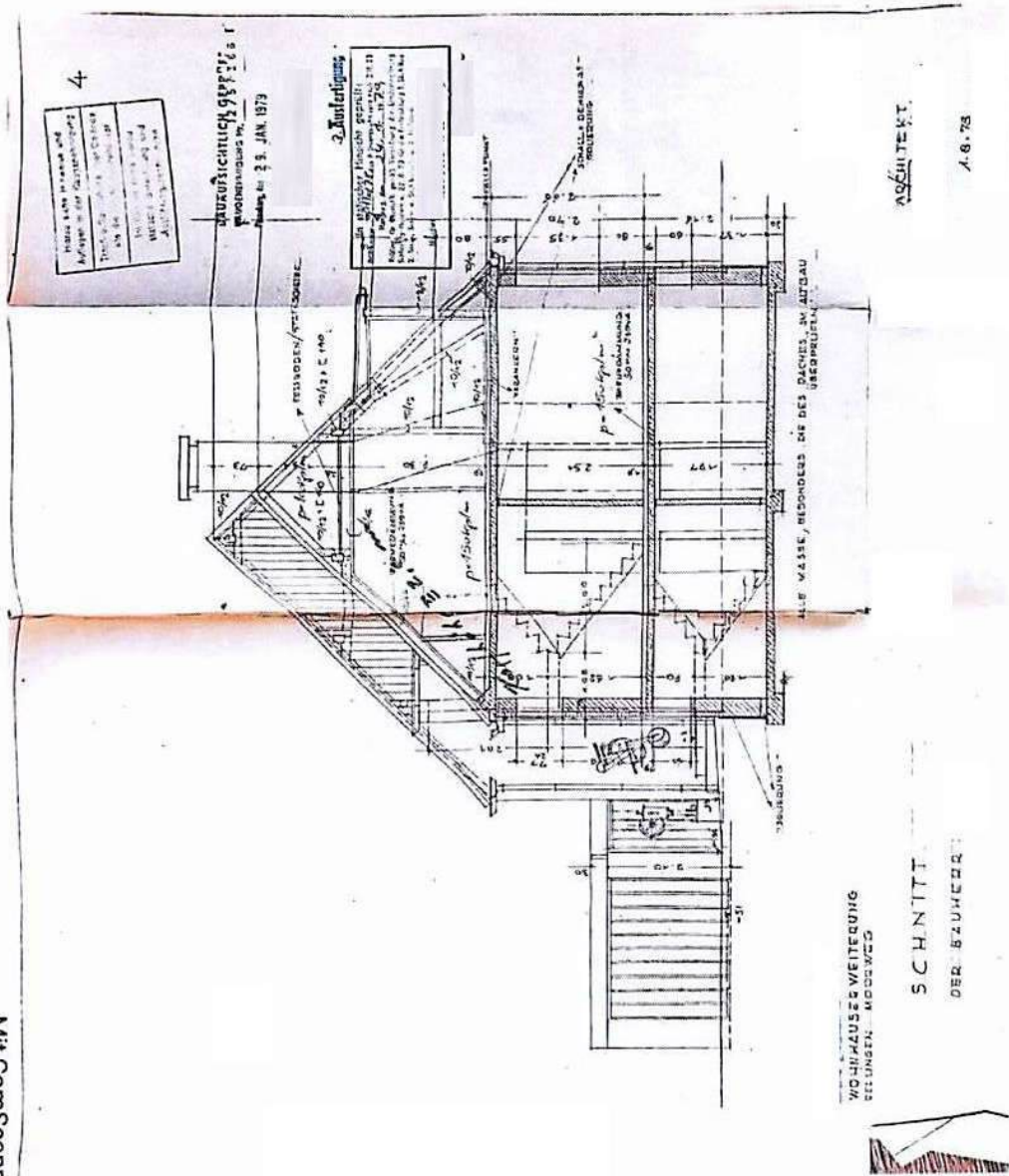
Seite 6 von 15



Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 8 von 15

Mit CamScanner gescannt



Wohnhausweiterbung
