

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung

b.v.s
Sachverständige

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

Mitglied im Bundesverband BVS in Hamburg
und Schleswig-Holstein

Mitglied der Architektenkammer Hamburg

Rüdiger Meier . Postfach 670 107 . 22341 Hamburg

Amtsgericht Pinneberg - Außenstelle -

Osterbrooksweg 42 + 44
D-22869 Schenefeld

Wensenbalken 34
D-22359 Hamburg

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

Datum: 12.09.2024
Az.: 70 K 9/22

GUTACHTEN AKTUALISIERUNG

– ohne Innenbesichtigung –

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus / Mittelreihenhaus mit Garage**
bebaute Grundstück in D-22869 Schenefeld, Hauptstraße 72



Die **Verkehrswerte des Grundstücks** wurden zum Stichtag
15.12.2022 ermittelt mit rd.

375.000,00 € Teilgrundstück A (mit Berücksichtigung Notwegerecht)

1.000,00 € Teilgrundstück B.

Dieses Gutachten besteht aus 65 Seiten zzgl. 11 Anlagen mit insgesamt 28 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	9
2.5	Ermittlung Werteeinfluss Notwegerecht (für das begünstigte Grundstück)	12
3	Grund- und Bodenbeschreibung	13
3.1	Lage.....	13
3.1.1	Großräumige Lage	13
3.1.2	Kleinräumige Lage	14
3.2	Gestalt und Form.....	14
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	15
3.4	Privatrechtliche Situation.....	15
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	16
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	16
3.5.2	Bauplanungsrecht	16
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	16
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	16
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	17
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	17
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	18
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	18
4.2	Einfamilienhaus	18
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	18
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	19
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	20
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	20
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	20
4.2.5.2	Wohnhaus	20
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	21
4.3	Garage.....	22
4.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	22
4.4	Außenanlagen	22

5	Ermittlung des Verkehrswerts	23
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke.....	23
5.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A.....	24
5.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	24
5.2.2	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	24
5.2.3	Zu den herangezogenen Verfahren	25
5.2.4	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	26
5.2.5	Anwendbare Verfahren	26
6	Bodenwertermittlung	27
7	Sachwertermittlung	28
7.1.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
7.1.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	29
7.1.3	Sachwertberechnung	32
7.1.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	33
8	Ertragswertermittlung	40
8.1.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	40
8.1.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	41
8.1.3	Ertragswertberechnung	43
8.1.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	44
9	Vergleichswertermittlung	47
9.1.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	47
9.1.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	48
9.1.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	49
9.1.4	Erläuterungen zum Vergleichsfaktor	49
9.1.5	Vergleichswert.....	50
9.1.6	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	50
10	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	52
11	Verkehrswert des Teilgrundstücks A	54
12	Wertermittlung für das Teilgrundstück B	55
12.1.1	Verfahrenswahl mit Begründung	55
13	Bodenwertermittlung	56
13.1.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	57
13.1.2	Verkehrswert des Teilgrundstücks B.....	57

14	Verkehrswerte.....	58
15	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	59
16	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	63
16.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	63
16.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	64
16.3	Verwendete fachspezifische Software	64
17	Verzeichnis der Anlagen.....	65

1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	Wohnhaus, Mittelreihenhaus, unterkellert, ca. 2-geschossig, Massivbau, Sattel- oder Giebeldachkonstruktion, Eindeckung mit Betondachsteinen, Fassade Putz mit Anstrich o.ä.;
Einheiten	insgesamt 1 Wohneinheit
Baujahr	ca. 1967
Wohnfläche	Mittelreihenhaus ca. 126,34 m ²
Vermietungssituation	Objekt ist vermietet
Ausstattung	überwiegend vermutlich einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, Bad vermutlich mit Dusche und / oder Badewanne, WC mit Spülkasten o.ä.; Gäste WC vermutlich mit WC / Spülkasten und Handwaschbecken; Fußbodenbeläge überwiegend vermutlich Holzdielen, PVC, Fliesen, Teppich, Textilbelag, Laminat, Klickparkett o.ä., Wände und Decken überwiegend vermutlich Putz mit Anstrich oder Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen, Holzverkleidungen o.ä.; Fenster aus Holz / Kunststoff mit Doppelverglasung / Einfachverglasung, tlw. Dachflächenfenster, vermutlich Holztüren mit Holz- oder Stahlzargen
Heizungsart	vermutlich Öl-Zentralheizung, Platten- oder Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen, Warmwasser über Durchlauferhitzer / Heizungsanlage
Energieausweis	nicht vorhanden
Grundstücksgröße	Flurstück 83/42 = 161 m ² Flurstück 83/47 = 16 m ² ; Flurstück 83/44 = 84 m ² (davon 1/9 Miteigentumsanteil)

Besonderheiten

ohne Innenbesichtigung

Mittelreihenhaus ist vermietet

Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf nicht bekannt

bauliche Mängel und / oder Schäden nicht bekannt

keine Baulasten vorhanden

Garage zugehörig

Werteinfluss durch Notwegerecht

Wertermittlung

Ertragswert	400.000,00.- €	Teilgrundstück A
Vergleichswert	405.000,00.- €	Teilgrundstück A
Sachwert	402.000,00.- €	Teilgrundstück A
Bodenwert	144.000,00.- €	Teilgrundstück A
Bodenwert	001.000,00.- €	Teilgrundstück B

Verkehrswert, unbelastet	380.000,00.- €	Teilgrundstück A / ohne Innenbesichtigung
Verkehrswert, mit Notwegerecht	375.000,00.- €	Teilgrundstück A / ohne Innenbesichtigung
Verkehrswert	001.000,00.- €	Teilgrundstück B

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus / Mittelreihenhaus mit Garage
Objektadresse:	Hauptstraße 72 D-22869 Schenefeld
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schenefeld, Blatt 476, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Schenefeld, Flur 3, Flurstück 83/42 (161 m²); Gemarkung Schenefeld, Flur 3, Flurstück 83/47 (16 m²); Gemarkung Schenefeld, Flur 3, Flurstück 83/44 (84 m², davon 1/9 Miteigentumsanteil)

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Pinneberg – Außenstelle - Osterbrooksweg 42 + 44 D-22869 Schenefeld Auftrag vom 02.11.2022 (Eingang des Auftrags beim Sachverständigen)
Eigentümer:	Datenschutz: siehe gesonderte Angabe

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	15.12.2022
Tag der Ortsbesichtigung:	15.12.2022
Umfang der Besichtigung etc.:	Es konnte lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durch- geführt werden. Das Objekt konnte dabei nicht von innen in Au- genschein genommen werden. Das Grundstück konnte nur stark eingeschränkt begangen 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 Antragsgegner 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
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

Vom Antragsteller wurden folgende Auskünfte erteilt:

- allgemeine Informationen zum Objekt
- Information zur derzeitigen Mietzahlung

Vom Antragsgegner wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- allgemeine Informationen zum Objekt
- Information zur derzeitigen Mietzahlung (Kontoauszüge) und zur vereinbarten Mietzahlung
- Schreiben aus 2014 über Gebäudezustand
- Angebot aus Mai 2021 zur Dacherneuerung / Dachdämmung / Dachfenster über rd. 40.000 €

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Antragsteller war am durch den Sachverständigen bestimmten Tag der Ortsbesichtigung nicht anwesend; der Antragsgegner war kurzzeitig anwesend.

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden, da der Mieter vermutlich nicht anwesend war.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein vermietetes, unterkellertes, 2-geschossiges Mittelreihenhaus mit vermutlich ausgebautem Dachgeschoss.

Das Gebäude wurde nach Aktenlage ca. 1967 in massiver Bauweise erstellt und verfügt – dem äußeren Anschein nach - überwiegend über einen einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard mit ca. 126 m² Wohnfläche.

Die vorgenannte Wohnungsgröße konnte aufgrund fehlender Innenbesichtigung durch ein örtliches Aufmaß nicht überprüft werden. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Abweichungen bzgl. der einzelnen Raumgrößen als auch der Raumaufteilungen vorhanden sein können. Eine diesbezügliche Haftung gegenüber dem Sachverständigen wird hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

Des Weiteren verfügt das Bewertungsobjekt über eine Garage, welche über die Nedderstraße anfahrbar ist.

Für die Klärung der Nutzung des Flurstücks 83/54 / Gemarkung Schenefeld / Flur 3 zum Anfahren des Garagenflurstücks bzw. der Garagenflurstücke konnten nach Recherchen des Sachverständigen keine Rechte für das begünstigte Grundstück Schenefeld Blatt 476 zum Überqueren oder Befahren des Flurstücks 83/54 ermittelt werden.

Nach weiteren Recherchen durch das Gericht wurde am 29.07.2024 mitgeteilt, dass die Nutzungssituation des Flurstücks 83/54 nicht aufgeklärt werden konnte.

Aufgrund dieser ungeklärten Nutzungssituation ist für das begünstigte Grundstück die Bewertung eines Notwegerechts erforderlich. Die sich hieraus ergebene Wertminderung ist vom unbelasteten Verkehrswert abziehen. Siehe hierzu auch folgende Seite 12, Ermittlung Werteinfluss Notwegerecht.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Tag der Ortsbegehung – dem äußeren Anschein nach - überwiegend in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand.

Zu Unterhaltungsschäden, baulichen Mängeln und / oder baulichen Schäden sowie Modernisierungsbesonderheiten können aufgrund fehlender Innenbesichtigung keine weiteren Auskünfte erteilt werden.

Zum Begehungszeitpunkt konnten teilweise Rissbildungen am eingangsseitigen Fassadenbereich als auch dunkel erscheinende Verfärbungen unterhalb des Dachvorsprungs festgestellt werden.

Aufgrund der vorgenannten 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. Im Rahmen weiterer Untersuchungen sollten ggf. Risse hinsichtlich Rissaktivität (zeitliche Veränderung des Rissbildes und der Rissöffnungen) und des Verlaufs der Risse im Mauerwerk (zusätzlich Wandaufbau im Rissbereich) untersucht werden.

Dem Gutachten konnten - aufgrund fehlender Innenbesichtigung - nur Außenaufnahmen beigelegt werden.

Der kurzzeitig anwesende Antragsgegner teilt mit, dass die vereinbarte monatliche Kaltmiete in Höhe von 1.100,00 € nicht gezahlt wird; der Mieter überweist derzeit monatlich einen Betrag von 850,00 €.

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung wurde am vorermittelten Verkehrswert ein wertmindernder Abschlag vorgenommen.

Mieter/Miete Pacht/Pächter	Wohneinheit ist vermietet Miete : z.Zt.: gemäß Vereinbarung 1.100,00 € / monatliche Kaltmiete; derzeitige Zahlungen / Monat = 850,00 €
Mietvertrag	wurde nicht vorgelegt
Mietkautionen	keine bekannt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nicht bekannt
Gewerbebetrieb :	vermutlich nicht vorhanden
Maschinen Betriebseinrichtungen :	vermutlich nicht vorhanden
Hausschwamm, Hausbock u. a. tierische Schädlinge :	Der Sachverständige begutachtete das zu bewertende Objekt zerstörungsfrei ; d.h. nicht zugängliche Bauteile oder Bauwerksbereiche konnten nicht in Augenschein genommen werden. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. Für vorgenannte Bereiche ist ein entsprechender Sachverständiger zu beauftragen. Verdacht auf Hausschwamm oder Befall von Hausbock konnte zum Begehungszeitpunkt augenscheinlich nicht festgestellt werden.
Investitionen/Modernisierungen geplante	keine bekannt
Investitionen/Modernisierungen zurückliegende	keine bekannt
Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	keine bekannt
Baulasten	keine vorhanden siehe hierzu auch Gutachten Anlage 9
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt

Präambel zur Mängel/Schadensbeurteilung:

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

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

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

Mängel/Schäden sind nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen, sie haben aber nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes.

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

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

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

2.5 Ermittlung Werteinfluss Notwegerecht (für das begünstigte Grundstück)

Für die Dauer der Notwegerente wird aufgrund der ungewissen Klärung der Nutzungssituation als Überfahrt zu den Garagen „auf dauerhaft bzw. auf ewig“ angesetzt.

Als Ausgangswert für die Berechnung des Barwerts einer ewigen Rente werden sachverständig 300,00 €/Jahr geschätzt.

Die 300,00 €/Jahr beinhalten die Notwegerente als auch die anfallenden Unterhaltungskosten für das Überfahren des Flurstück 83/54 von der Nedderstrasse zur Garage des Bewertungsgrundstück.

