

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung

b.v.s
Sachverständige

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

Mitglied im Bundesverband BVS in Hamburg
und Schleswig-Holstein

Mitglied der Architektenkammer Hamburg

Rüdiger Meier . Postfach 670 107 . 22341 Hamburg

Amtsgericht Pinneberg, Außenstelle

Osterbrooksweg 42 + 44
D-22869 Schenefeld

Wenserbalken 34
22359 Hamburg

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

Datum: 01.09.2024
Az.: 70 K 9/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Wohnhaus mit Nebengebäuden (Resthof)**
bebaute Grundstück in D-22869 Schenefeld, Voßhorn 1



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
17.06.2024 ermittelt mit rd.

432.000,00 €.

Dieses Gutachten besteht aus 64 Seiten zzgl. 13 Anlagen mit insgesamt 80 Seiten.
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Übersicht der wesentlichen Objektdaten	4
2	Allgemeine Angaben	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	6
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	10
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	13
3.1	Lage	13
3.1.1	Großräumige Lage.....	13
3.1.2	Kleinräumige Lage	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	17
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	Wohnhaus	18
4.3	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	18
4.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	19
4.5	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	20
4.6	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	20
4.7	Raumausstattungen und Ausbauzustand	21
4.8	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	21
4.9	Wohnhaus / Resthof	21
4.10	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	22
4.11	Nebengebäude.....	22
4.12	Außenanlagen.....	22
5	Ermittlung des Verkehrswerts	23
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	23
5.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A.....	24
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	24
	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	24
5.4	Zu den herangezogenen Verfahren.....	25

5.5	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	26
6	Bodenwertermittlung	27
6.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	28
7	Sachwertermittlung	29
7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	30
7.3	Sachwertberechnung	32
7.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	33
8	Ertragswertermittlung	40
8.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	40
8.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	41
8.3	Ertragswertberechnung.....	43
8.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	44
9	Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen	47
9.1	Wert des Teilgrundstücks A.....	48
10	Wertermittlung für das Teilgrundstück B Gartenland.....	49
10.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	49
10.2	Bodenwertermittlung	50
10.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	51
10.4	Vergleichswertermittlung.....	52
10.5	Wert des Teilgrundstücks B Gartenland	52
11	Wertermittlung für das Teilgrundstück C Grünland.....	53
11.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	53
11.2	Bodenwertermittlung	54
11.2.1	Vergleichswertermittlung.....	55
11.3	Wert des Teilgrundstücks C Grünland	55
12	Verkehrswert	56
13	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	57
14	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	62
14.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	62
14.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	63
14.3	Verwendete fachspezifische Software	63
15	Verzeichnis der Anlagen	64

1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	Wohnhaus, nur geringfügig unterkellert, tlw. Kriechkeller vorhanden, ca. 1-geschossig, Massivbau, Sattel- oder Giebeldachkonstruktion, Eindeckung mit Tonpfannen, Fassade Mauerwerk, Verblendung o.ä.
Einheiten	Resthof mit eigengenutzter Haupteinheit EG und vermieteter Nebeneinheit im DG sowie leerstehender Einheit im DG
Baujahr	ca. 1910
Wohnfläche	EG / DG = ca. 180,87 m ² gesamt
Nutzflächen	EG / DG = ca. 447,26 gesamt
Vermietungssituation	Wohneinheit EG wird eigengenutzt / Wohneinheit DG ist vermietet / Wohneinheit DG leerstehend
Ausstattung	überwiegend einfacher bis teilweise mittlerer Ausstattungsstandard, Bäder mit Badewanne, WC/Spülkasten und Waschbecken (tlw. innenliegend), Fußbodenbeläge überwiegend Holzdielen, tlw. mit PVC, Fliesen, Teppich, Textilbelag, Laminat o.ä., Wände und Decken überwiegend Putz mit Anstrich oder Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen, Holzverkleidungen o.ä., Fenster aus Holz mit Einfachverglasung, Holztüren mit Holzzargen o.ä.
Heizungsart	Öl-Zentralheizung, überwiegend ältere Rippenheizkörper, überwiegend mit Thermostatventilen, Warmwasser über Heizungsanlage / Durchlauferhitzer
Energieausweis	nicht vorhanden
Grundstücksgröße	gesamt = 32.066 m ²
Nebengebäude	rückwärtig: abgängige Stallgebäude

Besonderheiten

Resthof

Lage im Außenbereich mit überwiegend Grünlandflächen

Wohnhaus überwiegend mit Eigennutzung / geringfügige Vermietung

überwiegend einfacher Ausstattungsstandard

erheblicher Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf bzw. Sanierungsbedarf vorhanden

insgesamt diverse Feuchtigkeitsschäden

insgesamt diverse Rissbildungen

abgängige Nebengebäude (ohne Wert)

überwiegend vernachlässigter Gesamtzustand

Holzschädling Dachbereich (gem. Bauakte ca. 1958)

Wertermittlung Bereich A

Ertragswert	256.000,00.- €
Sachwert	241.000,00.- €
Bodenwert	255.000,00.- €
Verkehrswert	247.000,00.- €

Wertermittlung Bereich B

Bodenwert	094.000,00.- €
Verkehrswert	094.000,00.- €

Wertermittlung Bereich C

Bodenwert	091.000,00.- €
Verkehrswert	091.000,00.- €

Wertermittlung A + B + C	Verkehrswert	432.000,00.- € gesamt
---------------------------------	---------------------	------------------------------

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus sowie Nebengebäuden / Resthof
Objektadresse:	Voßhörn 1 D-22869 Schenefeld
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schenefeld, Blatt 3245, lfd. Nr. 3
Katasterangaben:	Gemarkung Schenefeld, Flur 2, Flurstück 3/1, Gesamtfläche / zu bewertende Fläche 32.066 m ²

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Pinneberg, Außenstelle Osterbrooksweg 42 + 44 D-22869 Schenefeld Auftrag vom 18.04.2024 (Eingang des Auftrags beim Sachverständigen)
Eigentümer:	Datenschutz: siehe gesonderte Angabe

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	17.06.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	17.06.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden. Hinweis Für die nicht zu besichtigenden oder nicht zugänglichen Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Antragsgegnerin sowie der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:2.000 vom 28.03.2024
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis mit Bodenschätzung vom 28.03.2024
- amtlicher Grundbuchauszug vom 28.03.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

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

Vom Antragsteller wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- allgemeine Informationen zum Objekt
- Lageplan, ältere und neuere Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten)
- positiver Bauvorbescheid vom 09.11.2023 für die Baumaßnahme Ausbau ungenutzter landwirtschaftlicher Gebäudeteile als Wohn- und Gewerberäume
- Grundrisse EG und DG-Bauvorbescheid
- Bescheinigung Schornsteinfegermeister vom 05.02.2024
- Auszüge aus Gutachten vom Oktober 2019 der Sachverständigen Frau
- Marktwertermittlung der Firma aus Falkensee bei Berlin aus März 2022
- Vermarktungsstrategie der Firma aus März 2022.

Von der Antragstellerin wurden folgende Auskünfte erteilt:

- teilweise allgemeine Informationen zum Objekt

Von der Antragsgegnerin wurden folgende Auskünfte erteilt:

- allgemeine Informationen zum Objekt
- Informationen zu baulichen Mängeln und Schäden
- Informationen zum Vorbescheid

Präambel zu Mängeln und 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 zu berücksichtigen, sie haben aber nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes.

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

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

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

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Resthof, bestehend aus einem geringfügig unterkellerten, eingeschossigen Wohnhaus mit überwiegend nicht ausgebautem Dachgeschoss. An den Resthof sind rückwärtig Stallgebäude (Nebengebäude) angebaut.

Das Bewertungsobjekt Resthof mit Nebengebäuden wurde ca. 1910 in überwiegend massiver Bauweise erstellt und verfügt über einen einfachen und nur teilweise mittleren Ausstattungsstandard.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Tag der Ortsbegehung überwiegend in einem vernachlässigten, von erheblichen Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf bzw. Sanierungsbedarf geprägten Zustand. Dieser bezieht sich insgesamt auf alle Bereiche des Gebäudes (innen und außen). Siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 1 / Fotos.

Die Gebäudehülle (Dach ohne Dämmung, Fenster mit Einfachverglasung, Außentüren, Fassade) entspricht nicht den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßen Wärmeschutz und ist dementsprechend sanierungsbedürftig.

Zudem sind im Gebäudeinnern Heizungsanlage, Elektrik und Sanitärbereiche modernisierungsbedürftig; desweiteren sind Innentüren inkl. Zargen, Wände und Decken sowie Fußböden komplett zu überarbeiten. Die Fußbodenbereiche EG mit Holzdielen sind insgesamt ungedämmt (fußkalt).

Es wird durch die Antragsgegnerin mitgeteilt, dass seit ca. 40-45 Jahren keine Modernisierungen durchgeführt wurden. So wurde das Bad EG ca. 1983 letztmalig modernisiert; eine Einbauküche wurde ca. 1985 eingebaut und die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr ca. 2006; zugehörig ist im Gebäudeinnern lediglich ein Stahl-tank mit Fassungsvermögen ca. 1.000 Liter Heizöl. Ein ehemaliger Alt-Tank außerhalb des Gebäudes wurde ca. 2013 rückgebaut.

Zum Begehungszeitpunkt wurden diverse Rissbildungen in Wand- und Deckenbereichen festgestellt. Siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 1, Fotos.

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

Am Tag der Begehung waren diverse Feuchtigkeitsschäden in Wand- und Deckenbereichen in den Geschößbereichen erkennbar. Teilweise war zudem Befall von Schimmelpilz feststellbar. Die Kellerbereiche sind aufgrund von Feuchtigkeitsschäden – bedingt durch einen höheren Grundwasserstand – nicht nutzbar. Es wird mitgeteilt, dass bei stärkeren Regenfällen Wasser in die genannten Kellerbereiche eintritt (Fotos, Anlage 1).

Weiter wird berichtet, dass es im Januar 2024 im Dachbereich zu einem Wasserschaden (Durchlauferhitzer) gekommen ist. Die Räumlichkeiten (Whg.) sind derzeit nicht nutzbar. Siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 1, Fotos.

Der im Gebäude EG befindliche ehemalige Kuhstall ist ohne Fußboden; entsprechende Umbau- oder Erneuerungsarbeiten wurden nicht ausgeführt. Die Trägerkappendecke ist durch einen Stahlkonstruktion unterstützt; die Räumlichkeit ist insgesamt nicht nutzbar (Fotos, Anlage 1).

Die rückwärtigen Nebengebäude (Stallgebäude o.ä.) befinden sich insgesamt in einem abgängigen Zustand und bleiben daher bei der Wertermittlung unberücksichtigt. In Teilbereichen sind Dachbereiche eingestürzt, Teilbereiche der Dachflächen sind offen und durch Hilfsmaßnahmen unterstützt (Fotos, Anlage 1).

Hinweis: die Nebengebäude befinden sich – wie vorerwähnt - in einem abrisssreifen Zustand; augenscheinlich besteht in Teilbereichen Einsturzgefahr; Teilbereiche sind bereits in der Vergangenheit eingestürzt; auf erforderliche Sicherungsmaßnahmen wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

Bei den Modernisierungen ist insgesamt von einer Vollmodernisierung / Vollsanierung des Hauptgebäudes auszugehen.

Die Kosten für eine entsprechende Sanierung können im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung nur geschätzt werden; die voraussichtlichen Kosten ermitteln sich wie folgt:

Wohnfläche ca. 180 m ² x 1.500 €/m ²	= ca. 270.000 €
Nutzfläche: ca. 450 m ² x 350 €/m ²	= ca. 160.000 €

Somit ermittelt sich in der Summe ein Sanierungsstau / Investitionsbedarf von rd. 430.000 €. Vorgenannter Unterhaltungsstau / Sanierungsbedarf wurde in diesem Gutachten unter dem Punkt "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" wertmindernd berücksichtigt.

Eine im Dachgeschoss befindliche Wohnung ist vermietet; es wird berichtet, dass hier ein Mietverhältnis seit ca. 2010 besteht. Ein Mietvertrag liegt jedoch nicht vor.

Ein Gewerbebetrieb wird nach allgemeinen Informationen nicht geführt; Maschinen und Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Nach Bauaktenlage wurde im Jahr 2020 ein Vorbescheid-Antrag mit Inhalt „Umbau ungenutzter DG-Flächen zu Wohnraum (3 Wohnungen), 1 Gewerbeeinheit Außengebiet verträglich bzw. Umbau DG in Wohnraum“ gestellt und genehmigt. Eine Verlängerung der Gültigkeit des Vorbescheids aus 2020 um weitere 3 Jahre wurde Ende 2023 positiv beschieden mit Inhalt „Ausbau ungenutzter landwirtschaftlicher Gebäudeteile als Wohn- und Gewerberäume“. Der Vorbescheid hat eine Gültigkeit bis Ende 2026. Die Antragstellerin gestattete die Verwendung der zugehörigen Zeichnungen des Vorbescheids im vorliegenden Gutachten jedoch nicht.

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

Gemäß Aktenlage wurde im Dachstuhl ca. 1958 Befall von Holzschädlingen oder Holzschwamm festgestellt. Es wurde angeordnet, Dachbereiche komplett zu räumen um entsprechende Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen durchzuführen. Ob vorgenannter Befall fachgerecht behandelt und dieser ggf. noch aktiv ist, ist nicht bekannt. Eine entsprechende Haftung dem Sachverständigen gegenüber ist hiermit insgesamt ausgeschlossen. Für vorgenannte Bereiche ist ein entsprechender Sachverständiger ggf. mit Untersuchungen zu beauftragen.

Mieter/Miete Pacht/Pächter	Wohnhaus wird eigengenutzt und ist vermietet Miete Whg. DG: z.Zt.: ca. 500,00 € Warmmiete
Baukostenvorschüsse	nicht bekannt
Mietkautionen	keine bekannt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nicht bekannt
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden
Maschinen Betriebseinrichtungen:	nicht vorhanden
Hausschwamm, Hausbock u. a. tierische Schädlinge :	Der Sachverständige begutachtete das zu bewertende Objekt zerstörungsfrei ; d.h. nicht zugängliche Bauteile oder Bauwerksbereiche konnten nicht in Augenschein genommen werden. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. Für vorgenannte Bereiche ist ein entsprechender Sachverständiger ggf. mit Untersuchungen zu beauftragen.
Investitionen/Modernisierungen geplante	keine bekannt
Investitionen/Modernisierungen zurückliegende	Modernisierung Bad EG in ca. 1983; Einbauküche aus ca. 1985; Erneuerung Heizungsanlage ca. 2006
Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	keine bekannt
Baulasten	keine vorhanden siehe hierzu auch Gutachten Anlage 8
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein
Kreis:	Kreis Pinneberg
Ort und Einwohnerzahl:	Schleswig-Holstein (ca. 2.966.000 Einwohner); Kreis: Pinneberg (ca. 324.000 Einwohner) Ort Schenefeld (ca. 20.000 Einwohner)

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

nächstgelegene größere Städte:

Pinneberg (ca. 9 km entfernt)
Hamburg (ca. 15 km entfernt)
Elmshorn (ca. 23 km entfernt)
Itzehoe (ca. 48 km entfernt)
Neumünster (ca. 65 km entfernt)
Lüneburg (ca. 68 km entfernt)
Brunsbüttel (ca. 75 km entfernt)
Heide (ca. 94 km entfernt)
Schwerin (ca. 126 km entfernt)
Wismar (ca. 148 km entfernt)
Berlin (ca. 311 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Kiel (ca. 95 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 431 (ca. 4,5 km entfernt)
B 4 (ca. 7,5 km entfernt)
B 447 (ca. 12 km entfernt)
B 432 (ca. 13 km entfernt)
B 75 (ca. 18 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

AS Halstenbek / Rellingen (ca. 4 km entfernt)
AS Halstenbek Krupunder (ca. 5,5 km entfernt)
AS Hamburg Stellingen (ca. 10 km entfernt)

Bahnhof:

Krupunder (ca. 5,5 km entfernt)
Pinneberg (ca. 6,5 km entfernt)
Hamburg Hauptbahnhof (ca. 17 km entfernt)

Flughafen:

Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 19 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

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

Ortsrand; außerhalb der Ortschaft Schenefeld;
Die Entfernung zum Ortszentrum Schenefeld beträgt ca. 3 km.

Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)

Bildungseinrichtungen

(Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule)
in ca. 1.300 m bis ca. 1.900 m erreichbar

Nahversorgungseinrichtungen

(Bäckerei, Lebensmittelladen, Supermarkt, Kaufhaus, Drogerie, Einkaufszentrum, Bekleidungsgeschäft, Gemischtwarenhandel, Bekleidungsgeschäft, Frisör, Arzt, Apotheke, Bank, Post, Spiel-/ Sportplatz, Park-/ Grünfläche)
in ca. 700 m bis ca. 5 km erreichbar

Verkehr

(Bushaltestelle, S-Bahn, Bahn Regionalverkehr, internationaler Flughafen)
in ca. 500 m bis ca. 13 km entfernt

Nächstgelegene Störquelle

(Hochspannungsmast, Funkmast, landwirtschaftliche Anlage, Mülldeponie, Windkraftanlage) Funkmast ca. 1,4 km entfernt

Mögliche Beeinträchtigungen

(Fluglärm, Schienenlärm, Straßenlärm) nicht vorhanden

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

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

Beeinträchtigungen:

tlw. normal (durch Gewerbe, Bahn, Immissionen, Flugverkehr, Straßenverkehr, Sportanlage); benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: nicht bekannt

Topografie:

überwiegend eben; Grundstück (Grünland) mit Westausrichtung

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 5)

Straßenfront Voßhörn:
ca. 160 m;

mittlere Tiefe:
ca. 215 m;

mittlere Breite:
ca. 130 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 32.066 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr, in unmittelbarer Nähe Landstraße 103/104
Straßenausbau:	tlw. ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege / Fahrradwege nicht vorhanden, Parkbuchten / Parkplätze im Straßenraum nicht explizit ausgewiesen, Parken seitlich auf dem Straßenbereich möglich
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung nicht vorhanden; Satellitenanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses / Resthof; teilweise eingefriedet durch Zaun, Hecken o.ä.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; nach Mitteilung der Antragsgegnerin steht höheres Grundwasser an
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als "altlastenfrei" unterstellt. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom 28.03.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Schenefeld, Blatt 3245 folgende Eintragung: lfd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk... ohne weitere Wertbeeinflussung
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herschvermerke:	keine vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach allgemeinen Informationen nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Sollten dennoch diesbezügliche Besonderheiten vorhanden sein, sind diese zu prüfen und ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 03.05.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 8

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaftliche“ dargestellt.

siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 9

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 35 BauGB zu beurteilen.

siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 10

Innenbereichssatzung: nicht bekannt

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: nicht bekannt

Verfügungs- und Veränderungssperre: nicht bekannt

Hinweis: Stellplatzsatzung vom 11.01.2022 sowie Baumschutzsatzung vom 05.07.2022 vorhanden

siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 11 und 12

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): Lage im Außenbereich (begünstigt, teilprivilegiert, § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB); baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) (tlw.), landwirtschaftliche Fläche (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 21) (tlw.)

Lage im Landschaftsschutzgebiet / Wasserschutzgebiet

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. In diesem Gutachten bleiben unberücksichtigt 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 / Resthof sowie Nebengebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich teilweise offene Stellplatzmöglichkeiten.

Das Objekt Resthof wird überwiegend durch die Antragsgegnerin bewohnt und genutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

4.2 Wohnhaus

4.3 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; nur geringfügig unterkellert, tlw. Kriechkeller; tlw. ausgebauten Dachgeschoss; freistehend; mit Anbauten
Baujahr:	ca. 1910 (gemäß Bauakte)
Modernisierung / Historie gemäß Bauakte:	<ul style="list-style-type: none"> ca. 1910 Baujahr ca. 10/1957 Entfernung von 2 Deckenstützen / Umbau Kuhstall in Schweinestall (ohne Genehmigung) ca. 12/1957 Einbau von Dunstschloten im Schweinestall ca. 1958 Befall Dachbereich Holzschädlinge oder Schwamm ca. 3/1965 Selbstverbraucher – Tankanlage (1.000 Liter) ca. 8/1968 Errichtung einer Wohnbaracke (abgelehnt) ca. 5/1984 Dreikammer-Ausfallgrube ca. 6/1984 Einleitung geklärter häuslicher Abwässer in einen Graben ca. 1985 – 1991 Bepflanzung Wall ca. 09/1999 Trennung von Klärgrube / Anschluss an Schmutzwassersiel ca. 10/2018 Anfrage Bebaubarkeit Grundstück / Anfrage zurückgenommen ca. 05/2020 Bauvoranfrage "Umbau ungenutzter DG-Flächen zu Wohnraum (3 Wohnungen), 1 Gewerbeeinheit Außengebiet verträglich" ca. 09.2020 positiver Bauvorbescheid "Umbau DG in Wohnraum" ca. 07/2023 Eingang Baugesuch "Umbau DG in Wohnraum, hier: Verlängerung um weitere 3 Jahre"

	<p>ca. 08/2023 Anforderung Stellungnahme Stadt Schenefeld "Umbau DG in Wohnraum, hier: Verlängerung um weitere 3 Jahre ca. 08/2023 Rücknahme Antrag vom 05.07.2023 Umbau Dachgeschoss in Wohnraum; hier: Verlängerung um weitere 3 Jahre; Verfahren wird eingestellt ca. 08/2023 Baugesuch Vorbescheid Eingang Bauamt ca. 08/2024 Anforderung Stellungnahme Stadt Schenefeld zum Antrag Bauvorbescheid ca. 11/2023 positiver Bauvorbescheid "Ausbau ungenutzter landwirtschaftlicher Gebäudeteile als Wohn- und Gewerberäume</p>
Flächen und Rauminhalte	<p>die Wohnfläche beträgt rd. 180 m²; (EG / DG) die Nutzfläche beträgt rd. 447 m² (EG / DG) die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 685 m² (mit Zwischenbau, ohne Stallgebäude)</p>
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 diesbezüglicher Bauvorbescheid liegt vor.
Außenansicht:	insgesamt Sichtmauerwerk, Verblendung o.ä.

