

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung



Mitglied im Bundesverband BVS in Hamburg und Schleswig-Holstein

Mitglied der Architektenkammer Hamburg

Rüdiger Meier . Postfach 670 107 . 22341 Hamburg

Amtsgericht Schwarzenbek

Postfach 1120  
D-21484 Schwarzenbek

Wensenbalken 34  
22359 Hamburg

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

Datum: 07.08.2023  
Az.: 9 K 7/22

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem **Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück**  
**in 21493 Schwarzenbek, Löwenzahnweg 54**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
23.05.2023 ermittelt mit rd.

**370.000,00 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 51 Seiten zzgl. 11 Anlagen mit insgesamt 35 Seiten.  
Das Gutachten wurde in sechs Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Übersicht der wesentlichen Objektdaten .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>6</b>
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
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>12</b>
3.1	Lage .....	12
3.1.1	Großräumige Lage .....	12
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	13
3.2	Gestalt und Form .....	13
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	14
3.4	Privatrechtliche Situation+ .....	14
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	15
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	15
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	15
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	15
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	15
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	16
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	16
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>17</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	17
4.2	Einfamilienhaus.....	17
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	17
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	18
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	18
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	19
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	19
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	19
4.2.5.2	Wohnhaus .....	19
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	20
4.3	Nebengebäude.....	21
4.4	Außenanlagen.....	21

<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>22</b>
5.1	Grundstücksdaten .....	22
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	22
5.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	22
5.2.2	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	22
5.2.3	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren .....	22
5.2.4	Zu den herangezogenen Verfahren .....	23
5.2.5	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	23
5.2.6	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks .....	24
5.2.7	Anwendbare Verfahren .....	24
<b>6</b>	<b>Bodenwertermittlung .....</b>	<b>25</b>
6.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	26
<b>7</b>	<b>Sachwertermittlung .....</b>	<b>27</b>
7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	27
7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	28
7.3	Sachwertberechnung .....	31
7.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	32
<b>8</b>	<b>Ertragswertermittlung .....</b>	<b>37</b>
8.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	37
8.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	38
8.3	Ertragswertberechnung .....	40
8.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	41
<b>9</b>	<b>Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....</b>	<b>43</b>
9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	43
9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	43
9.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	43
9.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	44
<b>10</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>45</b>
<b>11</b>	<b>Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung .....</b>	<b>46</b>
<b>12</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>49</b>
12.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	49
12.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	50
12.3	Verwendete fachspezifische Software .....	50
<b>13</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>51</b>

## 1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	Wohnhaus, Einfamilienwohnhaus, unterkellert, ca. 1-geschossig, Massivbau, Sattel- oder Giebeldachkonstruktion, Eindeckung mit Betondachsteinen, Fassade Mauerwerk, Verblendung o.ä.,
Einheiten	insgesamt 1 Wohneinheit
Baujahr	ca. 1999
Wohnfläche	Wohneinheit im EG / DG: ca. 111,28 m <sup>2</sup>
Vermietungssituation	Objekt wird durch den Antragsgegner bewohnt
Ausstattung	überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard, Bad-DG mit Eckbadewanne, WC / Vorwandinstallation und Waschbecken, Gäste-WC EG mit WC / Vorwandinstallation, Waschbecken und Eckdusche, Fußbodenbeläge überwiegend Fliesen, Parkett, Laminat, Teppich, Kork o.ä., Wände und Decken überwiegend Putz mit Anstrich oder Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen, Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, tlw. Dachflächenfenster, Holztüren mit Holzzargen
Heizungsart	Fernwärme, Plattenheizkörper, mit Thermostatventilen, Warmwasser über Heizungsanlage, tlw. Fußbodenheizung
Energieausweis	Wärmebedarfsausweis vorhanden
Grundstücksgröße	455 m <sup>2</sup>

**Besonderheiten**

Wohnhaus wird durch den Antragsgegner  
tlw. Unterhaltungstau vorhanden  
teilweise Feuchtigkeitsschäden Kellerwandbereiche  
teilweise Schimmelpilzbefall (Fenster KG)  
geringe Rissbildungen Fugenbereich Mauerwerk  
Garage vorhanden

**Wertermittlung**

Ertragswert	365.000,00.- €
Vergleichswert	---
Sachwert	373.000,00.- €
Bodenwert	143.000,00.- €
<b>Verkehrswert</b>	<b>370.000,00.- €</b>

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus sowie Garage
Objektadresse:	Löwenzahnweg 54 D-21493 Schwarzenbek
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Schwarzenbek, Blatt 4245, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Schwarzenbek, Flur 3, Flurstück 52/82 (455 m <sup>2</sup> )

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeberin und Eigentümerin:	Amtsgericht Schwarzenbek  Postfach 1120 D-21484 Schwarzenbek  Auftrag vom 22.04.2023 (Eingang des Auftrags beim Sachverständigen)
Eigentümer:	Datenschutz: siehe gesonderte Angabe

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung / Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	23.05.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	23.05.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durch- geführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden.  Hinweis  Für die nicht zu besichtigenden oder nicht zugänglichen Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Antragsgegner und der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- amtlicher Grundbuchauszug vom 21.04.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 25.04.2023
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der Bauakte
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen aus der Bauakte
- Informationen aus der aktuellen Grundstücksmarktübersicht Kreis Herzogtum Lauenburg
- Bodenrichtwertauskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte Kreis Herzogtum Lauenburg
- 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 LBS-Immobilienmarktberichte
- Informationen durch IZ-Wohnmarktanalyse
- Informationen durch ImmoWertReport
- Informationen durch IMV-Anzeigenauswertungen (Angebotsmieten, Angebotsverkaufspreise)
- Informationen zum Planungsrecht / Bebauungsplan
- Informationen durch IVD-Wohn-Preisspiegel 2022/2023
- Informationen durch Preisspiegel Wohnmieten
- Informationen durch ImmoMarkt- & StandortReport

Von der Antragstellerin wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt.

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Baubeschreibung
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
- Berechnung Umbauter Raum
- Berechnung GRZ und GFZ
- Zeichnungen zur Küchenplanung
- Angebot über Vorbau-Rollläden aus 2011
- Allgemeine Informationen zu Modernisierungen Zeitraum 2011 bis 2013

Vom Antragsgegner wurden folgende Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Skizze zum Grenzprotokoll, Abmarkungsmittelung, Flurkarte, Grenzprotokoll
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Lageplan
- Baubeschreibung
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
- Berechnung Umbauter Raum
- Berechnung GRZ und GFZ
- Allgemeine Informationen zum Objekt (Modernisierungen, Feuchtigkeitsschäden)

Präambel zur Mängel / Schadensbeurteilung:

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

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

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

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

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

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

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

## 2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Das Gebäude wurde ca. 1999 in massiver Bauweise erstellt und verfügt überwiegend über einen mittleren Ausstattungsstandard mit ca. 111 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Des Weiteren verfügt das Bewertungsobjekt über eine Garage.

Das Bewertungsobjekt befand sich am Tag der Ortsbegehung überwiegend in einem normalen Unterhaltungszustand; teilweise war Unterhaltungsstau feststellbar. Dieser bezieht sich u.a. auf Feuchtigkeitsschäden in Kellerwandbereichen und die Verrohrung / Verkabelung Heizungsanlage. Zudem ist Befall von Schimmelpilz feststellbar (Fenster KG). Im Badezimmer DG sind Bereich Eckbadewanne Fliesen lose; tlw. ist die Silikonverfugung abgängig. Aufgrund eines älteren Wasserschadens im Bereich Außenwasserhahn ist der Wandbereich Mauerwerk noch fachgerecht zu schließen; defekte Regelventile (Heizung) sind zu erneuern.

Der Antragsgegner teilt mit, dass die o.g. Feuchtigkeitsschäden seit Winter 2022/23 bestehen.

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

Im Verblendmauerwerk sind in Teilbereichen feine Rissbildungen im Fugenbereich sichtbar. 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.

Durch die Verfahrensbeteiligten wird mitgeteilt, dass in den Jahren ca. 2011 bis ca. 2013 diverse Modernisierungen etc. durchgeführt wurden (u.a. Trennwand Wohnraum / Küche, nachträglicher Einbau von Rollläden, Fußbodenbeläge erneuert, Kellerräume gefliest); siehe hierzu auch im Gutachten Seite 17.

Der Antragsgegner teilt mit, dass die Fußbodenheizung Bereich Wohnzimmer / Küche z. Zeit abgeklemmt bzw. deaktiviert ist. Der vorhandene Kabelanschluss (TV) ist ebenfalls deaktiviert; es ist Glasfasertechnik vorhanden. Ob die installierte Satellitenschüssel funktionsfähig ist, konnte nicht mitgeteilt werden.

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

Mieter/Miete Pacht/Pächter	Wohnhaus wird durch den Antragsgegner bewohnt Miete: z.Zt.: keine Mieteinnahmen
Baukostenvorschüsse	nicht bekannt
Mietkautionen	keine bekannt

Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nicht bekannt
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden
Maschinen Betriebseinrichtungen:	nicht vorhanden
Hausschwamm, Hausbock u. a. tierische Schädlinge:	Der Sachverständige begutachtete das zu bewertende Objekt zerstörungsfrei; d.h. nicht zugängliche Bauteile oder Bauwerksbereiche konnten nicht in Augenschein genommen werden. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. Für vorgenannte Bereiche ist ein entsprechender Sachverständiger zu beauftragen. Verdacht auf Hausschwamm oder Befall von Hausbock konnte zum Begehungszeitpunkt augenscheinlich nicht festgestellt werden.
Investitionen/Modernisierungen geplante	keine bekannt
Investitionen/Modernisierungen zurückliegende	u.a. Trennwand Bereich Wohnraum / Küche eingebaut, nachträglicher Einbau von Rollläden, Fußbodenbeläge erneuert, Kellerräume gefliest (ca. 2011 bis ca. 2013); siehe hierzu auch im Gutachten Seite 17
Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	keine bekannt
Baulasten	keine vorhanden
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein  
Kreis: Kreis Herzogtum Lauenburg  
Ort und Einwohnerzahl: Hansestadt Hamburg (ca. 2.953.000 Einwohner);  
Kreis: Herzogtum Lauenburg (ca. 204.000 Einwohner)  
Ort Schwarzenbek (ca. 17.300 Einwohner)

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

nächstgelegene größere Städte:

Geesthacht (ca. 14,5 km entfernt)  
Lauenburg (ca. 19 km entfernt)  
Mölln (ca. 20 km entfernt)  
Ratzeburg (ca. 30 km entfernt)  
Boizenburg (ca. 31 km entfernt)  
Winsen (ca. 35 km entfernt)  
Hamburg (ca. 39 km entfernt)  
Lüneburg (ca. 42 km entfernt)  
Lübeck (ca. 48 km entfernt)  
Schwerin (ca. 80 km entfernt)  
Wismar (ca. 96 km entfernt)  
Bremen (ca. 156 km entfernt)  
Hannover (ca. 187 km entfernt)  
Berlin (ca. 257 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Kiel (ca. 109 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 404 (ca. 800 m entfernt)  
B 209 (ca. 800 m entfernt)  
B 207 (ca. 900 m entfernt)  
B 5 (ca. 13 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

AS Talkau (ca. 8 km entfernt)  
AS Schwarzenbek / Grande (ca. 8,5 km entfernt)  
AS 25 / B404 (ca. 16 km entfernt)

Bahnhof:

Schwarzenbek (ca. 2,5 km entfernt)  
Hamburg Hauptbahnhof (ca. 37 km entfernt)

Flughafen:

Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 43 km entfernt)

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

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

Ortsrand; die Entfernung zum Ortszentrum Schwarzenbek beträgt ca. 1,5 km.

#### Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)

##### Bildungseinrichtungen

(Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule)  
in ca. 350 m bis ca. 850 m erreichbar

##### Nahversorgungseinrichtungen

(Bäckerei, Lebensmittelladen, Supermarkt, Kaufhaus, Drogerie, Bekleidungsgeschäft, Frisör, Arzt, Apotheke, Bank, Post, Spiel-/ Sportplatz, Park-/ Grünfläche)  
in ca. 200 m bis ca. 1,5 km erreichbar

##### Verkehr

(Bushaltestelle, Bahn Regionalverkehr, Flughafen)  
in ca. 450 m bis ca. 35 km entfernt

##### Nächstgelegene Störquelle (Luftlinie)

(Funkmast, Hochspannungsmast, Windkraftanlage)  
in ca. 500 m bis ca. 1,9 km Entfernung

##### 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; Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, Reihenhausbauung

Beeinträchtigungen:

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

benachbarte, störende Betriebe und Gebäude:  
nicht bekannt

Topografie:

überwiegend eben;  
Garten mit Südwestausrichtung

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 5)

Straßenfront Löwenzahnweg: ca. 15 m;

mittlere Tiefe: ca. 30 m;

mittlere Breite: ca. 15 m;

Grundstücksgröße: insgesamt 455 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen: rechteckige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Gehwegplatten o.ä. Parkbuchten / Parkplätze im Straßenraum eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Glasfasertechnik und / oder Satellitenanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken o.ä. einseitige Grenzbebauung Carport vorhanden
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Verdachtsflächen / Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als "altlastenfrei" 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 21.04.2023 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Schwarzenbek, Blatt 4245 folgende Eintragungen:  Ifd. Nr. 2 Zwangsversteigerungsvermerk.... eingetragen am 03.05.2022  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
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Sollten dennoch diesbezügliche Besonderheiten vorhanden sein, sind diese zu prüfen und ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Nach allgemeinen Informationen enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen (vgl. Anlage 9):  WR = reines Wohngebiet; I = 1 Vollgeschosse (max.)
Innenbereichssatzung:	siehe hierzu Anlage 9
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	siehe hierzu Anlage 9
Verfügungs- und Veränderungssperre:	keine bekannt
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

#### 3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde teilweise nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Hierbei unberücksichtigt bleiben auch in der Zukunft ggf. anfallende Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG).

### **3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

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

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

### **3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

(vgl. Anlage 6);

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

Auf dem Grundstück befindet sich insgesamt 1 Garagenstellplatz.

Das Objekt Einfamilienwohnhaus wird durch den Antragsgegner bewohnt.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Insbesondere 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 Einfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ca. 1999 (gemäß Bauakte)
Modernisierungen / Beseitigung von Unterhaltungsstau:	<u>ca. 2011:</u> Anbringen von Vorbau-Rollläden, Erneuerung Bodenbeläge OG, Maler- und Tapezierarbeiten; Erstellung Trockenbauwand Küche / Wohnzimmer <u>ca. 2012:</u> tlw. Fensterbänke eingebaut; Heizungsanlage in den Heizungskeller versetzt; Anstrich Heizkörper; Einbau neuer Einbauküche; <u>bis ca. 2013:</u> Bodenbelag Treppenstufen Kellertreppe sowie Kellerflur und tlw. Kellerräume; Beleuchtung Nische Bereich Kellertreppe; Fliesenbelag Flur EG; Flurbeleuchtung Bereich Treppe EG; Austausch defekter Lichtschalter, Steckdosen, Heizregler; W-Lan Anschluss Kinderzimmer u. Büro Keller;
Energieeffizienz:	Wärmebedarfsausweis aus 1999 liegt vor (siehe Anlage 10)
Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten: Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.

Außenansicht: insgesamt Sichtmauerwerk, Klinkermauerwerk, Verblendung

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

##### Kellergeschoss:

mit Kellerflur, Heizungsraum und 3 weiteren Kellerräumen

##### Erdgeschoss:

mit Flur, Gäste WC, Küche Wohn- und Essbereich

##### Dachgeschoss:

mit Innenflur, Bad, 2 Kinderzimmern sowie Schlafzimmer

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Stahlbeton o.ä., gem. statischer Berechnung, gemäß Bauunterlagen

Keller: Beton, Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk: ca. 11,5 cm VMz, ca. 10 cm Kerndämmung, ca. 17,5 cm Leichtbetonsteine o.ä.

Innenwände: tragende Innenwände: ca. 11,5 cm / ca. 17,5 cm Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk;  
nichttragende Innenwände: Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Ständerwände (Leichtbau) o.ä.

Geschossdecken: Stahlbeton, Holzbalken

Treppen: Kelleraußentreppe:  
nicht vorhanden  
Kellertreppe:  
Beton, Betonstufen untermauert o.ä.  
Stufen belegt mit Laminat o.ä.  
Handlauf Edelstahl, einseitig  
Geschosstreppe:  
offene Holzkonstruktion, Stufen ohne Belag;  
Handlauf, Geländer  
Spitzboden zugänglich über Bodeneinschubtreppe

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Ausführung als Vorwandinstallation
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter
Heizung:	Fernheizung, Baujahr ca. 1999; tlw. Flachheizkörper, mit Thermostatventilen, tlw. Fußbodenheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); einfache Schachtlüftung in innenliegenden Räumen; mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter
Warmwasserversorgung:	zentral über Fernwärme, Wasserboiler

#### 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

##### 4.2.5.2 Wohnhaus

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich überwiegend mit Laminat, Fliesen, Korkbelag, Parkett / Klickparkett o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, überwiegend mit Binderfarbenanstrich, einfachen Tapeten, Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen, Strukturtapete mit Anstrich, Küche mit Fliesenschild
	Hinweis: tlw. nicht tapeziert (Flur DG)

Deckenbekleidungen:	Deckenputz, überwiegend mit Binderfarbenanstrich, Gipskartonplatten, Raufasertapeten mit Anstrich o.ä.
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; Fenster mit Rollläden; Dachflächenfenster;
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; mit Schlössern und Beschlägen; Holzzargen
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz, ausreichend vorhanden;  <u>Gäste-WC Erdgeschoss:</u> 1 eingebaute Eckdusche, 1 WC (Vorwandinstallation), 1 Waschbecken; helle Sanitärobjekte  <u>Bad Dachgeschoss:</u> 1 eingebaute Eckbadewanne, 1 WC (Vorwandinstallation), 1 Waschbecken; helle Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche mittlerer Qualität, Baujahr ca. 2000, Kaufpreis in ca. 2000 ca. 20.000 DM; mit Unter- und Oberschränken, Arbeitsplatte, Abzugshaube, Ceran-Kochfeld mit Backofen, Eckspüle, Geschirrspüler o.ä.  ohne weitere Wertbeeinflussung
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden Kellerwände (seit Winter 2022 / 2023  kleinere Rissbildungen Bereich Verblendmauerwerk
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

#### 4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	wie vor: Feuchtigkeitsschäden, kleinere Rissbildungen Außenmauerwerk
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut, normal.

### **4.3 Nebengebäude**

#### **Garage**

massive Bauweise / Holzbauweise (Fachwerk) o.ä.; Flachdachkonstruktion, elektr. Garagentor

### **4.4 Außenanlagen**

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

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garage bebaute Grundstück in 21493 Schwarzenbek, Löwenzahnweg 54 zum Wertermittlungstichtag 23.05.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Schwarzenbek	4245	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Schwarzenbek	3	52/82	455 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

#### 5.2.2 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

#### 5.2.3 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

## 5.2.4 Zu den herangezogenen Verfahren

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

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

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

## 5.2.6 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

## 5.2.7 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 bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Sachwertobjekt** angesehen werden kann.

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

## 6 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **290,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	600 m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.05.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	455 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>290,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	23.05.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	290,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	×	1,08	E1
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	<b>313,20 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>313,20 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	455 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert	=	142.506,00 € <b>rd. 143.000,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.05.2023 insgesamt **143.000,00 €**.

## 6.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Gutachterausschuss

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	455,00	1,08
Vergleichsobjekt	600,00	1,00

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **1,08**

## 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 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 (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

### Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf 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. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

### **Außenanlagen**

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

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 7.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	= 2.048,00 €/m <sup>2</sup> WF	pauschale Wertschätzung
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x 111,27 m <sup>2</sup>	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+ 0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	= 227.880,96 €	
Baupreisindex (BPI) 23.05.2023 (2010 = 100)	x 177,9/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	= 405.400,23 €	
Regionalfaktor	x 1,000	
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	46 Jahre	
• prozentual	34,29 %	
• Faktor	x 0,6571	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	= 266.388,49 €	10.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) **276.388,49 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen + **8.291,65 €**

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen = **284.680,14 €**

beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + **143.000,00 €**

vorläufiger Sachwert = **427.680,14 €**

Sachwertfaktor × **0,90**

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

marktangepasster vorläufiger Sachwert = **384.912,13 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – **12.000,00 €**

<b>Sachwert</b>	= <b>372.912,13 €</b>
	rd. <b>373.000,00 €</b>

## 7.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

### Herstellungskosten

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

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

### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,7	0,3	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			0,5	0,5	
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	92,2 %	7,8 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) o.ä.
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995) o.ä.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) o.ä.
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz o.ä.
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen o.ä.
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz o.ä.
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten o.ä.
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest o.ä.
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel o.ä.
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss o.ä.
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen o.ä.