Berechnung des Barwerts einer ewigen (dynamischen) Rente

- jährliche Rentenrate
 - Anzahl der Zahlungen pro Jahr
 - jährliche Rentenrate
 - Zahlungsweise
 - Kapitalisierungszinssatz
- R = 300,00 EUR

t = 1

R/t = 300,00 EUR

= vorschüssig

k = 6,00 % / Jahr

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_{\infty} = R \times a_{\infty}^{(t)}$$

- Barwertfaktor (jährlich, vorschüssig)

$$a_{\infty}^{(t)} = 17,666667$$

Barwert der ewigen Rente	$B_{\infty} = 5.300,00 \text{ EUR}$
Barwert der ewigen Rente, gerundet	$B_{\infty} = 5.000,00 \text{ EUR}$

Ausgangswert Verkehrswert unbelastet	380.000,00 €
minus Barwert der ewigen Rente (enthält Notwegerente / Unterhaltung)	- 005.000,00 €
begünstigster Verkehrswert	375.000,00 €

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein
Kreis:	Kreis Pinneberg
Ort und Einwohnerzahl:	Schleswig-Holstein (ca. 2.922.000 Einwohner); Kreis Pinneberg (ca. 318.300 Einwohner) Ort Schenefeld (ca. 19.400 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2,3,4)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Pinneberg (ca. 8 km entfernt) Hamburg (ca. 14 km entfernt) Elmshorn (ca. 24 km entfernt) Itzehoe (ca. 49 km entfernt) Bad Oldesloe (ca. 52 km entfernt) Neumünster (ca. 64 km entfernt) Bad Segeberg (ca. 65 km entfernt) Lüneburg (ca. 66 km entfernt) Brunsbüttel (ca. 75 km entfernt) Heide (ca. 94 km entfernt) Schwerin (ca. 126 km entfernt) Wismar (ca. 140 km entfernt) Berlin (ca. 303 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Kiel (ca. 96 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 431 (ca. 3 km entfernt) B 4 (ca. 8,5 km entfernt) B 432 (ca. 11 km entfernt) B 447 (ca. 11 km entfernt) B 75 (ca. 17 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> AS Halstenbek Rellingen (ca. 5 km entfernt) AS Halstenbek Krupunder (ca. 5,5 km entfernt) AS Hamburg Nordwest (ca. 7,5 km entfernt) AS Hamburg Stellingen (ca. 8 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Krupunder (ca. 5 km entfernt) Pinneberg (ca. 8 km entfernt) Hamburg Hauptbahnhof (ca. 16 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 17,5 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

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

Die Entfernung zum Ortszentrum Schenefeld beträgt ca. 1,5 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs vereinzelt fußläufig erreichbar;
Schulen überwiegend in mittelbarer Nähe,
vereinzelt in ca. 1,5 km erreichbar;
Ärzte überwiegend in mittelbarer Nähe;
Kindergärten überwiegend in mittelbarer Nähe,
vereinzelt in ca. 1 km erreichbar;
Sportplatz / Sportverein in mittelbarer Nähe, ca. 1,2 km entfernt;
Kirche / Friedhof in mittelbarer Nähe, ca. 3 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig erreichbar in
ca. 250 m;
öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhaltestelle) in mittelbarer Nähe;
Verwaltung (Stadtverwaltung) in mittelbarer Nähe;
gute Wohnlage

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

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

Beeinträchtigungen:

normal (durch Gewerbe, Immissionen, Straßenverkehr);

benachbarte, störende Betriebe und Gebäude:
nicht bekannt

Topografie:

überwiegend eben;
Garagengrundstück zur Nedderstraße abfallend;
Garten mit Südwestausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 5)

Straßenfront Hauptstraße:

ca. 5,50 m;

Straßenfront Nedderstraße:

ca. 11 m;

mittlere Tiefe:

ca. 28 m;

mittlere Breite:

ca. 5,50 m;

Grundstücksgröße:

Flurstück 83/42 = 161 m²;

Flurstück 83/47 = 16 m²;

Flurstück 83/44 = 1/9 Anteil von 84 m²

Bemerkungen:

tlw. rechteckige / tlw. mehreckige Grundstücksformen

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Gehwegplatten o.ä. Parkbuchten / Parkplätze im Straßenraum eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas (vermutlich in der Straße liegend); Fernsehkabel- oder Satellitenanschluss; Telefonan- schluss o.ä.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken o.ä.
Baugrund, Grundwasser (soweit augen- scheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. Im Rahmen der nachfolgenden Werter- mittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bo- denverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver- gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach- forschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom 19.05.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Schenefeld, Blatt 476 folgende Eintragungen: lfd. Nr.: 1: Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen am 19.05.2022 Hinweis: ohne weitere Wertbeeinflussungen
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs ver- zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berück- sichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herschvermerke:	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 dies- bezügliche 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 06.12.2022 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen. siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 9
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 10 (Übersicht angrenzender Bebauungspläne)
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.)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Hierbei unberücksichtigt bleiben auch in der Zukunft ggf. anfallende Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG).

3.7 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 / Mittelreihenhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befindet sich ein zugehöriger Garagenstellplatz.

Das Objekt Mittelreihenhaus ist – nach Informationen durch den Antragsteller und dem Antragsgegner – vermietet.

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 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, Mittelreihenhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut, Mittelhaus
Baujahr:	ca. 1967 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	keine wesentlichen Modernisierungen bekannt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

gemäß Bauzeichnung mit Vorraum, Bastel- und Abstellraum, Heizungsraum sowie Öltankraum

Erdgeschoss:

gemäß Bauzeichnung mit Windfang, Diele, WC, Küche, Essplatz und Wohnzimmer

Obergeschoss:

gemäß Bauzeichnung mit Flur, Bad, Elternzimmer und 2 Kinderzimmern sowie Balkon

Dachgeschoss:

gemäß Bauzeichnung mit Flur und Bodenraum

Hinweis: ohne Innenbesichtigung; Abweichungen bzgl. der Raumaufteilungen und der Wohnfläche konnten daher nicht geprüft werden.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente, tragende Bodenplatte, Beton, Stahlbeton o.ä., gem. statischer Berechnung, gemäß Bauunterlagen
Keller:	vermutlich Beton, Mauerwerk, mit ca. 24 cm oder 26 cm Wandstärke
Umfassungswände:	vermutlich Mauerwerk, Beton, mit ca. 24 cm oder 30 cm Wandstärke
Innenwände:	tragende Innenwände: vermutlich Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk o.ä.; nichttragende Innenwände: vermutlich Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Ständerwände (Leichtbau) o.ä.
Geschossdecken:	vermutlich Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> vermutlich Betonstufen, Handlauf, Absturzsicherung <u>Kellertreppe:</u> vermutlich Beton- oder Holzkonstruktion, Handlauf <u>Geschosstreppe:</u> vermutlich Stahlbeton oder offene / geschlossene Holzkonstruktion; Holz- oder Metallgeländer; Handlauf o.ä.
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt (vermutlich Einfachverglasung), Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachstein (Beton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank o.ä.
Heizung:	vermutlich Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr nicht bekannt; Rippen- oder Flachheizkörper, (tlw.) mit Thermostatventilen; vermutlich mit Stahltank im Gebäude (Keller), Tankgröße nicht bekannt, Baujahr ca. 1967
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); vermutlich einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen oder mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung, Durchlauferhitzer (Elektro)

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

4.2.5.2 Wohnhaus

Bodenbeläge:	vermutlich (schwimmender) Estrich, Holzdielen, Teppichboden, Textilbelag, PVC, Laminat, Fliesen, Klickparkett o.ä.
Wandbekleidungen:	vermutlich glatter, einfacher Putz, überwiegend mit Binderfarbenanstrich, einfachen Tapeten, Raufasertapeten mit Anstrich, Holzverkleidungen, Fliesen o.ä.
Deckenbekleidungen:	vermutlich Deckenputz mit Binderfarbenanstrich, Holzvertäfelungen; Raufasertapeten mit Anstrich, Kunststoffplatten o.ä.
Fenster:	vermutlich Fenster aus Holz mit Einfach- oder Zweifachverglasung; Dachflächenfenster; mit Beschlägen; teilweise aufgesetzte Rollläden, mit elektrischem Antrieb oder manuell bedienbar;

Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> vermutlich Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; mit Schlössern und Beschlägen; Stahl- oder Holzzargen
sanitäre Installation:	überwiegend vermutlich durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz, ausreichend vorhanden; <u>Bad Obergeschoss:</u> vermutlich 1 eingebaute Wanne, und / oder 1 eingebaute Dusche, 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss, Durchlauferhitzer o.ä. <u>Gäste-WC Erdgeschoss:</u> vermutlich 1 Stand-WC mit Spülkasten, 1 Handwaschbecken, Durchlauferhitzer o.ä.
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	dem äußeren Anschein nach keine wesentlichen erkennbar Hinweis: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung können zu baulichen Mängeln und / oder Schäden keine Informationen erteilt werden.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	vermutlich mangelnde Wärmedämmung

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	vermutlich gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	vermutlich keine wesentlichen erkennbar Hinweis: Aufgrund fehlender Innenbesichtigung können zu baulichen Mängeln und / oder Schäden keine Informationen erteilt werden.
wirtschaftliche Wertminderungen:	wie vor
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist – dem äußeren Anschein nach – normal, dem Baujahr entsprechend.

4.3 Garage

4.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Garage; massive Fertigteilbauweise, eingeschossig; nicht unterkellert; Flachdach; zweiseitig angebaut, manuell bedienbares Blechtor o.ä.

ohne Innenbesichtigung

Baujahr: ca. 1967

4.4 Außenanlagen

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus / Mittelreihenhaus mit Garage bebaute Grundstück in 22869 Schenefeld, Hauptstraße 72 zum Wertermittlungstichtag 15.12.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schenefeld	476	3	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Schenefeld	3	83/42	161 m ²
Schenefeld	3	83/47	16 m ²
Schenefeld	3	83/44	84 m ²
Fläche insgesamt:			261 m ²

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

Für jedes Teilgrundstück wird nachfolgend eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt.

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

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A	bebaut mit Einfamilienhaus, Garage	177 m ²
B	unbebaut (Zuwegung, 1/9 Anteil)	84 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		261 m ²

5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.2 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

5.2.3 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 21).

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

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

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

und

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

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

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

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

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

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

5.2.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

5.2.5 Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil

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

Zudem stehen sowohl

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

als auch

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

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.¹⁾

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

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

Sachwertverfahren

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

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

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

6 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **625,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.12.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	177 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.12.2022 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)	=	625,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	15.12.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	625,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	600	177	× 1,30	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	812,50 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	812,50 €/m²	
Fläche	×	177 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	143.812,50 € rd. 144.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.12.2022 insgesamt **144.000,00 €**.

7 Sachwertermittlung

7.1.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus). Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors. Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

7.1.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mittelreihenhaus	Garage
Berechnungsbasis - Brutto-Grundfläche (BGF) - Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	126,34 m²	pauschale Wertschätzung
Baupreisindex (BPI) 15.12.2022 (2010 = 100)	167,7	
Normalherstellungskosten - NHK im Basisjahr (2010) - NHK am Wertermittlungsstichtag	1.292,00 €/m² WF 2.166,68 €/m² WF	
Herstellungskosten - Normgebäude - Zu-/Abschläge - besondere Bauteile - besondere Einrichtungen	273.738,35 € 15.000,00 €	
Regionalfaktor	1,00	1,00
Gebäudeherstellungskosten	288.738,35 €	
Alterswertminderung - Modell - Gesamtnutzungsdauer (GND) - Restnutzungsdauer (RND) - prozentual - Faktor	linear 67 Jahre 30 Jahre 55,22 % 0,4478	
Zeitwert - Gebäude (bzw. Normgebäude) - besondere Bauteile - besondere Einrichtungen	129.297,03 €	
vorläufiger Gebäudesachwert	129.297,03 €	10.000,00 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		139.297,03 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	4.178,91 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	143.475,94 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	144.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	287.475,94 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,50
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	8.624,28 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	422.589,63 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	20.500,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	402.089,63 €
	rd.	402.000,00 €

7.1.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	57,0 %	43,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) o.ä.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen o.ä.
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen o.ä.
Deckenkonstruktion	
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 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel o.ä.
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen o.ä.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**Einfamilienhaus**

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Reihenmittelhäuser
Gebäudetyp:	KG, EG, OG, ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.095,00	0,0	0,00
2	1.215,00	57,0	692,55
3	1.395,00	43,0	599,85
4	1.680,00	0,0	0,00
5	2.110,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.292,40 gewogener Standard = 2,4			

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 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	=	1.292,40 €/m² WF
	rd.	1.292,00 €/m² WF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Balkon, Kelleraußentreppe	15.000,00 €	
Summe	15.000,00 €	

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (139.297,03 €)	4.178,91 €
Summe	4.178,91 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,4 beträgt demnach rd. 67 Jahre.