4.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

nur geringe Teilunterkellerung vorhanden; teilweise Kriechkellerbereiche; teilweise keine Unterkellerung

Erdgeschoss:

mit Diele, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Zimmer, Bad, Küche, Tenne, Zwischenbau mit Heizungsraum und Abstellbereichen

Dachgeschoss:

mit Wohnung A (Zimmer, Küche, Bad), Heuboden, Flur, Innenflur, Abstellräumen, Heuboden, Wohnung B (2 Zimmer, Küche, Bad)

teilweise lichte Raumhöhen ca. 1,90 m, 2,45 m; Heuboden ca. 4,30 m / 6,10 m

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente, Beton, Bruchstein, Ziegelstein, Stahlbeton o.ä., gem. statischer Berechnung, gemäß Bauunterlagen
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, Ziegelmauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände: Ziegelmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk o.ä.;
	nichttragende Innenwände: Ziegelmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Ständerwände (Leichtbau) o.ä.
Geschossdecken:	überwiegend Holzbalken, tlw. Trägerkappendecken
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Holzkonstruktion, ohne Handlauf oder untermauerte Blockstufen o.ä., Handlauf Holz
	<u>Geschosstreppe:</u> geschlossene Holzkonstruktion; mit Anstrich Holzgeländer, Handlauf
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang überwiegend gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); ohne Dämmung; mit Dachrinnen und Regenfallrohren (teilweise abgängig oder nicht vorhanden)

4.6 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz;
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überwiegend einfache bis durchschnittliche Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz / unter Putz verlegt; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Telefonanschluss, Dreh- und Kippicherungen

Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr ca. 2006; ältere Rippenheizkörper, überwiegend mit Thermostatventilen; Stahltank im Gebäude, Tankgröße ca. 1.000 Liter, Baujahr nicht bekannt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, Durchlauferhitzer (Elektro)

4.7 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.8 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

4.9 Wohnhaus / Resthof

Bodenbeläge:	überwiegend Holzdielen, Betonestrich, Teppichboden, Textilbelag, PVC, Fliesen o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, überwiegend mit Binderfarbenanstrich, einfachen Tapeten (Raufasertapeten mit Anstrich), Fliesen Mauerwerk ohne Putz o.ä.
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich, Raufasertapeten mit Anstrich o.ä.
Fenster:	Fenster aus Holz mit Einfachverglasung; tlw. Dachflächenfenster, mit Beschlägen; Fensterbänke innen aus Holz, mit Anstrich
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holzwerkstoffen, tlw. mit aufgebrachtener Abdeckung der Füllungen; mit Schlössern und Beschlägen; Holzzargen
sanitäre Installation:	überwiegend einfache bis durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz, ausreichend vorhanden; <u>Bad Erdgeschoss:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken; helle Sanitärobjekte <u>Bad 1 Dachgeschoss:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken; helle Sanitärobjekte, Durchlauferhitzer <u>Bad 2 Dachgeschoss:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC mit Spülkasten, 1 Waschbecken; helle Sanitärobjekte, Durchlauferhitzer
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden

Küchenausstattung:	ältere Einbauküche, aus ca. 1985; ohne weitere Wertbeeinflussung
Bauschäden und Baumängel:	diverse Feuchtigkeitsschäden in Wand- und Deckenbereichen, diverse Rissbildungen in Wand- und Deckenbereichen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	“gefangene” Räume , (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), mangelnde Wärmedämmung

4.10 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	diverse Feuchtigkeitsschäden und Rissbildungen, wie vor
wirtschaftliche Wertminderungen:	wie vor
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend, teilweise schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.11 Nebengebäude

ältere Stallgebäude, teilweise in massiver Bauweise, teilweise in Holzkonstruktion, mit Betonböden, Dach-
eindeckungen Welleternitplatten, Dachpappe o.ä.;

Hinweis:

Die Nebengebäude befinden sich in einem abrisssreifen Zustand; augenscheinlich besteht in Teilbereichen Einsturzgefahr; Teilbereiche sind eingestürzt; auf erforderliche Sicherungsmaßnahmen wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

4.12 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Stellplatzfläche auf dem Hofgelände, tlw. Gartenanlagen und Pflanzungen, tlw. Baumbestand, Standplatz für Mülltonnen, teilweise Einfriedung (Zaun, Hecken) o.ä.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäuden / Resthof bebaute Grundstück in D-22869 Schenefeld, Voßhörn 1 zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schenefeld	3245	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schenefeld	2	3/1	32.066 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt.

Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich nicht um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts.

Für jedes Teilgrundstück wird nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet.

Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A	bebaut mit Wohnhaus	1.000 m ²
B	unbebaut / Gartenland	2.493 m ²
C	unbebaut / Grünland	28.573 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		32.066 m ²

5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A

5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV 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.

5.4 Zu den herangezogenen Verfahren

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

und

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

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

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

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

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter 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).

5.5 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

Anwendbare Verfahren

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

Vergleichswertverfahren

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

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

Zudem stehen sowohl

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

als auch

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

zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

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

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

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 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 **600,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.000 m ²
Außenbereich	=	ja

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	600,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	600,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	1.000	× 0,85	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Außenbereich	nein	ja	× 0,50	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	255,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	255,00 €/m²
Fläche	×	1.000 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	255.000,00 € rd. 255.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2024 insgesamt **255.000,00 €**.

6.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Gutachterausschuss / Grundstücksmarktbericht

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1.000,00	0,85
Vergleichsobjekt	600,00	1,00

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

E2

Bodenwert Außenbereich-Umrechnung

Auswertungen Gutachterausschuss:

Gemäß aktuellem Grundstücksmarktbericht heißt es: „Der Gutachterausschuss Kreis Pinneberg hat für bebaute Grundstücke im Außenbereich (§ 35 BauGB) keine Bodenrichtwerte ermittelt. Bodenwerte hierfür sind individuell zu ermitteln.“

Diesbezüglich wurden die Auswertungen aus dem Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Kreis Stormarn herangezogen. Hieraus ergeben sich die Wertunterschiede wie folgt:

Wertunterschiede von Grundstücken im Außenbereich zu Grundstücken in bebauten Ortslagen			
Jahr	Wertverhältnis min.	Wertverhältnis max.	Wertverhältnis i.M. (Abschlag)
2014	33%	72%	49%
2016	38%	77%	54%
2018	33%	76%	53%
2020	36%	71%	53%
2022	34%	70%	50%

Tendenziell ist in den Jahren 2014 bis 2022 eine **Wertdifferenz** von Grundstücken im Außenbereich zu Grundstücken in bebauten Ortslagen **von durchschnittlich 50%** (49% bis 54%) ermittelt worden. Diese halte ich auch für das Bewertungsgrundstück für angemessen (E2 = Abschlag Bodenwert um 50%).

7 Sachwertermittlung

7.1 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 gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	650,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	685,48 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	10.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	455.562,00 €
Baupreisindex (BPI) 17.06.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	825.933,91 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	825.933,91 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		56 Jahre
• prozentual		30,00 %
• Faktor	x	0,7
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	578.153,74 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		578.153,74 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	5.781,54 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	583.935,28 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	255.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	838.935,28 €
Sachwertfaktor	x	0,80
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	671.148,22 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	430.000,00 €
Sachwert	=	241.148,22 €
	rd.	241.000,00 €

7.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,9	0,1			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		0,5	0,5		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	40,4 %	39,6 %	20,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) o.ä.
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung o.ä.
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) o.ä.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren o.ä.
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen o.ä.
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen o.ä.
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung o.ä.
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung o.ä.
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten o.ä.
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest o.ä.
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest o.ä.
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) o.ä.
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel o.ä.
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen o.ä.
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen o.ä.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	790,00	40,4	319,16
2	875,00	39,6	346,50
3	1.005,00	20,0	201,00
4	1.215,00	0,0	0,00
5	1.515,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			866,66
gewogener Standard = 1,9			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		866,66 €/m ² BGF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• überwiegend nicht ausgebautes Dachgeschoss	×	0,750

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	650,00 €/m ² BGF
	rd.	650,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellkosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Teilkeller	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mit dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

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 schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 1,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (578.153,74 €)	5.781,54 €
Summe	5.781,54 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1910 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

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

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	1,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	4,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	1,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	2,0	
Summe		2,0	18,0	

Ausgehend von den 20 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „umfassend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1910 = 114 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 114 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „umfassend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 56 Jahren.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung und
- 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-430.000,00 €
<ul style="list-style-type: none">• Überdurchschnittlicher Unterhaltungsstau / Sanierungskosten / Feuchtigkeitsschäden, Rissbildungen etc.	-430.000,00 €
Summe	-430.000,00 €

Hinweis: siehe hierzu auch im Gutachten Ausführungen Seiten 10 und 11.

8 Ertragswertermittlung

8.1 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.

8.2 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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 (marktconformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktconformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus	1	Wohnen EG	121,91		11,00	1.341,01	16.092,12
	2	Tenne EG	94,65		1,00	94,65	1.135,80
	3	Kuhstall EG	66,06		1,00	66,06	792,72
	4	Zwischenbau EG	13,09		1,00	13,09	157,08
	5	Wohnen DG	19,53		12,00	234,36	2.812,32
	6	Wohnen 2 DG	39,43		11,00	433,73	5.204,76
	7	Heuboden DG	188,69		1,00	188,69	2.264,28
Summe			543,36	-		2.371,59	28.459,08

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **28.459,08 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(17,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **4.838,04 €**

jährlicher Reinertrag **= 23.621,04 €**

Reinertragsanteil des Bodens
3,00 % von 255.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **7.650,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 15.971,04 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)
bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz
und RND = 56 Jahren Restnutzungsdauer **× 26,965**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 430.659,09 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 255.000,00 €**

vorläufiger Ertragswert **= 685.659,09 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **+ 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert **= 685.659,09 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 430.000,00 €**

Ertragswert	=	255.659,09 €
	rd.	256.000,00 €

8.4 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 umlagfähigen 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.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-430.000,00 €
<ul style="list-style-type: none">• Überdurchschnittlicher Unterhaltungsstau / Sanierungskosten / Feuchtigkeitsschäden, Rissbildungen etc.	-430.000,00 €
Summe	-430.000,00 €

Hinweis: siehe hierzu auch im Gutachten Ausführungen Seiten 10 und 11.

9 Ableitung des Teilgrundstückswerts A aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Sachwert wurde mit	rd. 241.000,00 € ,
der Ertragswert mit	rd. 256.000,00 €

ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
[241.000,00 € × 0,900 + 256.000,00 € × 0,600] ÷ 1,500 = rd. **247.000,00 €**.

9.1 Wert des Teilgrundstücks A

Der **Wert für das Teilgrundstück A** wird zum Wertermittlungstichtag 17.06.2024 mit rd.

247.000,00 €

in Worten: zweihundertsiebenundvierzigtausend Euro

geschätzt.

10 Wertermittlung für das Teilgrundstück B Gartenland

10.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmale hinreichend bestimmt sind (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

10.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

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

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

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	2.493 m ²
Gartenland	=	ja

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	600,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.06.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	600,00 €/m ²		
Fläche (m ²)	600	2.493	x 0,63	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Gartenland	nein	ja	x 0,10	E2
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	37,80 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	37,80 €/m²
Fläche	x	2.493 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	94.235,40 € rd. <u>94.200,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2024 insgesamt **94.200,00 €**.

10.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Gutachterausschuss / Grundstücksmarktbericht / Mittelwert aus drei statistischen Reihen (gerundet)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	2.493,00	0,63
Vergleichsobjekt	600,00	1,00

Anpassungsfaktor = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **0,63**

Mittelwert aus 3 statistischen Reihen (gerundet) durch Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover / Schnoor Hamburg sowie Schubert Bad Doberan

Werte = 388,86 €/m² / 345,75 €/m² / 387,48 €/m² Mittelwert = 600 €/m² x 0,63 = 378,00 €/m²

E2 Gartenlandflächen-Umrechnung

Ermittlung des Anpassungsfaktors in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße:

Zugrunde gelegte Methodik: Gutachterausschuss / Grundstücksmarktbericht

Größe 150-500 m² Mittelwert = 20% min. 5% / max. 35%

Größe 500-2.000 m² Mittelwert = 10% min. 3% / max. 25%

Anpassungsfaktor = Grundstücksgröße > 2.000 m² Koeffizient gewählt = 10%

Anpassungsfaktor = Koeffizient gewählt = 10% = Bodenwert x 0,10

10.4 Vergleichswertermittlung

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

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		94.200,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	94.200,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	94.200,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	94.200,00 €
	rd.	94.000,00 €

10.5 Wert des Teilgrundstücks B Gartenland

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **94.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das **Teilgrundstück B Gartenland** wird zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2024 mit rd.

94.000,00 €

in Worten: vierundneunzigtausend Euro

geschätzt.

11 Wertermittlung für das Teilgrundstück C Grünland

11.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

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

11.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **3,20 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	ohne Angabe

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.06.2024
Entwicklungsstufe	=	Grünland
Grundstücksfläche (f)	=	28.573 m ²

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2024 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)	=	3,20 €/m² Grünland / m ²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	3,20 €/m ²		
Fläche (m ²)	---	28.766	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	3,20 €/m²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	3,20 €/m²
Fläche	×	28.573 m ²
beitragsfreier Bodenwert	=	91.433,60 € rd. <u>91.400,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2024 insgesamt **91.400,00 €**.

11.2.1 Vergleichswertermittlung

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

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		91.400,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	91.400,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	91.400,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Vergleichswert	=	91.400,00 €
	rd.	91.000,00 €

11.3 Wert des Teilgrundstücks C Grünland

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **91.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das **Teilgrundstück C Grünland** wird zum Wertermittlungstichtag 17.06.2024 mit rd.

91.000,00 €

in Worten: einundneunzigtausend Euro

geschätzt.

12 Verkehrswert

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

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A	Wohnhaus	1.000,00 m ²	247.000,00 €
B	unbebaut (Gartenland)	2.493,00 m ²	94.000,00 €
C	unbebaut (Grünland)	28.573,00 m ²	91.000,00 €
Summe		32.066,00 m ²	432.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Nebengebäuden / Resthof bebaute Grundstück in D-22869 Schenefeld, Voßhörn 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schenefeld	3245	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schenefeld	2	3/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.06.2024 mit rd.

432.000,00 €

in Worten: vierhundertzweiunddreißigtausend 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 01. 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



13 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer 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 erfolgte ausschließlich im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Die vorliegende Wertermittlung ist somit kein Gutachten zur Beurteilung der Bausubstanz der baulichen Anlagen. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des vorliegenden Verkehrswertgutachtens wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Wärme- oder Brandschutz, gezielte Untersuchungen zu Bauschäden und Baumängeln sowie Bodenverunreinigungen vorgenommen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder hinsichtlich schadstoffbelasteter Bauteile durchgeführt. Das Gebäude und insbesondere das Sondereigentum wurden auch nicht explizit auf die Verwendung von gesundheits-schädlichen Baumaterialien untersucht. Da solche Untersuchungen nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens sind und nicht sein können, verweise ich hier bei weiterem Klärungsbedarf auf entsprechende Bausachverständige, beziehungsweise Spezialinstitute.

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

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

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

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

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

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

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

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

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Teilgrundstück A**in **Schenefeld, Voßhörn 1**

Flur 2

Flurstücksnummer 3/1

Wertermittlungstichtag: **17.06.2024**

Bodenwert					
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m ²]	Fläche [m ²]	Bodenwert (BW) [€]
A	baureifes Land	frei	255,00	1.000,00	255.000,00
Summe:			255,00	1.000,00	255.000,00

Objektdaten							
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ³]	BGF [m ²]	WF [ca. m ²]	Baujahr ca.-	GND [Jahre]	RND [Jahre]
A	Wohnhaus				1910	80	56

Wesentliche Daten					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
A	28.459,08	4.838,04 € (17,00 %)	3,00	0,80	

Relative Werte	
relativer Bodenwert:	1.416,66 €/m ² WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-2.388,88 €/m ² WF/NF
relativer Verkehrswert:	1.372,22 €/m² WF
Verkehrswert/Rohertrag:	8,68
Verkehrswert/Reinertrag:	10,45

Ergebnisse	
Ertragswert:	256.000,00 €
Sachwert:	241.000,00 €
Vergleichswert:	---
Verkehrswert (Marktwert):	247.000,00 €
Wertermittlungstichtag	17.06.2024

Bemerkungen: Teilgrundstück A, Wohnhaus mit Nebengebäuden / Resthof, erheblicher Unterhaltungstau und Sanierungsbedarf, Feuchtigkeitsschäden, Rissbildungen, Eigennutzung und Teilvermietung, positiver Bauvorbescheid vorliegend

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Teilgrundstück B**in **Schenefeld, Voßhörn 1**

Flur 2

Flurstücksnummer 3/1

Wertermittlungstichtag: **17.06.2024**

Bodenwert						
	Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	B	Gartenland	frei	37,79	2.493,00	94.200,00
			Summen:	37,79	2.493,00	94.000,00

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

Ergebnisse	
Vergleichswert:	94.200,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	94.000,00 €
Wertermittlungstichtag	17.06.2024

Bemerkungen: Gartenland

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Teilgrundstück C**in **Schenefeld, Voßhörn 1**

Flur 2

Flurstücksnummer 3/1

Wertermittlungstichtag: **17.06.2024**

Bodenwert						
	Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m²]	Fläche [m²]	Bodenwert (BW) [€]
	C	Grünland	frei	3,20	28.573,00	91.400,00
			Summen:	3,20	28.573,00	91.400,00

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

Ergebnisse	
Vergleichswert:	91.400,00 €
Verkehrswert (Marktwert):	91.000,00 €
Wertermittlungstichtag	17.06.2024

Bemerkungen: Grünland

14 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

14.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WertR:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

14.2 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
- [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

14.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand.2024) erstellt.

15 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
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Gebäude-Grundflächen
- Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 9: Flächennutzungsplan
- Anlage 10: Außenbereich § 35 BauGB
- Anlage 11: Satzung Pkw-Stellplätze
- Anlage 12: Baumsatzung