Rellingen
Modell

SCHNITT
DER ERWEITERUNG

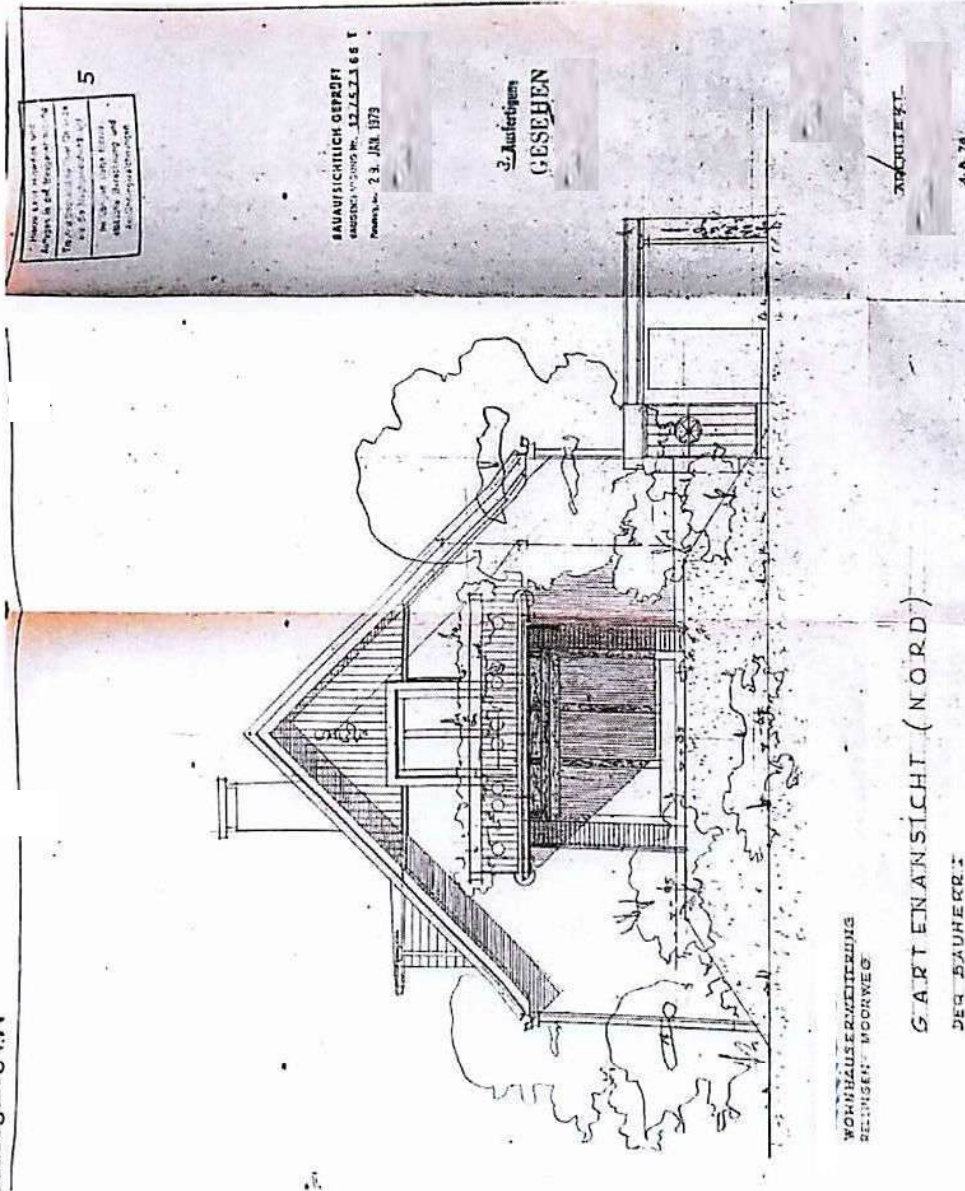
ARCHITEKT

1.9.79

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