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 Unterhaltungssstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Das (gemäß Bauakte) 1967 errichtete Gebäude wurde vermutlich „geringfügig“ modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 3,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5	0,0	
Summe		3,5	0,0	

Ausgehend von den 3,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2022 - 1967 = 55$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($67 \text{ Jahre} - 55 \text{ Jahre} =$) 12 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (30 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($67 \text{ Jahre} - 30 \text{ Jahre} =$) 37 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2022 - 37 \text{ Jahren} =$) 1985.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren und ein fiktives Baujahr 1985 zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

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

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -3,00 % von (287.475,94 €) (steigende Zinsen, Preiserückgänge, weniger stattl. Förderung, stattl. Sanierungsauflagen, explodierende Energiepreise, steigende Inflation)	-8.624,28 €
Summe	-8.624,28 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-20.500,00 €
• Nr. 1 -20.500,00 €	
Summe	-20.500,00 €

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: Nr. 1

(gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV 21)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 1,5 \%$	$i_t = 4,8 \%$
Dauer der Mietabweichung	8,70 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 2,75 \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	17.434,92 €	13.189,92 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 8,200545$ (8,70 Jahre; $i_m = 1,5 \%$) $k = 2,75 \%$	$\times 9,282485$ (8,70 Jahre; $i_t = 4,8 \%$) $k = 2,75 \%$
= Barwert	= 142.975,85 €	= 122.435,23 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete)
= -20.540,62 €; rd. -20.500,00 €

Diese Barwertdifferenz wird als Werteinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).

8 Ertragswertermittlung

8.1.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (Anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.1.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Gesamt	126,34		8,70	1.099,16	13.189,92
Summe			126,34	-		1.099,16	13.189,92

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Gesamt	126,34		11,50	1.452,91	17.434,92
Summe			126,34	-		1.452,91	17.434,92

Die **tatsächliche Nettokaltmiete** weicht von der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** jährlich um - **4.245,00 €** ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		17.434,92 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	4.010,03 €
jährlicher Reinertrag	=	13.424,89 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,25 % von 144.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	1.800,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	11.624,89 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,25 % Liegenschaftszinssatz und n = 30 Jahren Restnutzungsdauer	×	24,889
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	289.331,89 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	144.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	433.331,89 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	-	12.999,96 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	420.331,93 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	20.500,00 €
Ertragswert	=	399.831,93 €
	rd.	400.000,00 €

8.1.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -3,00 % von (433.331,89 €) (steigende Zinsen, Preisrückgänge, weniger stattl. Förderung, stattl. Sanierungsauflagen, explodierende Energiepreise, steigende Inflation)	-12.999,96 €
Summe	-12.999,96 €

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 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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-20.500,00 €
• Nr. 1, -20.500,00 €	
Summe	-20.500,00 €

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: Nr. 1, (gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV 21)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 1,5 \%$	$i_t = 4,8 \%$
Dauer der Mietabweichung	8,70 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 2,75 \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	17.434,92 €	13.189,92 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 8,200545$ (8,70 Jahre; $k = 2,75 \%$, $i_m = 1,5 \%$)	$\times 9,282485$ (8,70 Jahre; $k = 2,75 \%$, $i_t = 4,8 \%$)
= Barwert	= 142.975,85 €	= 122.435,23 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete)
= -20.540,62 €; rd. -20.500,00 €

Diese Barwertdifferenz wird als Werteinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).

9 Vergleichswertermittlung

9.1.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, 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.

9.1.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

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

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

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

9.1.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors ca.	=	3.390,00 €/m ²	E1
beitragsfreier Vergleichsfaktor ca. (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	3.390,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		15.12.2022	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Wohnfläche [m ²]		126,34	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 3.390,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			– €/m ²	
insgesamt			– €/m ²	
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor			= 3.390,00 €/m ²	

9.1.4 Erläuterungen zum Vergleichsfaktor

E1

Gemäß Immobilienmarktbericht Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg 2020:

Objektart:	Reihenmittelhaus
Altersklasse:	Baujahre 1960 - 1979
Lage:	Hamburger Randgebiet
BRW-Niveau:	395 €/m ² /
Preisniveau:	295.000 € (im Durchschnitt)

Preisniveau: mittleres Preisniveau Reihenmittelhäuser in 2018 / 2019 im Kreis Pinneberg
ca. 283.000 €

Preissteigerung der Immobilien (Reihenmittelhäuser) von 2018 / 2019 bis 2022 um ca. 45%

= 295.000 € × 1,45 = ca. 428.000 €

428.000 € / 126,34 m² = rd. 3.390,00 €/m²

9.1.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	3.390,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor	= 3.390,00 €/m²	
Wohnfläche [m²]	× 126,34 m²	
vorläufiger Vergleichswert	= 428.292,60 €	
marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 2.848,78 €	E2
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 425.443,82 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 20.500,00 €	E3
Vergleichswert	= 404.943,82 € rd. 405.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 15.12.2022 mit rd. **405.000,00 €** ermittelt.

9.1.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E2

Zu- und Abschläge zum vorläufigen Vergleichswert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
• Garage	10.000,00 €
• prozentuale Schätzung: -3,00 % von (428.292,60 €)	-12.848,78 €
(steigende Zinsen, Preisrückgänge, weniger statl. Förderung, statl. Sanierungsauflagen, explodierende Energiepreise, steigende Inflation)	
Summe	-2.848,78 €

E3

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Mietabweichungen	-20.500,00 €
• Nr. 1 -20.500,00 €	
Summe	-20.500,00 €

Ermittlung des Werteinflusses der Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblich erzielbaren Miete mittels Barwertdifferenz für die Ertragsposition: Nr. 1

(gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 1 ImmoWertV 21)

Miete	marktüblich erzielbare Miete	tatsächliche Miete
jährlicher Dynamikszinssatz der Miete	$i_m = 1,5 \%$	$i_t = 4,8 \%$
Dauer der Mietabweichung	8,70 Jahre	
Kapitalisierungszinssatz	$k = 2,75 \%$	
Zahlungsweise der Miete	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr	unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr
Nettokaltmiete/Jahr	17.434,92 €	13.189,92 €
x Kapitalisierungsfaktor (einer dynamischen Zeitrente)	$\times 8,200545$ (8,70 Jahre; $k = 2,75 \%$, $i_m = 1,5 \%$)	$\times 9,282485$ (8,70 Jahre; $k = 2,75 \%$, $i_t = 4,8 \%$)
= Barwert	= 142.975,85 €	= 122.435,23 €

Barwertdifferenz (Barwert der tatsächlichen Miete abzüglich Barwert der marktüblich erzielbaren Miete)
= -20.540,62 €; rd. -20.500,00 €

Diese Barwertdifferenz wird als Werteinfluss angesetzt. Die Marktanpassung erfolgte durch die Ableitung der Kapitalisierungszinssätze aus dem Liegenschaftszinssatz (Berücksichtigung der Dynamiken von marktüblicher und tatsächlicher Miete sowie des spezifischen Risikos der tatsächlichen Miete).

10 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 Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

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

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit	rd. 402.000,00 € ,
der Ertragswert mit	rd. 400.000,00 €
und der Vergleichswert mit	rd. 405.000,00 €

ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (Vergleichsmieten, Liegenschaftszinssatz) sowie für die Vergleichswertermittlung in ausreichender Qualität (Vergleichsfaktor) 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) sowie dem Vergleichswertverfahren das Gewicht 0,60 (e) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[402.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 400.000,00 \text{ €} \times 0,600 + 405.000,00 \text{ €} \times 0,600] \div 2,100 = \text{rd. } \underline{\underline{402.000,00 \text{ €}}}.$

11 Verkehrswert des Teilgrundstücks A

Der Verkehrswert für das Teilgrundstück A wird zum Wertermittlungsstichtag 15.12.2022 mit rd.

402.000,00 €

in Worten: vierhundertzweitausend Euro

abzgl. 22.000 € (ca. 5%) aufgrund fehlender Innenbesichtigung

380.000,00 €

in Worten: dreihundertachtzigtausend Euro

abzgl. 5.000 € aufgrund Werteeinfluss Notwegerecht

375.000,00 €

in Worten: dreihundertfünfundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

12 Wertermittlung für das Teilgrundstück B

12.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

13 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **625,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.12.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	84 m ²
Anteil	=	1/9

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.12.2022 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)	=	625,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	15.12.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	625,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	84	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	Verkehrsfläche	× 0,20	
Anteil		1/9	× 0,11	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	13,75 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	13,75 €/m ²	
Fläche	×	84 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	1.155,00 € <u>rd. 1.160,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.12.2022 insgesamt **1.160,00 €**.

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)		1.160,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	34,80 €
vorläufiger Vergleichswert	=	1.194,80 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	1.194,80 €
Vergleichswert	=	1.194,80 €
	rd.	1.000,00 €

13.1.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 %	34,80 €
Summe	34,80 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

13.1.2 Verkehrswert 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. **1.000,00 €** ermittelt.

Der Verkehrswert für das Teilgrundstück B wird zum Wertermittlungstichtag 15.12.2022 mit rd.

1.000,00 €

in Worten: eintausend Euro

geschätzt.

14 Verkehrswerte

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke A + B betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A	Einfamilienhaus, Garage	177,00 m²	375.000,00 €
B	unbebaut (Zuwegung, 1/9 Anteil)	84,00 m²	1.000,00 €

Die Verkehrswerte für das mit einem Einfamilienhaus / Mittelreihenhaus mit Garage bebaute Grundstück in 22869 Schenefeld, Hauptstraße 72

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schenefeld	476	3
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Schenefeld	3	83/42, 83/47, 83/44

werden für die Teilgrundstücke A + B zum Wertermittlungsstichtag 15.12.2022 mit rd.

Teilgrundstück A = 375.000,00 €

in Worten: dreihundertfünfsiebzigtausend Euro

und

Teilgrundstück B = 1.000,00 €

in Worten: eintausend Euro

geschätzt.

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

Hamburg, den 12. September 2024

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

15 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

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

- Leistungsabgrenzung -

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

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

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

Ein Verkehrswertgutachten kann immer nur offensichtliche (Bau)Schäden und Umstände berücksichtigen, die durch Inaugenscheinnahme erfasst werden können. 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 Wertermittlungstags-tag 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 Bieter in diesem Zwangsversteigerungsverfahren vorbehalten, die durch den Sachverständigen dargestellte, begründete Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie mit den festgestellten Mängeln / Modernisierungsaufwendungen anders zu beurteilen. Etwaige Schadens- oder Regressansprüche aus vorgenannten Besonderheiten dem Sachverständigen gegenüber sind hiermit ausdrücklich ausgeschlossen.

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

Wertermittlungsergebnisse Teilgrundstück A

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**in **Schenefeld, Hauptstraße 72**

Flur 3

Flurstücksnummer **83/42, 83/47**Wertermittlungstichtag: **15.12.2022****Bodenwert**

Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
A	baureifes Land	frei	813,56	177,00	144.000,00
Summe:			813,56	177,00	144.000,00

Objektdaten

Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
A	Einfamilienhaus			126,34	1967	67	30
A	Garage						

Wesentliche Daten

Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor
A	17.434,92	4.010,03 € (23,00 %)	1,25	1,50

Relative Werte

relativer Bodenwert:	1.139,78 €/m² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-162,26 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert:	2.968,18 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag:	21,62
Verkehrswert/Reinertrag:	27,93

Ergebnisse

Ertragswert:	400.000,00 €
Sachwert:	402.000,00 €
Vergleichswert:	405.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	375.000,00 € ohne Innenbesichtigung / mit Notwegerecht
Wertermittlungstichtag	15.12.2022

Bemerkungen: ohne Innenbesichtigung; Mittelreihenhaus; Objekt ist vermietet; keine Baulasten; bauliche Mängel und / oder Schäden nicht bekannt, Werteeinfluss durch Notwegerecht

Wertermittlungsergebnisse Teilgrundstück B

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Zuwegung, Grundstück unbebaut**
 Flur 3 Flurstücksnummer **83/44**

in **Schenefeld, Hauptstraße 72**
 Wertermittlungsstichtag: **15.12.2022**

Bodenwert						
	Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	beitrags- rechtlicher- Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	B	baureifes Land	frei	13,81	84,00	1.160,00
			Summen:	13,81	84,00	1.160,00

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

Ergebnisse	
Vergleichswert:	----
Verkehrswert (Marktwert):	1.000,00 €
Wertermittlungsstichtag	15.12.2022

Bemerkungen: Zuwegung

16 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

16.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Wohnraumförderungsgesetz

EnEV:

Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden

16.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [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, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [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

16.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Dezember 2022) erstellt.