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

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 34



Bild 1: unmittelbare Umgebung



Bild 2: Bereich Auffahrt



Bild 3: Ansicht Wohnhaus



Bild 4: Ansicht Wohnhaus

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 34

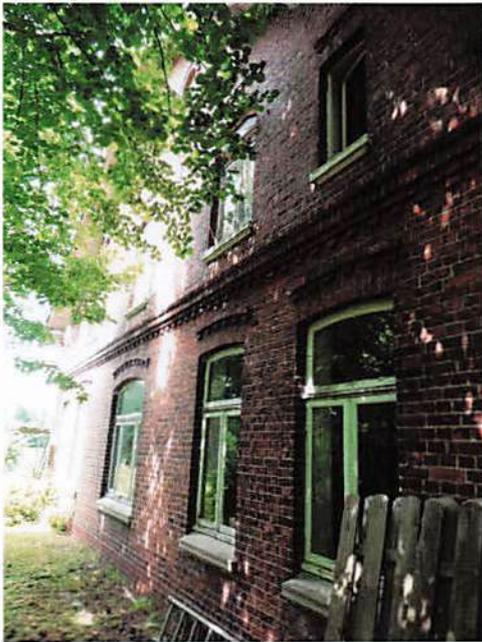


Bild 5: Teilansicht Wohnhaus



Bild 6: Teilansicht Wohnhaus



Bild 7: Ansicht Wohnhaus



Bild 8: Teilansicht Wohnhaus

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 34



Bild 9: Teilansicht Wohnhaus



Bild 10: Teilansicht Wohnhaus



Bild 11: Teilansicht Wohnhaus

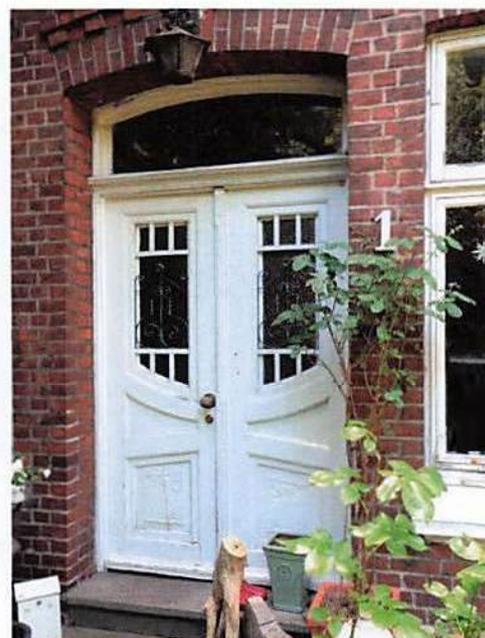


Bild 12: Eingangsbereich Wohnhaus

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 34



Bild 13: EG Diele

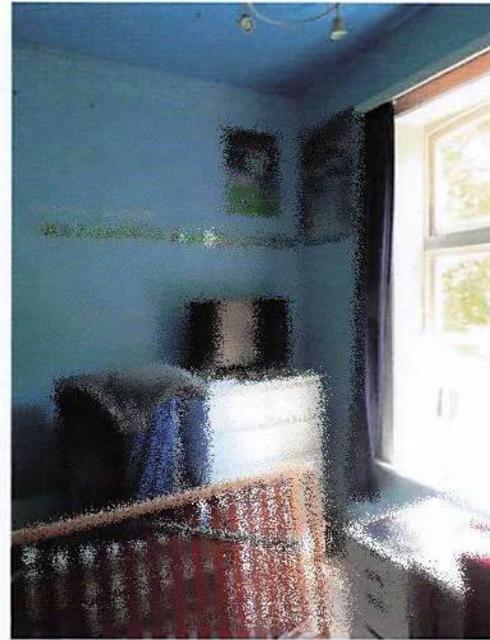


Bild 14: EG Zimmer



Bild 15: EG Zimmer Feuchtigkeitsschaden



Bild 16: wie vor

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 34



Bild 17: EG Zimmer



Bild 18: EG Zimmer Situation Fenster



Bild 19: EG Zimmer Rissbildungen Decke



Bild 20: wie vor

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 34



Bild 21: EG Zimmer Situation Tür



Bild 22: EG weiteres Zimmer



Bild 23: EG weiteres Zimmer Rissbildungen Decke



Bild 24: EG weiteres Zimmer Situation Fenster

Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 34



Bild 25: EG weiteres Zimmer



Bild 26: EG weiteres Zimmer Feuchtigkeitsschaden Wand



Bild 27: EG weiteres Zimmer Situation Fenster

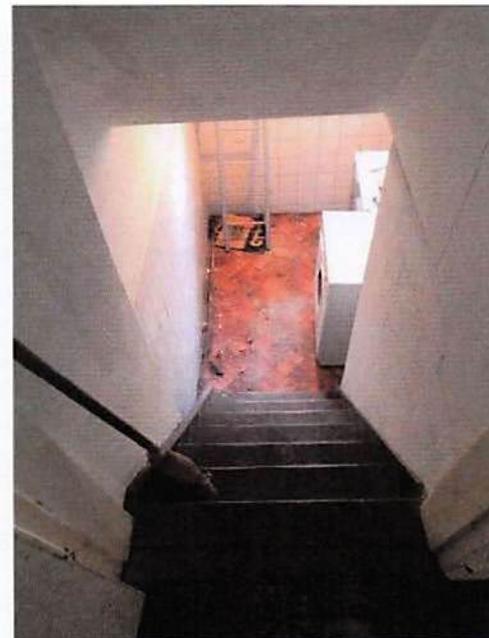


Bild 28: EG Zugang Teilkeller

Anlage 1: Fotos

Seite 8 von 34



Bild 29: Teilkeller Feuchtigkeitsschaden



Bild 30: Teilkeller

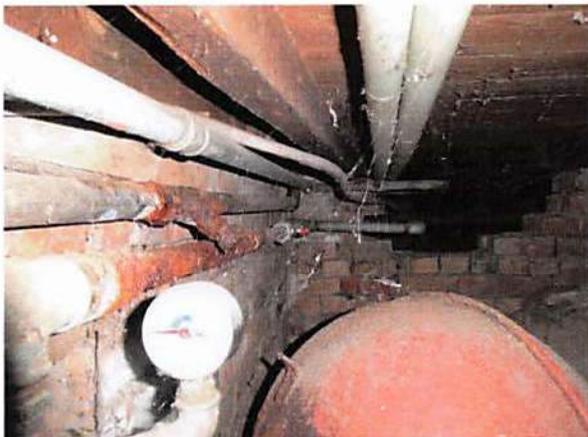


Bild 31: Teilkeller Situation Unterseite Fußboden EG



Bild 32: Teilkeller Situation Unterseite Fußboden EG

Anlage 1: Fotos

Seite 9 von 34

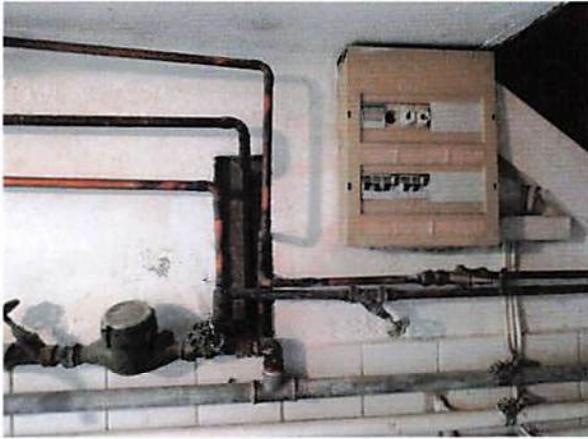


Bild 33: Teilkeller Situation Elektrik

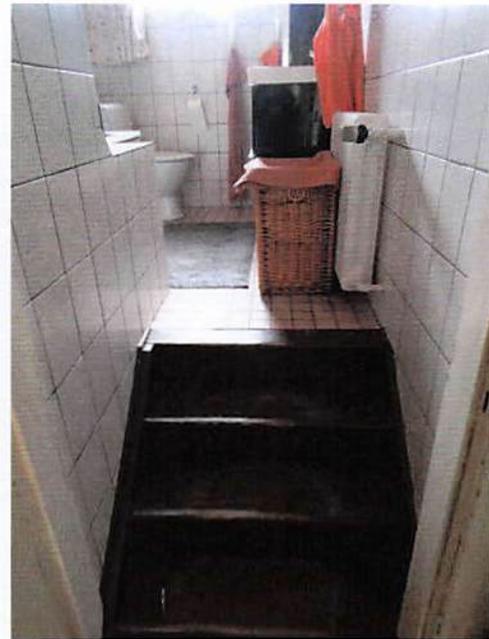


Bild 34: EG Zugang Bad



Bild 35: EG Bad



Bild 36: EG Bad Rissbildungen Decke

Anlage 1: Fotos

Seite 10 von 34



Bild 37: wie vor

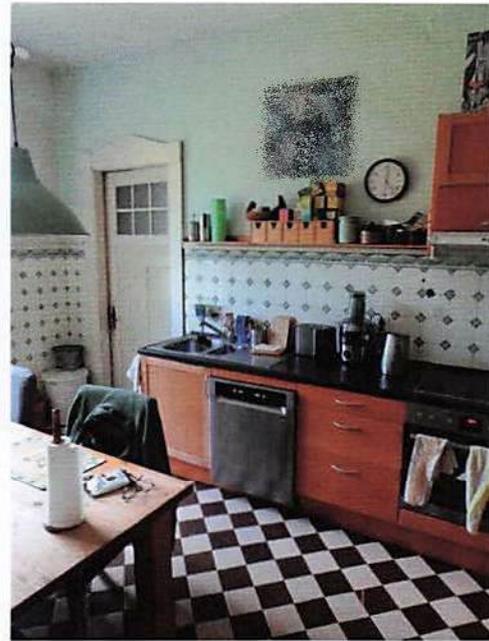


Bild 38: EG Küche

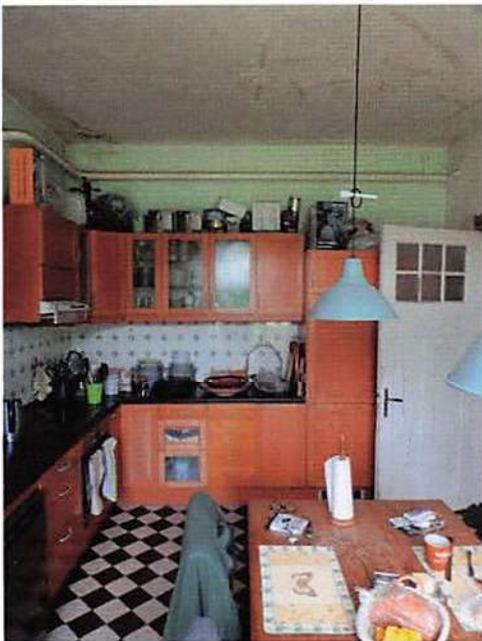


Bild 39: EG Küche



Bild 40: EG Küche Rissbildungen Decke

Anlage 1: Fotos

Seite 11 von 34



Bild 41: EG Küche Rissbildungen Decke



Bild 42: EG Küche Feuchtigkeitsschäden Außenwand



Bild 43: EG Küche Situation Tür



Bild 44: EG Innenflur zur Tenne

Anlage 1: Fotos

Seite 12 von 34



Bild 45: EG Innenflur Elektrik

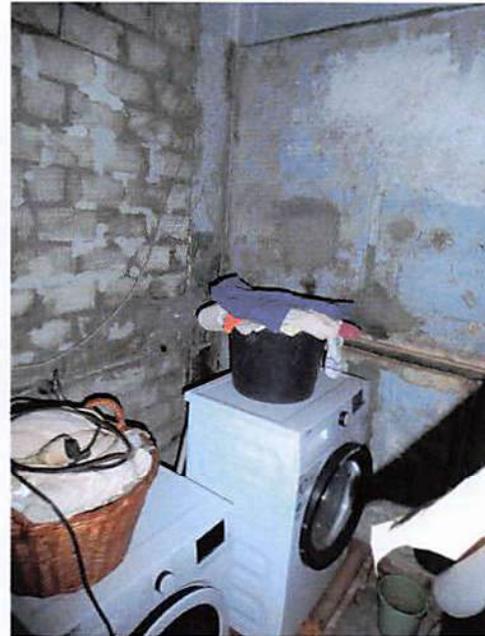


Bild 46: EG Raum Waschküche



Bild 47: EG Raum Heizungsanlage



Bild 48: EG Tenne

Anlage 1: Fotos

Seite 13 von 34



Bild 49: EG Raum



Bild 50: EG Raum Situation Fußboden



Bild 51: EG Raum Feuchtigkeitsschaden Decke

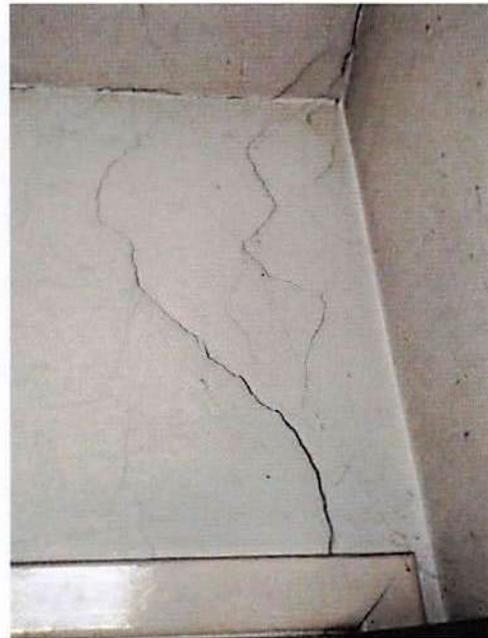


Bild 52: EG Raum Rissbildungen Wand

Anlage 1: Fotos

Seite 14 von 34



Bild 53: EG Rissbildungen Wand



Bild 54: EG Innenflur zur Küche



Bild 55: EG ehem. Stall



Bild 57: EG ehem. Stall , Deckensituation

Anlage 1: Fotos

Seite 15 von 34

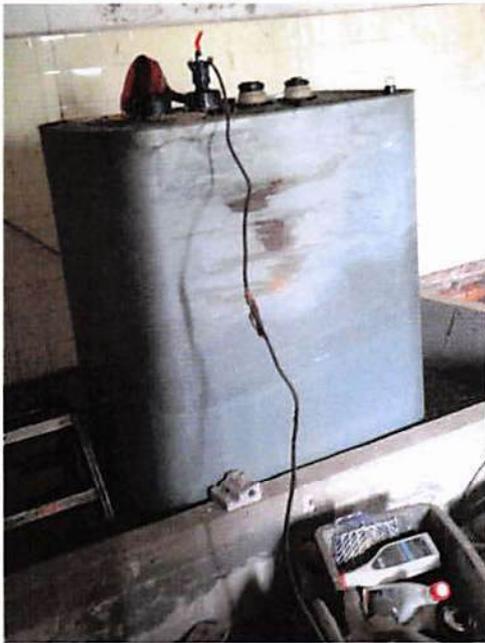


Bild 56: EG ehem. Stall / Heizöltank

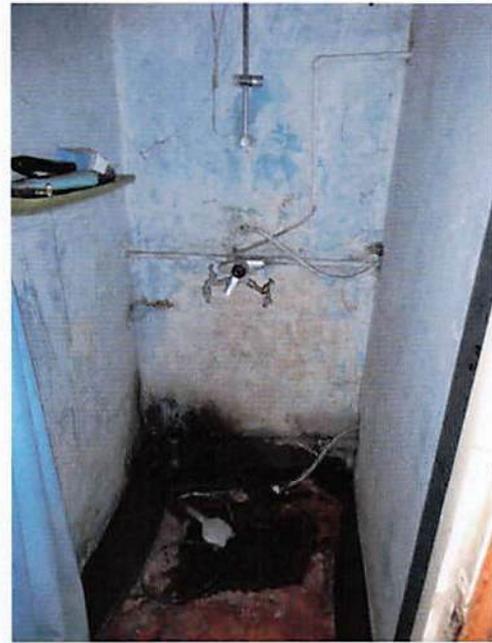


Bild 58: EG Tenne / ehem. Dusche



Bild 59: EG Tenne / ehem. Waschraum



Bild 60: EG Tenne / ehem. WC

Anlage 1: Fotos

Seite 16 von 34



Bild 61: EG Tenne / Treppe in das DG

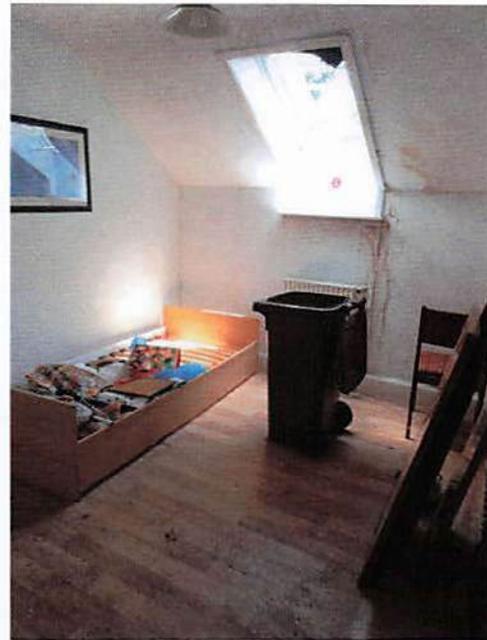


Bild 62: DG leere Whg. Zimmer



Bild 63: DG leere Whg. Zimmer / Feuchtigkeitsschaden



Bild 64: wie vor

Anlage 1: Fotos

Seite 17 von 34



Bild 65: wie vor



Bild 66: DG leere Whg. Küche



Bild 67: DG leere Whg. Küche / Situation Fußboden



Bild 68: DG leere Whg. Küche / Elektrik / Feuchtigkeitsschaden

Anlage 1: Fotos

Seite 18 von 34



Bild 69: DG leere Whg. Bad



Bild 70: DG leere Whg. Bad



Bild 71: DG leere Whg. Bad / Rissbildungen

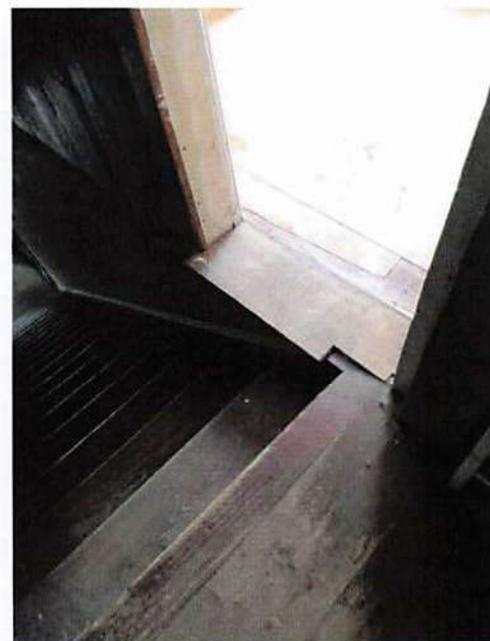


Bild 72: DG Situation Treppe / Zugang Raum

Anlage 1: Fotos

Seite 19 von 34



Bild 73: DG Heuboden



Bild 74: DG Heuboden

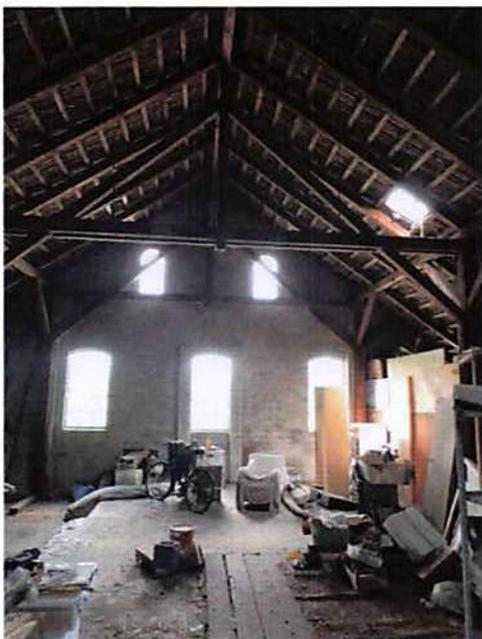


Bild 75: DG Heuboden

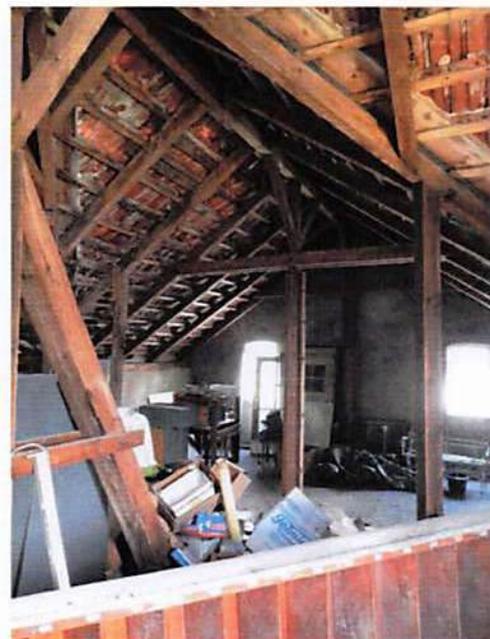


Bild 76: DG Heuboden

Anlage 1: Fotos

Seite 20 von 34

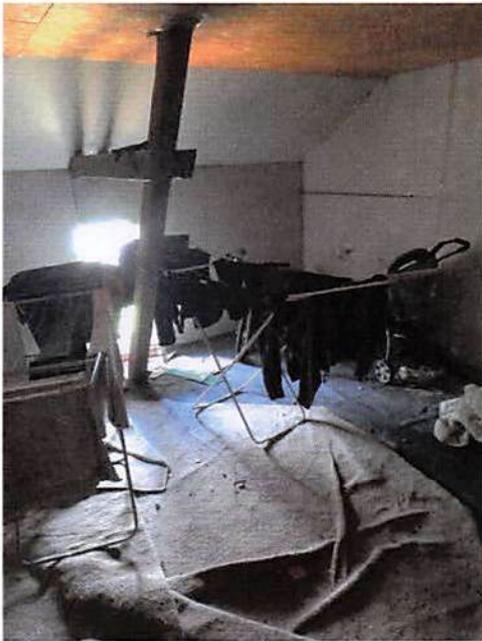


Bild 77: DG Heuboden

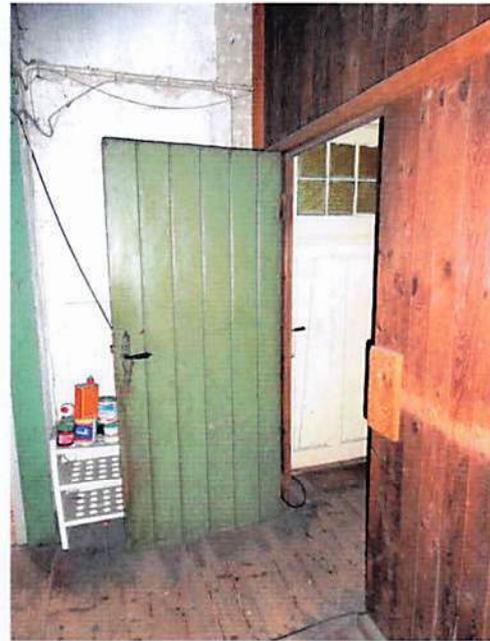


Bild 78: DG Flur



Bild 79: DG Innenflur



Bild 80: DG Raum / Küche

Anlage 1: Fotos

Seite 21 von 34



Bild 81: DG Raum



Bild 82: DG Raum Feuchtigkeitsschaden