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

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

### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> WF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> WF]
1	1.505,00	0,0	0,00
2	1.670,00	0,0	0,00
3	1.920,00	92,2	1.770,24
4	2.310,00	7,8	180,18
5	2.900,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.950,42 gewogener Standard = 3,1			

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt es sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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

### Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.950,42 €/m <sup>2</sup> WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	1,05

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	2.047,94 €/m <sup>2</sup> WF
	rd.	2.048,00 €/m <sup>2</sup> WF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (276.388,49 €)	8.291,65 €
<b>Summe</b>	<b>8.291,65 €</b>

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienhaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,1 beträgt demnach rd. 70 Jahre.

### Restnutzungsdauer

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

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

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

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

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-12.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• teilweise Schimmelpilzbefall Keller, tlw. Rollläden defekt, Überarbeitung Verrohrung Heizungsanlage, tlw. Fliesen lose Bad, Silikonverfugung Badewanne, Loch Außenwand EG Wohnzimmer</li> <li>• Feuchtigkeitsschäden Kellerwände</li> </ul>	-7.000,00 € -5.000,00 €
Summe	-12.000,00 €

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

### Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Der Liegenschaftszinssatz hat demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 8.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnhaus EG, DG	111,27		11,00	1.223,97	14.687,64
Summe			111,27	-		1.223,97	14.687,64

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **14.687,64 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(17,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) – **2.496,90 €**

**jährlicher Reinertrag** = **12.190,74 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**  
2,50 % von 143.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) – **3.575,00 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** = **8.615,74 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)  
bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz  
und RND = 46 Jahren Restnutzungsdauer × **27,154**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** = **233.951,80 €**

**beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) + **143.000,00 €**

**vorläufiger Ertragswert** = **376.951,80 €**

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

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert** = **376.951,80 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** – **12.000,00 €**

<b>Ertragswert</b>	=	<b>364.951,80 €</b>
	rd.	<b>365.000,00 €</b>

## 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.

### Rohrertrag

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

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

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

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

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-12.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• teilweise Schimmelpilzbefall Keller, tlw. Rollläden defekt, Überarbeitung Verrohrung Heizungsanlage, tlw. Fliesen lose Bad, Silikonverfugung Badewanne, Loch Außenwand Wohnzimmer</li> <li>• Feuchtigkeitsschäden Kellerwände</li> </ul>	-7.000,00 € -5.000,00 €
<b>Summe</b>	<b>-12.000,00 €</b>

## 9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 9.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

### 9.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

### 9.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

---

Der <b>Sachwert</b> wurde mit	rd. <b>373.000,00 €</b> ,
der <b>Ertragswert</b> mit	rd. <b>365.000,00 €</b>

---

ermittelt.

## 9.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 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 (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in gerade ausreichender Qualität (nur wenige Vergleichsmieten, örtlicher 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 <b>Ertragswertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	1,00 (a) × 0,60 (b)	= <b>0,600</b> und
das <b>Sachwertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	1,00 (c) × 0,90 (d)	= <b>0,900</b> .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[373.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 365.000,00 \text{ €} \times 0,600] \div 1,500 = \text{rd. } \mathbf{370.000,00 \text{ €}}$ .

## 10 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück in 21493 Schwarzenbek, Löwenzahnweg 54

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Schwarzenbek	4245	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Schwarzenbek	3	52/82

wird zum Wertermittlungstichtag 23.05.2023 mit rd.

**370.000,00 €**

in Worten: dreihundertsiebzigttausend Euro

geschätzt.

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

Hamburg, den 07. August 2023

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

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

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

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

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

**Baulasten:** Nach allgemeinen Informationen sind keine Baulasten vorhanden. Im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung wird von einem baulastfreien Zustand ausgegangen.

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

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

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Einfamilienhausgrundstück**  
Flur 3 Flurstücksnummer **52/82**in **Schwarzenbek, Löwenzahnweg 54**  
Wertermittlungstichtag: **23.05.2023**

<b>Bodenwert</b>					
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	314,29	455,00	143.000,00
Summe:			314,29	455,00	143.000,00

<b>Objektdaten</b>							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>3</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [ca. m <sup>2</sup> ]	Baujahr ca.	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Einfamilienhaus			111,27	1999	70	46
Gesamtfläche	Garage						

<b>Wesentliche Daten</b>					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Gesamtfläche	14.687,64	2.496,90 € (17,00 %)	2,50	0,90	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	1.285,16 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-103,35 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>3.325,25 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>25,19</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>30,35</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	365.000,00 €
Sachwert:	373.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>370.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	23.05.2023

Bemerkungen: EFH wird durch Antragsgegner bewohnt; tlw. Unterhaltungstau vorhanden; Feuchtigkeitschäden Kellerwandbereiche, tlw. Schimmelpilzbefall; Garage zugehörig

## 12 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 12.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

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

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**BRW-RL:**

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

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

## 12.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [7] Simon / Kleiber Marktwertermittlung Verkehrswertermittlung
- [8] Schmitz / Gerlach / Meisel Baukosten Neubau
- [9] Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel Baukosten Altbau Instandsetzung Sanierung Umnutzung
- [10] Schwirley Bewertung von Mieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten
- [11] BKI Kostenplanung Baupreise kompakt für Neubau und Altbau

## 12.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

## 13 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 1a: Luftbild
- Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 8: Rauminhaltsberechnungen, GRZ- und GFZ-Berechnung
- Anlage 9: Bebauungsplan
- Anlage 10: Wärmebedarfsausweis

Urberschutz, 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 3



Bild 1: unmittelbare Umgebung

Bild 2: unmittelbare Umgebung



Bild 3: Ansicht von der Straße

Bild 4: Teilansicht Traufseite

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 3



Bild 5: rückwärtige Ansicht



Bild 6: rückwärtige Ansicht, Garagenbereich



Bild 7: Terrasse, rückwärtig



Bild 8: Bereich Hauseingang

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 9: KG Situation Heizungsanlage



Bild 10: KG Situation Heizungsanlage Verrohrung



Bild 11: KG Feuchtigkeitsschaden Wandbereich



Bild 12: KG Feuchtigkeitsschaden Wandbereich

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 13: KG Feuchtigkeitsschaden Wandbereich



Bild 14: KG Situation Steckdosenbereich



Bild 15: KG Fenster Schimmelpilzbefall



Bild 16: KG Fenster Schimmelpilzbefall

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 17: EG Situation Außenwasserhahn

Anlage 1a: Luftbild

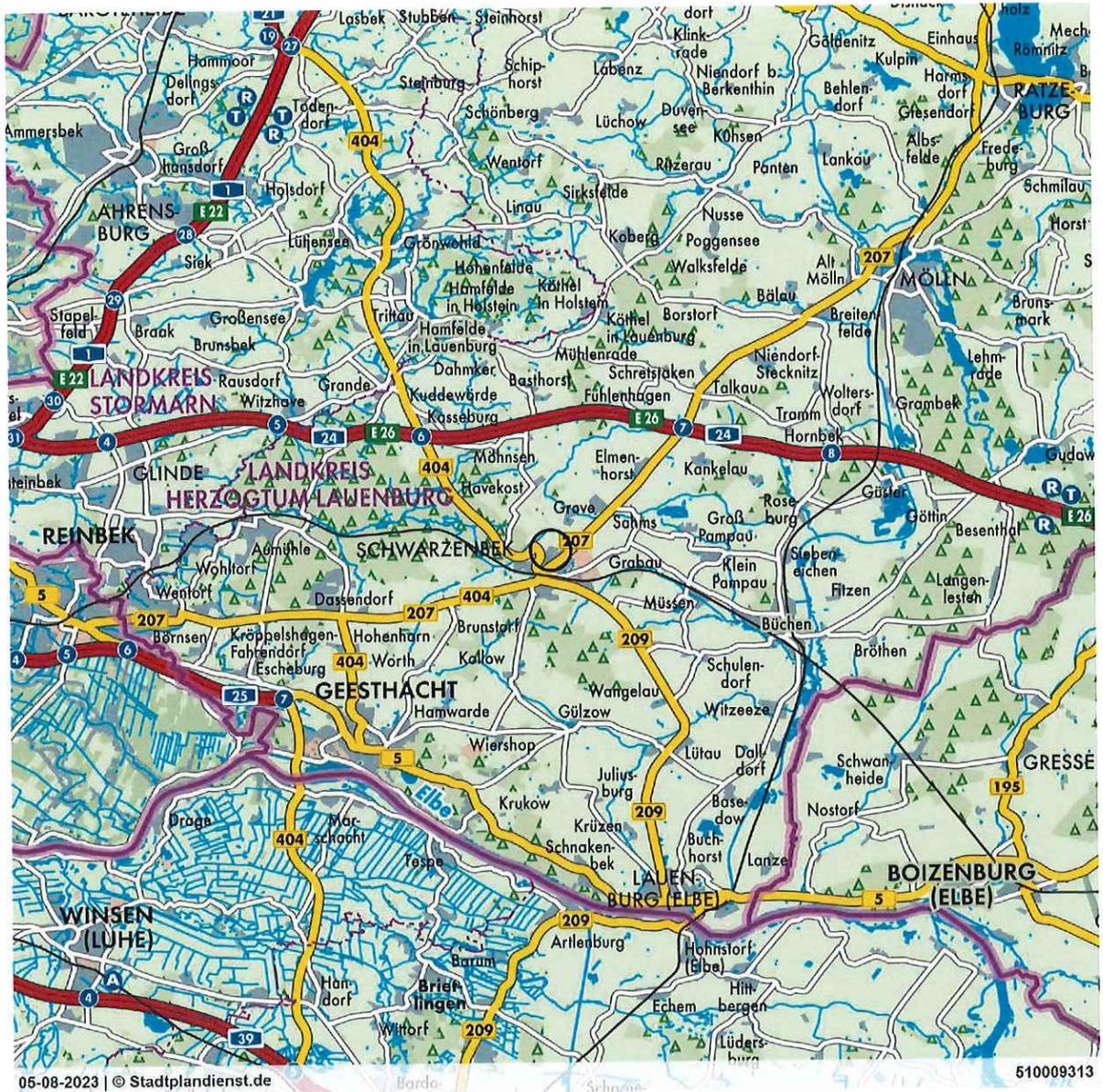
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 05.08.2023 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2023.

### Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 05.08.2023 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2023.

Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

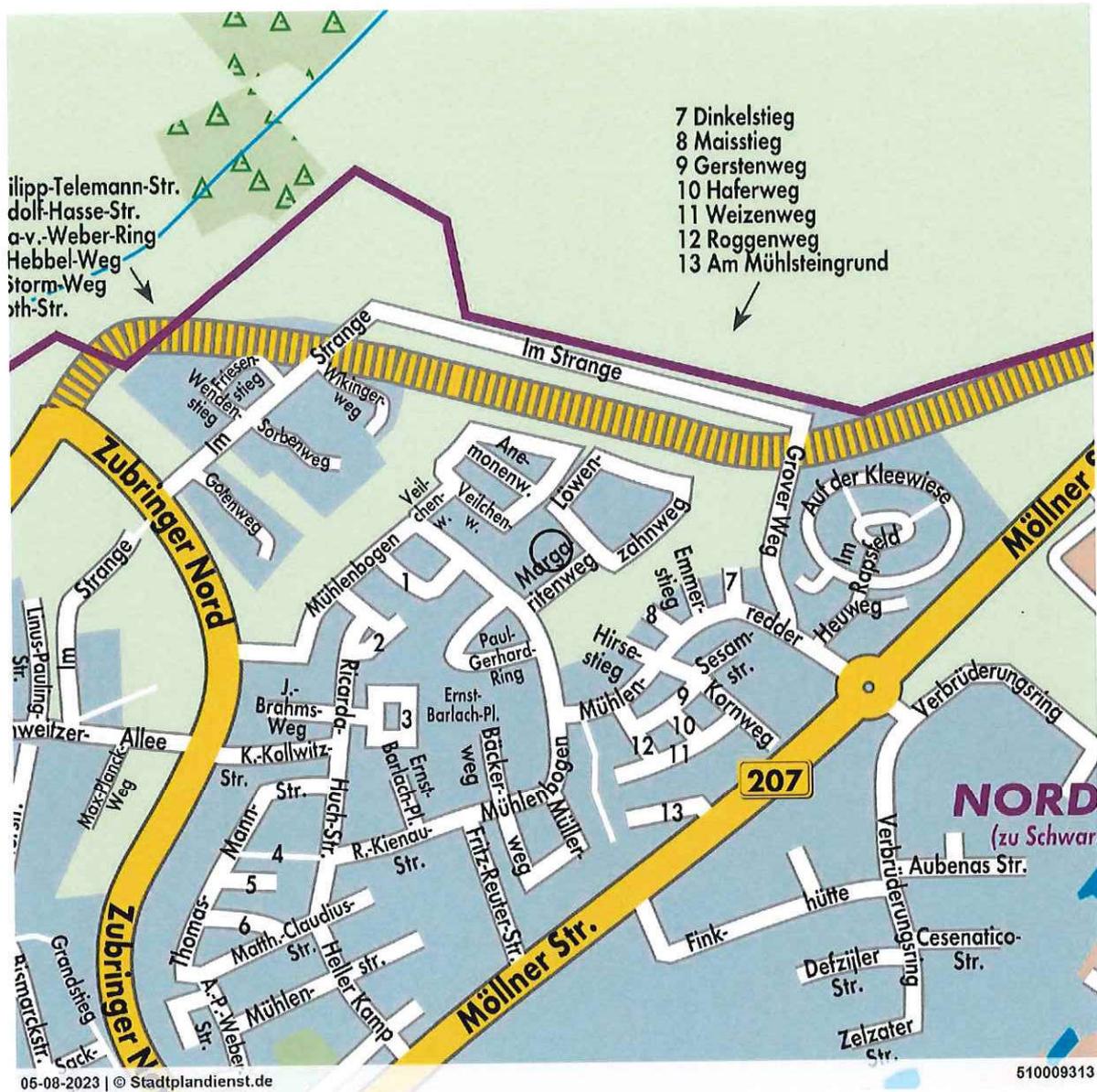
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 05.08.2023 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2023.

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 05.08.2023 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2023.

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

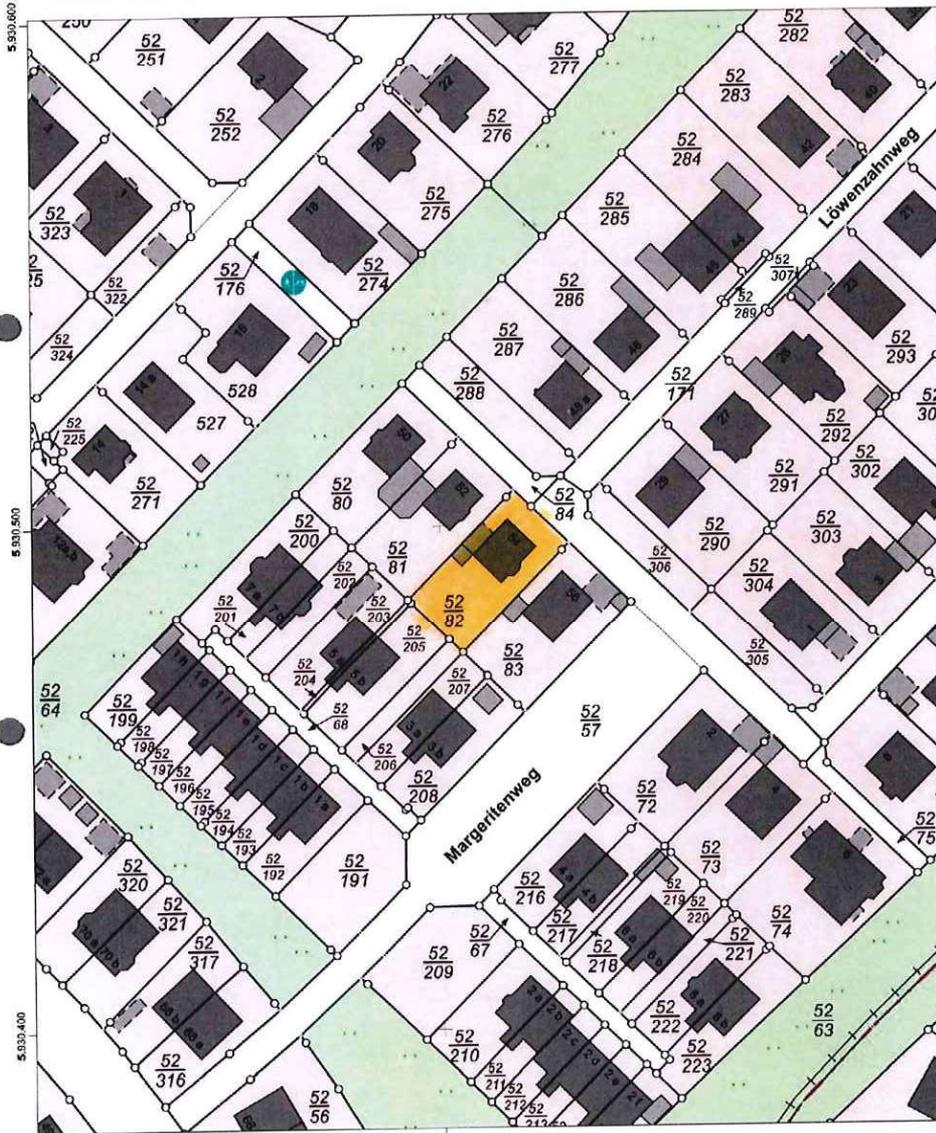
Erstellt am 25.04.2023

Flurstück: 52/82  
Flur: 3  
Gemarkung: Schwarzenbek

Gemeinde: Schwarzenbek  
Kreis: Herzogtum Lauenburg



Ertelnde Stelle: Katasteramt  
Broilingstr. 53 b-d  
23554 Lübeck  
Telefon: 0451 30090-0  
E-Mail: Poststelle-Luebeck@L.VermGeo.landsh.de



Maßstab: 1:1000



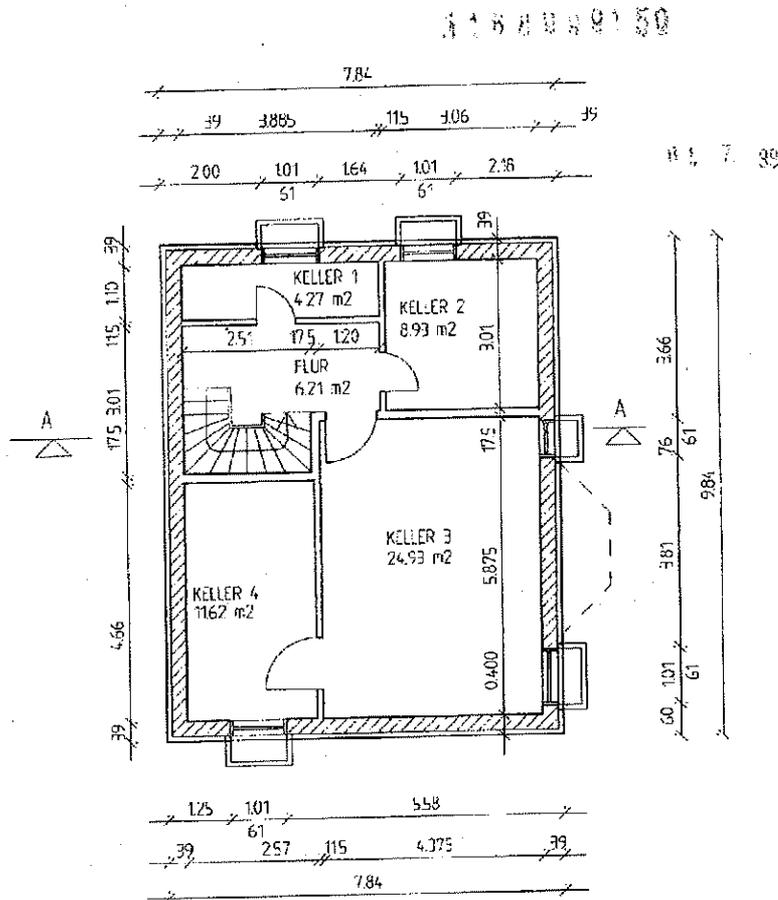
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabmaßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation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





Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 2 von 7

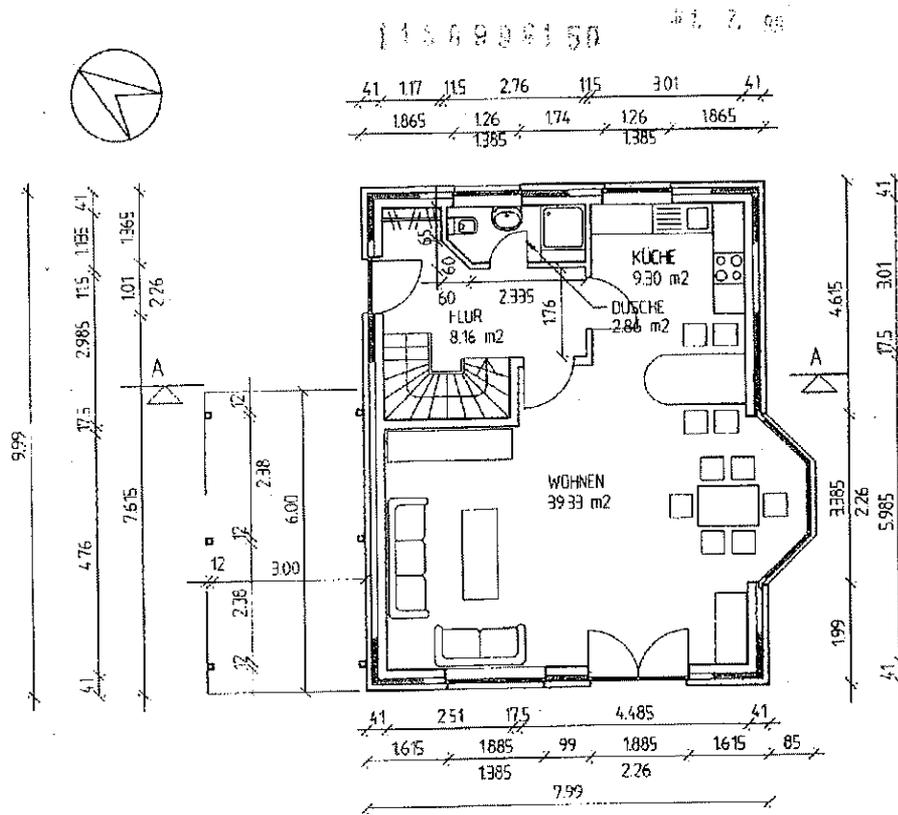


NEUBAU EINES WOHNHAUSES MIT CARPORT IN 21493 SCHWARZENBEK

Bild 2: Grundriss Kellergeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 3 von 7

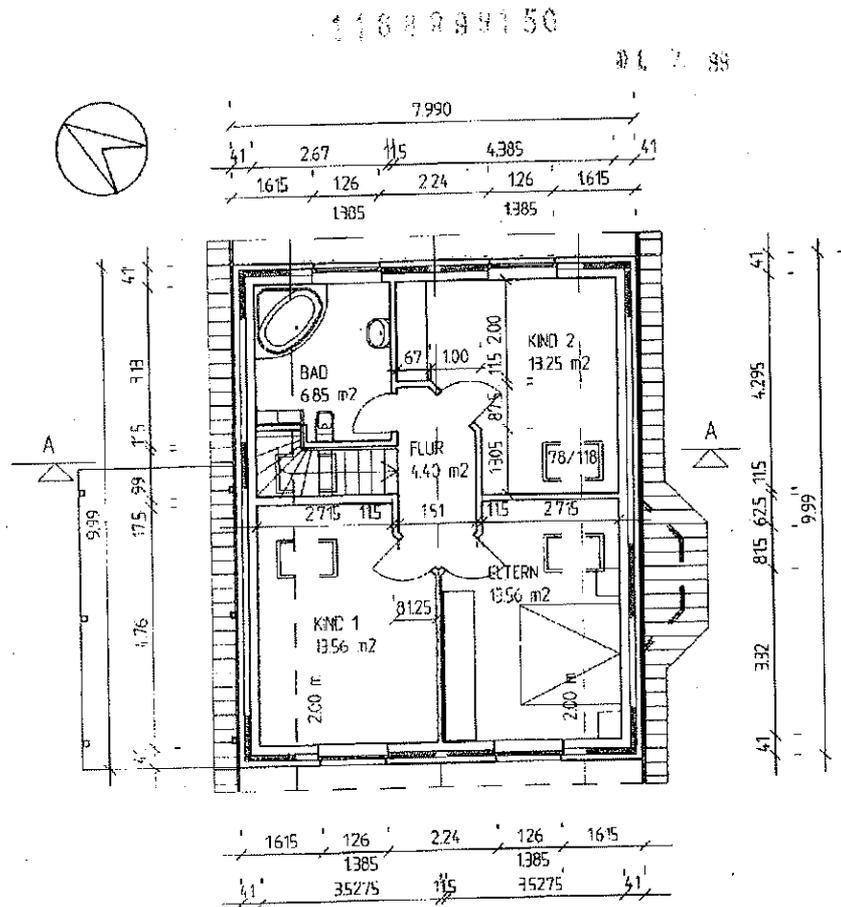


NEUBAU EINES WOHNHAUSES MIT CARPORT IN 21493 SCHWARZENBEK

Bild 3: Grundriss Erdgeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 4 von 7

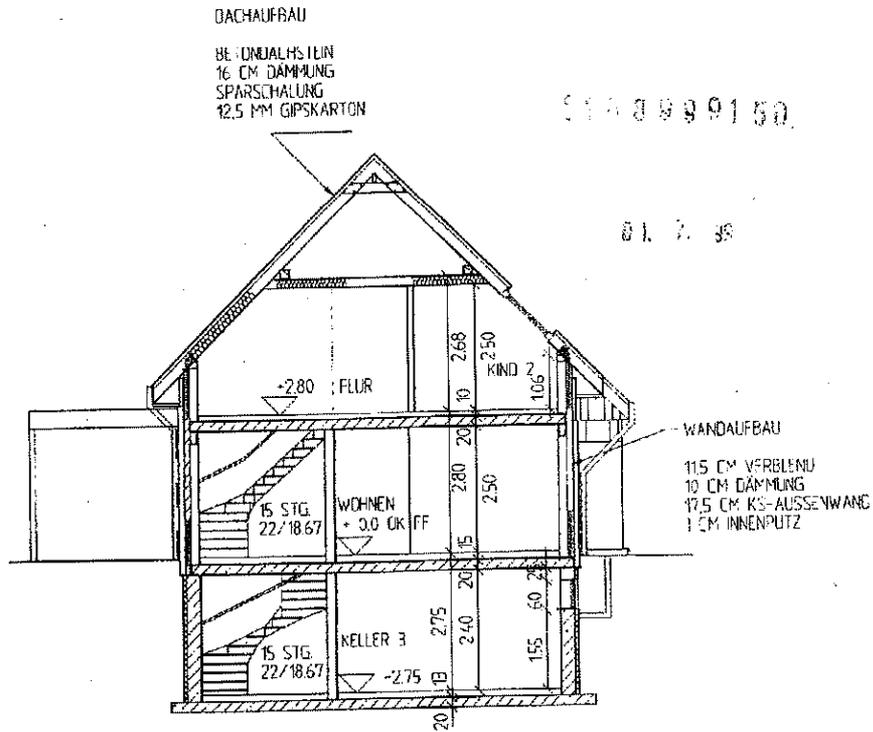


NEUBAU EINES WOHNGHAUSES MIT CARPORT IN 21493 SCHWARZENBEK

Bild 4: Grundriss Dachgeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 5 von 7