17 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Fotos
Anlage 1a:	Luftbild
Anlage 2:	Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Anlage 3:	Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Anlage 4:	Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Anlage 5:	Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
Anlage 6:	Grundrisse und Schnitte, Ansichten
Anlage 7:	Wohn- und Nutzflächenberechnungen
Anlage 8:	Rauminhaltsberechnungen
Anlage 9:	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
Anlage 10:	Bebauungspläne / Übersicht

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

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 6



Bild 1: unmittelbare Umgebung Hauptstraße



Bild 2: unmittelbare Umgebung Hauptstraße



Bild 3: Ansicht Reihenhausanlage von der Hauptstraße



Bild 4: Teilansicht Bewertungsobjekt

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 6



Bild 5: Teilansicht Bewertungsobjekt



Bild 6: Teilansicht Bewertungsobjekt



Bild 7: Teilansicht Bewertungsobjekt



Bild 8: Zuwegung von der Hauptstraße

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 6



Bild 9: Zuwegung von der Hauptstraße / Nedderstraße



Bild 10: Ansicht Bewertungsobjekt / Eingangsseite



Bild 11: Vorgartenbereich, eingangsseitig



Bild 12: Situation Fassade / Dach eingangsseitig

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 6



Bild 13: Situation Fassade / Dach eingangsseitig



Bild 14: Situation Rissbildung Fassade eingangsseitig



Bild 15: Bereich Hauseingang Bewertungsobjekt



Bild 16: unmittelbare Umgebung Nedderstraße

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 6



Bild 17: unmittelbare Umgebung Nedderstraße



Bild 18: Bereich Nedderstraße Auffahrt Garagengebäude



Bild 19: Ansicht Garagengebäude



Bild 20: Ansicht Garagengebäude

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 6



Bild 21: zugehörige Garage Bewertungsobjekt

Anlage 1a: Luftbild

Seite 1 von 1



29-12-2022 | © GeoContent

510009289

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 29.12.2022 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 2022.

Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 29.12.2022 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 2022.

Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

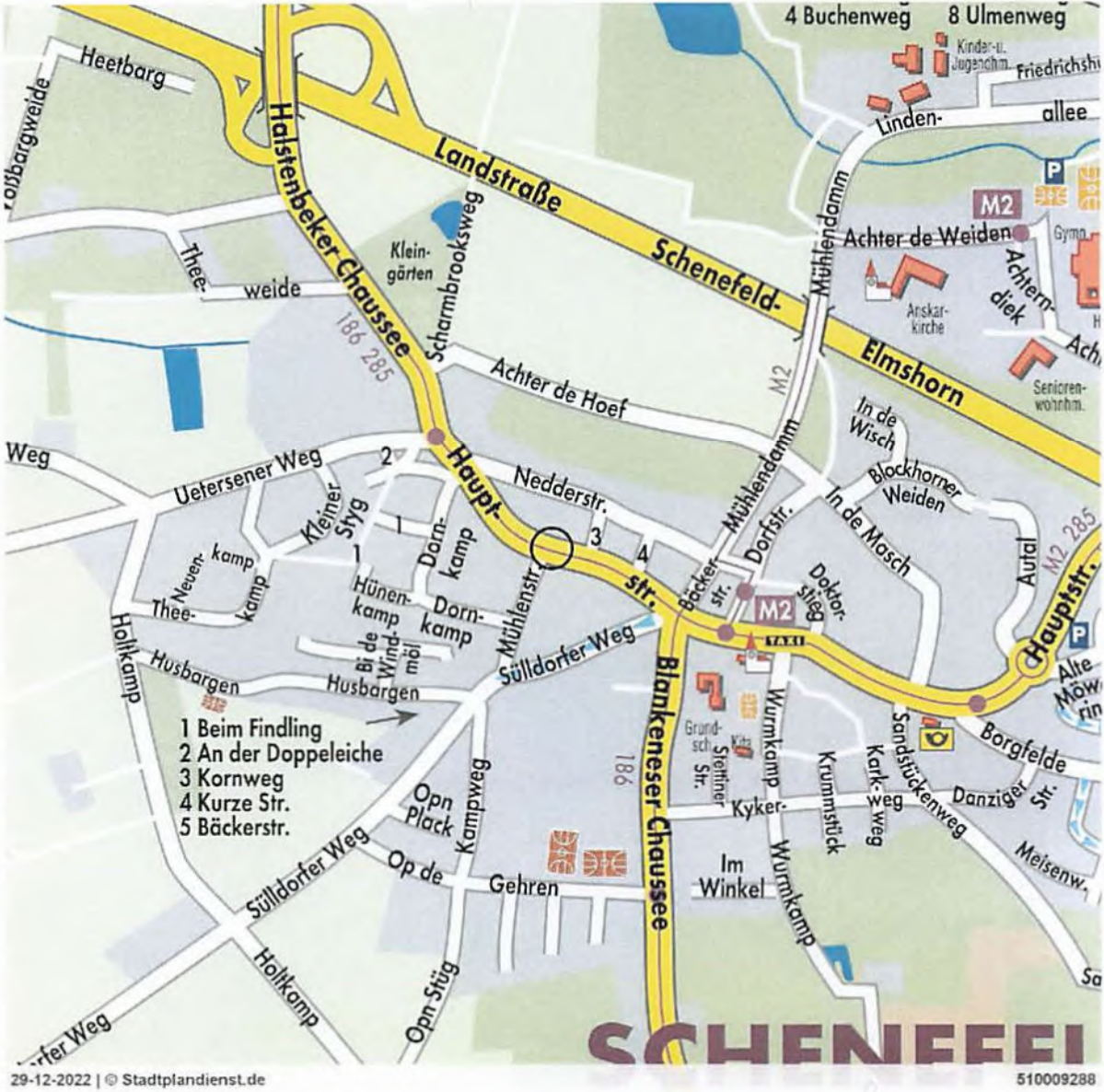
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 29.12.2022 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 2022.

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 29.12.2022 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 2022.

Anlage 5:

Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte (sw) 1:1000

Erstellt am 27.06.2022

Flurstück: 83/42 und weitere

Flur: 3

Gemarkung: Schenefeld

Gemeinde: Schenefeld

Kreis: Pinneberg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



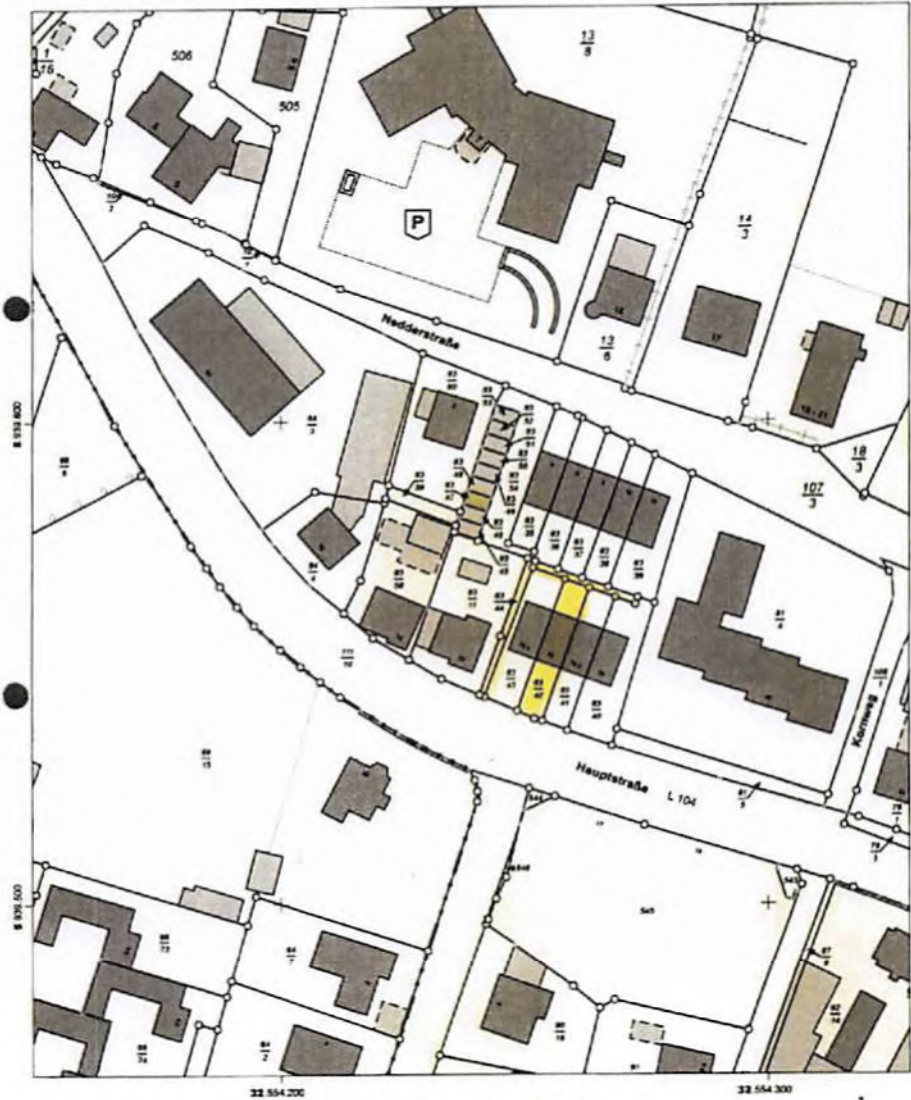
Erteilende Stelle: Katasteramt

Langeloh 65 b

25337 Elmshorn

Telefon: 04121 57998-0

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



Maßstab 1:1000

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

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 1 von 13

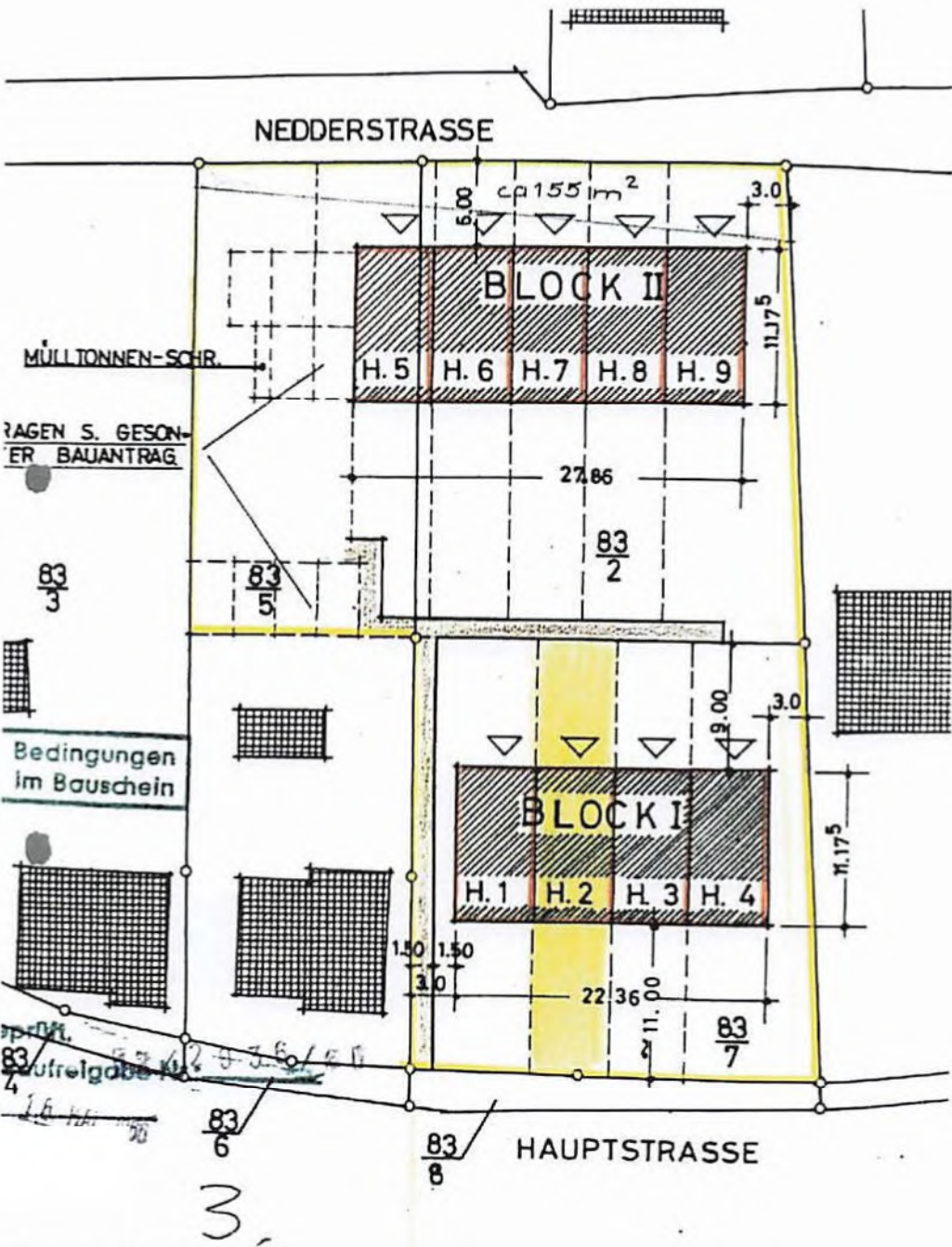


Bild 1: Lageplan

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 2 von 13

Mit CamScanner gescannt



Bild 2: Gesamtplan Reihenhausanlage mit Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 3 von 13