Bild 83: DG Raum Situation Fenster

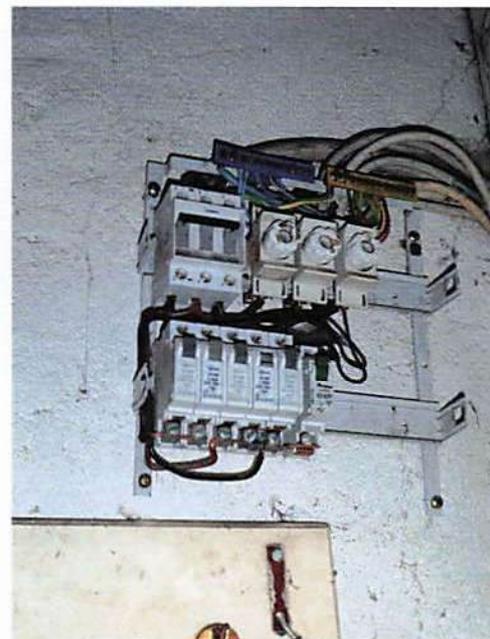


Bild 84: DG Raum Elektrik

Anlage 1: Fotos

Seite 22 von 34



Bild 85: DG Whg. Zimmer



Bild 86: DG Whg. Zimmer



Bild 87: DG Whg. Zimmer / Situation Fenster



Bild 88: DG Whg. Küche

Anlage 1: Fotos

Seite 23 von 34

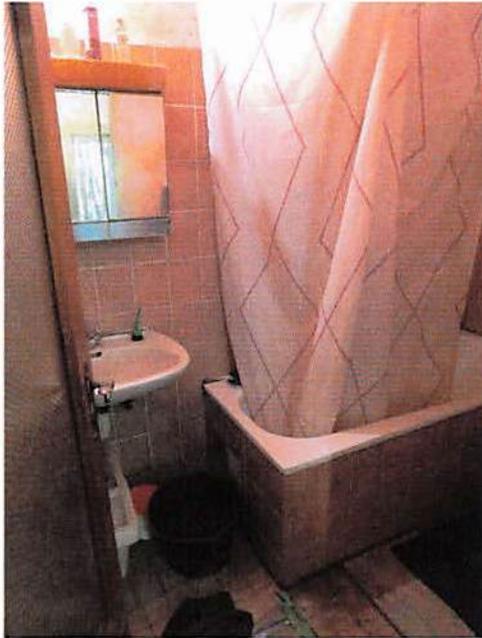


Bild 89: DG Whg. Bad



Bild 90: DG Raum / Abstellen



Bild 91: EG Zugang Teilkeller



Bild 92: Situation Teilkeller

Anlage 1: Fotos

Seite 24 von 34

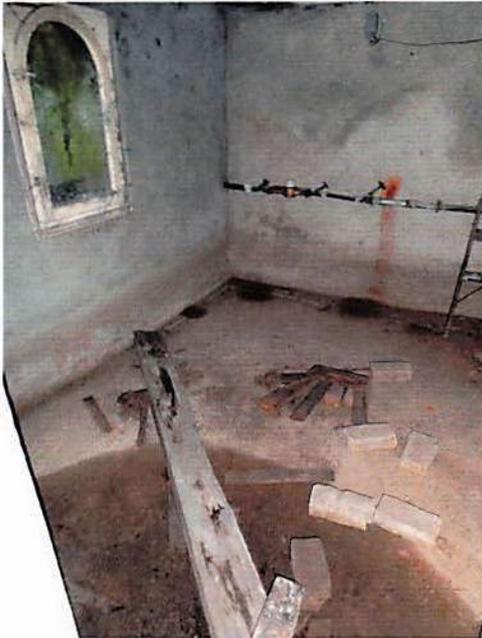


Bild 93: Situation Teilkeller / Feuchtigkeitsschäden



Bild 94: wie vor



Bild 95: Situation Teilkeller / Feuchtigkeitsschäden



Bild 96: wie vor

Anlage 1: Fotos

Seite 25 von 34



Bild 97: Teilkeller / Situation Unterseite EG Fußboden



Bild 98: Situation Teilkeller / Feuchtigkeitsschäden



Bild 99: Schaden Hauptdach



Bild 100: Situation Fenster

Anlage 1: Fotos

Seite 26 von 34



Bild 101: Situation Hauptdach



Bild 102: Situation Fenster



Bild 103: Situation Fenster



Bild 104: Situation Fassade Rissbildungen

Anlage 1: Fotos

Seite 27 von 34

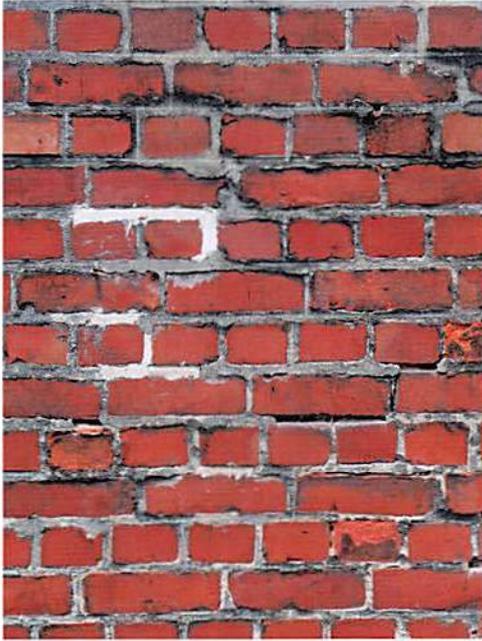


Bild 105: Situation Fassade



Bild 106: Situation Fassade



Bild 107: Situation Hauptdach



Bild 108: Situation Hauptdach

Anlage 1: Fotos

Seite 28 von 34

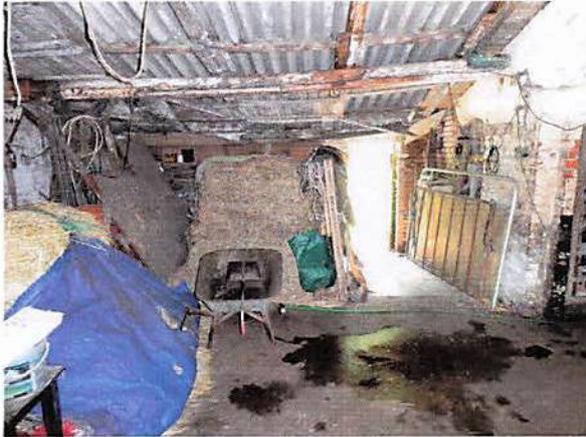


Bild 109: Bereich Pferdestall / Strohlager



Bild 110: Bereich Pferdestall / Strohlager



Bild 111: Bereich Pferdestall



Bild 112: Bereich Pferdestall

Anlage 1: Fotos

Seite 29 von 34



Bild 113: Bereich Pferdestall / Situation Dach



Bild 114: Bereich Pferdestall / Abstützung Dach



Bild 115: Bereich Pferdestall



Bild 116: Bereich Pferdestall / Situation Dach

Anlage 1: Fotos

Seite 30 von 34



Bild 117: Bereich Pferdestall Ansicht Rückseite



Bild 118: Bereich Pferdestall, weitere Ansicht



Bild 119: Grundstück rückwärtig



Bild 120: Grundstück rückwärtig

Anlage 1: Fotos

Seite 31 von 34



Bild 121: Grundstück rückwärtig



Bild 122: Situation Hauptdach



Bild 123: Situation Hauptdach



Bild 124: Situation Hauptdach

Anlage 1: Fotos

Seite 32 von 34

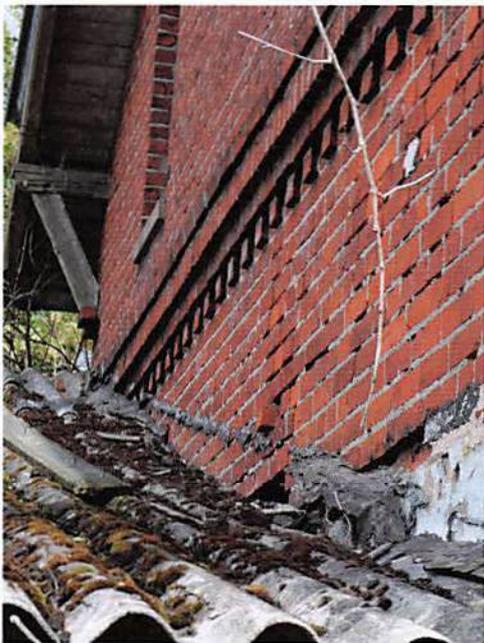


Bild 125: Situation Dach Anschluss Gebäude



Bild 126: Situation Ausgang Innenflur



Bild 127: Situation Bereich Fenster



Bild 128: Situation Fassade Rissbildungen

Anlage 1: Fotos

Seite 33 von 34



Bild 129: Situation Dach

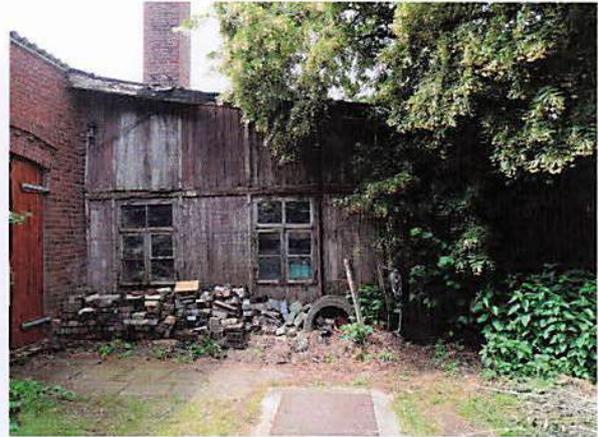


Bild 130: Ansicht Stallgebäude



Bild 131: Situation Dach Stallgebäude

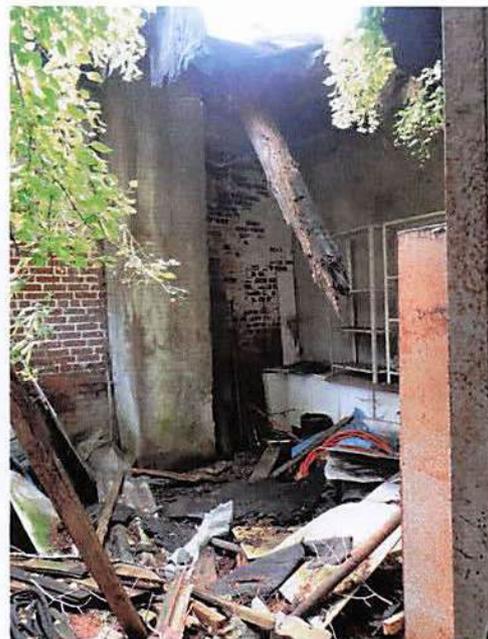


Bild 132: Situation Bereich Stallgebäude

Anlage 1: Fotos

Seite 34 von 34



Bild 133: Situation Bereich Stallgebäude



Bild 134: Situation Bereich Stallgebäude



Bild 135: Situation Bereich Stallgebäude



Bild 136: Situation Bereich Stallgebäude

Anlage 1a: Luftbild

Seite 1 von 1

Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein
22869 Schenefeld , Bz Hamburg, Voßhörn 1



geoport



29.08.2024 | 02679949 | © Landesvermessung Schleswig-Holstein

Maßstab (Im Papierdruck): 1:5.000
Ausdehnung: 950 m x 650 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe
Digitale Orthophotos sind verzerrungsfrei, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVS) vom 5/10. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Schleswig-Holstein vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

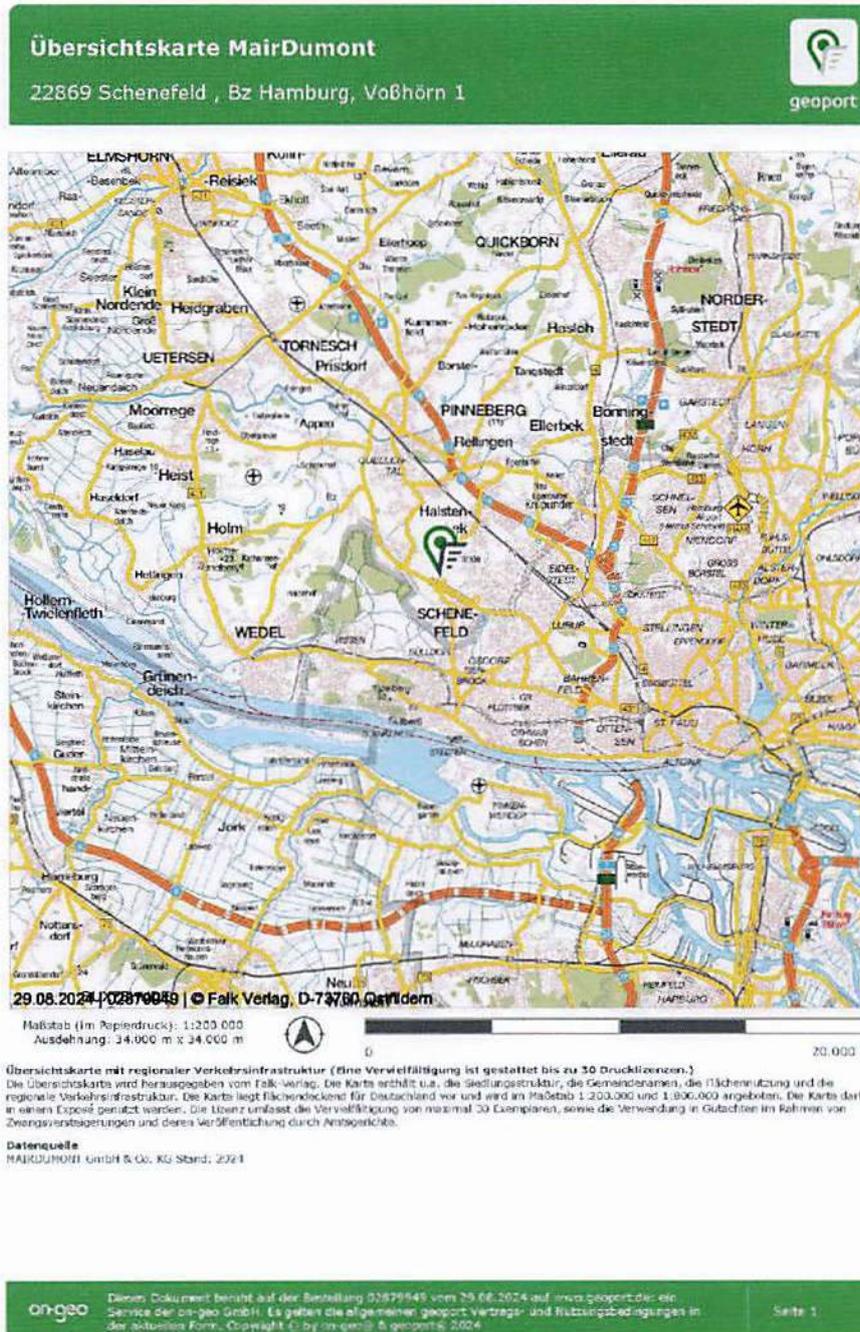
Datenquelle
Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegung angegeben)

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 02679949 vom 29.08.2024 auf www.geoport.de, ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport, 2024 Seite 1

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 29.08.2024 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 2024.

Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

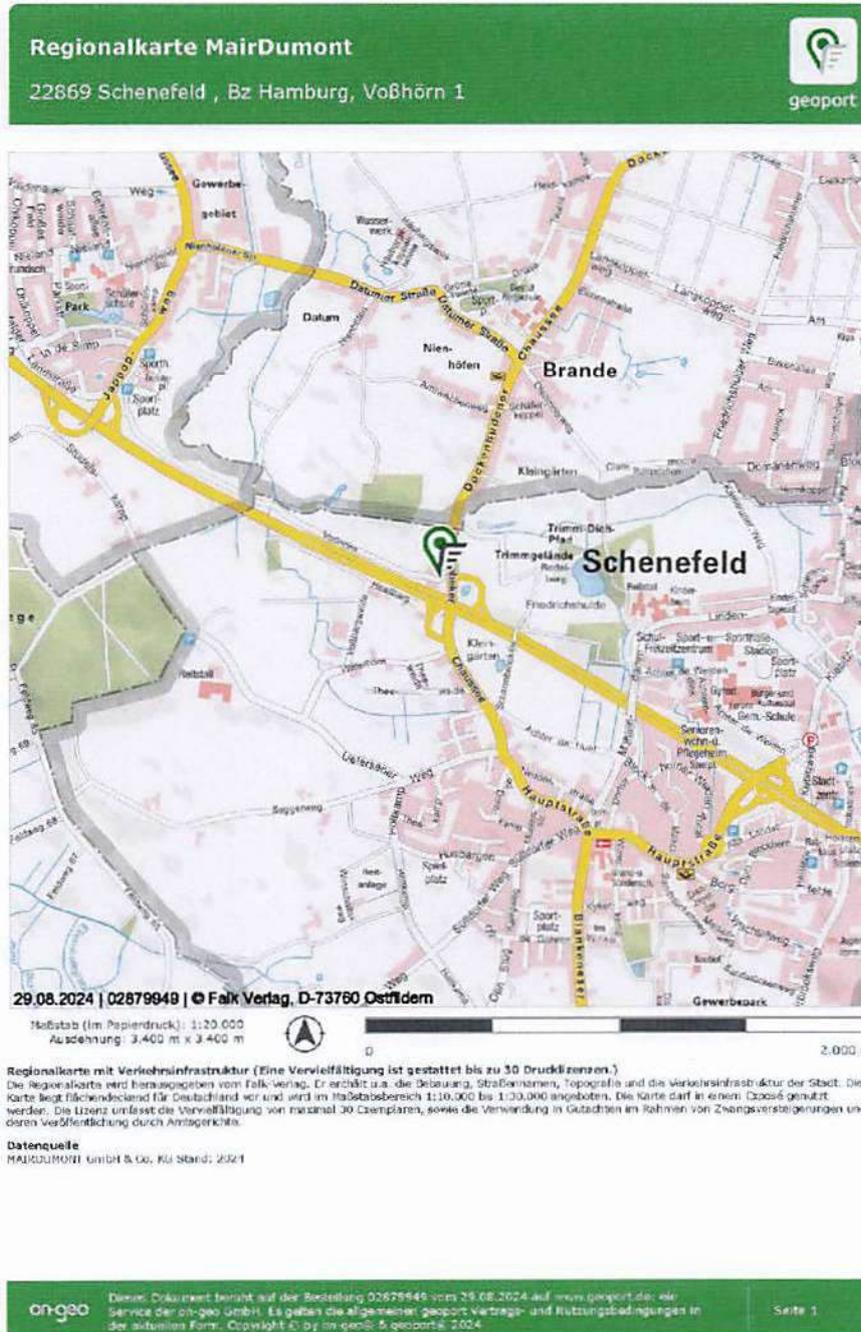
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 29.08.2024 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 2024.

Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

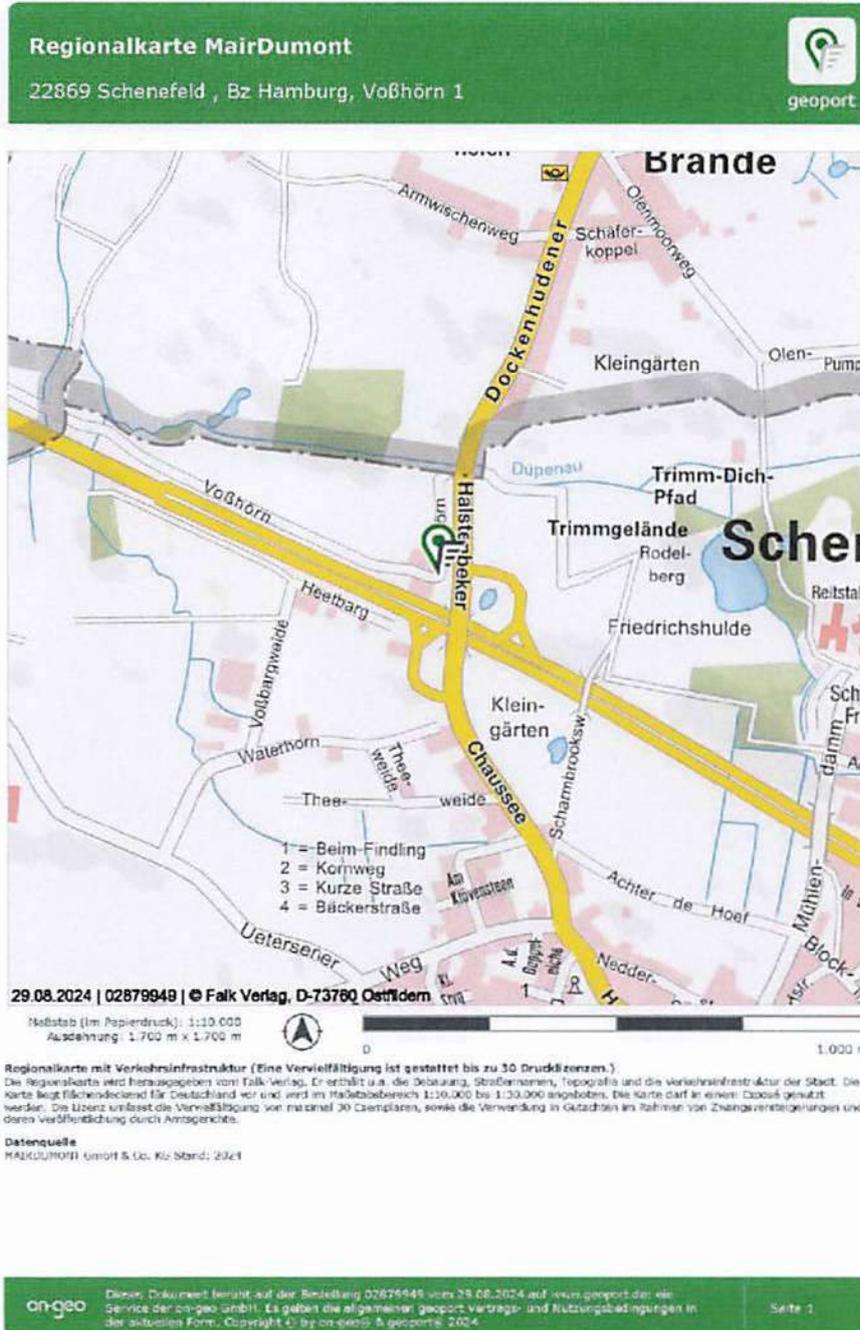
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 29.08.2024 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 2024.

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 29.08.2024 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 2024.

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 1 von 13

Mit CamScanner gescannt

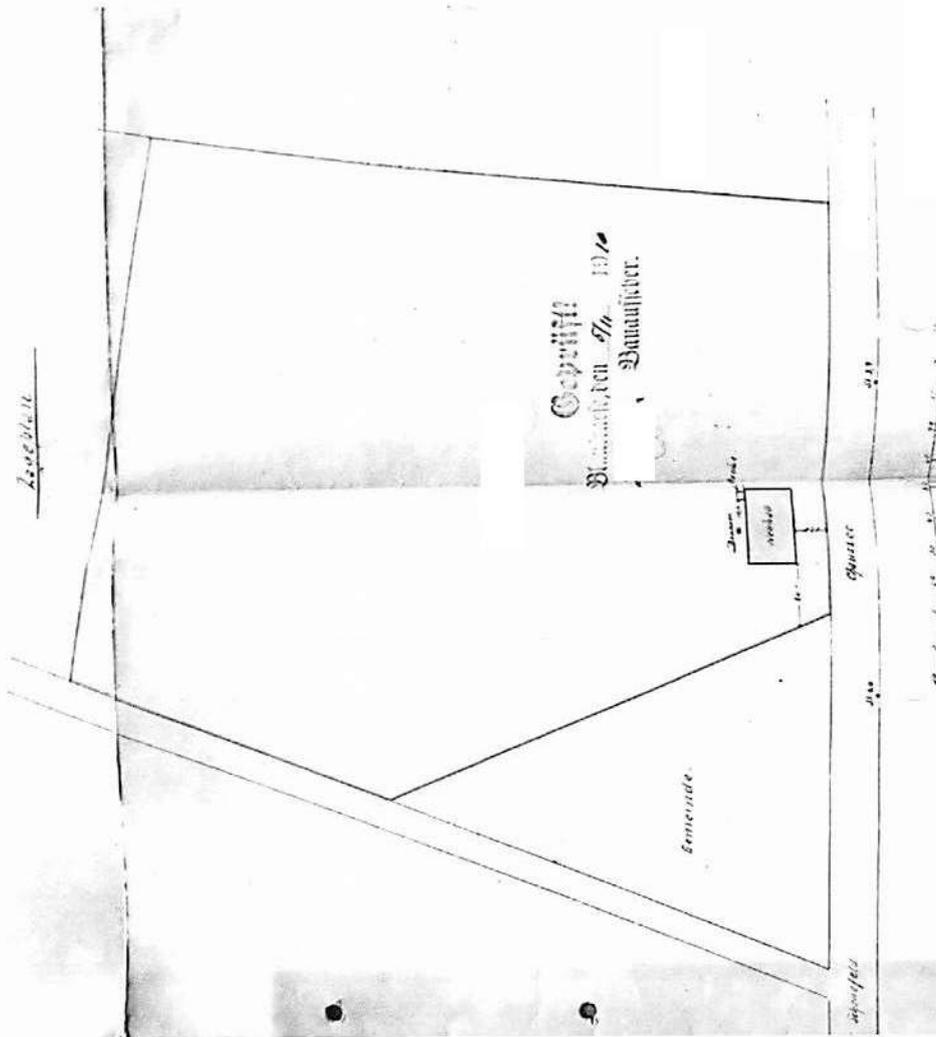
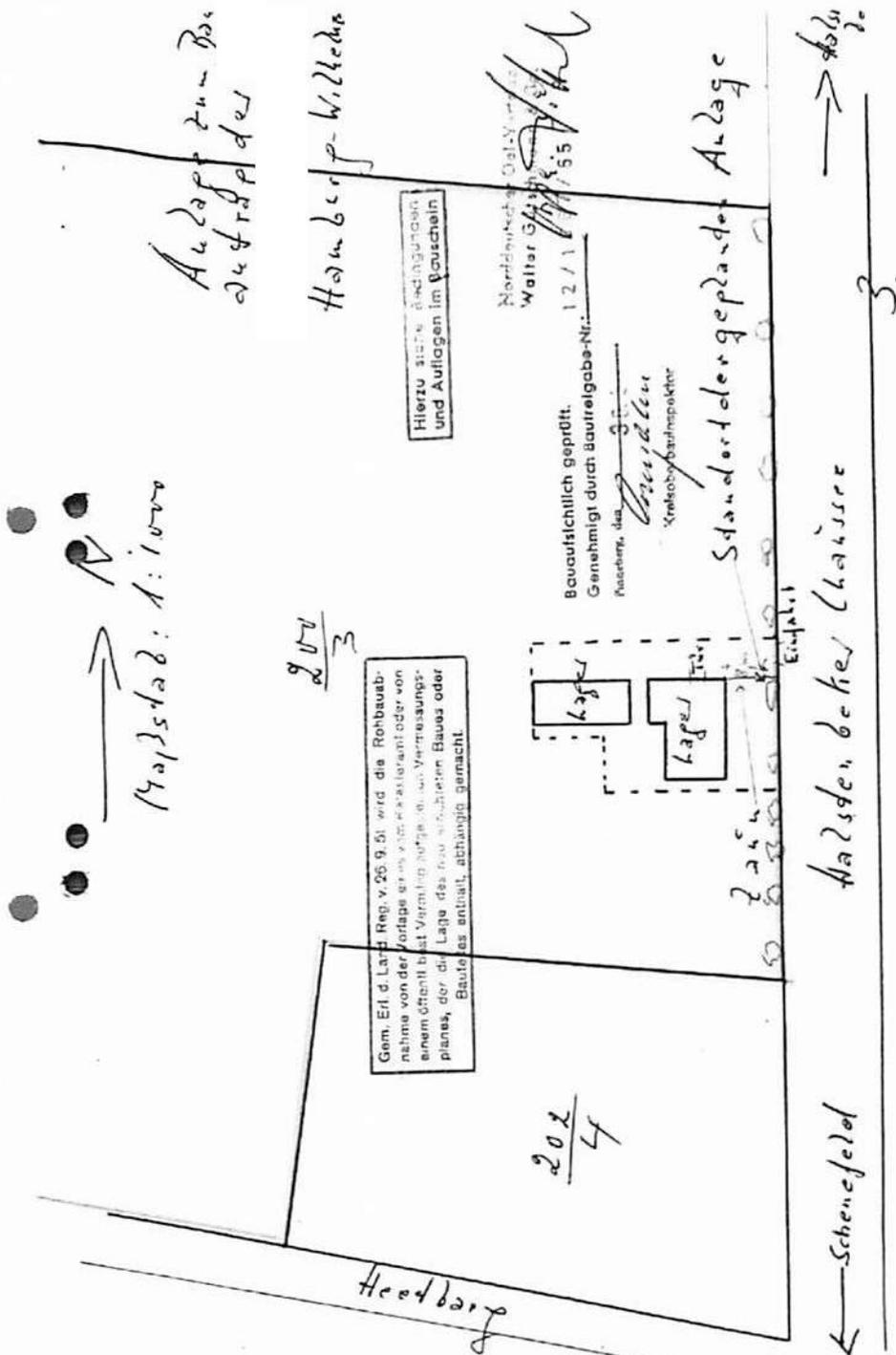