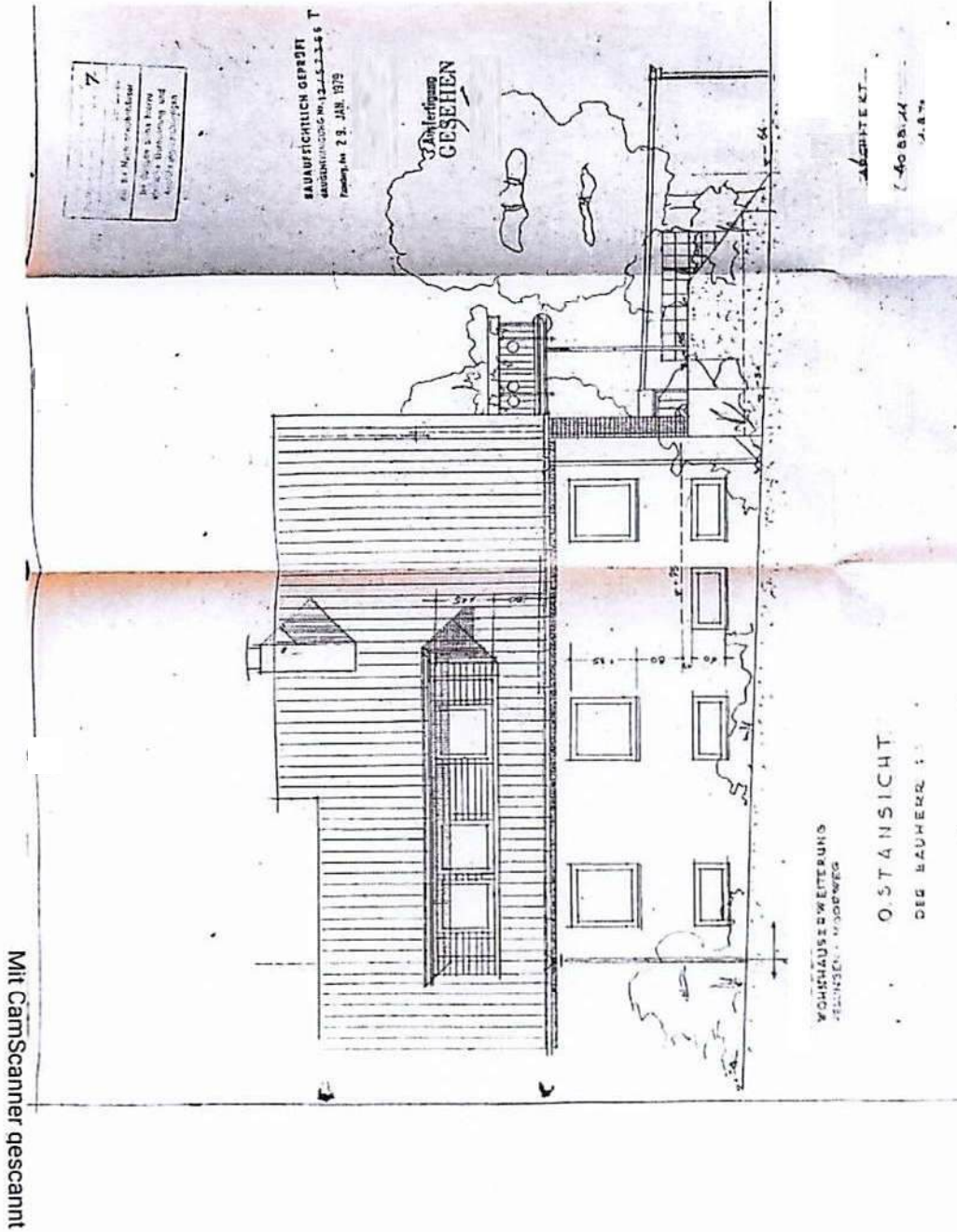
Seite 9 von 15

Mit CamScanner gescannt



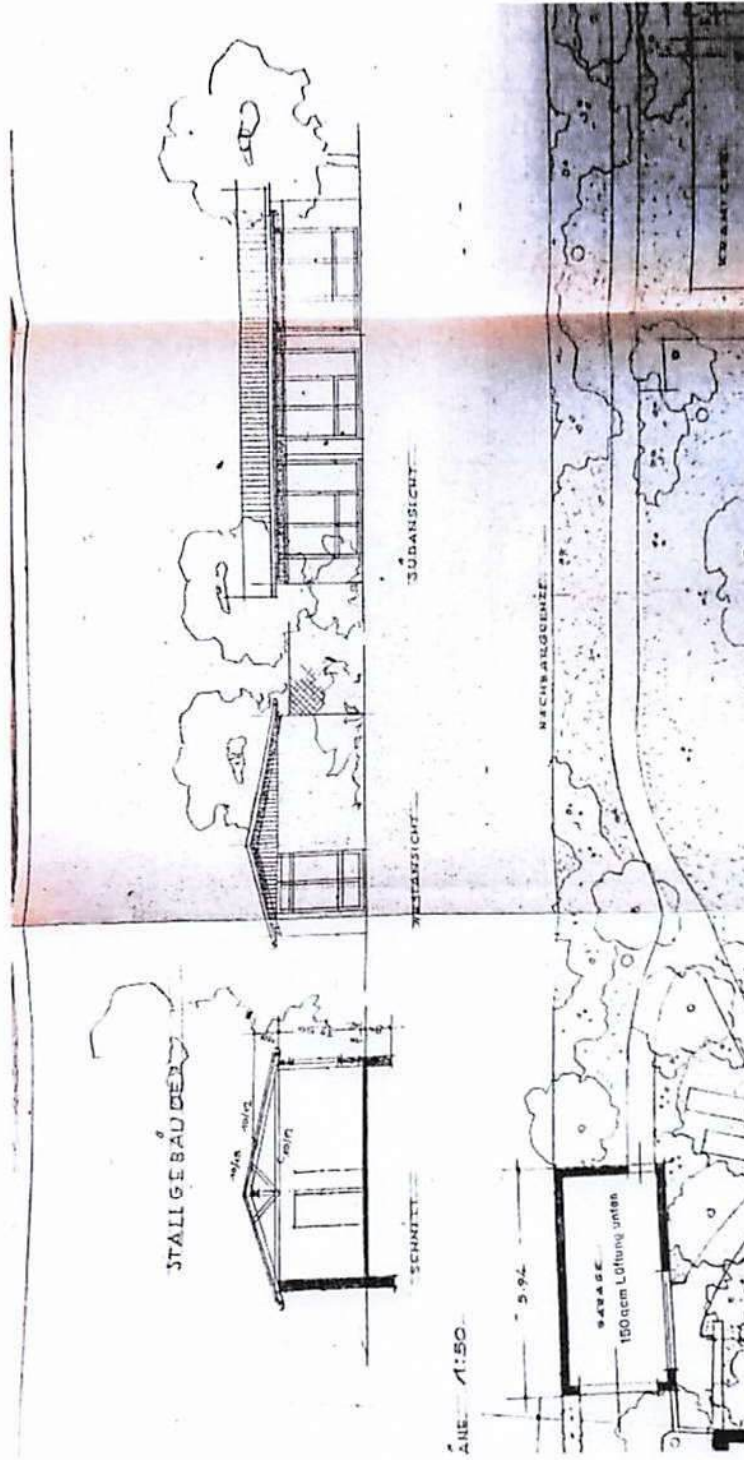
Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 10 von 15



Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

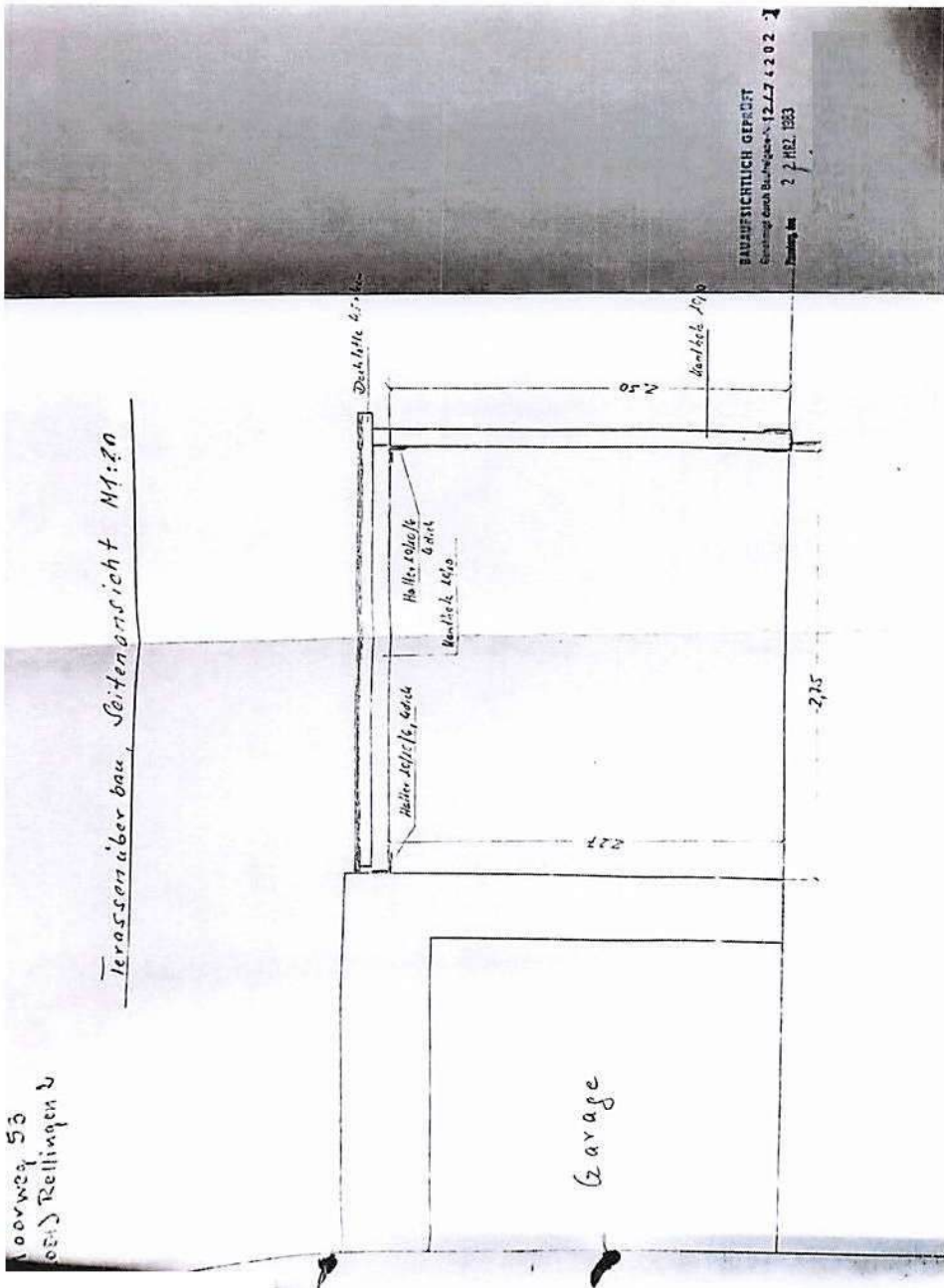
Seite 12 von 15



Mit CamScanner gescannt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

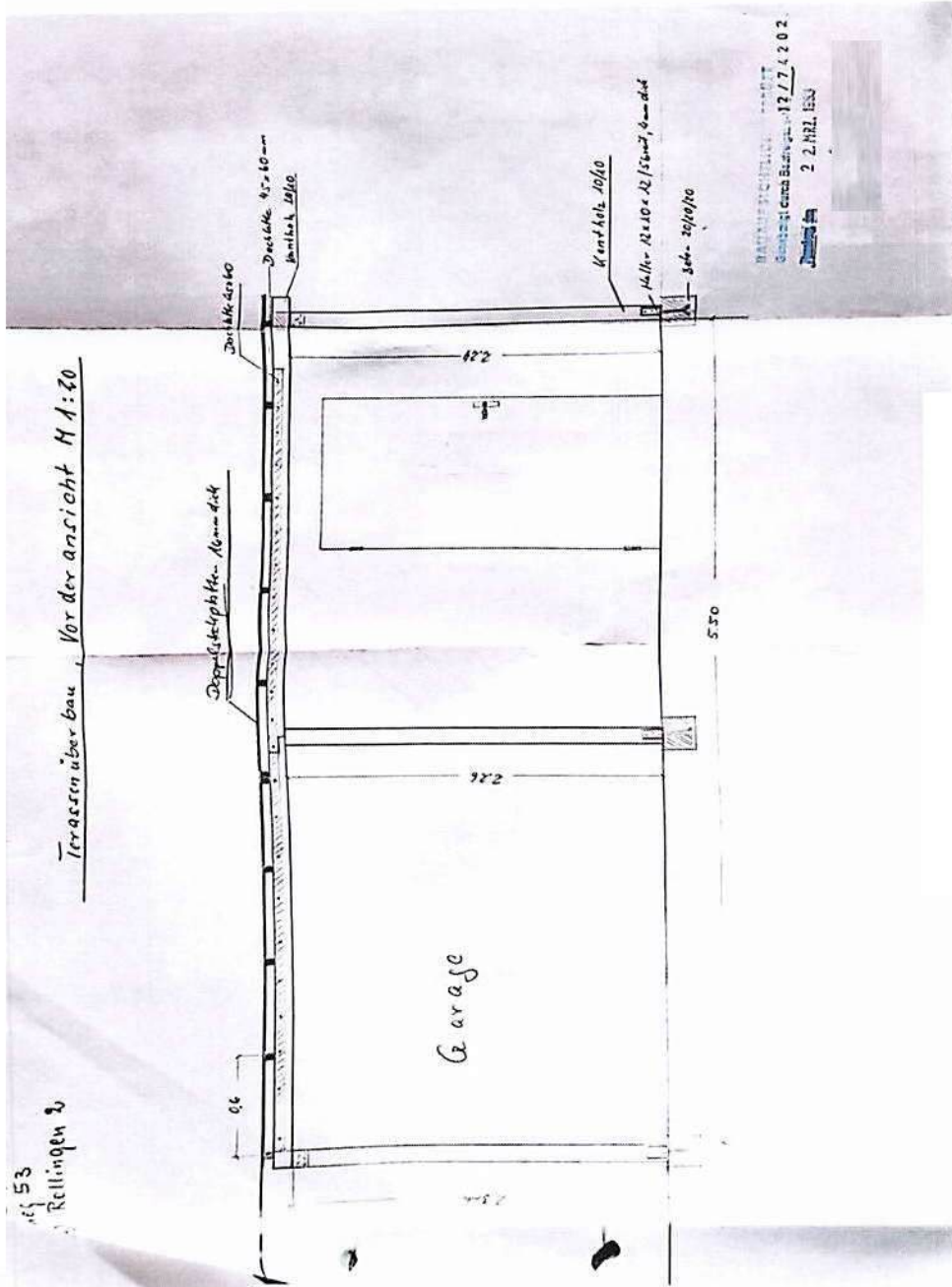
Seite 14 von 15



Mit CamScanner gescannt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 15 von 15



Mit CamScanner gescannt

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Umbauter Raum Berechnung

Seite 1 von 4

Wohnhaus -
Kellinger - Moorweg

Baukostenberechnung
nach DIN 276

A. Wohnflächenberechnung

a) Erdgeschoss			
1) Wohnraum	$9,03 \times 3,99 + 3,00 \times 0,56$	=	$37,70 \text{ m}^2$
2) Küche	$2,00 \times 2,86$	=	$5,72 \text{ m}^2$
3) Diele	$2,00 \times 1,65 + 0,74 \times 1,10$	=	$4,44 \text{ m}^2$
4) Bad	$1,55 \times 3,55$	=	$5,50 \text{ m}^2$