Mit CamScanner gescannt

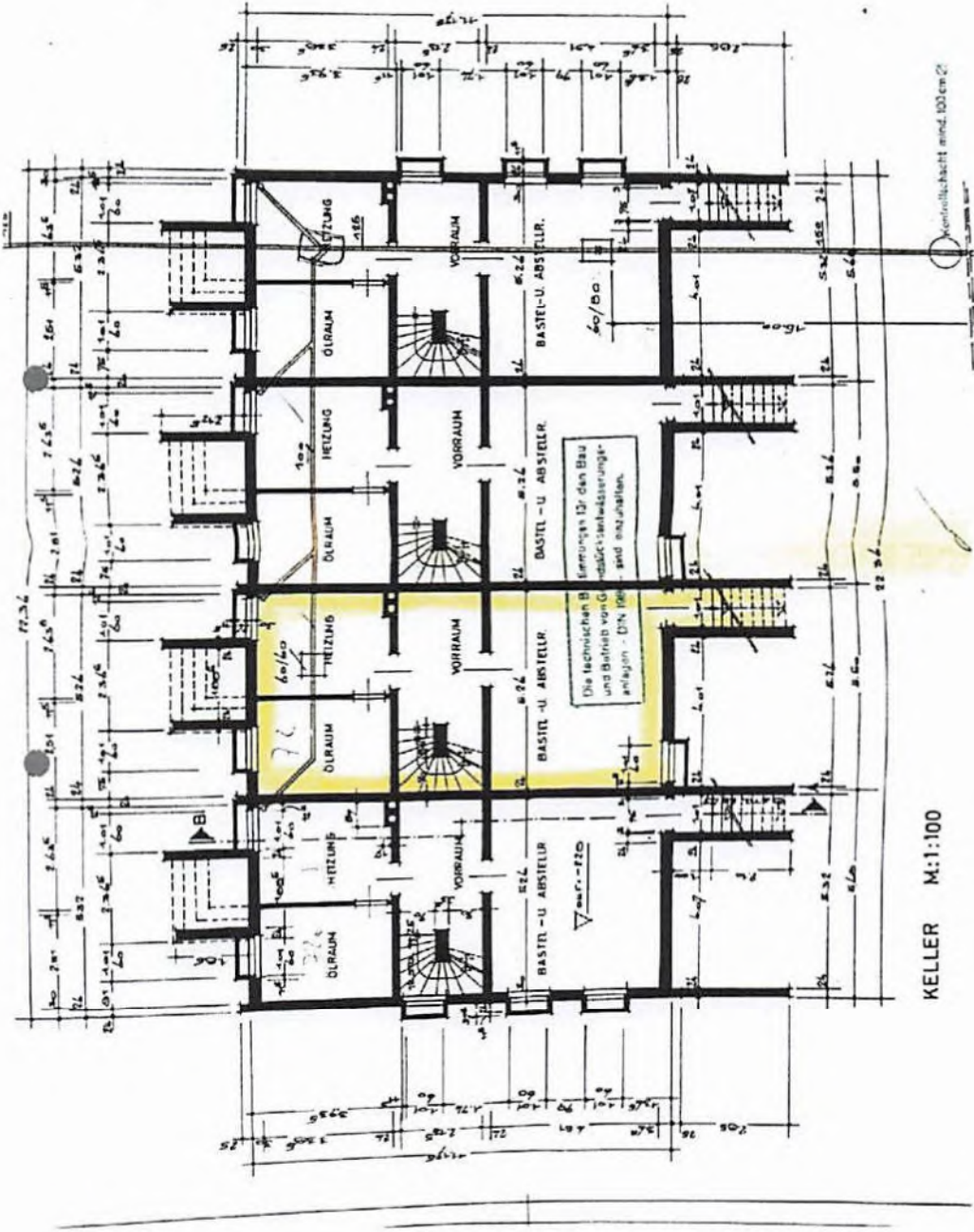
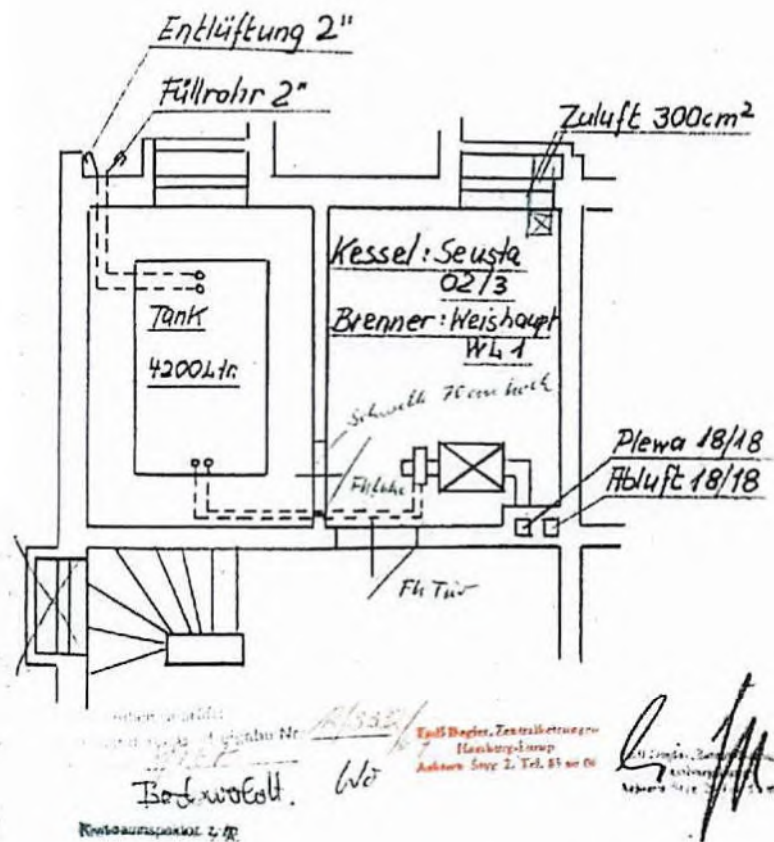


Bild 3: Grundriss KG mit Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 4 von 13

Bauanzeige 9 Reihenhäuser ^{3. Ausfertigung}
in Schenefeld Hauptstr. 70-72
und Nedderstr. 4-12
Mittelhaus 5x



Mit CamScanner gescannt

Bild 4: Teilgrundriss KG mit Heizungsraum / Tankraum

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 5 von 13

Mit CamScanner gescannt

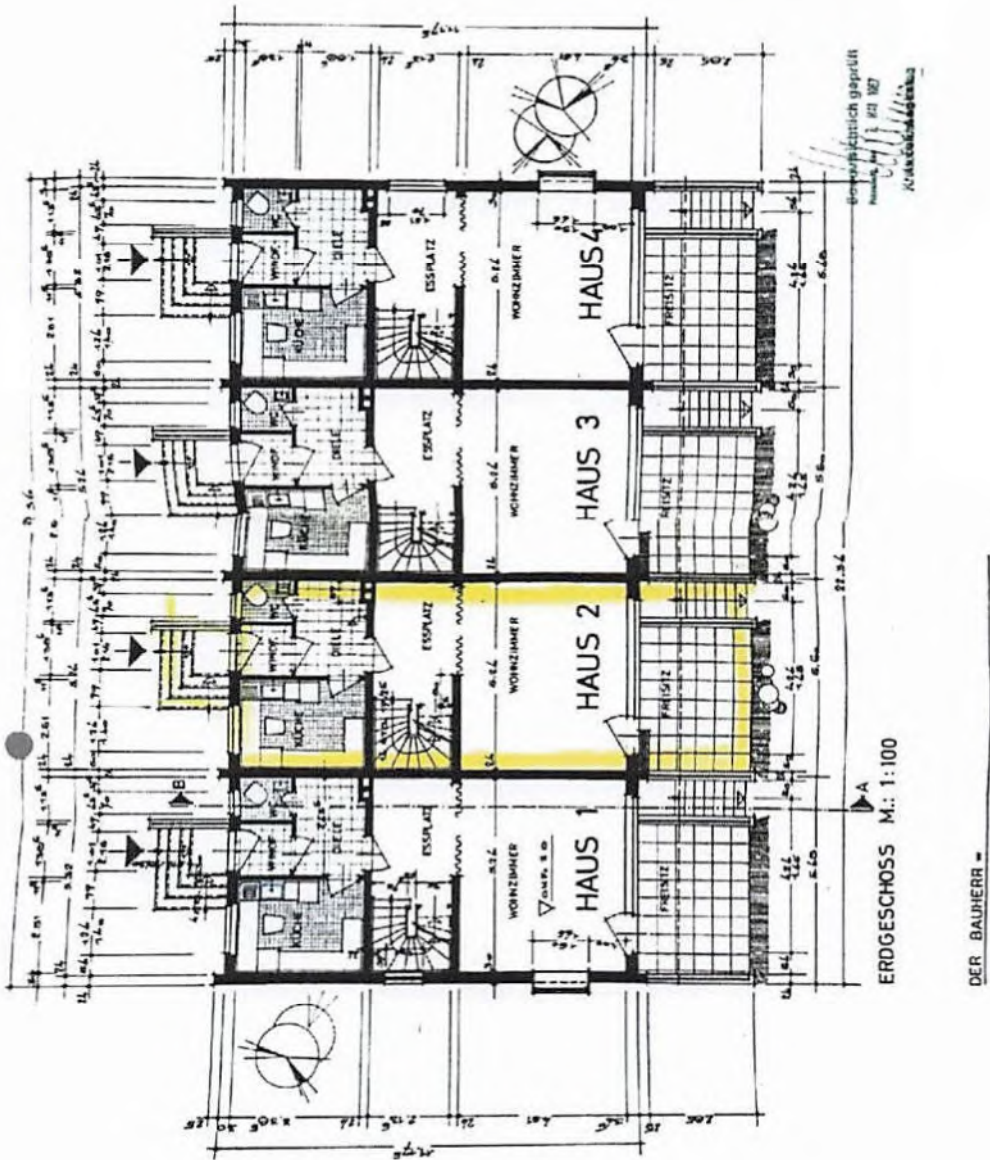


Bild 5: Grundriss EG mit Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 6 von 13