Bild 1: Lageplan alt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 2 von 13



Mit CamScanner gescannt

Bild 2: Lageplan alt mit Standort ehemaliger Tankanlage

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 3 von 13

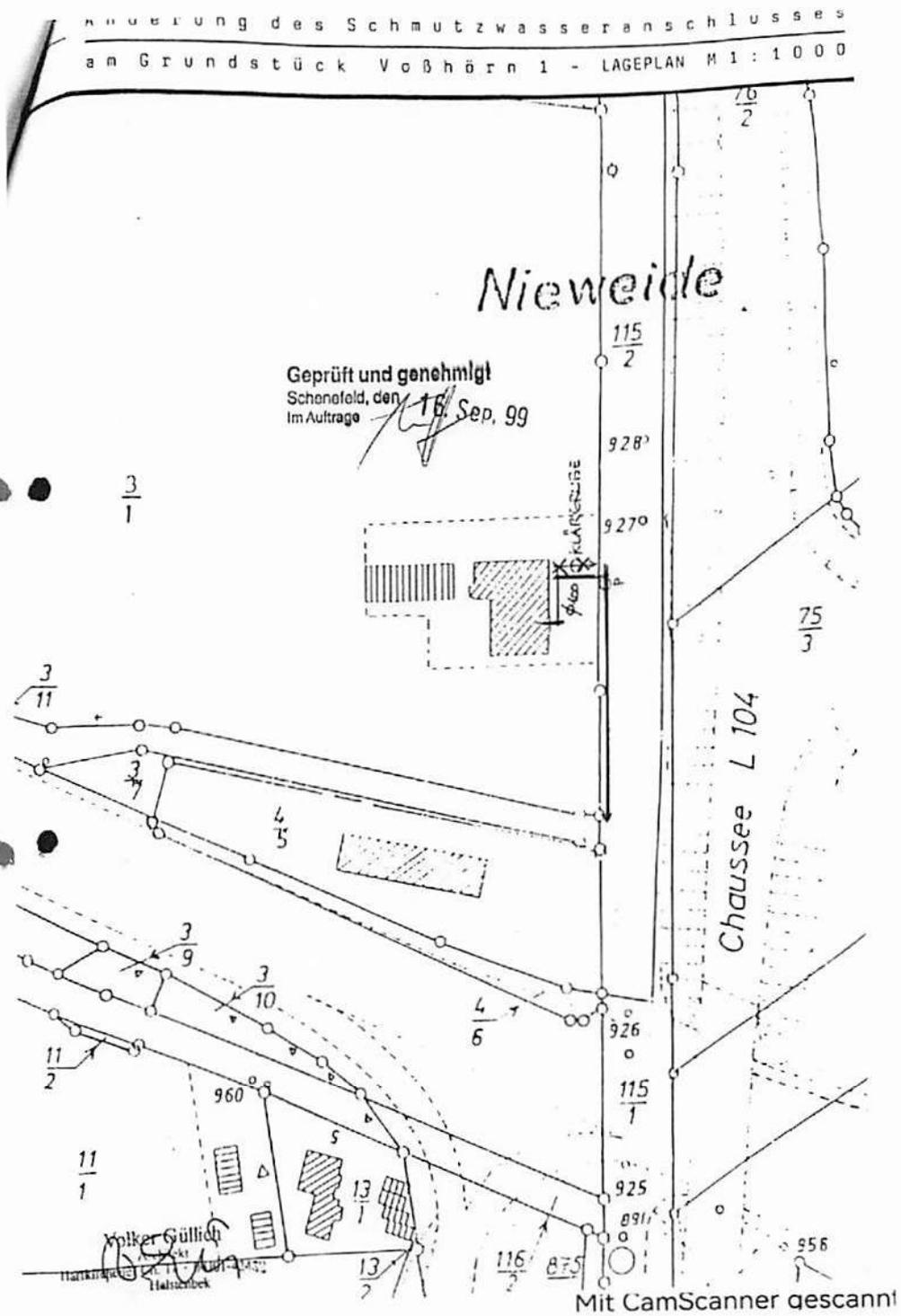


Bild 13: Lageplan alt mit Angabe Kläranlage

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 4 von 13

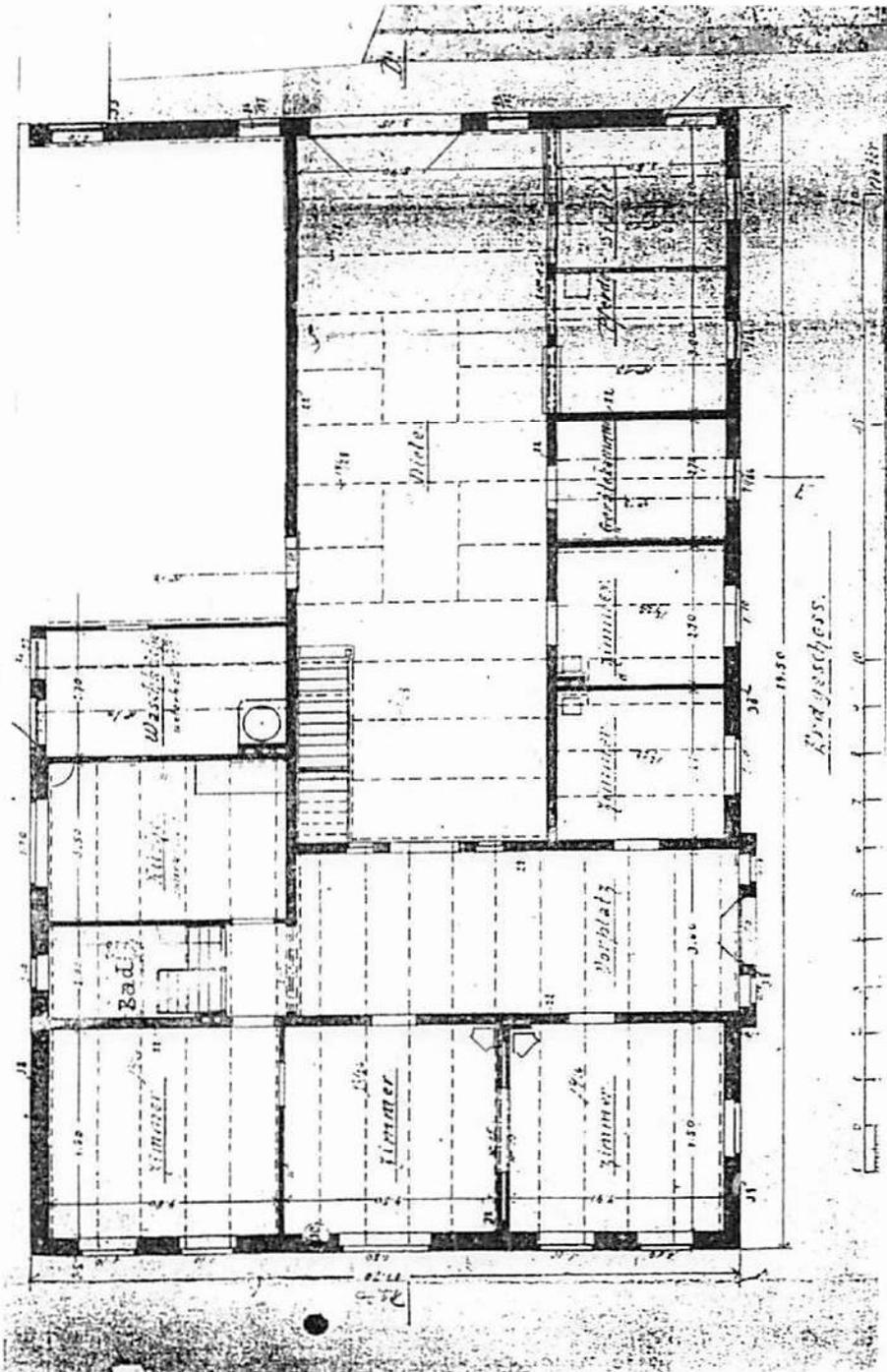


Bild 3: Grundriss Wohngebäude EG

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 5 von 13

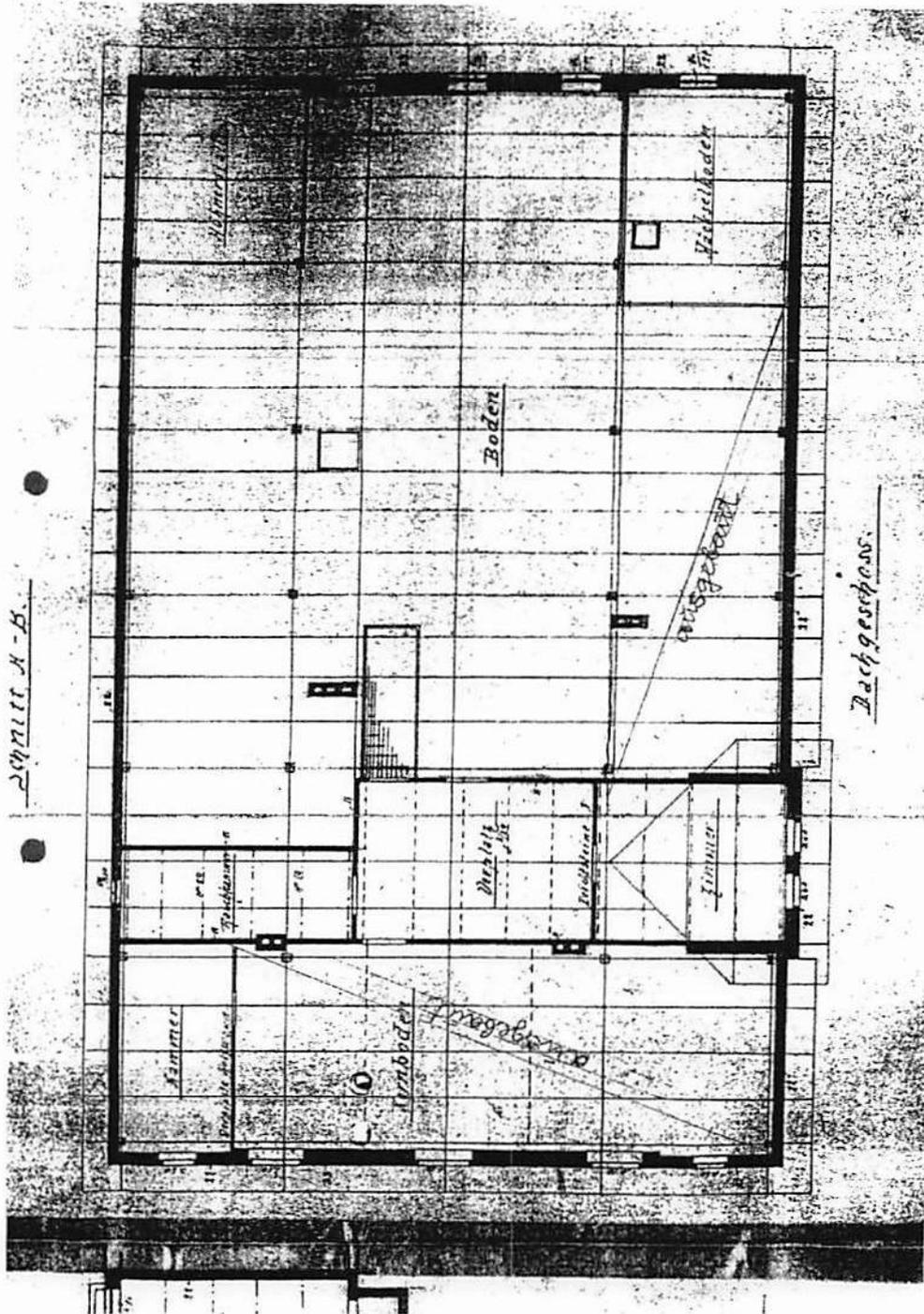


Bild 4: Grundriss Wohngebäude DG

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 6 von 13

Mit CamScanner gescannt

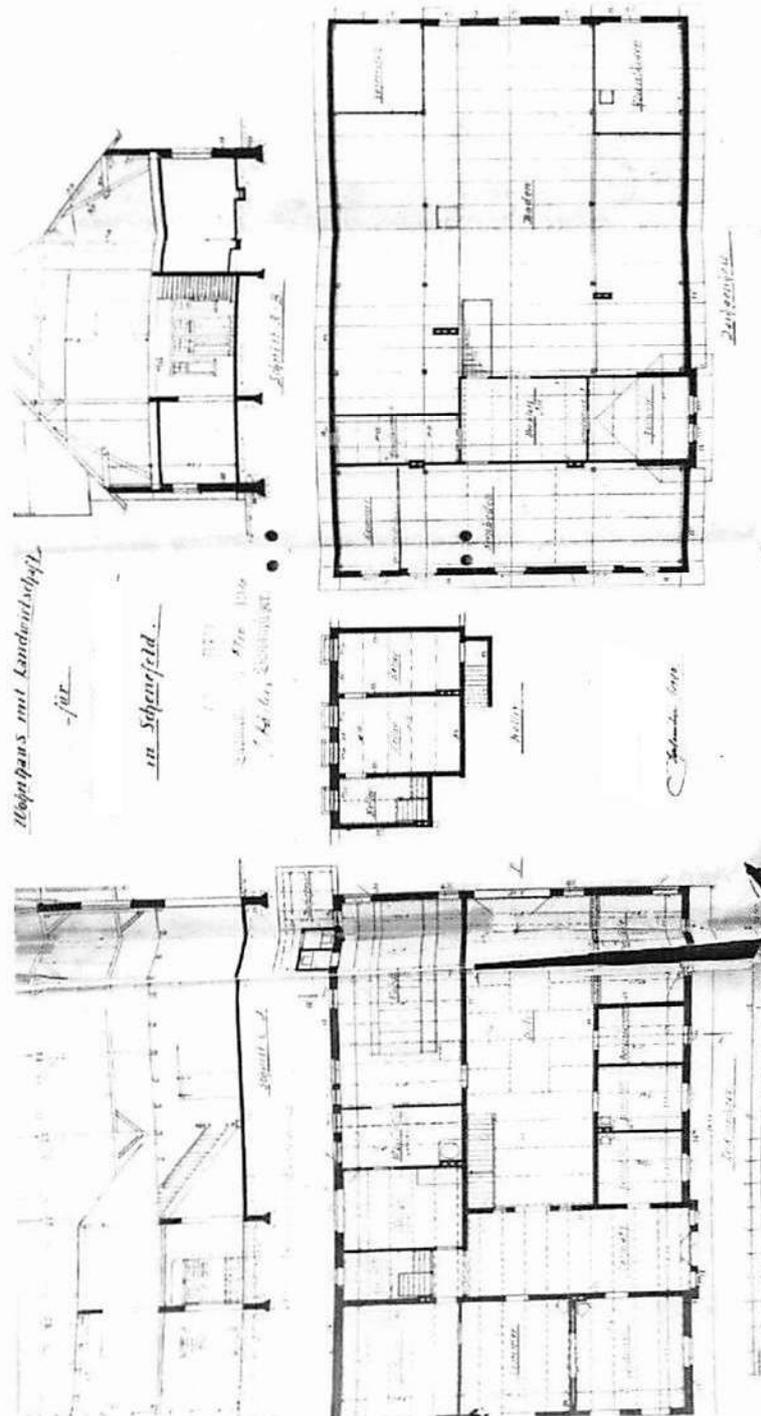
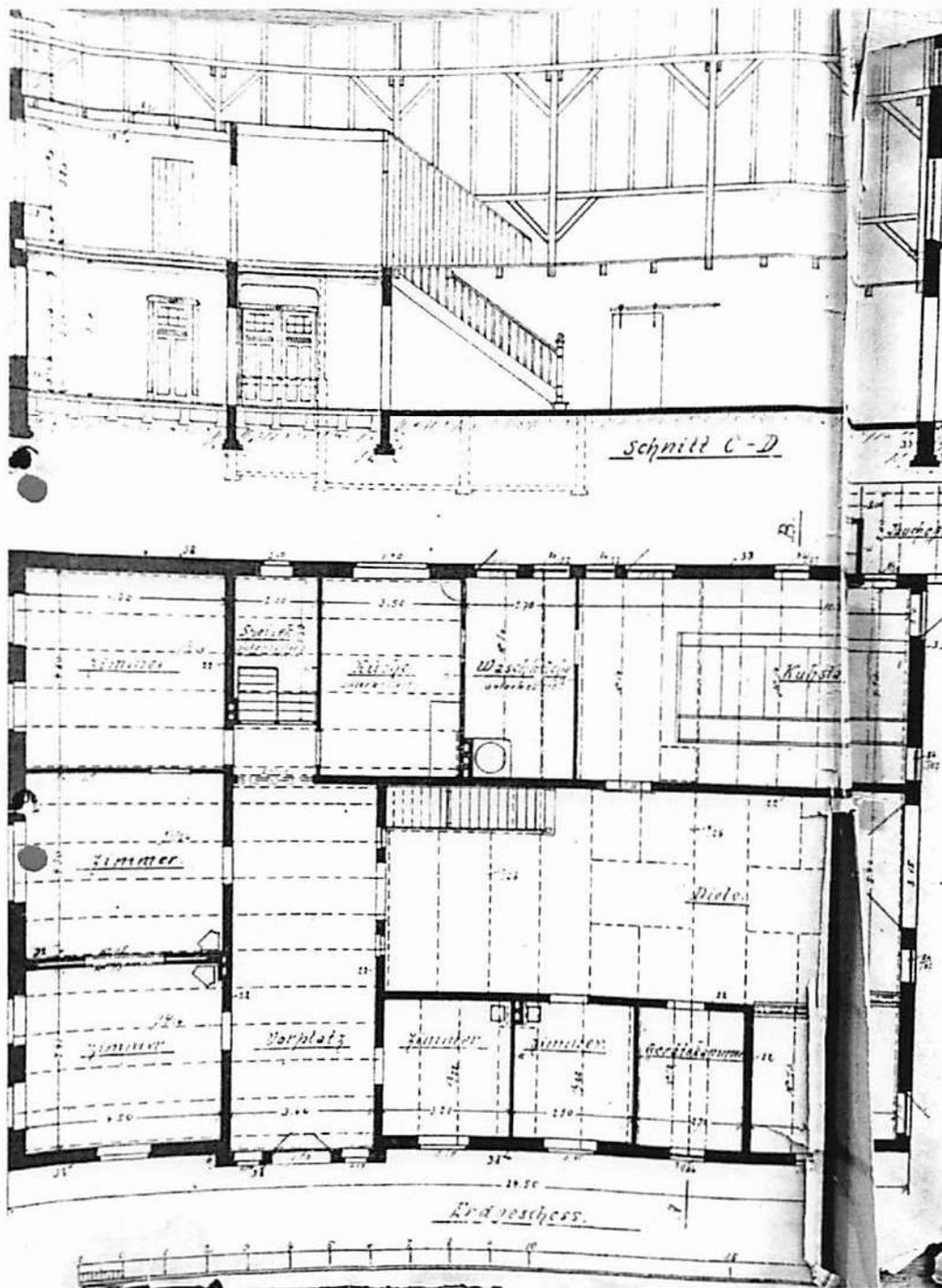