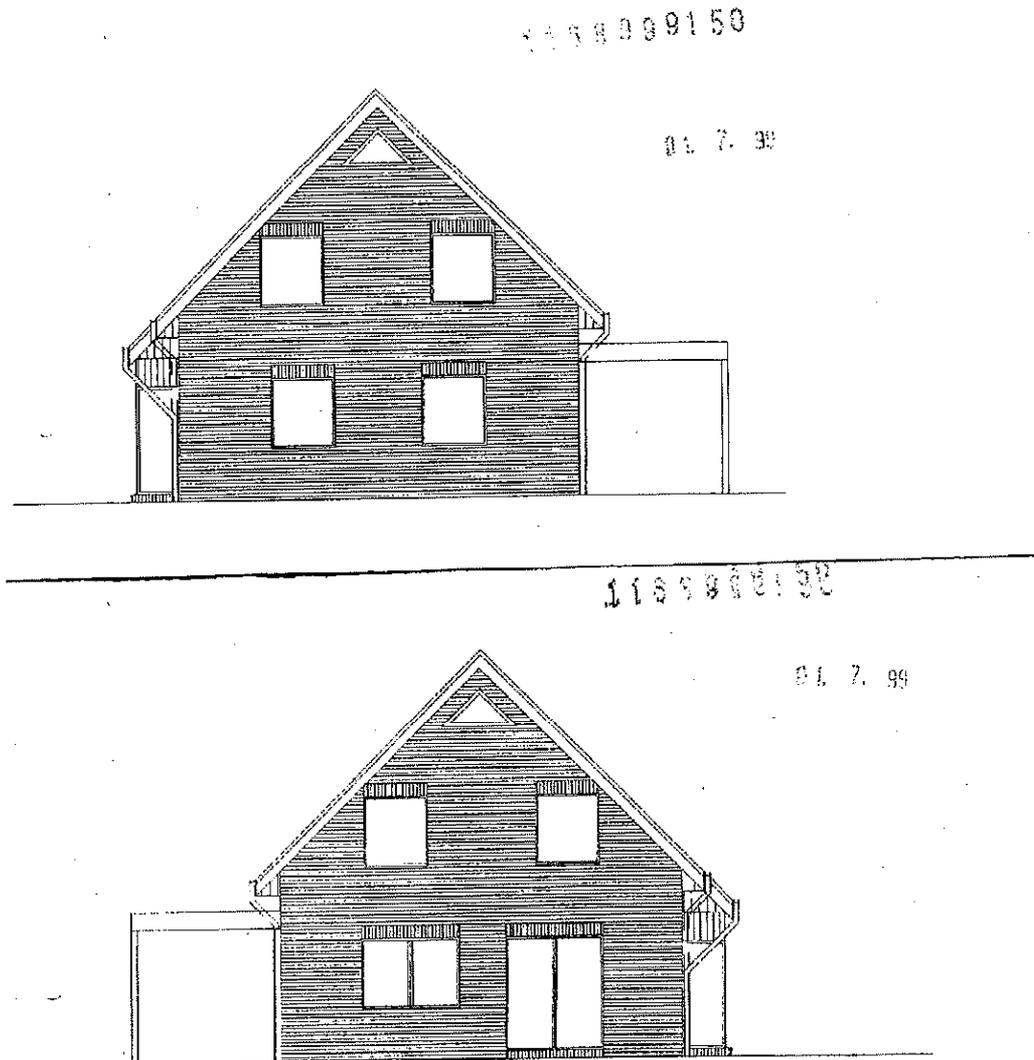


NEUBAU EINES WOHNHAUSES MIT CARPORT N 21493 SCHWARZENBEK

Bild 5: Querschnitt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 6 von 7



NEUBAU EINES WOHNGHAUSES MIT CARPORT IN 21493 SCHWARZENBEK

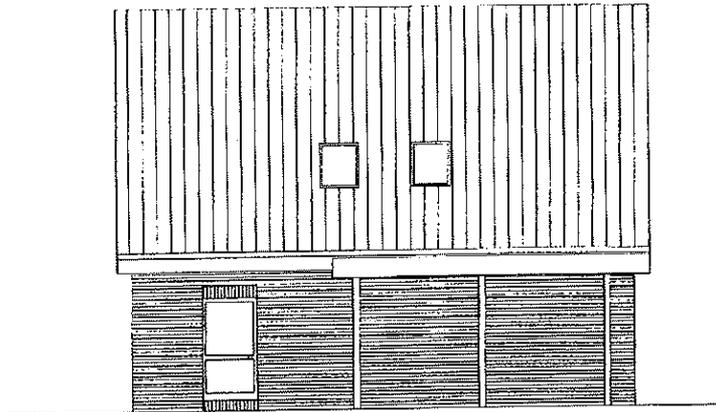
Bild 6: Ansichten

Anlage 6: Grundrisse und Schnitt, Ansichten

Seite 7 von 7

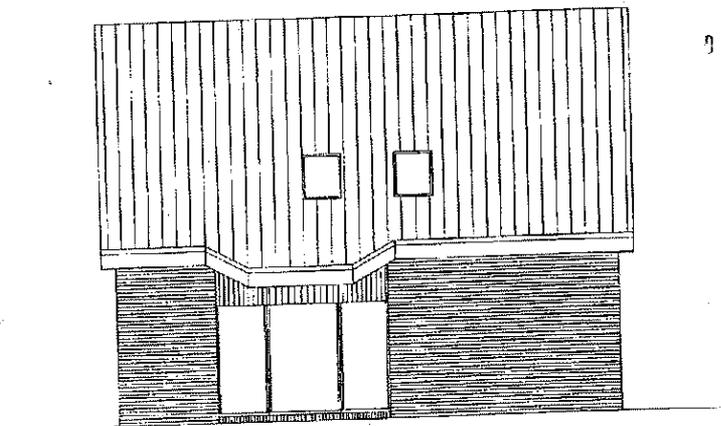
1168999150

01.7.99



1168999150

01.7.99



NEUBAU EINES WOHNSHAUSES MIT CARPORT IN 21493 SCHWARZENBEK

Bild 7: Ansichten

## Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 2

Tabelle 1

**BAUVORHABEN : NEUBAU EINES WOHNHAUSES MIT CARPORT IN 21493 SCHWARZENBEK****WOHNFLÄCHENBERECHNUNG**

116 8 99 91 50

**ERDGESCHOSS:**

01.7.85

- PUTZ

WOHNEN:	1,225	x	4,485	=	5,49		
	(3,385	+ 1,40) / 2	x 1,0085	=	2,41		
	+ 1,885	x	0,175	=	0,33		
	+ 3,385	x	0,175	=	0,59		
	+ 7,17	x	4,76	=	34,13	=	40,55 x 97% = 39,33 m2
KÜCHE:	3,185	x	3,01	=	9,59		x 97% = 9,30 m2
FLUR:	1,76	x	4,045	=	7,12		
	+ 1,01	x	0,175	=	0,18		
	+ 1,17	x	0,85	=	0,76		
	+ 0,6	x	0,8	/ 2 =	0,36	=	8,42 x 97% = 8,16 m2
DUSCHE:	2,76	x	1,135	=	3,13		
	- 0,60	x	0,60	/ 2 =	-0,18	=	2,95 x 97% = 2,86 m2

**ERDGESCHOSS GESAMT:**

59,66 m2

**DACHGESCHOSS:**

KIND 1:	1,44	x	2,715	=	3,91		
	+ 0,815	x	0,8125	/ 2 =	0,33		
	+ 3,5275	x	3,32	=	11,71		
	- 4,76	x	0,83	/ 2 =	-1,98	=	13,98 x 97% = 13,56 m2
ELTERN:	wie Kind 1					=	13,56 m2
BAD:	2,67	x	3,13	=	8,38		
	- 0,83	x	3,130	/ 2 =	-1,30	=	7,08 x 97% = 6,85 m2
FLUR:	3,735	x	1,51	=	5,64		
	- 0,875	x	1,00	/ 2 =	-0,44		
	- 0,8125	x	0,815	/ 2 x 2 =	-0,66	=	4,54 x 97% = 4,40 m2
KIND 2:	2,00	x	4,385	=	8,77		
	- 0,83	x	4,295	/ 2 =	-1,78		
	+ 1,00	x	0,875	/ 2 =	0,44		
	+ 2,295	x	2,715	=	6,23	=	13,66 x 97% = 13,25 m2

**DACHGESCHOSS GESAMT:**

51,61 m2

**WOHNFLÄCHE GESAMT:**

111,27 m2

Seite 1

## Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 2 von 2

Tabelle 1

**BAUVORHABEN : NEUBAU EINES WOHNHAUSES MIT CARPORT IN 21493 SCHWARZENBEK**KELLERGECHOSS:

KELLER 1:	1,10	x	3,885	=	4,27		x 97% =	4,27	m <sup>2</sup>	
FLUR:	1,80	x	3,885	=	6,97					
	- 0,28	x	1,100	x 2 =	-0,57	=	8,40	x 97% =	6,21	m <sup>2</sup>
KELLER 2:	3,01	x	3,08	=	9,21		x 97% =	8,93	m <sup>2</sup>	
KELLER 3:	4,375	x	5,875	=	25,70		x 97% =	24,93	m <sup>2</sup>	
KELLER 4:	4,88	x	2,57	=	11,98		x 97% =	11,62	m <sup>2</sup>	

KELLERGECHOSS GESAMT:55,97 m<sup>2</sup>

**PETER H. FREESE**  
 DIPL. ING. ARCHITEKT  
 WÖHRENWEG 13 | 21423 WINSSEN  
 TEL. 04179/264  
 NIEDERS. ARCHITEKTENKAMMER NR. 7613

Seite 2

## Anlage 8: Rauminhaltsberechnungen, GRZ- und GFZ Berechnung

Seite 1 von 2

Tabelle 2

**BAUVORHABEN : NEUBAU EINES WOHNHAUSES MIT CARPORT IN 21493 SCHWARZENBEK****BERECHNUNG DES UMBAUTEN RAUMES**

1168998150

**a) ALLSEITIG UMSCHLOSSEN UND ÜBERDECKT**

					11,7,99					
KELLERGEOSCHOSS	7,84	x	9,84	x	2,93	=	226,04	m <sup>3</sup>		
ERDGESCHOSS	7,99	x	9,99	x	2,80	=	223,50	m <sup>3</sup>		
DACHGESCHOSS	7,99	x	9,99	x	1,25	=	99,78	m <sup>3</sup>		
		+	( 7,99 + 5,2 ) / 2	x	1,53	x	9,99	=	100,80	m <sup>3</sup>
DACHBODEN.	7,99	x	2,44	/ 2	x	9,99	=	97,18	m <sup>3</sup>	

**a) GESAMT:** 747,29 m<sup>3</sup>**b) NICHT ALLSEITIG UMSCHLOSSEN JEDOCH ÜBERDECKT**CARPORT: 6,00 x 3,00 x 3,00 = 54,00 m<sup>3</sup>**b) GESAMT:** 54,00 m<sup>3</sup>**UMBAUTER RAUM GESAMT:** 801,29 m<sup>3</sup>

## Anlage 8: Rauminhaltsberechnungen, GRZ- und GFZ Berechnung

Seite 2 von 2

Tabelle 2

**BAUVORHABEN : NEUBAU EINES WOHNHAUSES MIT CARPORT IN 21493 SCHWARZENBE****GRUNDFLÄCHE:** 116,8009150WOHNHAUS 7,99 x 9,99 = 79,82 m<sup>2</sup>**BEBAUTE FLÄCHE GESAMT:** 79,82 m<sup>2</sup>**BERECHNUNG GESCHOSSFLÄCHE**ERDGESCHOSS 7,99 x 9,99 = 79,82 m<sup>2</sup>DACHGESCHOSS (ab H = 2,20 m) 5,20 x 9,99 = 51,95 m<sup>2</sup>