Mit CamScanner gescannt

-BLAT

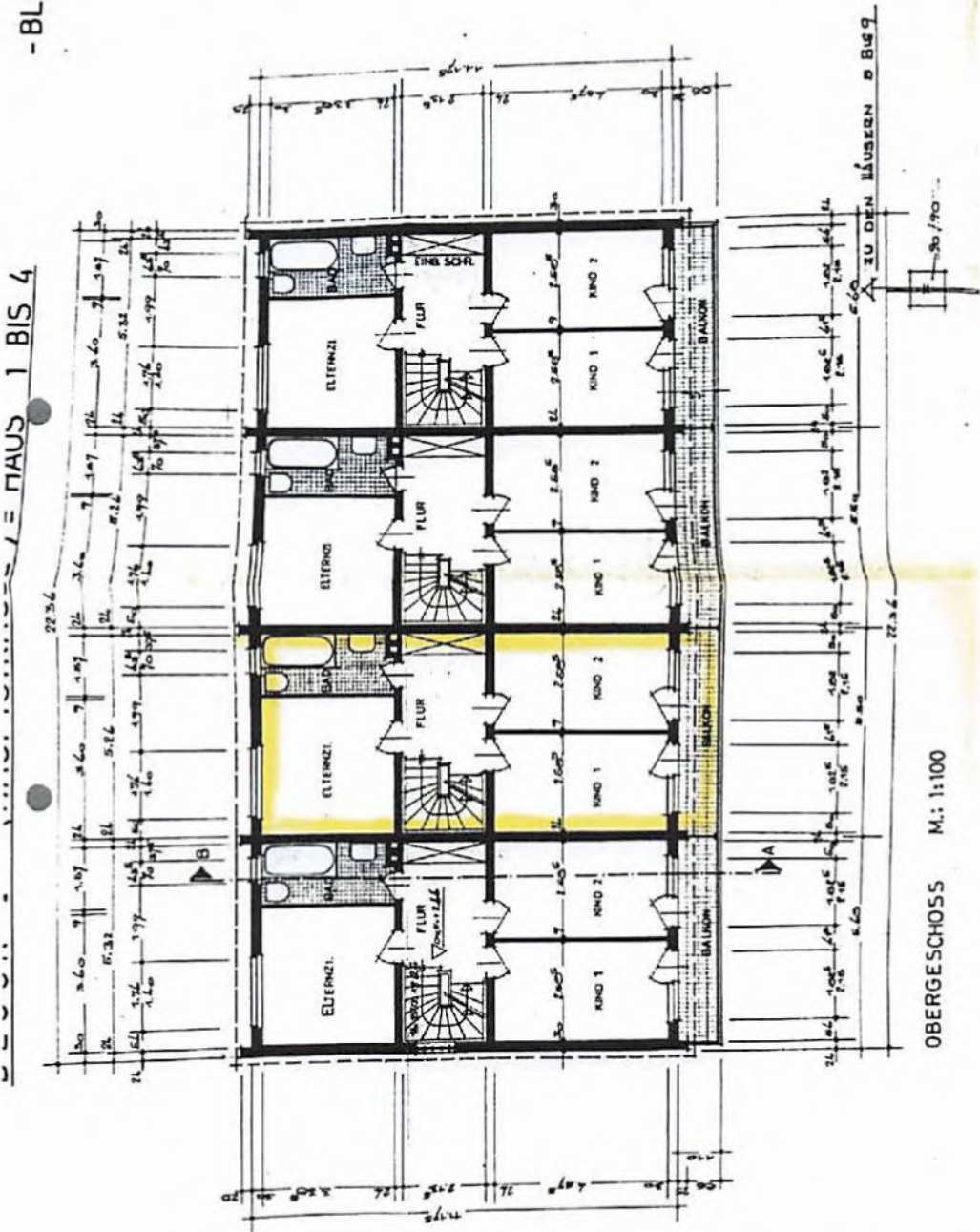


Bild 6: Grundriss OG mit Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 7 von 13

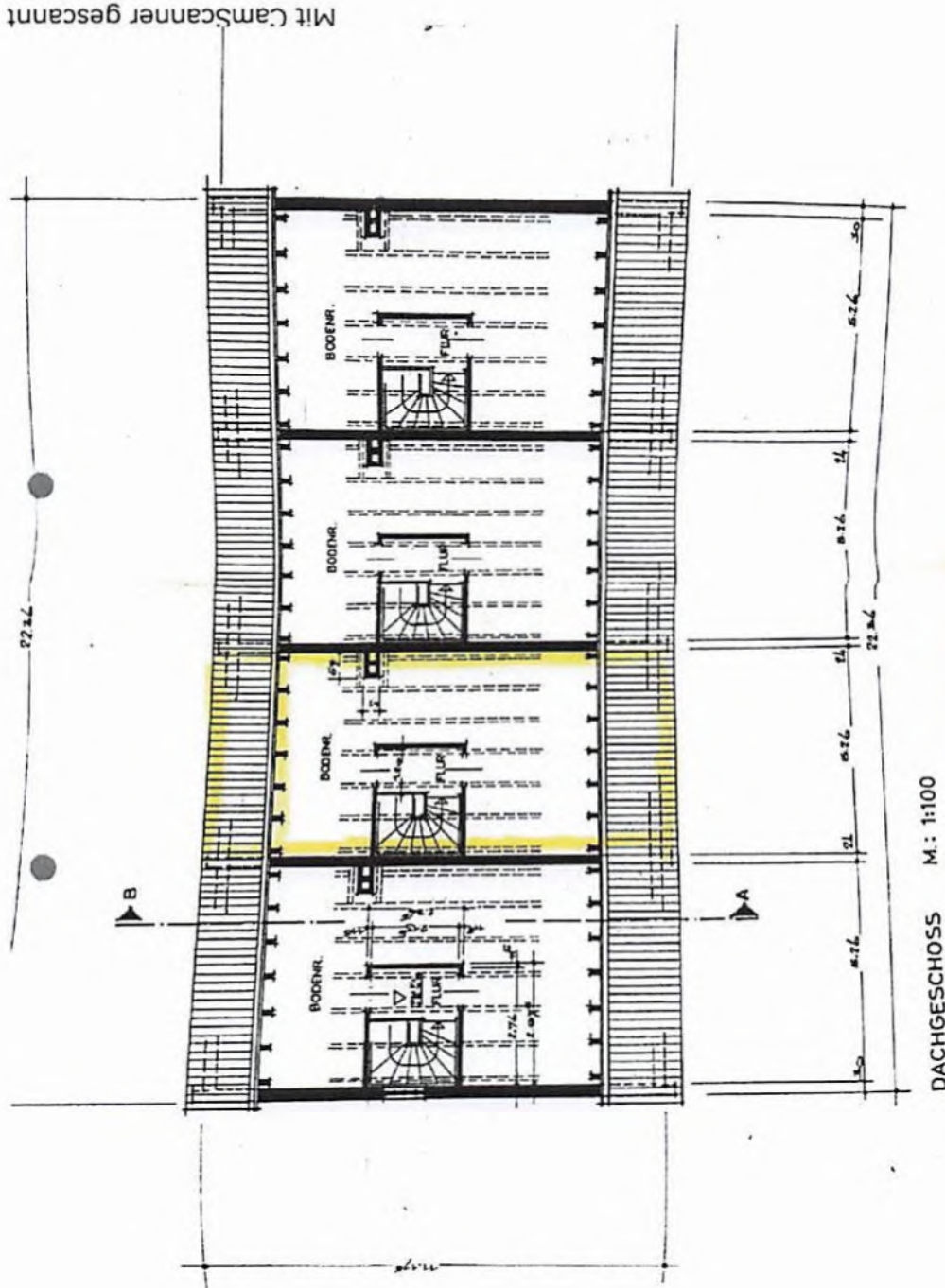


Bild 7: Grundriss DG mit Kennzeichnung Bewertungsobjekt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 8 von 13

Mit CamScanner gescannt

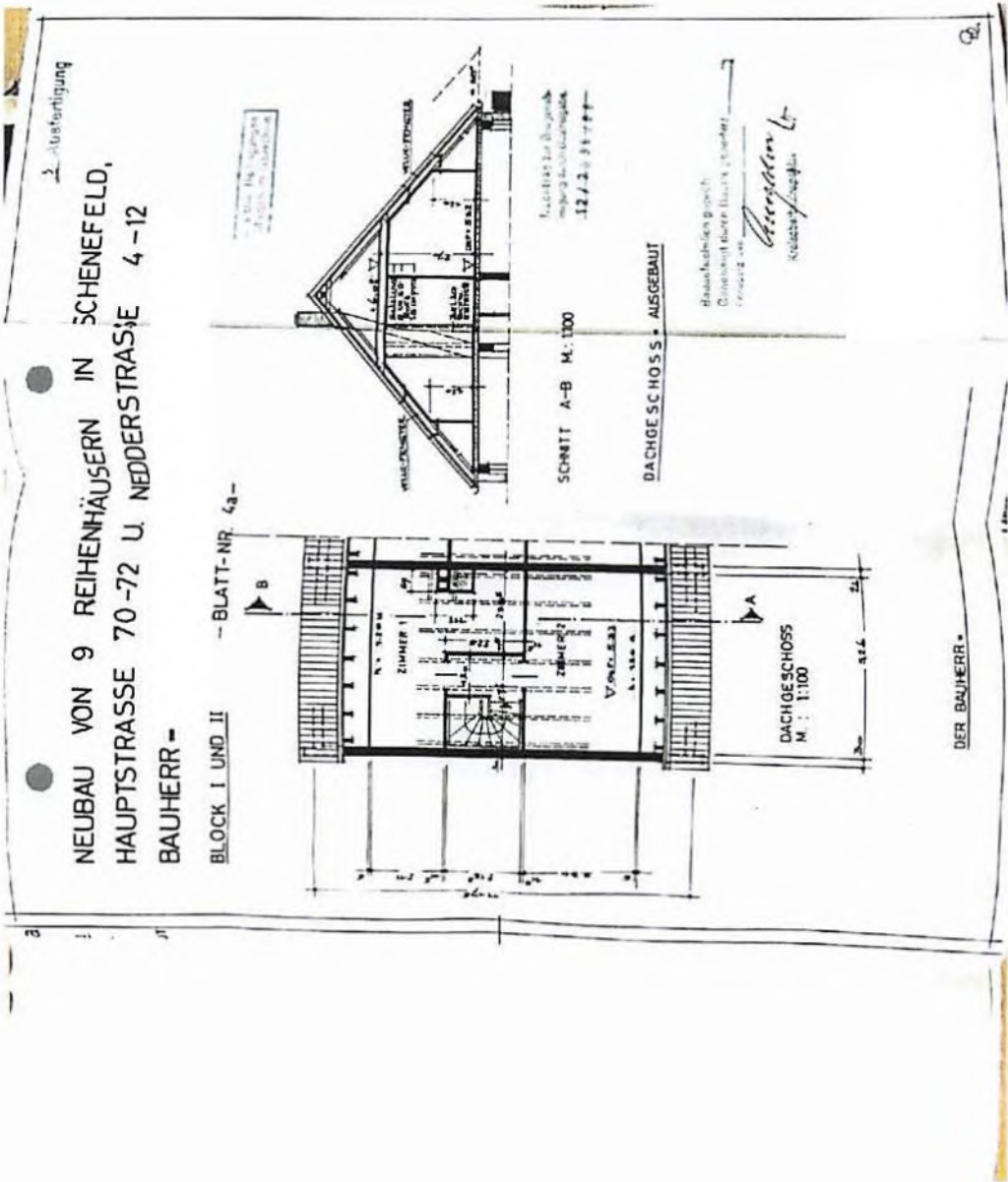


Bild 8: Grundriss DG / Querschnitt DG

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 9 von 13

Mit CamScanner gescannt

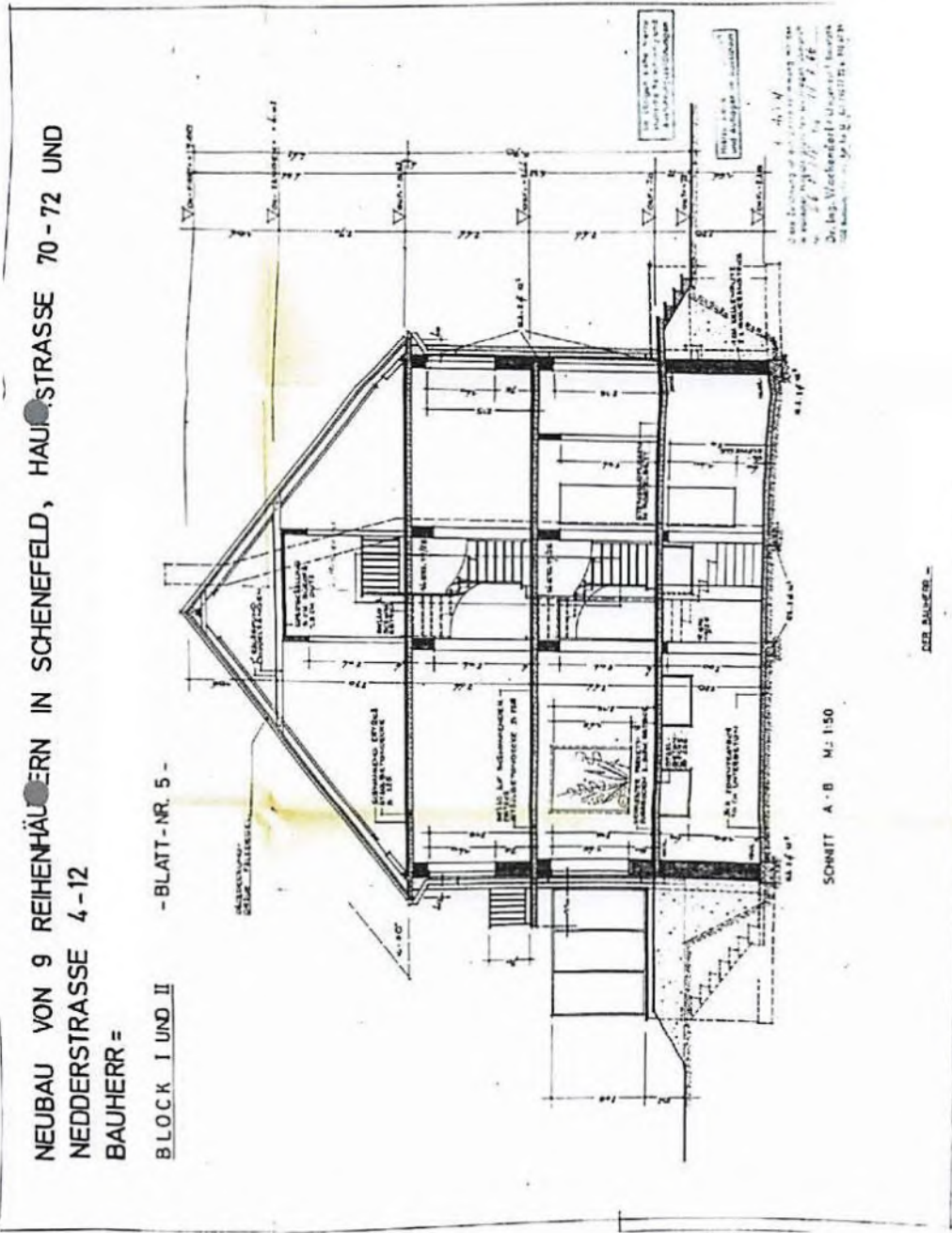


Bild 9: Querschnitt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten
Seite 10 von 13