Bild 5: Grundrisse / Schnitte Wohngebäude

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 7 von 13



Mit CamScanner gescannt

Bild 6: Grundriss / Schnitt Wohngebäude

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 9 von 13

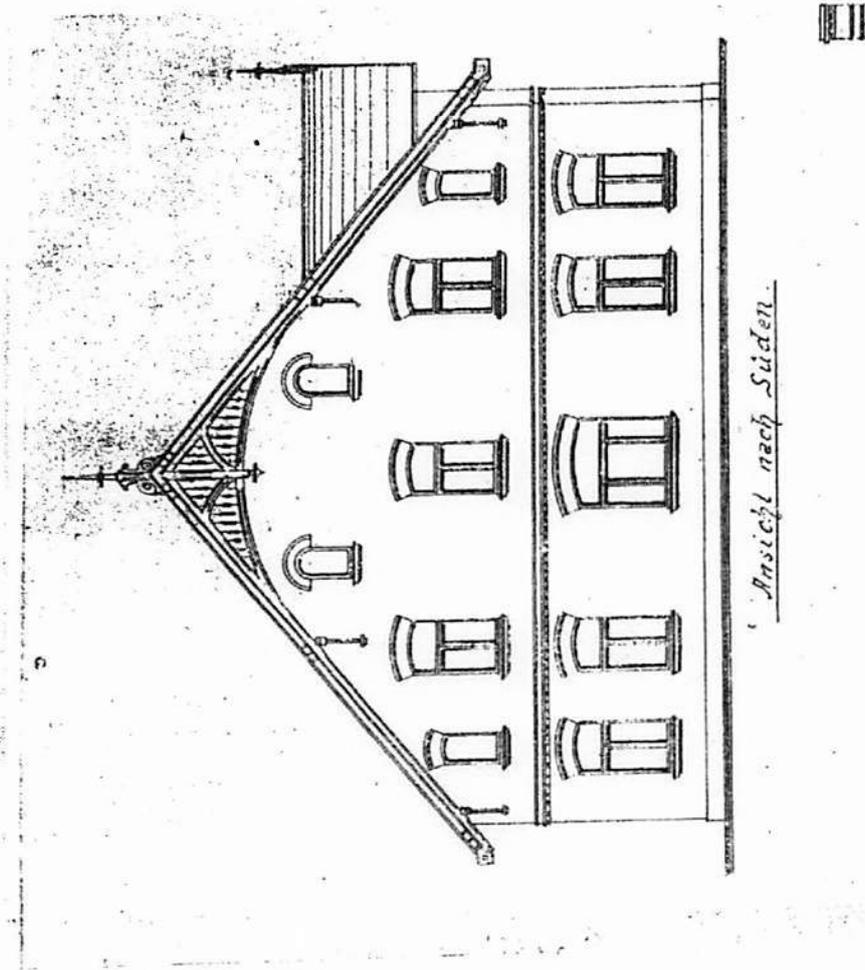


Bild 8: Ansicht

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 10 von 13

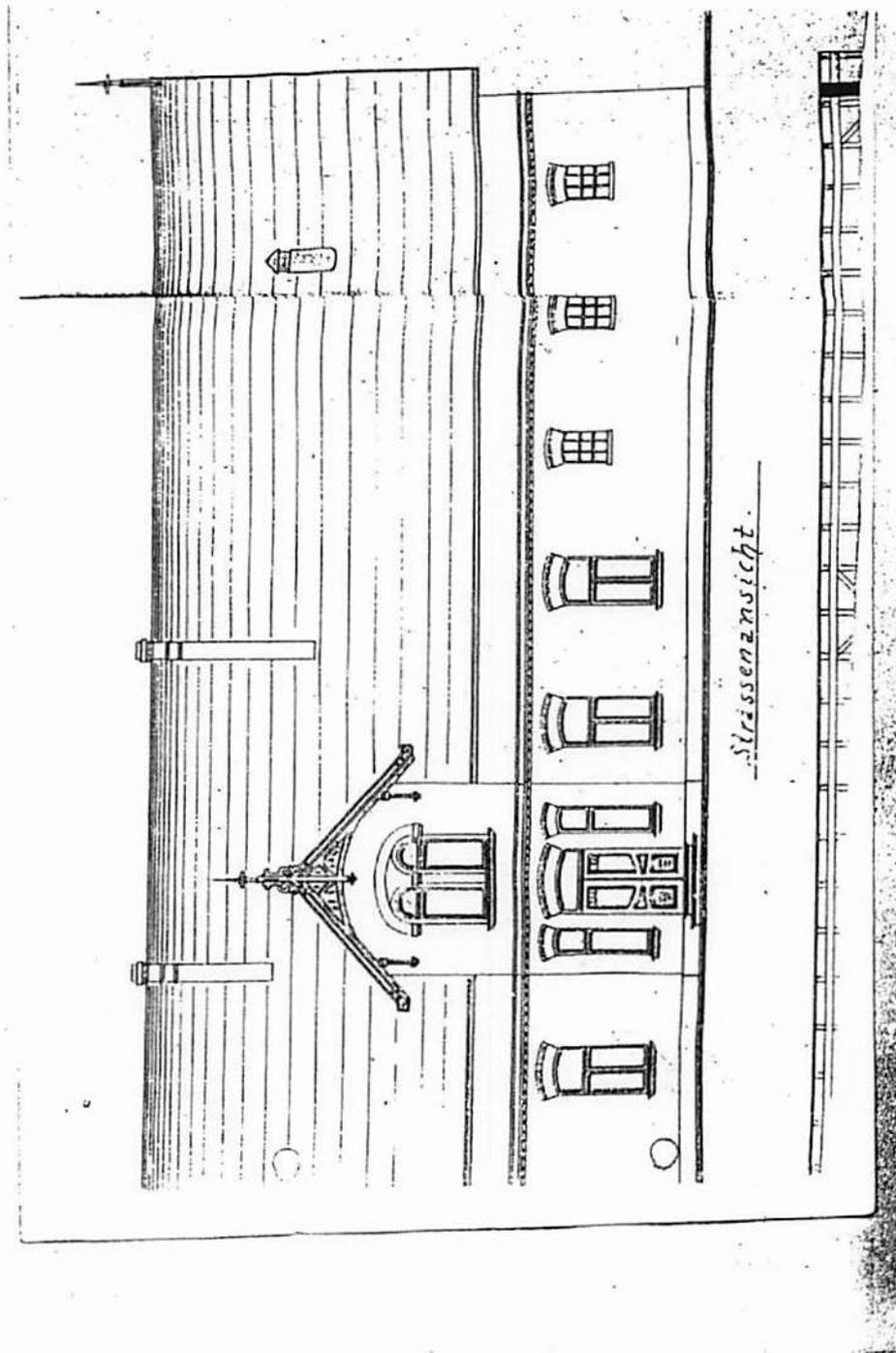


Bild 9: Ansicht

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 11 von 13

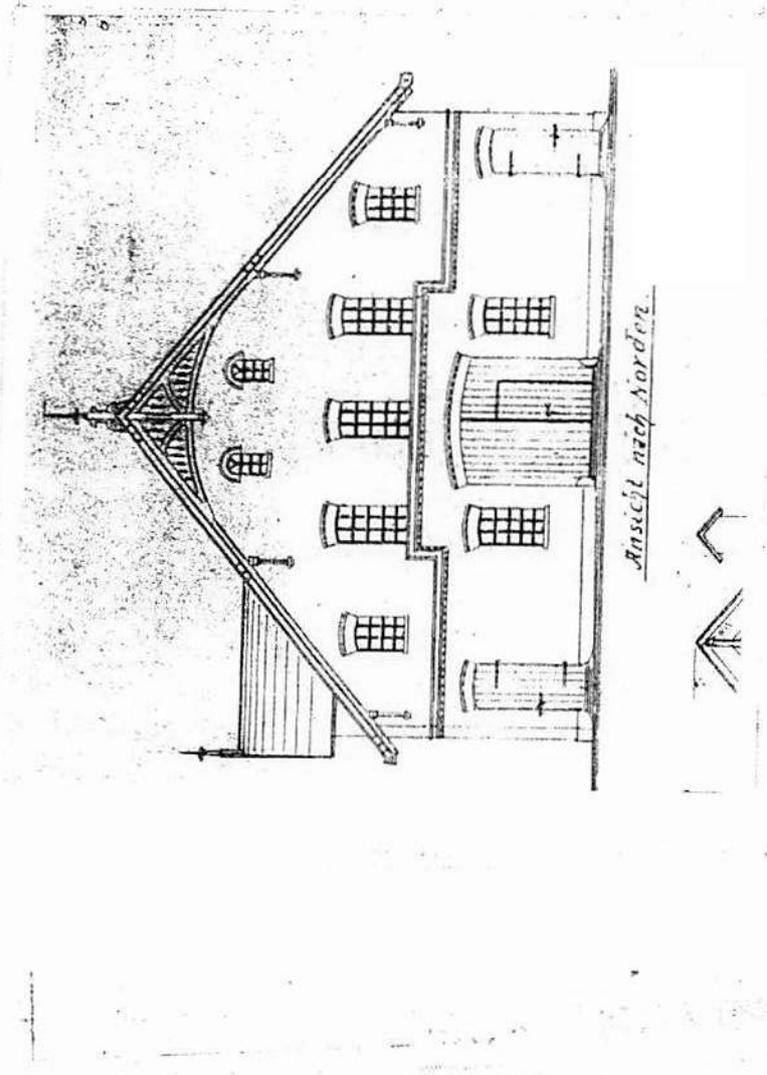


Bild 10: Ansicht

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 12 von 13

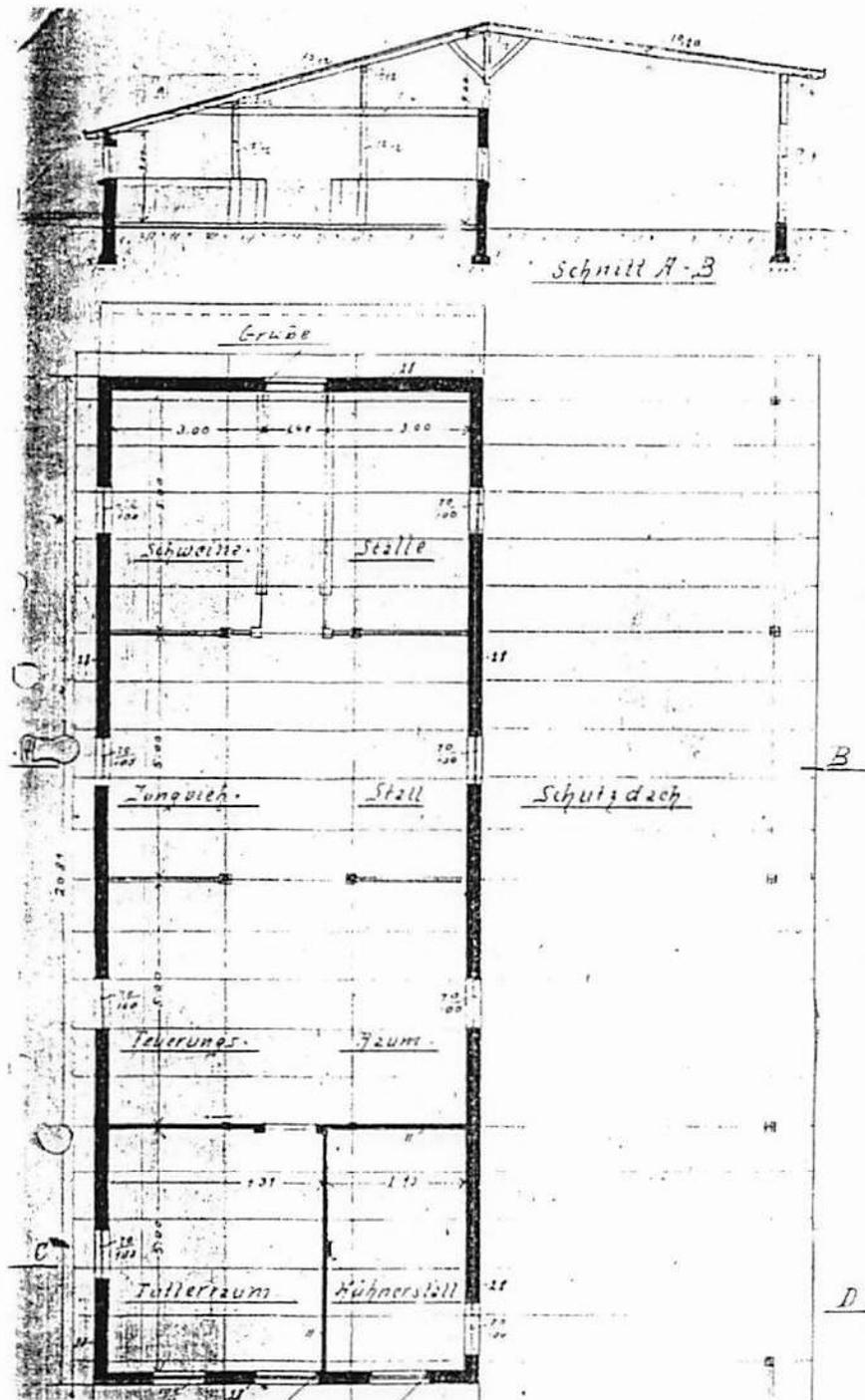


Bild 11: Grundriss / Schnitt Nebengebäude Stall

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 13 von 13

Mit CamScanner gescannt

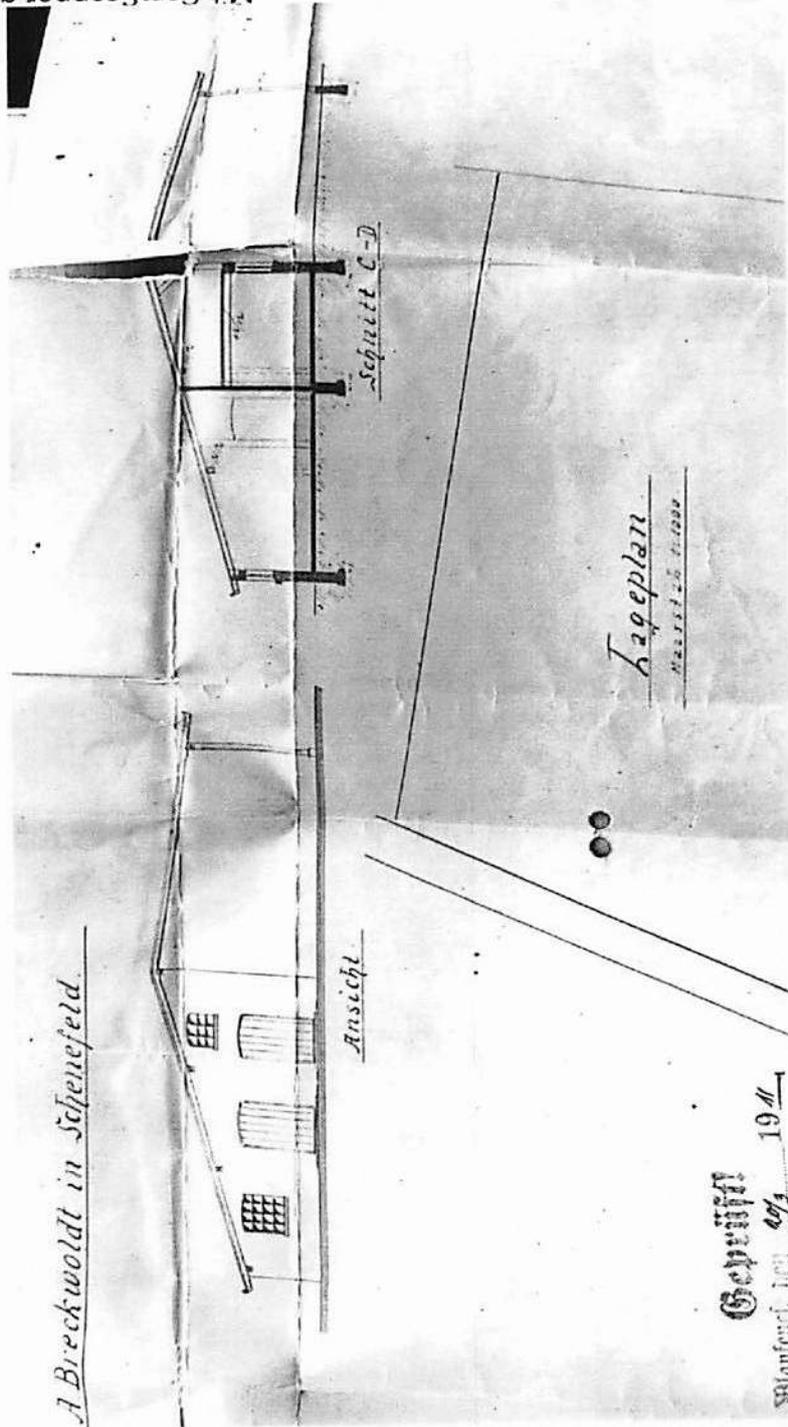


Bild 12: Ansicht / Schnitt Nebengebäude Stall

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Gebäude-Grundflächen

Seite 1 von 12

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Resthof mit Nebengebäuden, Vosshorn 1, 22869 Schenefeld
 Mieteinheit: Wohnen EG

Die Berechnung erfolgt aus:
 Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
 örtlichem Aufmaß (17.06.2024)
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

wohnwertabhängig
 DIN 283
 DIN 277
 WbFV
 II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Dielle	1		1,00	3,585	0,000	8,405	0,000	30,13	1,00	30,13	33,86	
2	Dielle	1	2	1,00	1,865	0,000	1,780	0,000	3,32	1,00	3,32	33,86	
3	Dielle	1	3	1,00	0,250	0,000	1,640	0,000	0,41	1,00	0,41	33,86	
4	Kinderzimmer	2		1,00	2,980	0,000	3,195	0,000	9,52	1,00	9,52	9,52	
5	Wohnzimmer	3		1,00	4,395	0,000	4,285	0,000	18,83	1,00	18,83	18,83	
6	Schlafzimmer	4		1,00	4,300	0,000	4,250	0,000	18,27	1,00	18,27	18,27	
7	Zimmer	5		1,00	4,400	0,000	4,430	0,000	19,49	1,00	19,49	19,49	
8	Bad	6		1,00	1,890	0,000	2,385	0,000	4,51	1,00	4,51	5,03	
9	Bad	6		1,00	0,625	0,000	0,625	0,000	0,52	1,00	0,52	5,03	
10	Küche	7		1,00	4,895	0,000	3,455	0,000	16,91	1,00	16,91	16,91	
Summe Wohnfläche Mieteinheit											121,91	m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude											778,72	m²	

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Gebäude-Grundflächen

Seite 2 von 12

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Resthof mit Nebengebäuden, Vosshorn 1, 22869 Schenefeld
 Mieteinheit: Wohnen DG

Die Berechnung erfolgt aus:
 Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
 örtlichem Aufmaß (17.06.2024)
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

wohnwertabhängig
 DIN 283
 DIN 277
 WoFIV
 II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Whg. A Küche	2		1,00	2,955	0,000	1,225	0,000	3,62	1,00	3,62	3,62	
2	Whg. A Bad	3		1,00	2,025	0,000	2,915	0,000	5,90	1,00	5,90	5,90	
3	Whg. A Zimmer	1		1,00	3,020	0,000	3,315	0,000	10,01	1,00	10,01	10,01	
Summe Wohnfläche Mieteinheit											19,53 m ²		
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude											778,72 m ²		

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Gebäude-Grundflächen

Seite 3 von 12

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Resthof mit Nebengebäuden, Vossborn 1, 22869 Schenefeld
Mieteinheit: Wohnen 2 DG

Die Berechnung erfolgt aus:
 Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
 örtlichem Aufmaß (17.06.2024)
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

wohnwertabhängig
 DIN 283
 DIN 277
 WoFIV
 II. BV

fld. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m ²)	Wohnfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Whg. B Raum 2	2		1,00	2,810	0,000	4,680	0,000	13,15	1,00	13,15	13,15	
2	Whg. B Küche	3		1,00	2,595	0,000	2,825	0,000	7,33	1,00	7,33	7,33	
3	Whg. B Bad	4		1,00	1,600	0,000	2,810	0,000	4,18	1,00	4,18	4,18	
4	Whg. B Raum 1	1		1,00	4,675	0,000	3,160	0,000	14,77	1,00	14,77	14,77	
Summe Wohnfläche Mieteinheit											39,43	m²	
Summe Wohn-Nutzfläche Gebäude											778,72	m²	

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Gebäude-Grundflächen

Seite 4 von 12

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Resthof mit Nebengebäuden, Vosshörn 1, 22869 Schenefeld
Mieteinheit: Kuhstall EG

Die Berechnung erfolgt aus:
 Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:
 örtlichem Aufmaß (17.06.2024)
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

nutzwertabhängig
 DIN 283
 DIN 277

fld Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m ²)	Gewichts- faktor (Nutzwert) (k)	Nutz- fläche Raumteil (m ²)	Nutz- fläche Raum (m ²)	Erfäu- terung
1	Raum	1	+		1,00	8,750	0,000	7,550	0,000	86,06	1,00	86,06	66,06	
Summe Nutzfläche Mieteinheit													66,06 m ²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude													779,72 m ²	

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Gebäude-Grundflächen

Seite 5 von 12

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Resthof mit Nebengebäuden, Vossborn 1, 22869 Schenefeld
 Mieteinheit: Stall (ehem. Schweinestall) EG

- Die Berechnung erfolgt aus:
- Fertigmaßen
 - Rohbaumaßen
 - Fertig- und Rohbaumaßen
- auf der Grundlage von
- örtlichem Aufmaß (17.06.2024)
 - Bauzeichnungen
 - örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
- nutzwertabhängig
- DIN 283
 - DIN 277

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	abzug Länge (m)	Breite (m)	abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Raum	1	1,00	7,400	0,000	20,350	0,000	150,59	1,00	150,59	150,59	
Summe Nutzfläche Mieteinheit											150,59	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude											778,72	m²

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Gebäude-Grundflächen

Seite 6 von 12

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Resthof mit Nebengebäuden, Vosshorn 1, 22869 Schenefeld
Mieteinheit: Zwischenbau EG

Die Berechnung erfolgt aus:
 Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von
 örtlichem Aufmaß (17.06.2024)
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

nutzwertabhängig
 DIN 283
 DIN 277

Id	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Rauteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Raum	1	+/-	1,00	7,420	0,000	5,300	0,000	39,33	1,00	39,33	39,33	
Summe Nutzfläche Mieteinheit												39,33	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude												778,72	m²

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Gebäude-Grundflächen
 Seite 7 von 12

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Resthof mit Nebengebäuden, Vosshörn 1, 22869 Schenefeld
Mieteinheit: Heuboden DG

Die Berechnung erfolgt aus:
 Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von
 örtlichem Aufmaß (17.06.2024)
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

nutzwertabhängig
 DIN 283
 DIN 277

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Heuboden	1	+/- 2	1,00	3,680	0,000	6,120	0,000	22,52	1,00	22,52	188,69	
2	Heuboden	1	+ 3	1,00	7,550	0,000	3,770	0,000	28,46	1,00	28,46	188,69	
3	Flur	2	+	1,00	2,290	0,000	1,380	0,000	3,16	1,00	3,16	3,16	
4	Innenflur ehem. Räucherhammer	3	+	1,00	2,320	0,000	5,070	0,000	11,76	1,00	11,76	11,76	
5		4	+	1,00	1,865	0,000	4,950	0,000	9,23	1,00	9,23	9,23	
6	Abstellen 1	5	+	1,00	4,695	0,000	4,695	0,000	21,90	1,00	21,90	21,90	
7	Abstellen 2	6	+	1,00	3,485	0,000	3,580	0,000	12,48	1,00	12,48	12,48	
8	Heuboden	1	+ 1	1,00	13,840	0,000	9,950	0,000	137,71	1,00	137,71	188,69	
Summe Nutzfläche Mieteinheit											247,22	m²	
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude											778,72	m²	

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Gebäude-Grundflächen

Seite 8 von 12

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Resthof mit Nebengebäuden, Vosshorn 1, 22869 Schenefeld
 Mieteinheit: Tenne etc. EG

Die Berechnung erfolgt aus:
 Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von
 örtlichem Aufmaß (17.06.2024)
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

nutzwertabhängig
 DIN 283
 DIN 277

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	±/.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	abzug Länge (m)	Breite (m)	abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Tenne	1	+		1,00	3,375	0,000	6,050	0,000	20,42	1,00	20,42	72,09	
2	Tenne	1	-		1,00	1,150	0,000	4,830	0,000	5,32	1,00	-5,32	72,09	
3	Kammer	2	+		1,00	3,365	0,000	2,815	0,000	9,47	1,00	9,47	9,47	
4	Zwischenbau mit Heizung	3	+		1,00	1,100	0,000	5,070	0,000	5,58	1,00	5,58	13,09	
5	Zwischenbau mit Heizung	3	+		1,00	1,300	0,000	1,000	0,000	1,30	1,00	1,30	13,09	
6	Zwischenbau mit Heizung	3	+		1,00	1,550	0,000	2,270	0,000	3,52	1,00	3,52	13,09	
7	Zwischenbau mit Heizung	3	+		1,00	1,680	0,000	1,600	0,000	2,69	1,00	2,69	13,09	
8	Tenne	1	+		1,00	12,165	0,000	4,685	0,000	56,99	1,00	56,99	72,09	
												Summe Nutzfläche Mieteinheit	94,65 m²	
												Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	778,72 m²	

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Gebäude-Grundflächen

Seite 9 von 12

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Resthof mit Nebengebäuden, Voßhorn 1, 22869 Schenefeld

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Itd Nr	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)		Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich b oder c	
1	EG Zwischenaufbau	+	1,00	5,000	8,000	a oder b	40,00		
2	DG Haupthaus	+	1,00	14,500	21,500	a oder b	311,75		
3	KG gesamt Haupthaus	+	1,00	0,750	1,300	a oder b	0,98		
4	KG gesamt Haupthaus	+	1,00	2,000	2,500	a oder b	5,00		
5	KG gesamt Haupthaus	+	1,00	2,000	3,200	a oder b	6,40		
6	KG gesamt Haupthaus	+	1,00	3,000	3,200	a oder b	9,60		
7	EG Haupthaus	+	1,00	14,500	21,500	a oder b	311,75		
Summe							685,48	685,48	m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							685,48	685,48	m²

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Gebäude-Grundflächen
 Seite 10 von 12

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Stall und Futterlager, Voßhorn 1, 22869 Schenefeld

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen örtlichem Aufmaß
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

auf der Grundlage von

Id. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / (+/-) Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	
1	EG	+	5,500	8,000	a oder b	44,00			
Summe						44,00			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt						44,00			m²

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Gebäude-Grundflächen

Seite 11 von 12

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Pierdestall, Voßhorn 1, 22869 Schenefeld

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	
1	EG	+	21,000	8,000	a oder b	168,00			
Summe						168,00			
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt						168,00			m²

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen, Gebäude-Grundflächen

Seite 12 von 12

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Stallgebäude (eingefallen), Voßhorn 1, 22869 Schenefeld

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen
 Rohbaumaßen
 Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß
 Bauzeichnungen
 örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr	Geschoss / Grundrissebene	Flächenfaktor / Sonderform (+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)			Erläuterung
						Bereich a oder b	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	10,000	8,000	a oder b	80,00			
Summe						80,00			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt						80,00			m²

Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1



Kreis Pinneberg - Postfach - 25357 Elmshorn

Herr
Rüdiger Meier
Wensenkalken 34
22359 Hamburg

Die Landrätin
Fachdienst Bauordnung
Ihr Ansprechpartner
Herr Tafelmeier

Tel.: 04121 - 4502-4606
Fax: 04121 - 4502-94606
v.tafelmeier@kreis-pinneberg.de
Kurt-Wagener-Str. 11
25337 Elmshorn
Zimmer 3.276

Elmshorn, 03.05.2024

Baulastauskunft 2024/0235

Sehr geehrter Herr Meier,

auf Ihre Anfrage - Ihr Zeichen: 70 K 9/24 - teile ich Ihnen mit:

Auf dem Grundstück: Gemarkung Schenefeld, Flur 2, Flurstück 3/1, ist bei mir **keine Baulast** eingetragen.