5) Bad X	$1,55 \times 3,53$	=	$5,50 \text{ m}^2$
6) Schlafraum	$3,86 \times 3,34$	=	$12,89 \text{ m}^2$
b) Dachgeschoss			
7) Zimmer	$(5,00 - 2 \times \frac{0,86}{2}) \times 3,99$ $- \frac{0,60}{2} \times 1,99$	=	$22,78 \text{ m}^2$
8) Wohnzimmer	$3,02 \times 2,0$	=	$6,04 \text{ m}^2$
9) Diele	$1,0 \times 2,0 + 0,74 \times 0,9$	=	$2,67 \text{ m}^2$
10) Zimmer X	$4,80 - \frac{0,86}{2} \times 3,22$ $0,12 \times 3,20$	=	$17,32 \text{ m}^2$
11) Balkon	$4,76 \times \frac{2,15}{2}$	=	$5,12 \text{ m}^2$
12) Terrasse	$6,73 \times \frac{2,90}{2}$	=	$9,89 \text{ m}^2$
Wohnfläche insgesamt			<u>$139,44 \text{ m}^2$</u>

X Anmerkung: 5) + 10) gehören zur Erweiterung des Altbauers = $-(5,50 + 17,32) = 22,82 \text{ m}^2$
bleibt für Wohnung Hellmich $107,62 \text{ m}^2$