Mit CamScanner gescannt

NEUBAU VON 9 REIHENHÄUSERN IN SCHENEFELD, HAUPTSTRASSE 70-72 U. NEDDERSTRASSE 4-12
BAUHERR =
BLOCK 1 (HAUPTSTRASSE) = HAUS 1 BIS 4
- BLATT-NR. 2 -

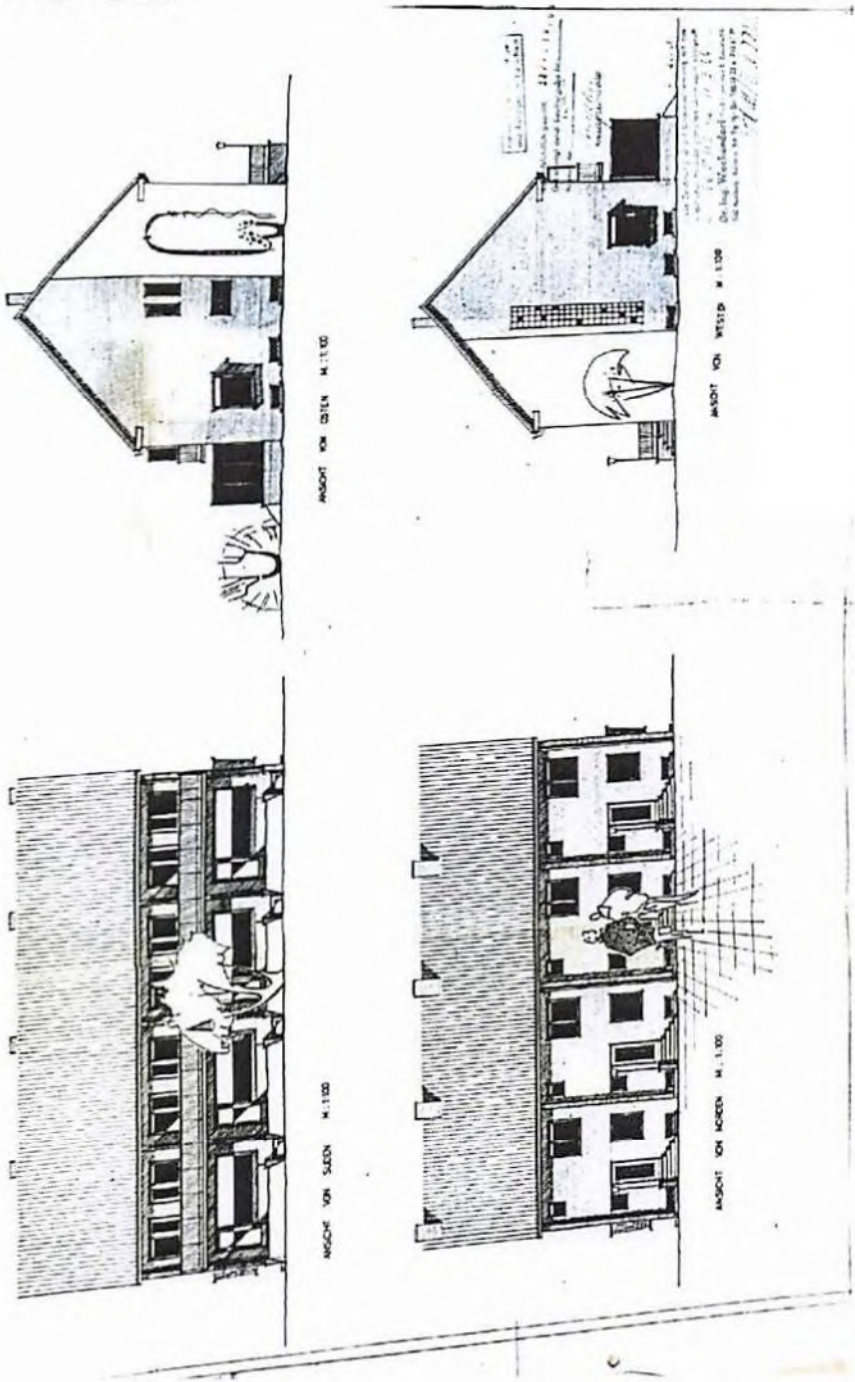


Bild 10: Gesamtplan Ansichten

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 11 von 13

Mit CamScanner gescannt

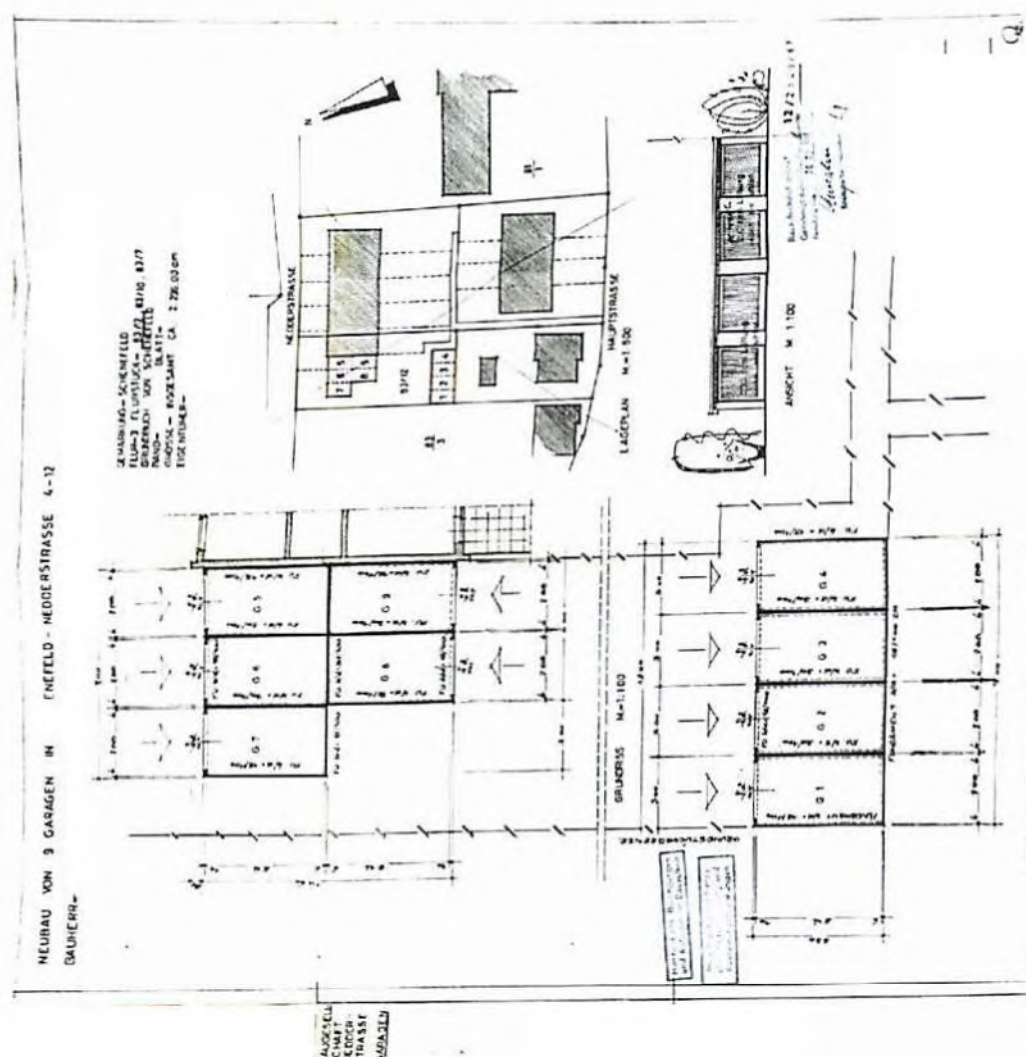


Bild 11: Grundriss Garagen

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten
Seite 12 von 13

Mit CamScanner gescannt

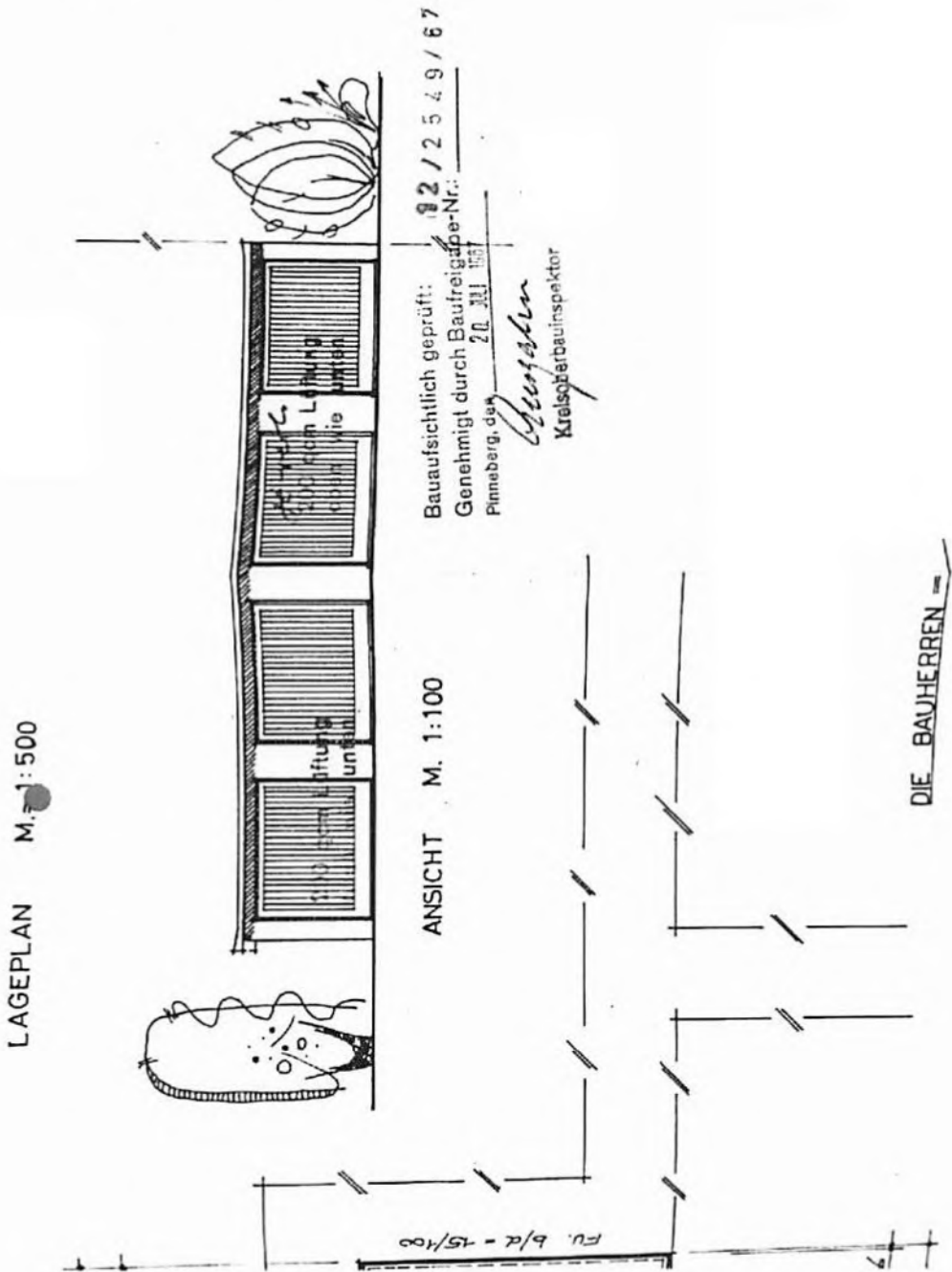


Bild 12: Teilansicht Garagen

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 13 von 13

Mit CamScanner gescannt

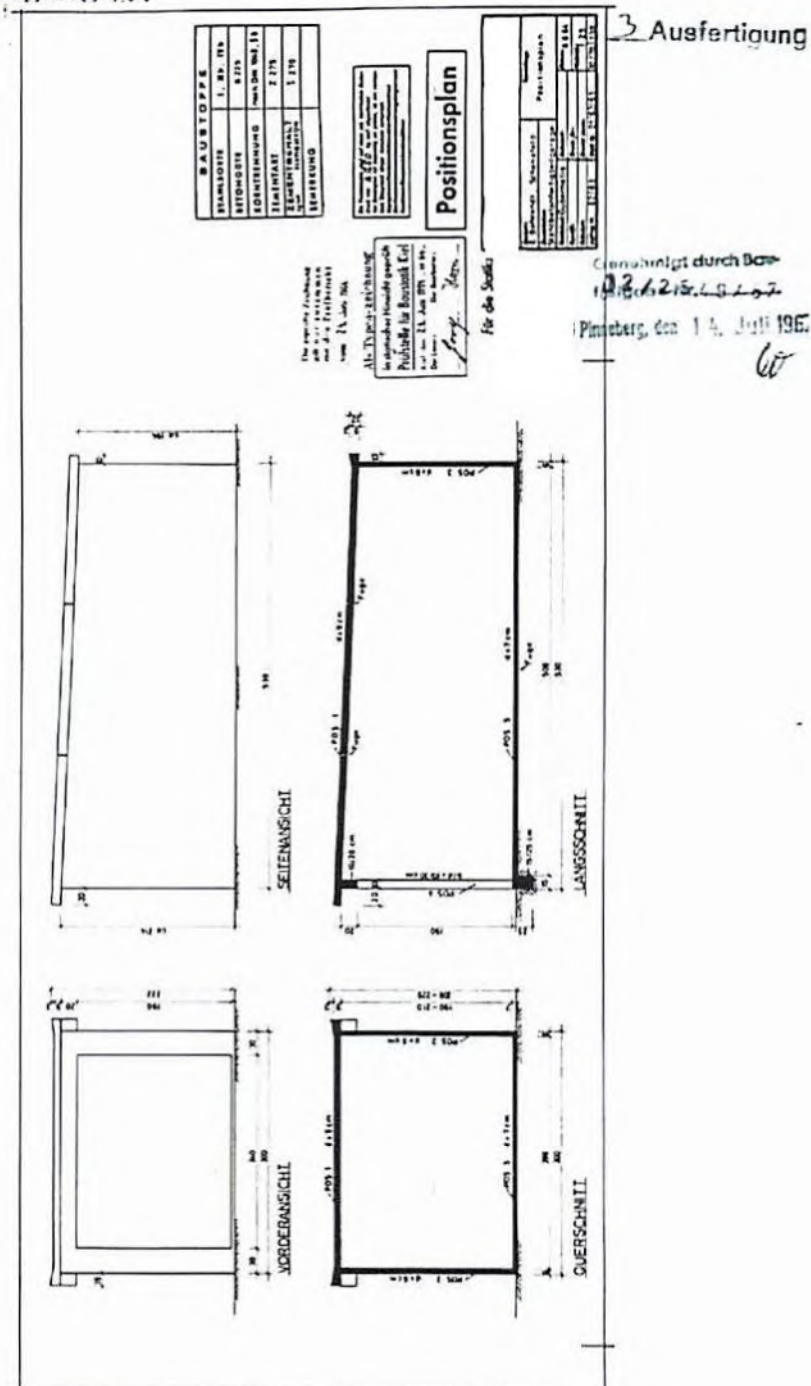


Bild 13: Teilansicht / Querschnitt Garagen

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 1

- 3 -	Übertrag :	48,38 qm
Obergeschoß:		
Elternzi.:	$3,60 \times 3,385 \times 0,97 =$	11,82 qm
Kind 1 :	$2,585 \times 4,575 \times 0,97 =$	11,48 qm
Kind 2 :	$2,585 \times 4,575 \times 0,97 =$	11,48 qm
Bad :	$1,57 \times 3,385 \times 0,97 =$	5,15 qm
Abstellraum	$1,40 \times 1,045 \times 0,97 =$	1,42 qm
Flur :	$((5,26 \times 2,135) - (0,95 \times 2,135) - (1,49 \times 1,135) - (0,90 \times 1,185) - (0,50 \times 0,95)) \times 0,97 =$	5,78 qm
Balkon :	$((5,32 \times 0,25) + (5,66 \times 0,85)) : 4 =$	1,54 qm
Dachgeschoß:		
Flur :	$((1,20 \times 2,135) + (0,10 \times 0,95)) \times 0,97 =$	2,58 qm
Zugang durch Ausbau:		
Zimmer 1 :	$((5,26 \times (2,11 - 1,06/2) - (2,385 \times 2,25) - (0,59 \times 1,11)) \times 0,97 =$	12,64 qm
Zimmer 2 :	$((5,26 \times (3,30 - 1,06/2)) \times 0,97 =$	14,13 qm
Wohnfläche Zugang gesamt :		126,40 qm

Block I, Haus 2=		
Erdschoß:		
Wohnzimmer/		
Essplatz :	$((5,26 \times 4,51) + (2,51 \times 0,24) + (5,26 \times 2,135) - (0,95 \times 2,135) - (1,00 \times 0,95) - (0,85 \times 0,95)) \times 0,97 =$	30,61 qm
Küche :	$2,51 \times 3,385 \times 0,97 =$	8,25 qm
Diele :	$2,635 \times 1,885 \times 0,97 =$	4,82 qm
WC :	$1,135 \times 1,385 \times 0,97 =$	1,52 qm
Windfang :	$1,385 \times 1,385 \times 0,97 =$	1,86 qm
Freisitz :	$(4,01 \times 1,10) : 4 =$	1,10 qm
Obergeschoß:		
Elternzi.:	$3,60 \times 3,385 \times 0,97 =$	11,82 qm
Kind 1 :	$2,585 \times 4,575 \times 0,97 =$	11,48 qm
Kind 2 :	$2,585 \times 4,575 \times 0,97 =$	11,48 qm
Bad :	$1,57 \times 3,385 \times 0,97 =$	5,15 qm
Abstellraum:	$1,40 \times 1,045 \times 0,97 =$	1,42 qm
Flur :	$((5,26 \times 2,135) - (0,95 \times 2,135) - (1,49 \times 1,135) - (0,90 \times 1,185) - (0,50 \times 0,95)) \times 0,97 =$	5,78 qm
Balkon :	$((5,32 \times 0,25) + (5,50 \times 0,85)) : 4 =$	1,50 qm
Dachgeschoß:		
Flur :	$((1,20 \times 2,135) + (0,10 \times 0,95)) \times 0,97 =$	2,58 qm
Zugang durch Ausbau:		
Zimmer 1 :	$((5,26 \times (2,11 - 1,06/2) + (2,385 \times 2,25) - (0,59 \times 1,11)) \times 0,97 =$	12,64 qm
Zimmer 2 :	$((5,26 \times (3,30 - 1,06/2)) \times 0,97 =$	14,13 qm
Wohnfläche Zugang gesamt :		126,34 qm

Zusammenstellung der Wohnfläche bei ausgebautem Dachgeschoß:

Zusatz:	
Block I, Haus 1 bis 4 (Hauptstraße)=	
Haus 1 =	126,40 qm
Haus 2 =	126,34 qm
Haus 3 =	126,34 qm
Haus 4 =	126,40 qm
Seitenbetrag: 505,48 qm	

- 4 -

Mit CamScanner gescannt

Anlage 8: Rauminhaltsberechnungen

Seite 1 von 1

Neubau von 9 Reihenhäusern in Schenefeld, Hauptstraße 70-72
und Nedderstraße 4- 12

Bauherr: "

"

Nachtrag zum Beschein-Nr. 12/2036/66
=====

Zusammenstellung des umbauten Raumes