Für diese Bescheinigung setze ich eine Gebühr in Höhe von **60,00 €** fest (Gebührenstelle 8.2 der Baugebührenverordnung). Bitte überweisen Sie diesen Betrag unter Angabe des Kassenzzeichens **PK60240448** 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. 666) in der z.Zt. gültigen Fassung erhoben werden. Die De-Mail-Adresse lautet: info@kreis-pinneberg.de-mail.de.

Mit freundlichen Grüßen

Tafelmeier

Dieses Schreiben gilt auch ohne Unterschrift.



Öffnungszeiten:
Montag - Freitag 8.30-12.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Anfahrt unter: www.kreis-pinneberg.de

Gläubiger-ID: DE54ZZ20000166336
Sparkasse Süchtholstein - BIC: NOLADE21SHO - IBAN: DE30 2305 1030 0002 1012 51
Postbank Hamburg - BIC: PBNKDE33 - IBAN: DE87 2301 0320 0309 0632 65

Anlage 9: Flächennutzungsplan

Seite 1 von 4

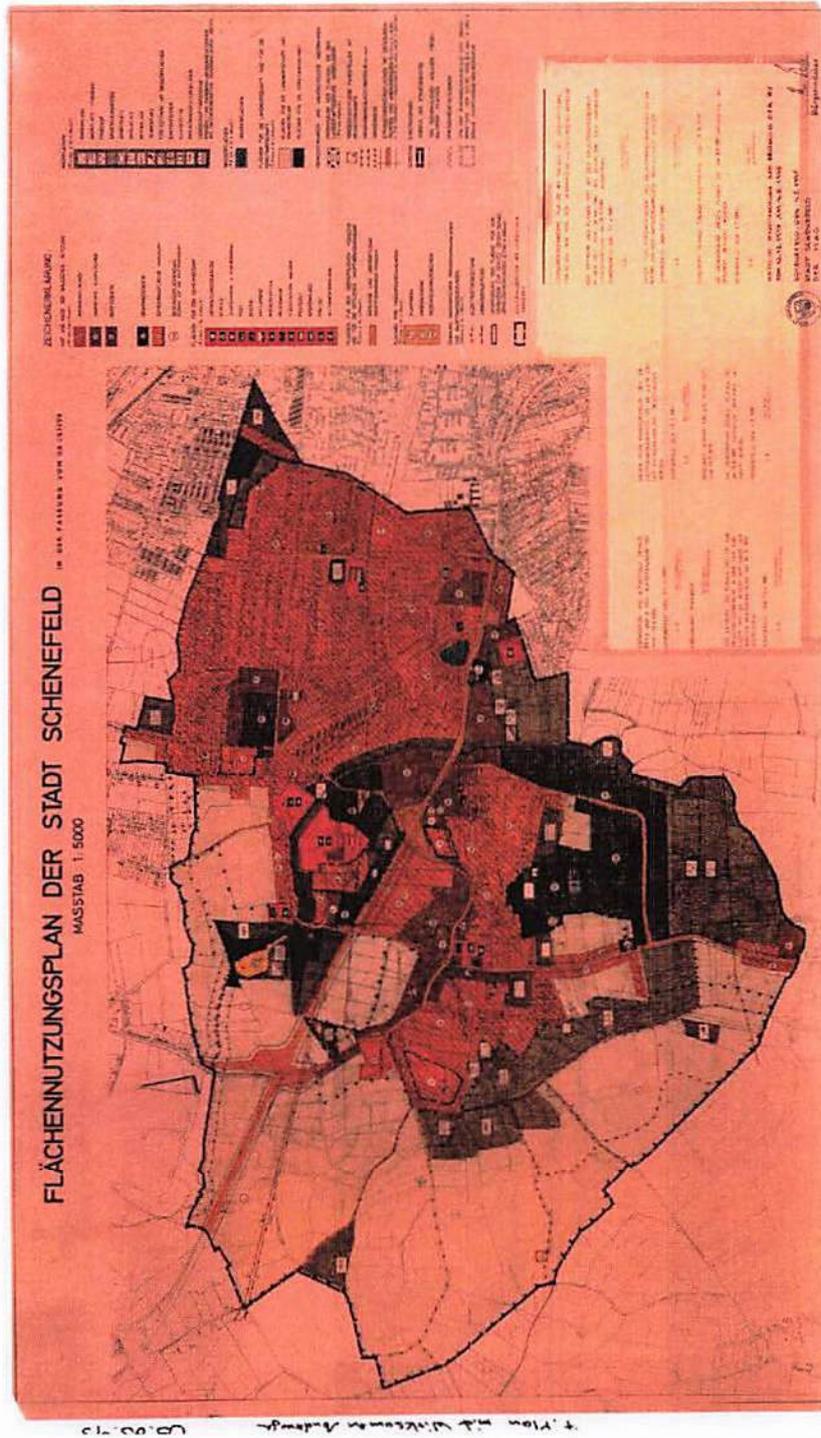


Bild 1: F-Plan gesamt

Anlage 9: Flächennutzungsplan

Seite 2 von 4

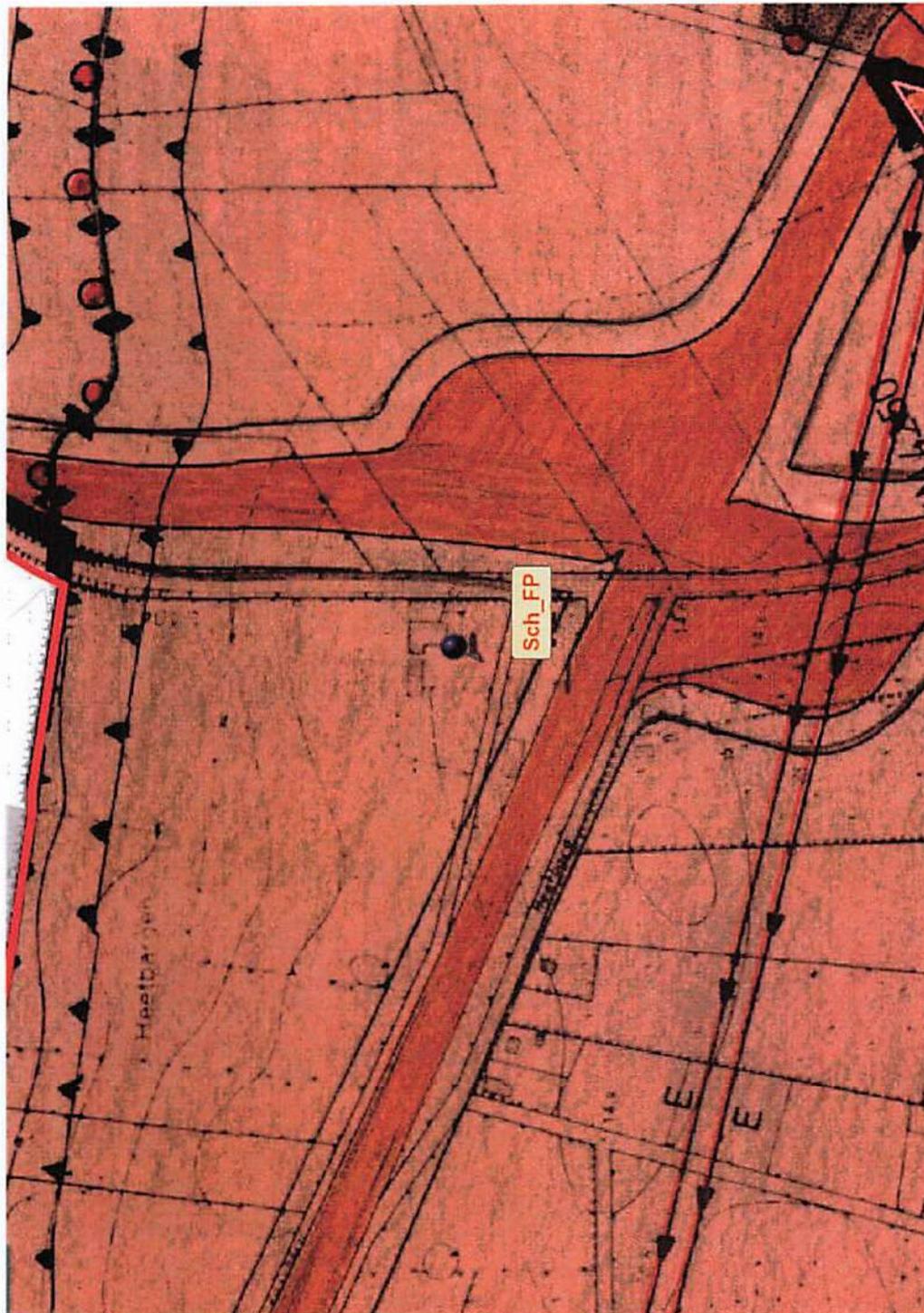


Bild 2: F-Plan Ausschnitt mit Bewertungsobjekt

Anlage 9: Flächennutzungsplan

Seite 3 von 4

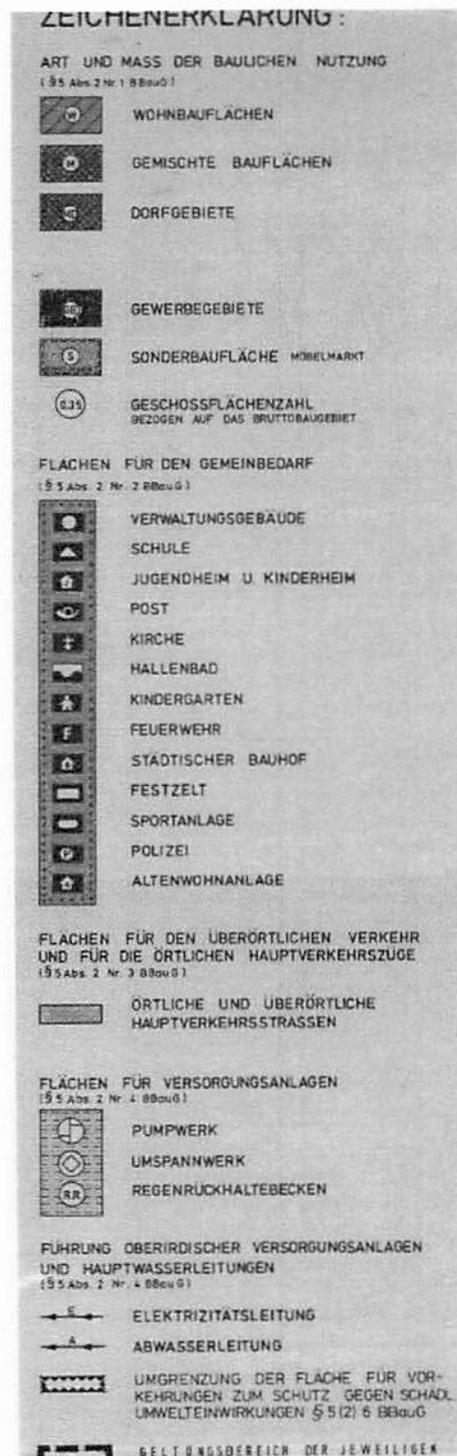


Bild 3: F-Plan Legende

Anlage 9: Flächennutzungsplan

Seite 4 von 4



Bild 4: F-Plan Legende

Anlage 10: Außenbereich § 35 BauGB

Seite 1 von 2

§ 35 Bauen im Außenbereich

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

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

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

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

1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,
3. schädliche Umwelteinwirkungen hervorrufen kann oder ihnen ausgesetzt wird,
4. unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen oder andere Verkehrseinrichtungen, für Anlagen der Versorgung oder Entsorgung, für die Sicherheit oder Gesundheit oder für sonstige Aufgaben erfordert,
5. Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Denkmalschutzes oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert beeinträchtigt oder das Orts- und Landschaftsbild verunstaltet,
6. Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur beeinträchtigt oder die Wasserwirtschaft gefährdet,
7. die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt oder
8. die Funktionsfähigkeit von Funkstellen und Radaranlagen stört.

Raumbedeutsame Vorhaben dürfen den Zielen der Raumordnung nicht widersprechen; öffentliche Belange stehen raumbedeutsamen Vorhaben nach Absatz 1 nicht entgegen, soweit die Belange bei der Darstellung dieser Vorhaben als Ziele der Raumordnung abgewogen worden sind. Öffentliche Belange stehen einem Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 in der Regel auch dann entgegen, soweit hierfür durch Darstellungen im Flächennutzungsplan oder als Ziele der Raumordnung eine Ausweisung an anderer Stelle erfolgt ist.

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

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

Anlage 10: Außenbereich § 35 BauGB

Seite 2 von 2

- f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nr. 1 zulässigen Wohnungen höchstens drei Wohnungen je Hofstelle und
- g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebenen Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebes im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1 erforderlich.
2. die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:
- das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
 - das vorhandene Gebäude weist Mängel auf,
 - das vorhandene Gebäude wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und
 - Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.
3. die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle.
4. die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient.
5. die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:
- das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
 - die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
 - bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, daß das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.
6. die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.
- In den Fällen des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig.

[5] Die nach den Absätzen 1 bis 4 zulässigen Vorhaben sind in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen. Für Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 ist als weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eine Verpflichtungserklärung abzugeben, das Vorhaben nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen; bei einer nach Absatz 1 Nr. 2 bis 6 zulässigen Nutzungsänderung ist die Rückbauverpflichtung zu übernehmen, bei einer nach Absatz 1 Nr. 1 oder Absatz 2 zulässigen Nutzungsänderung entfällt sie. Die Baugenehmigungsbehörde soll durch nach Landesrecht vorgesehene Baulast oder in anderer Weise die Einhaltung der Verpflichtung nach Satz 2 sowie nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe g sicherstellen. Im Übrigen soll sie in den Fällen des Absatzes 4 Satz 1 sicherstellen, dass die bauliche oder sonstige Anlage nach Durchführung des Vorhabens nur in der vorgesehenen Art genutzt wird.

(6) Die Gemeinde kann für bebauten Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Spaltfissur befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Bei Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. § 10 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden. Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 4 unberührt.

Anlage 11: Satzung Pkw-Stellplätze

Seite 1 von 5

1

Bekanntmachung**Satzung der Stadt Schenefeld über die Ermittlung, Herstellung und Ablösung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung)**

Aufgrund des § 66 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 49 Abs. 1 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 06.12.2021 (OVBl. Schl.-H. S. 1422) und des § 4 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 28.02.2023 (OVBl. Schl.-H. S. 57), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.03.2022 (OVBl. Schl.-H. S. 153), in dem jeweils zuletzt geltenden Fassungen – wird nach Beschlussfassung der Ratversammlung der Stadt Schenefeld vom 08.12.2022 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Schenefeld.
- (2) Diese Stellplatzsatzung gilt für die Errichtung, Erweiterung und Nutzungsänderung oder bei Umbaumaßnahmen im Bestand von baulichen Anlagen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist.
- (3) Festsetzungen zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplätze) und Abstellplätzen für Fahrräder (Abstellplätze) in Bebauungsplänen oder anderen städtebaulichen Satzungen, die von den Regelungen dieser Satzung abweichen, gelten vor.
- (4) Die Verpflichtung zur Herstellung von barrierefreien Stellplätzen nach § 50 Landesbauordnung liegt außerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung.

§ 2 Begriffsbestimmung

- (1) Stellplätze und Flächen, die zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dienen, Carports und Caräen gelten als Stellplätze im Sinne dieser Satzung. „Ausstellung“, Verkauf-, Werks- und Lageräume für Kraftfahrzeuge sind keine Stellplätze im Sinne dieser Satzung.
- (2) Abstellplätze sind Fahrradabstellräume, -garagen und sonstige Abstellflächen für Fahrräder außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

§ 3 Herstellungspflicht

- (1) Bei der Errichtung, wesentlichen Erweiterung, wesentlichen Umbaumaßnahmen im Bestand oder einer wesentlichen Nutzungsänderung baulicher oder sonstiger Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug oder Fahrrad zu erwarten ist, müssen

Herstellungspflicht

Stadt Schenefeld

Seite 1 von 5

2

Stellplätze (notwendige Stellplätze) und Abstellplätze für Fahrräder (notwendige Abstellplätze) hergestellt werden. Bei Umbaumaßnahmen im Bestand oder Nutzungsänderungen ist ungenügender bestehender Stellplätze für den durch das konkrete Vorhaben ausgelastete Motorbedarf zu berücksichtigen, wenn der Bestand an Stellplätzen geringfügig wurde oder zum Zeitpunkt später Errichtung oder Umnutzung genehmigungsfähig gewesen wäre.

(2) Notwendige Stellplätze und notwendige Abstellplätze müssen im baulichlichten Verkehr nachgewiesen werden und spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Bauabnahme der baulichen oder sonstigen Anlage fertiggestellt sein. Die Abgeschlossene Herstellung der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze ist der Stadt vor Nutzungsaufnahme anzuzeigen.

(3) Bei baulichen Anlagen mit regelmäßigem An- und/oder Auslieferungverkehr können zusätzlich eine ausreichende Anzahl Stellplätze für Lastkraftwagen verlangt werden.

(4) Bei baulichen Anlagen, bei denen ein Besucherverkehr mit Omnibussen und/oder Motorrädern zu erwarten ist, können zusätzlich Stellplätze für Omnibusse und/oder Motorräder in ausreichender Anzahl verlangt werden.

(5) Die Regelungen des § 67 Abs. 1 S. 2 bleiben unberührt.

§ 4 Anzahl der notwendigen Stellplätze und Abstellplätze

(1) Die Anzahl der jeweils notwendigen Stellplätze und Abstellplätze richten sich nach der Anlage 1. Stellplätze oder Abstellplätze können mit Einverständnis der Stadt für verschiedene Vorhaben mehrfach genutzt werden, wenn sich ihre Nutzungszeiten nicht überschneiden und deren Zuordnung zu den Vorhaben öffentlich-rechtlich gesichert ist.

(2) Für Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage 1 nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der herzustellenden Stellplätze nach § 49 LBO.

(3) Ergeben sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze Dezimalstellen, ist deren Anzahl auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

(4) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen ergibt sich die Gesamtanzahl herzustellender Stellplätze aus der Summe der herzustellenden Stellplätze der Anlage einschließlich Einheitsnutzungen. Ergeben sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze der jeweiligen Einheitsnutzungen nach Anlage 1 Dezimalstellen, ist zunächst die Anzahl der herzustellenden Stellplätze jeder einzelnen Nutzungsart auf die nächste volle Zahl aufzurunden, bevor die Gesamtanzahl herzustellender Stellplätze aufzusummieren ist.

(5) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze kann unter Berücksichtigung des Angebotes des öffentlichen Personennahverkehrs um 15 % für Anlagen, die innerhalb eines Einzugsradius von 300 m einer Bushaltestelle mit 10-Minuten-Takt liegen und um 10 % für Anlagen, die innerhalb eines Einzugsradius von 300 m einer Bushaltestelle mit 20-Minuten-Takt liegen, reduziert werden.

Herstellungspflicht

Stadt Schenefeld

Seite 2 von 5

Anlage 11: Satzung Pkw-Stellplätze

Seite 5 von 5

1

Anlage 3 zur Stellplatzsatzung der Stadt Schenefeld

Vertrag über die Ablösung der Stellplatzpflicht – Stellplatzabösevertrag

Zwischen

der Stadt Schenefeld,
vertreten durch die Bürgermeisterin Christiane Kuchenhof, Hölstenplatz 3-5, 22869 Schenefeld
- nachfolgend Stadt genannt -

und **Name, Adresse**
- nachfolgend Bauherr*in genannt -
wird folgender Stellplatzabösevertrag geschlossen:

§ 1 Vertragsgrundlage
Der bzw. die Bauherr*in beabsichtigt, auf dem Grundstück **Stroße Hausnummer, Flur Nummer, Flurstück Nummer**, Gemarkung Schenefeld das folgende Bauvorhaben zu verwirklichen:
Beschreibung und Aktenzeichen der unteren Bauaufsichtsbehörde

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Schenefeld in der geltenden Fassung sind hierfür für die Wohnungen im Erdgeschoss des Stellplatzabösevertrages zu errichtenden Parken werden **Nazahl** Abstellplätze/Stellplätze abgeteilt.