9. Berechnung des umbauten Raumes

1) Keller	$(9,65 \times 4,61 + 5,39 \times 8,15) \times 2,16$	=	$191,00 \text{ cbm}$
2) Erdgeschoss	$(9,65 \times 4,61 + 5,39 \times 8,15) \times 2,70$ $9,82 (\text{Balkon} + \text{Terrasse}) \times 4 (\text{Verf.-Zahl})$	=	$277,98 \text{ m}^3$
3) Dachgeschoss ausgebaut			
a) Wohnraumteil	$(6,85 \times 4,61 \times 1,40) + \frac{(5,85 + 4,50 \times 4,61 \times 1,12)}{2}$ $- (2,30 \times 0,6 \times 1,70)$	=	$71,13 \text{ cbm}$
b) Treppenhaupteil	$(1,70 \times 2,20 + 2,55) + \frac{(1,55 \times 5,80) + (5,80 \times 6,30 + 0,95)}{2} \times 2,70$	=	$49,46 \text{ cbm}$
c) Altbauerserweiterung	$(1,70 \times 3,34 \times 8,20) + 3,22 \times 4,30 \times 1,40$ $(3,22 \times \frac{4,30 + 3,0}{2} \times 1,12)$	=	$45,03 + 65,63 \text{ cbm}$
Übertrag			<u>$634,60 \text{ cbm}$</u>

Mit CamScanner gescannt

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Umbauter Raum Berechnung

Seite 2 von 4

Übertrag : 634,60 qm

4) Dachgeschoss nicht ausgebaut

$$\left(3,0 \times 3,28 \times \frac{1,5}{2 \times 3} \right) + \left(4,3 \times 6,78 \times \frac{2,20}{2 \times 3} \right)$$

$$+ \left(\frac{4,3 \times 1,5 \times 3,22}{2 \times 3} \right) + \left(\frac{5,24 \times 0,8 \times 1,0}{2 \times 3} \right)$$

$$+ 2 \left(\frac{4,61 \times 1,3 \times 1,5}{2 \times 3} \right) = 17,91 \text{ qm}$$

umbauter Raum ohne Garage: 652,51 qm

ARCHITEKT

Mit CamScanner gescannt

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Umbauter Raum Berechnung

Seite 3 von 4

Zusammenstellung der Wohnflächen nach Nutzung**Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten****Wohnhaus Altbau WE 1**

EG Diele	3,25/2,95 – 0,95/1,35	ca.	08,30 m ²
EG Zimmer re.	4,18 / 3,995	ca.	16,69 m ²
EG Zimmer	3,80 / 4,80	ca.	18,24 m ²
EG Bad	1,025 / 3,80	ca.	03,58 m ²
DG Wohnen	7,02/4,20 – 1,135/1,22	ca.	28,09 m ²
DG Zimmer (Anbau)		ca.	22,78 m ²
DG Bad (Anbau)		ca.	06,04 m ²
DG Diele (Anbau)		ca.	02,67 m ²
DG Küche (Anbau)		ca.	17,22 m ²
DG Balkon (Anbau)		ca.	05,12 m ²
Gesamt WE 1 rd.		ca.	128,73 m²= rd. 129 m²

+

Hinweis:

Zur vorermittelten Wohn- und Nutzfläche können Abweichungen bzgl. der Gesamtfläche als auch der einzelnen Wohnungen vorhanden sein. Das zu bewertende Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten konnte teilweise nicht von innen besichtigt werden. Ein entsprechendes Aufmaß zur Ermittlung der tatsächlichen Räumlichkeiten und somit der tatsächlichen Wohnfläche konnte daher nicht erfolgen. Eine entsprechende Berechnung der Wohnflächen war in den eingesehenen Bauakten nicht vorhanden. Somit können nur die Wohnflächen zugrunde gelegt werden, die sich aus den vorliegenden Zeichnungen ergeben und teilweise durch ein Aufmaß ermittelt werden konnten. Eine entsprechende Haftung gegenüber dem Sachverständigen bzgl. Raumgrößen und / oder Raumaufteilungen bzw. der Wohnfläche der einzelnen Wohneinheiten oder der Gesamtfläche des Wohnhauses mit 2 WE ist daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Umbauter Raum Berechnung

Seite 4 von 4

Zusammenstellung der Wohnflächen nach Nutzung**Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten****Wohnhaus Anbau WE 2**

EG Wohnraum	ca.	37,70 m ²
EG Küche	ca.	11,00 m ²
EG Bad	ca.	06,00 m ²
EG Diele	ca.	04,11 m ²
EG Schlafen	ca.	12,89 m ²
Gesamt WE 2 rd.	ca.	71,70 m²= rd. 72 m²

Gesamtwohnfläche Wohnhaus mit 2 WE

Allbau + Anbau = ca. 129 m² + ca. 72 m²	ca.	201 m²
--	------------	--------------------------

Hinweis:

Zur vorermittelten Wohn- und Nutzfläche können Abweichungen bzgl. der Gesamfläche als auch der einzelnen Wohnungen vorhanden sein. Das zu bewertende Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten konnte teilweise nicht von innen besichtigt werden. Ein entsprechendes Aufmaß zur Ermittlung der tatsächlichen Räumlichkeiten und somit der tatsächlichen Wohnfläche konnte daher nicht erfolgen. Eine entsprechende Berechnung der Wohnflächen war in den eingesehenen Bauakten nicht vorhanden. Somit können nur die Wohnflächen zugrunde gelegt werden, die sich aus den vorliegenden Zeichnungen ergeben und teilweise durch ein Aufmaß ermittelt werden konnten. Eine entsprechende Haftung gegenüber dem Sachverständigen bzgl. Raumgrößen und / oder Raumaufteilungen bzw. der Wohnfläche der einzelnen Wohneinheiten oder der Gesamfläche des Wohnhauses mit 2 WE ist daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1



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



Die Landrätin
 Fachdienst Bauordnung
 Ihre Ansprechpartnerin

Tel. 04121 – 4502-4
 Fax 04121 – 4502-1
 @kreis.pinneberg.de
 Kurt-Wagener-Str. 11
 25337 Elmshorn
 Zimmer 3.276
 Elmshorn, 08.08.2025

Baulastauskunft 2025/1216
 hier: **Anschrift: 25462 Rellingen, Moorweg 53**
 Ihre Anfrage vom **08.08.2025**

Sehr geehrter Herr Dipl. Ing. Meier,

auf Ihre Anfrage teile ich Ihnen mit:

Auf dem Grundstück Gemarkung Ellerbek, Flur 50, Flurstück 279/17, 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 Kassenzweckens **PK60251949** 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

Summe: **EUR 60,00**

Verwendungszweck: **PK60251949 - BLA/2025/1216 - Meier**



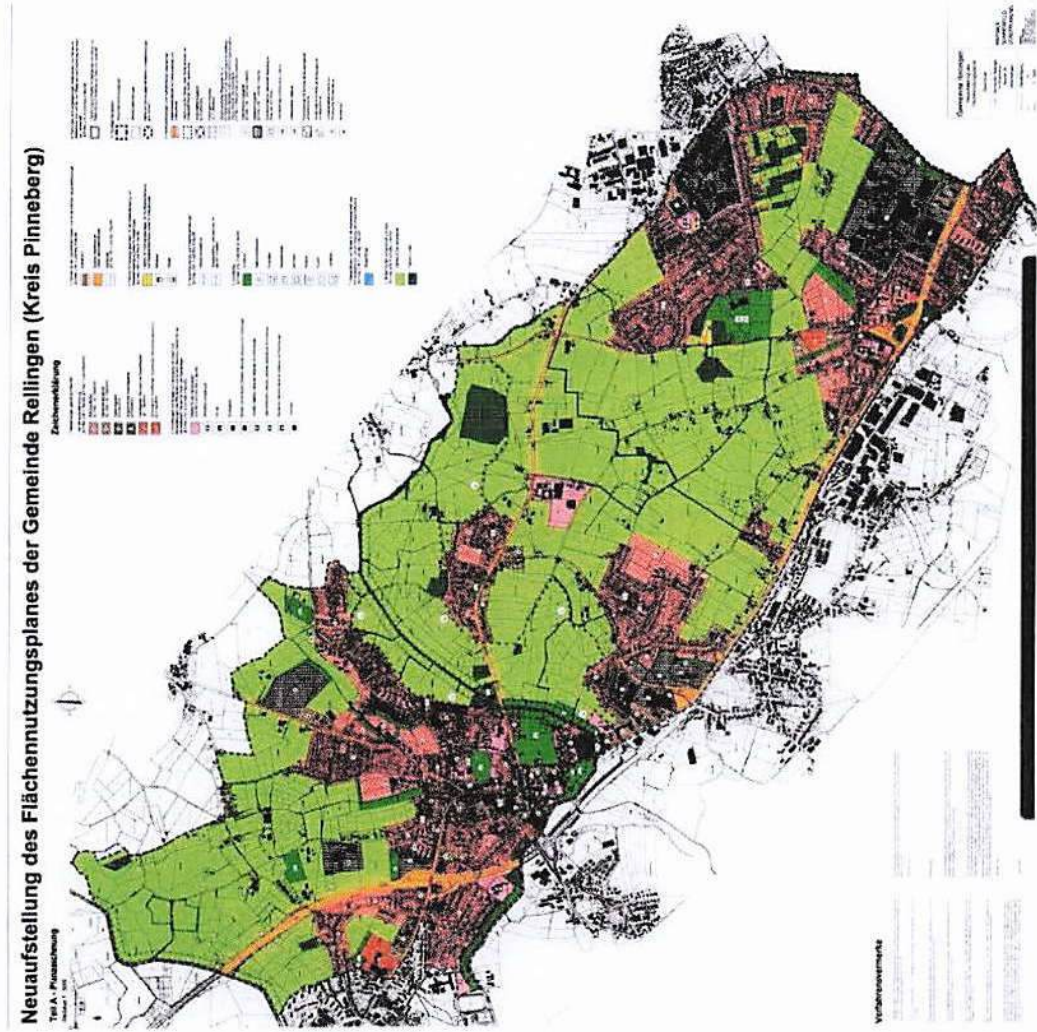
Öffnungszeiten:
 Montag – Freitag 9.30 – 12.00 Uhr
 und nach Vereinbarung
 Auskunft unter: www.kreis-pinneberg.de