51,95 / 79,82 = 0,65

DACHGESCHOSS IST KEIN VOLLGESCHOSS

**BERECHNUNG DER GRZ UND GFZ****GRUNDSTÜCKSFÄCHE:**

15,10 x 30,20 = 456,02

GRZ = 79,82 / 456,02 = 0,18

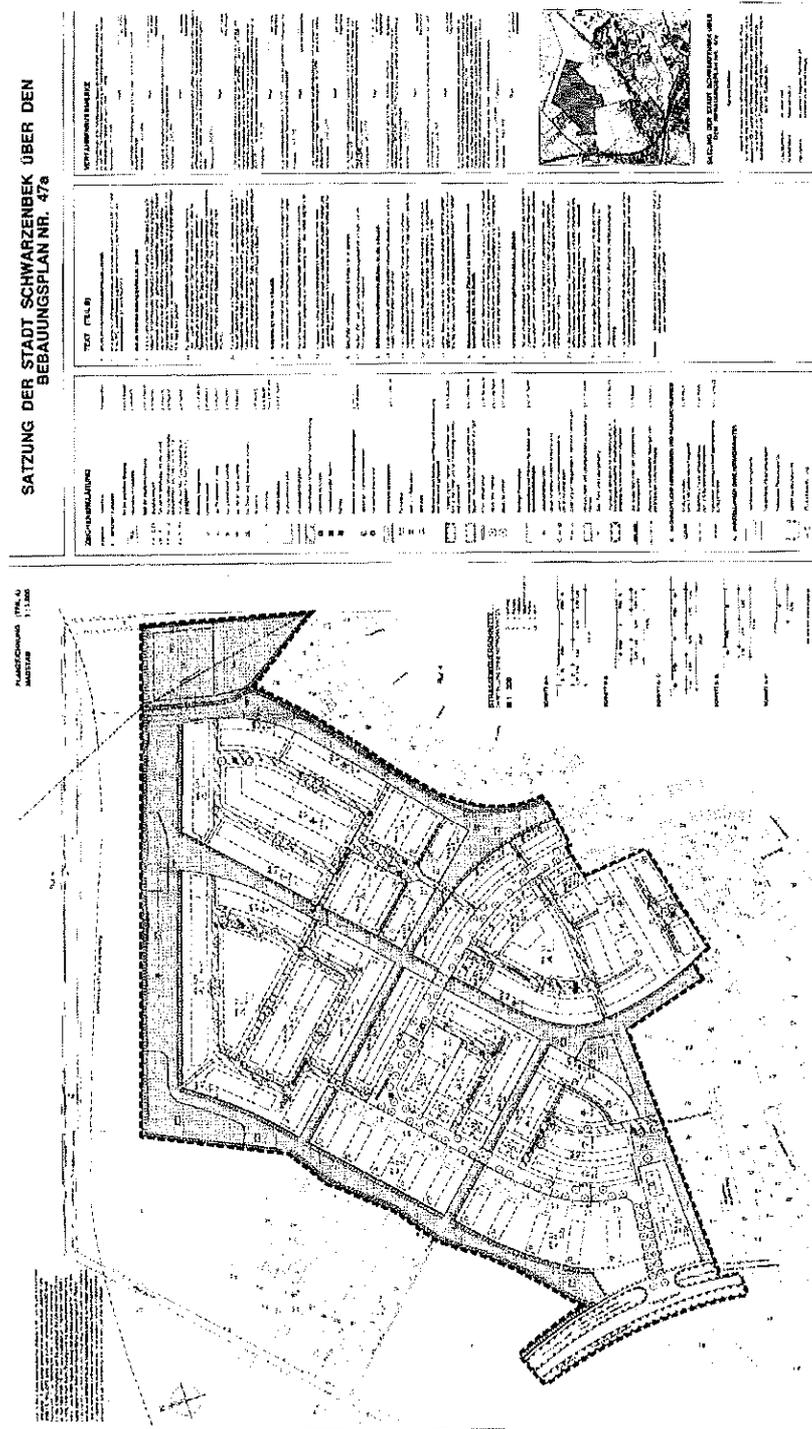
GFZ = 79,82 / 456,02 = 0,18

**PETER H. FREESE**DIPLOM-ING. ARCHITEKT  
WÖHRNENWEG 19 · 21423 WINSSEN  
TEL. 04170/254  
NIEDERS. ARCHITECTURKAMMER NR. 7113

Seite 2

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 1 von 11



## Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 2 von 11

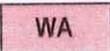
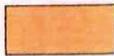
**ZEICHENERKLÄRUNG**

Planzeichen:

Erläuterung:

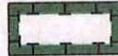
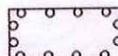
Rechtsgrundlage:

**I. FESTSETZUNGEN:**

Planzeichen:	Erläuterung:	Rechtsgrundlage:
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 (1) 1 BauGB § 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
z.B. 0,25	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
z.B. WH 4,0	Wandhöhe über öffentlicher Verkehrsfläche, als Höchstmaß (s.a. Text (Teil B) Nr. 2.2.)	§ 18 BauNVO
z.B. FH 10,5	Firsthöhe über öffentlicher Verkehrsfläche, als Höchstmaß (s.a. Text (Teil B) Nr. 2.3.)	§ 18 BauNVO
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>		
0	Offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	Nur Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
Rh	Nur Reihenhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Firstrichtung	§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 92 (4) LBO
<b>Verkehrsflächen</b>		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	
	Öffentliche Parkplätze	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Fußweg	

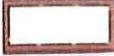
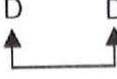
Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 3 von 11

<b>Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen</b>		§ 9 (1) 12 und 14 BauGB
	Elektrizität, Transformatorenstation	
	Werkstoffsammelbehälter	
	<b>Öffentliche Grünflächen</b>	§ 9 (1) 15 BauGB
	Parkanlage	
	Bolz- und Ballspielplatz	
	Spielplatz	
<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Knick, anzupflanzen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Baum, anzupflanzen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Baum, zu erhalten	§ 9 (1) 25b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
	<b>Umgrenzung von Flächen für Neben- und Gemeinschaftsanlagen</b>	§ 9 (1) 4 BauGB
GSt	Gemeinschaftsstellplätze <del>mit Zufahrt</del>	Gestrichen gemäß Verfügung des Landrates des Kreises Herzogtum Lauenburg vom 19.05.1998 Az. 810/61702-1198-47a Schwarzenbek, 2. 7. (i.A. Boldt)
M	Gemeinschaftsstandplätze für Müllbehälter	
① bis ③④	Zuordnung von überbaubaren Flächen zu Gemeinschaftsanlagen	
(A) bis (E)	Zuordnung von Baugebieten zu Gemeinschaftsanlagen	

Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 4 von 11

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
GFL	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	
	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 BauNVO
<b>II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNGEN</b>		
	Knick, zu erhalten gem. §15b Landesnaturschutzgesetz	§ 9 (6) BauGB
	Bestimmte Linie der Ortsumgehung, gem. §16 Bundesfernstraßengesetz	§ 9 (6) BauGB
	Vorhandene oberirdische Hochspannungsleitung, künftig fortfallend	§ 9 (1) 13 BauGB
<b>III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>		
	Vorhandenes Wohngebäude	
	Vorhandenes Wirtschaftsgebäude	
	Vorhandene Flurstücksgrenze	
	Schnitt des Straßenprofils	
z.B. 50 42	Flurstücksbezeichnung	

## Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 5 von 11

**TEXT (TEIL B)****1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet werden die Nutzungen, die nach § 4 Abs.3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 Abs.6 BauNVO).

**2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB).**

- 2.1 Für alle Gebäude darf die Sockelhöhe (Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschoßfußboden mit der Fassade) maximal 0,5 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen in Fassadenmitte - betragen. Bei Gebäuden, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, wird die vorhandene Geländeoberkante in Fassadenmitte oder die Oberkante der angrenzenden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen als unterer Bezugspunkt angenommen (§16 Abs.2 Nr.4 BauNVO).
- 2.2 Für Gebäude mit 2 Vollgeschossen wird eine maximal zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenflächen von Dachhaut und Fassade) von 4 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen in Fassadenmitte - betragen. Bei Gebäuden, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, wird die vorhandene Geländeoberkante in Fassadenmitte oder die Oberkante der angrenzenden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen als unterer Bezugspunkt angenommen (§16 Abs.2 Nr.4 BauNVO).
- 2.3 Für alle Gebäude darf die Firsthöhe (oberer Abschluß der Dachhaut) maximal 10.5 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche - gemessen in Fassadenmitte - betragen. Bei Gebäuden, die nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, wird die vorhandene Geländeoberkante in Fassadenmitte oder die Oberkante der angrenzenden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen als unterer Bezugspunkt angenommen (§16 Abs.2 Nr.4 BauNVO).

## Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 6 von 11

**3. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Geändert gemäß Verfügung  
des Landrates des Kreises  
Herzogtum Lauenburg vom 19.05.1993  
Az. 610/61702-1168-47e  
Schwarzenbek. 2.7.98

(L.A. Boldt)

- 3.1 Für jede Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Davon ausgenommen sind Gebiete, in denen nur Reihenhäuser zulässig sind und Einfließerwohnungen.
- 3.2 Auf den festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze sind überdachte Stellplätze und Garagen ausnahmsweise zulässig, wenn ihre Dächer begrünt sind.
- 3.3 In Baugebieten ohne Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und - außer entlang der Planstraße A - zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig.

**4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- 4.1 Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden zugunsten der Anlieger und der Versorgungsunternehmen festgesetzt.

**5. Erhaltungs- und Anpflanzgebote (§9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)**

- 5.1 Für als Anpflanzungs- und Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 5.2 Alle zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen. Diese ist gegen Überfahren durch Kraftfahrzeuge zu sichern.
- 5.3 Die Anpflanzung von Straßenbäumen kann mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten abweichend von den Standorten in der Planzeichnung vorgenommen werden. Die festgesetzte Anzahl pro Straßenabschnitt ist einzuhalten.
- 5.4 Auf den Baugrundstücken ist je 150 qm zulässiger überbaubarer Fläche (gemäß GRZ) ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Die Anpflanzungsgebote für Gemeinschaftsstellplätze werden davon nicht berührt.

## Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 7 von 11

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 6.1 Die Flächen der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als naturnaher Gehölzgürtel zu entwickeln. Ca. 75% der Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer Rasen-Kräuter-Ansaatmischung anzusäen.

**7. Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §92 LBO)**

- 7.1 Die Gemeinschaftsstellplätze sind zu den öffentlichen Flächen und den benachbarten privaten Grundstücksgrenzen mit einem mindestens 2,0 m breiten Pflanzstreifen anzupflanzen. Dabei ist pro angefangene vier Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.
- 7.2 Als Einfriedung zu öffentlichen Flächen und den benachbarten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind nur Hecken und Strauchpflanzungen aus Laubgehölzen zulässig. Maschendraht- und Holzzäune bis 1.00 m Höhe sind nur in Verbindung mit Gehölzpflanzungen zulässig.
- 7.3 In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege sowie Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.
- 7.4 Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Davon ausgenommen sind begrünte Dächer mit einer Dachneigung < 30°.
- 7.5 Das geschoßweise Zurücksetzen von Außenwänden (Staffelgeschosse) ist unzulässig.
- 7.6 Die Außenwände sind in rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk oder als helle Putzfassade auszuführen. Die Dachflächen sind in schwarzer, grauer, roter oder rotbrauner unglasierter Pfannendeckung herzustellen.