§ 2 Ablösebetrag
Für die abzuhörenden Abstellplätze/Stellplätze verpflichtet sich der bzw. die Bauherr*in **Ablösebetrag** € (in Worten **Ablösebetrag** Euro) an die Stadt zu zahlen.

§ 3 Fähigkeit, Sicherheit
(1) Der Ablösebetrag ist in der Festschreibungszusage oder der Inmuzzugnahme fällig, in dem Zeitpunkt, in dem der Ablösebetrag eintritt. Er ist auf eines der Konten der Stadt mit dem Zahlungsgund **Ablösebetrag Name, Vorname, Baumgutsstück** zu zahlen.

(2) Erst wenn der Ablösebetrag auf einem Konto der Stadt eingegangen ist oder wenn der bzw. die Bauherr*in für den Ablösevertrag eine Sicherheit durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines der deutschen Bankaufsicht unterliegenden Kreditinstituts geleistet hat, obliegt im Einvernehmen mit der Stadt eine vergleichbare Sicherheit gestellt hat, ist die Herstellungspflicht abgelaufen.

§ 4 Nutzung von Parkeneinrichtungen

Der bzw. Die Bauherr*in erhält durch die Zahlung des Ablösebetrages keinen Anspruch auf Herstellung öffentlicher Parkeneinrichtungen, auf Übertragung des Eigentums und auf Benutzung der von der Stadt hergestellten oder noch herzustellenden öffentlichen Parkeneinrichtungen.

§ 5 Aufhebung des Ablösevertrages
(1) Der bzw. die Bauherr*in oder Grundstückseigentümer*in innerhalb von zwei Jahren nach Einlegung der Baugenehmigung die notwendigen Stellplätze selbst herstellt, wird der Ablösevertrag auf Antrag erloscht.

(2) Der bzw. Die Bauherr*in kann die Aufhebung des Vertrages verlangen, wenn

Stellplatznummer

Stadt Schenefeld

Seite 1 von 2

2

1. die Baugenehmigung bestandsfähig versagt wird,
2. die Baugenehmigung gemäß § 73 Landesbauordnung erloscht,
3. die Baugenehmigung zurückgenommen wird oder
4. der bzw. die Bauherr*in auf die Rechte aus der Baugenehmigung endgültig verzichtet.

Der ggf. zu erstattende Ablösebetrag wird nicht verzinst.

§ 7 Rechtsnachfolge

(1) Der bzw. Die Bauherr*in hatet der Stadt als Gesamtschuldner*in für die Erfüllung dieses Vertrages die Haftung zu übernehmen, soweit die Stadt ihn bzw. sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

(2) Der bzw. Die Bauherr*in verpflichtet sich gegenüber der Stadt, die in diesem Vertrag vereinbarte Zahlungsverpflichtung, soweit sie nicht bereits von dem Bauherrn bzw. der Bauherrin erfüllt wurde, den Rechtsnachfolgern mit Wirkungspflicht, gegenstandslos nachweislich gegenüber der Stadt, auf etwaige weitere Rechtsnachfolger verfallig zu machen zu übertragen.

§ 8 Ausfertigung

Dieser Vertrag wird 3-fach ausgefertigt. Die Vertragsparteien erhalten, jeweils eine Ausfertigung; die 3. Ausfertigung erhält die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Pinneberg.

§ 9 Schlussbestimmungen

(1) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags einschließlich dieser Regelung sowie die Aufhebung dieses Vertrags bedürfen der Zustimmung beider Vertragsparteien. Die Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist, bleibt unberührt.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zusätzliche Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.

Für den bzw. die Bauherr*in

Ort, Datum

Ort, Datum

Unterschrift

Unterschrift

Stadt Schenefeld

Seite 2 von 2

Satzung der Stadt Schenefeld zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung)

vom 23.06.2022

Aufgrund des § 29 Abs. 1 und Abs. 2 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) und § 18 Abs. 3 des Gesetzes zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 02.03.2022 (GVVOBl. Schl.-H. S. 91) und des Gesetzes zur Änderung des Landesnaturschutzgesetzes vom 04.03.2022 (GVVOBl. Schl.-H. S. 91) und des § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO-Schl.-H.) vom 04.03.2022 (GVVOBl. Schl.-H. S. 153) – in den jeweils zuletzt gefassten Fassungen – wird nach Beschlussfassung der Ratversammlung der Stadt Schenefeld vom 23.06.2022 folgende Satzung erlassen:

§ 1 Schutzzweck

(1) Zweck dieser Satzung ist es, den Baumbestand

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. zur Bekämpfung Gläserung, Entwaldung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Sicherung der Naherholung,
3. zur Erhaltung und Verbesserung des Klimas im Siedlungsbereich,
4. zur Abwehr schädlicher Auswirkungen auf die Naturgüter und
5. wegen seiner Bedeutung als Lebensstätte bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten

unter Schutz zu stellen.

(2) Die geschützten Bäume sind durch artpezifische Pflege und Erhaltung ihrer Lebensbedingungen in ihrer gesamten Entwicklung langjährig zu sichern.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung umfasst das gesamte Gebiet der Stadt Schenefeld und ist in einer Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5000 durch schwarze Umrandung gekennzeichnet. Die Karte ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage 1).

§ 3 Schutzgegenstand

(1) Geschützt sind

1. alle Laubbäume inkl. Walnussbäumen und Eskastanien sowie Kiefern mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden,
2. die Arten Eibe, Rotkern, Weiden und Ilex sowie Hochstamm-Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden.

Anlage 12: Baumsatzung

Seite 2 von 4

3. mehrstämmige Bäume, die in 1. und 2. genannten Baumarten, hier ist die Summe der Stammumfangs maßgebend, wobei mindestens ein Stamm die Hälfte des Stammdurchmessers haben muss und
 4. Einzelpflanzen nach § 9, unabhängig von ihrem Stammumfang.
- Liegt der Kronenansatz unter 100 cm Höhe, ist der Stammumfang unmittelbar unterhalb des Kronenansatzes maßgebend.
- (2) Abweichend von Abs. 1 fallen folgenden Bäume nicht unter die Schutzbestimmungen der Satzung:
1. Obstbäume, die nicht unter Abs. 1 Nr. 2 fallen, Pappeln und Birken;
 2. Bäume in Baumschulen und auf Obstplantagen sowie in Gärtnereien, die dem Erwerbswerk dieser Betriebe dienen;
 3. Bäume in Kleingartenparzellen und Dauerkleingärten nach § 1 Abs. 1 und 3 des Bundeskleingartengesetzes, mit Ausnahme der gemeinschaftlichen Anlagen i. S. d. § 1 Abs. 1 Nr. 2 des Bundeskleingartengesetzes;
 4. auf Wäldern im Sinne des Bundeswaldgesetzes und des Sächsisch-Holzrentenrechtlichen Landeskwaldbesetzes;
 5. Knicks und Bäume, die nach anderen Vorschriften des Landschaftsschutz- oder des Denkmalschutzgesetzes geschützt sind
- (3) Sämtliche gesetzliche und in Verordnungen getroffene Schutzbestimmungen sowie Festsetzungen in Bebauungsplänen bleiben unberührt.

§ 4 Verbote

Es ist verboten, geschützte Bäume zu entfernen, Fernetz und alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Verwundung der nach § 3 geschützten Bäume führen können.

Zerstörungen sind Eingriffe im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich des Baumes, die das Absieben bewirken. Beschädigungen sind Eingriffe im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich des Baumes, die zu nichtabheilbaren erheblichen Beeinträchtigungen seiner Lebensfähigkeit führen können. Dies sind insbesondere:

1. Versteigerung des Bodens mit Asphalt, Beton oder einer anderen überwiegend wasser- und luftundurchlässigen Deckschicht
2. Abgraben, Auswühlungen oder Aufschüttungen
3. nicht fachgerechte Ausfällungen von Schnittmaßnahmen, die den Regelungen der Zusatzlichen Technischen Vorschriften und Richtlinien für Baumpflege (ZTV Baumpflege) in der jeweils geltenden Fassung nicht entsprechen
4. unsachgemäße Verwendung von Pflanzenschutz- und Düngemitteln
5. Verletzung von Stamm, Rinde und Wurzeln, z. B. durch das Befestigen von Werbemitteln oder anderen Gegenständen an Bäumen

Seite 3 von 4

Stadt Schönefeld

Baumsatzung

6. Lagern, Ausschütten oder Ausgießen von Säften, Säuren, Laugen, Ölen oder Fetten
 7. Lagern sonstiger Materialien, die durch Abgabe von Stoffen in fester, gasförmiger oder flüssiger Form schädigend wirken oder zu einer Verletzung des Bodens, Behinderung des Gasaustausches oder Gefährdung der Wasserversorgung der Bäume führen können
 8. Freisetzen von Güssen und anderen schädlichen Stoffen aus Leitungen oder Tankanlagen in unmittelbarer Nähe der Bäume;
- Veränderungen, Legen vor, wenn an geschützten Bäumen Eingriffe vorgenommen werden, die das charakteristische Aussehen erheblich beeinträchtigen, vermeiden oder das Wachstum nachteilig behindern.

§ 5 Zulässige Handlungen

- (1) Von dem Verbot nach § 4 nicht betroffen sind
1. die fachgerechte Pflege und Erhaltung des Baumes, wie zum Beispiel Kronenpflege, Schnitt und Entfernen abgestorbener Äste, entsprechend den Regelungen der ZTV Baumpflege in der jeweils geltenden Fassung sowie
 2. unsichere Maßnahmen der Gefahrenabwehr,
 3. das Entfernen von abgestorbenen Ästen, sofern der Stadt im Vorwege nachgewiesen worden ist, dass der Baum tatsächlich abgestorben ist,
 4. der fachgerechte Fernschnitt zum Erhalt bereits bestehender geförderter Kronen,
 5. das fachgerechte Entfernen von Neuzutrieben bei bestehenden Kopfbäumen;
 6. Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen am öffentlichen Ver- und Einzugsweg sowie an öffentlichen Straßen, einschließlich der Sicherung des Lichtstrahlprofils, wenn der Träger der Baualter entsprechende Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen trifft und die Erhaltung der Bäume gesichert ist, hierzu sind die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Bäumen (DN) nach dem Vegetationschutz im Landschaftbau - Schutz von Bäumen, Pflanzen und Sträuchern (DN) nach dem Abschnitt 4. Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) in der jeweils geltenden Fassung einschließlich und
 7. der Einsatz von Stützstützen zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht im Straßenbereich, wenn der Einsatz sachlich geboten ist und die Verwendung anderer Stützmittel zur Verkehrsicherung nicht ausreicht und der Einsatz auf das unvermeidbare Maß beschränkt ist.

(2) Maßnahmen nach Abs. 1 Nr. 2 sind der Stadt insbesondere nach gesetzlich Regelungen unverzüglich anzuzeigen. Eine Maßnahme nach Abs. 1 Nr. 4 ist genehmigt vor ihrem Beginn anzuzeigen, sie darf erst zwei Wochen nach Anzeigebeginn werden, es sei denn, die Stadt erteilt die Durchföhrung.

Seite 4 von 4

Stadt Schönefeld

Baumsatzung

Anlage 12: Baumsatzung

Seite 3 von 4

§ 6 Schutz- und Pflegemaßnahmen

(1) Die Grundstückseigentümerin oder der -eigentümer oder die oder der Nutzungsberechtigte eines Grundstücks haben die auf ihren Grundstücken stehenden geschätzten Bäume zu erhalten, zu pflegen und schädigende Einwirkungen auf diese Bäume zu vermeiden. Die Bäume sind abholungsretardierend zu schneiden und dürfen nur im Rahmen der Vorschriften der Landesverordnung über die Baumpflege (LVBaumpfl) in der jeweils geltenden Fassung zu säubern.

(2) Kommt die Grundstückseigentümerin oder der -eigentümer oder die oder der Nutzungsberechtigte der Verpflichtung nach Abs. 1 nicht nach, kann die Stadt anordnen, dass die Grundstückseigentümerin oder der -eigentümer oder die oder der Nutzungsberechtigte die Durchführung bestimmter Erhaltungs-, Pflege- und Schutzmaßnahmen an geschätzten Bäumen im Rahmen der Ersatzvornahme duldet. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt die Grundstückseigentümerin oder der -eigentümer oder die oder der Nutzungsberechtigte.

§ 7 Ausnahmen und Befreiungen

(1) Auf Antrag soll die Stadt als Ausnahme die teilweise oder vollständige Entfernung oder Veränderung von Bäumen, wenn von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen von bedeutendem Wert ausgehen und keine anderen zumutbaren Möglichkeiten der Gefahrenabwehr bestehen, als gilt auch, wenn die Gefahren nicht von dem geschätzten Baum ausgehen, aber nur durch diesen Baum gerechtfertigte Maßnahmen abgewehrt werden können, oder die Grundstückseigentümerin oder der -eigentümer oder die oder der Nutzungsberechtigte eines Grundstücks aufgrund von Vorschriften des öffentlichen Rechts dazu verpflichtet ist und sie oder er sich nicht in anderer zumutbarer Weise von dieser Verpflichtung befreien kann.

(2) Auf Antrag kann die teilweise oder vollständige Beseitigung oder Veränderung von Bäumen im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden, wenn

1. der geschätzte Baum über das allgemeine Schädigungsmaß hinausgehend krank ist und eine Erhaltung mit zumutbarem Aufwand nicht möglich ist
2. bei der Durchführung eines Bauvorhabens, auf das bauplanungsrechtlich Anspruch besteht, im Bereich des Baukörpers und der nach der Landesverordnung in der jeweils geltenden Fassung erforderlichen Abstandslinien geschätzte Bäume vorhanden sind und diese Bäume auch bei einer zumutbaren Verschlebung oder Veränderung des Baukörpers nicht erhalten werden können,
3. die Erhaltung des Baumes für die bewohnten Gebäude auf dem Grundstück oder auf dem Nachbargrundstück mit unzumutbaren Nachteilen verbunden ist, insbesondere wenn Maßnahmen während des gesamten Tages nur mit künstlichem Licht bewahrt werden können, oder wenn der Baum einen Abstand von weniger als 3 m vom Gebäude hat oder
4. einzelne Bäume eines größeren Baumbestandes im Interesse der Erhaltung des übrigen Baumbestandes entfernt werden müssen (Pflegeholz).

(3) Auf Antrag können nach Maßgabe des § 51 Landesnaturschutzgesetz von den Verbots des § 4 Ausnahmen genehmigt werden.

(4) Darüber hinaus können auf Antrag Befreiungen von den Verbots des § 4 nach Maßgabe des § 67 Bundesnaturschutzgesetz in der jeweils geltenden Fassung gewährt werden.

(5) Die Ausnahmen und Befreiungen sind auf das erforderliche Maß zu beschränken. Sie können mit Nebenbestimmungen versehen werden.

Nach § 50 Abs. 6

Nach § 50 Abs. 6

Baumsatzung

(6) Maßnahmen, für die eine Ausnahme oder Befreiung nach Abs. 1 bis Abs. 4 vorliegt, dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar in Schaltjahren) umgesetzt werden, wenn nichts anderes bestimmt ist.

§ 8 Genehmigungsverfahren

(1) Anträge auf Ausnahme oder Befreiung sind bei der Stadt Schenefeld schriftlich zu stellen. Dem Antrag sind eine Begründung sowie Angaben über die Baumart, den Stammumfang - gemessen entsprechend den Regelungen des § 3 - und eine Lageskizze des betreffenden Baumes beizufügen.

(2) Antragsberechtigte sind die Grundstückseigentümerin oder der -eigentümer, die oder der Nutzungsberechtigte oder ein Dritter mit schriftlicher Zustimmung der Grundstückseigentümerin, der -eigentümers, der oder des Nutzungsberechtigten.

(3) Wenn die Verkehrszeichen oder Vitalität des Baumes nicht zweifelsfrei festgestellt werden kann, hat die Antragstellerin oder der Antragsteller durch einen Sachverständigen die Verkehrssicherheit bzw. Vitalität des betroffenen Baumes nachzuweisen. Als Sachverständiger im Sinne dieser Vorschrift gilt ein unabhängiger und von der Landratschafskammer Schleswig-Holstein öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für das Fachgebiet Baumpflege, -sänierung und -bewertung oder ein anerkannter Fachbetrieb für Baumpflege, der mindestens einen qualifizierten Fachagrarwirt beschäftigt.

(4) Die Antragstellerin oder der Antragsteller muss ebenfalls einen Sachverständigen im Sinne von Absatz 3 Satz 2 beauftragen, seinen Zweifeln an der Beurteilung von erkrankten oder hochgereiften Bäumen zur Baumpflege im Hinblick auf die Anwendung der Regelungen der LVBaumpflge beseitigen.

§ 9 Ersatzpflanzungen

(1) Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich der Satzung hat vorzunehmen, wer

1. auf der Grundlage einer Ausnahme nach § 7 Abs. 1 oder Abs. 3 respektive einer Befreiung nach § 7 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 oder Abs. 4 eines geschätzten Baum entfernt,
2. geschätzte Bäume im Sinne von § 4 entfernt, zerstört oder solche Handlungen durch Dritte, wissenschaftlich duldet, ohne dass eine Ausnahme oder Befreiung vorliegt.

(2) Als Ersatzpflanzung ist ein standortgerechter, möglichst insektenfreundlicher und heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 100 cm Höhe, zu setzen, wenn der Stammumfang des entfernten, zerstörten, beschädigten oder veränderten Baumes bis zu 100 cm beträgt. Beträgt der Stammumfang über 100 cm ist für jede weitere begrenzten 100 cm Stammsumfang ein weiterer Baum nach Satz 1 zu pflanzen. Für Obstbäume und Bäume, die durch Sturmschäden stand- und bruchgefährdet sind, ist generell ein Ersatzbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm gemessen in 100 cm Höhe zu pflanzen.

(3) In begründeten Einzelfällen können Hecken oder Strauchhecken, möglichst insektenfreundlichen Gehölzen in entsprechender Lage und Breite bzw. Größe und Anzahl als Ersatz zugelassen werden.

(4) Die Ersatzpflanzung ist in der Regel auf dem Grundstück vorzunehmen, auf dem der entfernte oder zerstörte Baum stand bzw. steht. Sollte die Ersatzpflanzung dort ganz oder teilweise nicht möglich sein und hat die

Nach § 50 Abs. 6

Baumsatzung

Anlage 12: Baumsatzung
Seite 4 von 4

Grundstückseigentümern, der Eigentümer oder die oder der Nutzungsberechtigten noch ein anderes Grundstück im Gebiet der Stadt Schenefeld, so ist die Umsetzung der Ersatzpflanzung auf einem dieser Grundstücke zulässig.

(5) Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung gilt als erfüllt, wenn die Bäume bzw. Hecken angepflanzt sind. Die Ersatzpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

(6) Die Grundstückseigentümern oder der Eigentümer oder die oder der Nutzungsberechtigten die oder der das Absterben des Baumes verursacht hat (Schäden, die nicht auf natürliche Faktoren zurückzuführen sind, wie z. B. unachtsamste Wurzel- und Kronenrückschnitte) muss gemäß Abs. 2 eine Ersatzpflanzung vornehmen.

(7) Ersatzpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Erteilung der Ausnahmegenehmigung oder der Befreiung vollständig durchzuführen, sofern nichts anderes bestimmt ist. Die Antragstellerin oder der Antragsteller ist verpflichtet, der Stadt innerhalb dieses Zeitraumes die Umsetzung der Ersatzpflanzung anzuzugeben.

§ 10 Ersatzzahlungen

(1) Die Antragstellerin oder der Antragsteller kann die Ersatzpflanzung durch die Zahlung eines entsprechenden Geldbetrages an die Stadt abweisen, wenn der Ersatzpflanzung auf ihrem oder seinem Grundstück rechtliche oder tatsächliche Gründe entgegenstehen oder die Ersatzpflanzung in absehbarer Zeit erneut zu einem der Ausnahme- oder Befreiungsbeschlüsse führen würde (Ersatzzahlung).

(2) Die Höhe der Ersatzzahlung bemisst sich nach dem Wert des ersatzweise zu pflanzenden Baumes – berechnet anhand der Baumart, die durch die Fällung entfallen ist – zuzüglich einer Pflanz- und Pflegegebühr von 35 % des Neuwertbetrages. Die genaue Höhe und Zahlungsfrist der Ersatzzahlung werden von der Stadt festgesetzt.

(3) Die Zahlung ist von der Stadt zweckgebunden für Ersatzpflanzungen oder für Baumpfleger bzw. baumvererbende Maßnahmen zu verwenden.

§ 11 Beschädigung von geschützten Bäumen

Wer als Grundstückseigentümerin oder -eigentümer bzw. Nutzungsberechtigter oder Nutzungsberechtigter nach dieser Satzung geschützte Bäume beschädigt oder verändert oder die Beschädigung oder Veränderung durch Dritte verursacht hat oder duldet, ist verpflichtet, die Schadensursachen umgehend abzurufen und Sanierungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Stadt durchzuführen.

§ 12 Verarbeitung personenbezogener Daten

(1) Die Stadt ist berechtigt, die zur Ausführung und Durchsetzung dieser Satzung und der damit verbundenen Antragstellung erforderlichen personen- und grundstückbezogenen Daten von den Grundstückseigentümern und -eigentümern, den Erbbauberechtigten und sonstigen Nutzungsberechtigten zu erheben, verarbeiten und zu speichern.

(2) Hat die Stadt im Zusammenhang mit Bauvorhaben Stellungnahmen zu geschütztem Baumbestand

Stand: 7. Juni 2021

Stadt Schenefeld

Baumkataster

abzugeben, können die zur Bearbeitung erforderlichen Daten gemäß § 13 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 LDSG aus dem Bauantrag oder der Baugenehmigung der unteren Bauaufsichts- und Genehmigungsbehörde, aus dem Bau- und Grundstücksakten sowie aus der Grundstücksakte (Lageplanschubladen) erhoben, gespeichert und in die Bauaufsichts- und Genehmigungsbehörde und den Fachämtern Plätzen und Umweit der Stadt Schenefeld übermittelt werden.

§ 13 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig nach § 57 Abs. 2 Nr. 26 des Landesnaturschutzgesetzes handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

1. entgegen den Verbotsen nach § 4 geschützte Bäume entfernen, zerstört, beschädigt oder ihre Gestalt wesentlich verändert,
2. eine Nebenbestimmung nach § 7 Abs. 5 nicht vollständig oder nicht rechtzeitig erfüllt,
3. den Verpflichtungen der §§ 9 und 10 nicht nachkommt und
4. eine vollziehbare schriftlichen Anordnung, die auf den Bundesnaturschutzgesetz verweist.

(2) Ordnungswidrigkeiten nach Abs. 1 können gemäß § 57 Abs. 5 Landesnaturschutzgesetz mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

§ 14 Inhabertreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Schenefeld zum Schutz des Baumbestandes in der Fassung vom 06. Juli 2004 außer Kraft.

Schenefeld, den 30.06.2022

Stadt Schenefeld

Die Bürgermeisterin

gescheit

Kilchenhof

Stand: 7. Juni 2021

Stadt Schenefeld

Baumkataster