nach Beschein-Nr. 12/2036/66:

Abgang:

Block I, Haus 1 bis 4 (Hauptstraße)

Haus 1 =	546,46 cbm	
Haus 2 =	528,82 cbm	
Haus 3 =	528,82 cbm	
Haus 4 =	545,69 cbm	2.149,79 cbm

Block II, Haus 5 bis 9 (Nedderstraße)

Haus 5 =	546,46 cbm	
Haus 6 =	528,82 cbm	
Haus 7 =	528,82 cbm	
Haus 8 =	528,82 cbm	
Haus 9 =	545,69 cbm	2.678,61 cbm

Abgang gesamt: 4.828,40 cbm
=====

Berechnung des umbauten Raumes bei ausgebautem Dachgeschoß:

Zugang:

Block I, Haus 1:

Keller-, Erd- und Obergeschoß:

$(5,68 \times 11,175) \times (2,28 + 2,66 + 2,66) =$ 482,37 cbm

Dach, ausgebauter Teil:

$((7,875 \times 1,45) + (\frac{2,875 + 4,70}{2} \times 1,25)) \times 5,68 =$ 109,51 cbm

Dach, gesamt:

$(\frac{11,715 \times 4,56}{2} \times 5,68) =$ 151,71 cbm

Dach, nicht ausgebauter Teil:

$(151,71 - 109,51) : 3 =$ 14,07 cbm

Zugang gesamt : 605,95 cbm
=====

Block I, Haus 2:

Keller-, Erd- und Obergeschoß:

$(5,50 \times 11,175) \times (2,28 + 2,66 + 2,66) =$ 467,10 cbm

Dach, ausgebauter Teil:

$((7,875 \times 1,45) + (\frac{2,875 + 4,70}{2} \times 1,25)) \times 5,50 =$ 106,04 cbm

Dach, gesamt:

$(\frac{11,715 \times 4,56}{2} \times 5,50) =$ 146,91 cbm

Dach, nicht ausgebauter Teil:

$(146,91 - 106,04) : 3 =$ 13,62 cbm

Zugang gesamt : 586,76 cbm
=====

- 2 -

Mit CamScanner gescannt

Anlage 9: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1



Kreis Pinneberg Postfach 25332 Elmshorn
Herrn
Rüdiger Meier
Wenserbalken 34
22359 Hamburg



Die Landrätin
Fachdienst Bauordnung
Ihre Ansprechpartnerin
Frau Weiß

Tel.: 04121 - 4502-4487
Fax: 04121 - 4502-04487
i.weiss@kreis-pinneberg.de
Kurt-Wagener-Str. 11
25337 Elmshorn
Zimmer 3.246
Elmshorn, 06.12.2022

Baulastauskunft 2022/0709

Sehr geehrter Herr Meier,

auf Ihre Anfrage - Ihr Zeichen: 2561/22 - teile ich Ihnen mit:

Auf dem Grundstück: Gemarkung Schenefeld, Flur 3, Flurstücke 83/42, 83/47 und 83/44, ist bei mir **keine Baulast** eingetragen.

Für diese Bescheinigung setze ich eine Gebühr in Höhe von **60,00 €** fest (Gebührenstelle 5.2 der Baugebührenverordnung). Bitte überweisen Sie diesen Betrag unter Angabe des Kassenzuschlags **PK60223534** in spätestens 2 Wochen an die Kreiskasse Pinneberg auf eines der unten angegebenen Konten.

Ihre Rechte

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

1. Schriftlich oder zur Niederschrift

Der Widerspruch kann schriftlich eingereicht oder zur Niederschrift erklärt werden.

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

2. Elektronisch

Der Widerspruch kann auch auf elektronischem Weg übermittelt werden. Dafür stehen folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- Der Widerspruch kann durch E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur an die oben aufgeführte E-Mail-Adresse erhoben werden.
- Der Widerspruch kann auch durch De-Mail in der Sendevariante mit bestätigter sicherer Anmeldung nach dem De-Mail-Gesetz vom 28. April 2011 (BGBl. I S. 686) in der z.Zt. gültigen Fassung erhoben werden. Die De-Mail-Adresse lautet: info@kreis-pinneberg.de-mail.de.

Mit freundlichen Grüßen

Weiß



Öffnungszeiten:
Montag - Freitag 9.00 - 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Anfahrt unter: www.kreis-pinneberg.de

Gläubiger-ID: DE642220000196336
Sparkasse Südholstein BIC: NOLADE21SHO IBAN: DE30 2305 1030 0002 1012 51
Postbank Hamburg BIC: PBNKDE33 IBAN: DE37 2001 0020 0009 0632 05

METROPOLREGION HAMBURG

Anlage 10: Bebauungspläne / Übersicht

Seite 1 von 1