**Hinweis:** Detaillierte grünordnerische Aussagen über die zu verwendenden Arten und die Anforderungen an die Mindestqualitäten der anzupflanzenden Gehölze sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.



Ergänzt gemäß Verfügung  
des Landrates des Kreises  
Herzogtum Lauenburg vom 19.05.1999  
Az: 6106/1702-1168-47a  
Schwarzenbek: 2.7.53  
(i.A. Boldt)

## Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 8 von 11



## SATZUNG

der Stadt Schwarzenbek über  
die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47a

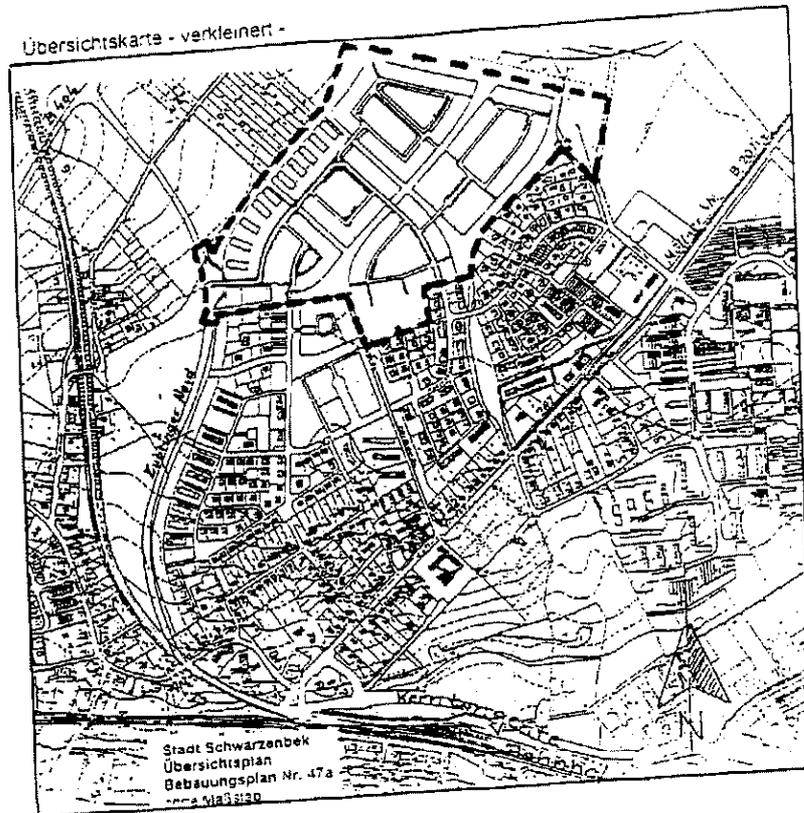
für das wie folgt begrenzte Gebiet:  
im Süden: durch den nördl. Grenzverlauf der Bebauungspläne Nr. 47, 46 und 46a.  
im Osten: durch den Grover Weg,  
im Norden: durch eine im Abstand von 65 m südlich des Flurstückes 156/56  
(Redders) parallel zum Redder verlaufende Linie  
nach Westen bis an die Stadtgrenze,  
im Nordwesten: durch die südöstliche rückwärtige Grundstücksgrenze der Flurstücke  
44, 157/45 bis 45/2 und 46 und  
im Westen: durch den Zubringer Nord

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 13. Juli 2000 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 a der Stadt Schwarzenbek für das Gebiet, das wie folgt begrenzt ist: im Süden durch den nördlichen Grenzverlauf der Bebauungspläne Nr. 47, 46 und 46a, im Osten durch den Grover Weg, im Norden durch eine im Abstand von 65 m südlich des Flurstückes 156/56 (Redder) parallel zum Redder verlaufende Linie, im Nordwesten durch die südöstl. rückwärtige Grundstücksgrenze der Flurstücke 44, 157/45 bis 45/2 und 46 und im Westen durch den Zubringer Nord, bestehend aus dem Text, erlassen.  
Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132) in zuletzt geänderter Fassung.

**2. ÄND. BEBAUUNGSPLAN NR. 47a  
DER STADT SCHWARZENBEK  
STAND: SATZUNGSBESCHLUSS**

## Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 9 von 11

**TEIL B TEXT****Textliche Festsetzungen**

Folgender Punkt wird ergänzt:

**7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)**

- 7.4 Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.  
Davon ausgenommen sind begrünte Dächer mit einer Dachneigung kleiner 30°

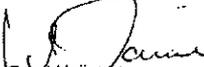
**Neu**

- 7.4 Es sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig.  
Davon ausgenommen sind begrünte Dächer mit einer Dachneigung kleiner 30°  
und Garagen, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen.

## Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 10 von 11

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 17. März 2000.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Schwarzenbeker Tageblatt am 24. März 2000 erfolgt.
2. Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 17. März 2000 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 / § 13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24. März 2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17. März 2000 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47a mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47a - bestehend aus dem Text sowie die Begründung - haben in der Zeit vom 3. April bis zum 5. Mai 2000 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 24. März 2000 im Schwarzenbeker Tageblatt ortsüblich bekanntgemacht.
6. entfällt
7. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus dem Text, am 13. Juli 2000 als Satzung ~~beschlossen~~ *beschlossen* und die Begründung gebilligt.  
Schwarzenbek *11. Juli 2000*  
(LS)    
Gerd Krämer  
Bürgermeister
8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.  
Schwarzenbek *18. Juli 2000*  
(LS)    
Gerd Krämer  
Bürgermeister

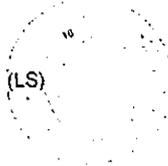
## Anlage 9: Bebauungsplan

Seite 11 von 11

- 9 Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47a durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ~~20.07.2000~~ <sup>21. Juli 2000</sup> ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschli. der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am <sup>21. Juli 2000</sup> in Kraft getreten.

Schwarzenbek, <sup>21. August 2000</sup>



  
Gerd Krämer  
Bürgermeister

## Anlage 10: Wärmebedarfsausweis

Seite 1 von 3

ING.-BÜRO GUSTAV MERTHA \* CARLOWER STR. 6 \* 19217 GROSS RÜNZ  
 OBJEKT: WÄRME Wärmeschutznachweis POS. 8 SEITE 1

WÄRMEBEDARFS-AUSWEIS 1108095150

nach §12 Wärmeschutzverordnung (Stand 1.1.1995)

für ein Gebäude mit normalen Innentemperaturen 21 °C  
 bei Nachweis nach Anlage 1 Ziffer 1 und 6 WSchVO

Gebäude (teil): Einfamilienhaus  
 Ort: 21493 Schwarzenbek  
 Straße, Nummer:  
 Bauherr:  
 Flurstücknr.: 3, Parzelle: 52/82

I. JAHRES- HEIZWÄRMEBEDARF

Wärmeübertragende Umfassungsfläche: A = 367.85 m<sup>2</sup>  
 Beheiztes Bauwerksvolumen: V = 636.31 m<sup>3</sup>  
 A/V: A/V = 0.58 1/m

Maximal zulässiger Jahres-Heizwärmebedarf	Berechneter Jahres-Heizwärmebedarf
Q'H <sub>zul</sub> = 23.83 kWh/(m <sup>2</sup> *a)	Q'H = 17.65 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

Die vorstehenden Werte des Jahres-Heizwärmebedarfs geben vorrangig Anhaltspunkte für die vergleichende Beurteilung der energetischen Qualität von Gebäuden. Diese Werte werden unter einheitlichen Randbedingungen ermittelt, die durch die WSchVO vorgegeben sind (z.B. meteorologische Daten, bestimmte Annahmen über nutzbare interne Wärmegewinne und den Luftwechsel). Insoweit, wegen des nicht einbezogenen Wirkungsgrades der Heizungsanlage und wegen der im Einzelfall unterschiedlichen Nutzergewohnheiten kann der tatsächliche Heizenergieverbrauch aus dem Jahres-Heizwärmebedarf nur bedingt abgeleitet werden.

Die vorstehenden Werte des Jahresheizwärmebedarfes können darüberhinaus nur dann zutreffen, wenn die Dichtheits- und die übrigen Anforderungen der WSchVO erfüllt werden.

II. WEITERE ENERGIEBEZOGENE MERKMALE

Jahres-Heizwärmebedarf (insgesamt)	QH = 11231.08 kWh/a
Darin: Transmissionswärmebedarf	QT = 6503.28 kWh/a
Lüftungswärmebedarf	QL = 11631.79 kWh/a
Nutzbare interne Wärmegewinne	QI = 5090.40 kWh/a
Nutzbare solare Wärmegewinne	QS = in QT enthalten

Gebäudenutzfläche nach WSchVO:	AN = 203.62 m <sup>2</sup>
Anrechenbares Luftvolumen:	VL = 509.05 m <sup>3</sup>

Tabelle der Außenbauteile: siehe Anlage

Anlage 10: Wärmebedarfsausweis

Seite 2 von 3

ING.-BÜRO GUSTAV MERTHA \* CARLOWER STR. 6 \* 19217 GROSS RÜNZ  
OBJEKT: WÄRME Wärmeschutznachweis POS. 8 SEITE 2

Aufgestellt: 05.05.99

Dipl. Ing. Gustav Mertha  
Tel.: 038873 / 20371  
Fax : 038873 / 20372  
Auto: 038873 / 52 44



## Anlage 10: Wärmebedarfsausweis

Seite 3 von 3

ING.-BÜRO GUSTAV MERTEA \* CARLOWER STR. 6 \* 19217 GROSS RÜNZ  
 OBJEKT: WÄRME Wärmeschutznachweis POS. 8 ANLAGE 1

**Anlage zum Wärmebedarfsausweis:**

## Tabelle der Außenbauteile:

Gebäude(teil): Einfamilienhaus  
 Ort: 21493 Schwarzenbek  
 Straße, Nummer:  
 Bauherr:  
 Flurstücknr.: 3, Parzelle: 52/82

Nr.	Fläche/Orientierung	Fläche m <sup>2</sup>	k (W/(m <sup>2</sup> *K))	g (-)	Faktor
1	Fenster (N)	2.28	0.640	0.800	1.00
2	Fenster (O/W)	19.66	0.080	0.800	1.00
3	Fenster (S)	10.12	-0.52	0.800	1.00
4	Außenwand	101.84	0.365		1.00
5	Keller-Außenwand	85.00	0.314		0.50
6	Dachfläche	84.60	0.227		0.80
7	Fundamentplatte	64.35	0.428		0.50