Gläubiger-ID: DE6422000001966336
 Sparkasse Südschleswig SIC: NOLADE2154#0 IBAN: DE03 2305 1030 0002 1012 51
 Postbank Hamburg SIC: FSNKDE33 IBAN: DE87 2001 0020 0009 0632 05

METROPOLREGION HAMBURG

Anlage 9: Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1



Anlage 10: Bebauungsplan / § 34 BauGB

Seite 1 von 3

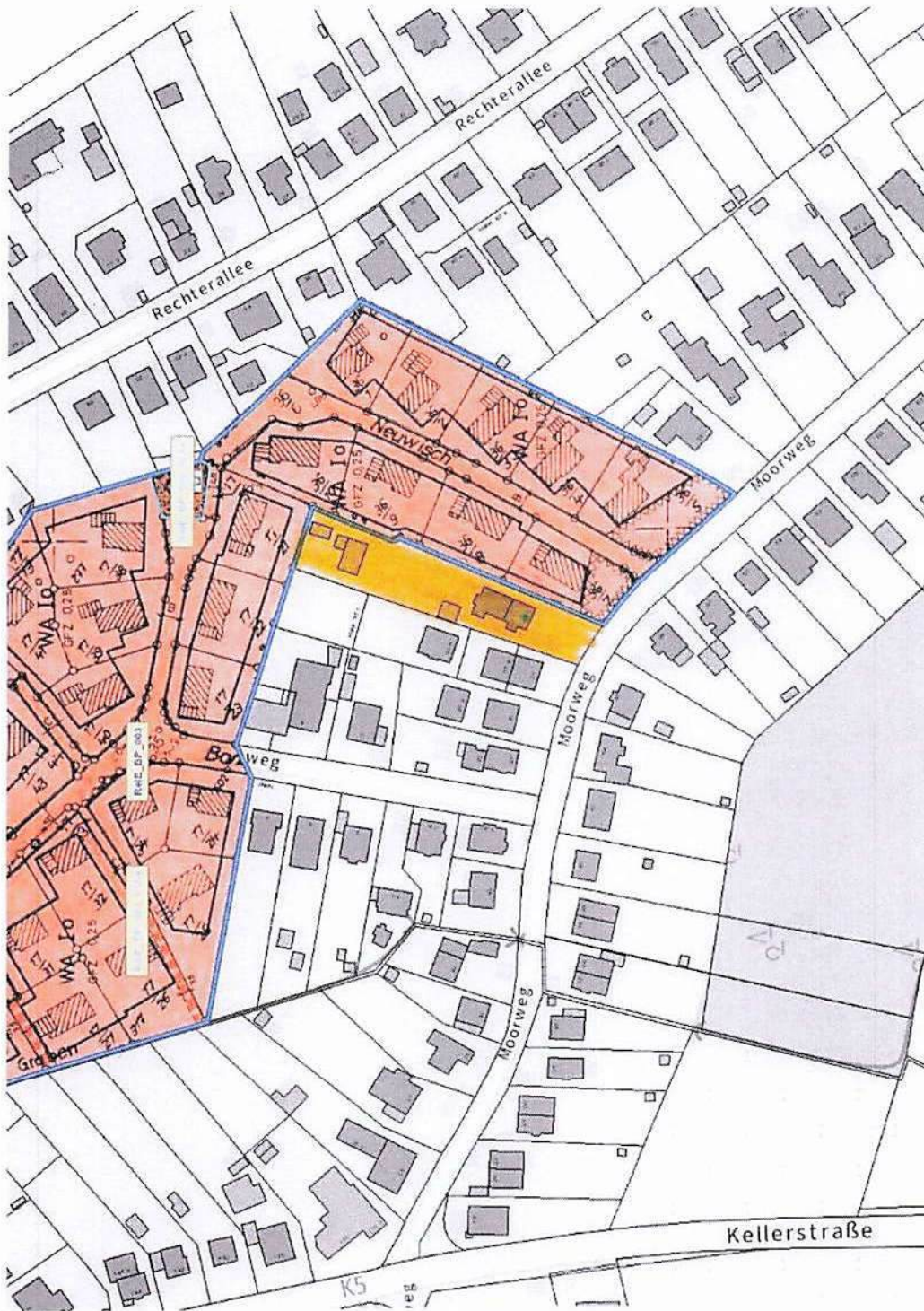


Bild 1: Auszug Bebauungsplan Übersicht; für das Bewertungsobjekt liegt kein B-Plan vor

Anlage 10: Bebauungsplan / § 34 BauGB

Seite 2 von 3

§ 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.

städtebaulich 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.

Anlage 10: Bebauungsplan / § 34 BauGB

Seite 3 von 3

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.
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 Bundes-Immissionsschutzgesetzes 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 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 9 von 15

