

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung

**b.v.s**  
Sachverständige

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

Mitglied im Bundesverband BVS in Hamburg  
und Schleswig-Holstein

Mitglied der Architektenkammer Hamburg

Rüdiger Meier . Postfach 670 107 . 22341 Hamburg

Amtsgericht Schwarzenbek

Postfach 1120  
D-21484 Schwarzenbek

Wensenkamp 34  
22359 Hamburg

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

Datum: 06.12.2022  
Az.: 9 K 8/22

## **GUTACHTEN - ohne Innenbesichtigung -**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem **Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden**  
**bebaute Grundstück in 21514 Witzeze, Heideblock 38**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
14.10.2022 ermittelt mit rd.

**380.000,00 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 62 Seiten zzgl. 11 Anlagen mit insgesamt 30 Seiten.  
Das Gutachten wurde in fünf 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>5</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>7</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	7
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	7
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	7
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	10
<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 .....	16
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	16
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	16
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	16
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	17
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	17
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	17
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>18</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	18
4.2	Einfamilienwohnhaus .....	18
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	18
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	19
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	19
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	20
4.3	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	21
4.4	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	21
4.5	Wohnhaus .....	21
4.5.1	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	22
4.6	Nebengebäude.....	22
4.7	Außenanlagen.....	22

<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>23</b>
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....	23
5.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück 1 .....	24
<b>6</b>	<b>Verfahrenswahl mit Begründung .....</b>	<b>25</b>
6.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	25
6.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	26
6.3	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks .....	27
6.3.1	Anwendbare Verfahren .....	27
<b>7</b>	<b>Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „1A“ .....</b>	<b>28</b>
7.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	29
<b>8</b>	<b>Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „1A“ .....</b>	<b>30</b>
8.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	30
8.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	31
8.3	Sachwertberechnung (1A) .....	34
8.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	35
<b>9</b>	<b>Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „1A“ .....</b>	<b>41</b>
9.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	41
9.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	42
9.3	Ertragswertberechnung (1A) .....	44
9.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	45
<b>10</b>	<b>Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „1B“ .....</b>	<b>47</b>
10.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....	48
<b>11</b>	<b>Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen Teilgrundstück 1A .....</b>	<b>49</b>
11.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	49
11.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	49
11.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse Teilgrundstück 1 .....	49
11.4	Gewichtung Verfahrensergebnisse .....	50
<b>12</b>	<b>Wertermittlung für das Teilgrundstück 2 .....</b>	<b>51</b>
12.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	51
<b>13</b>	<b>Bodenwertermittlung Teilgrundstück 2 .....</b>	<b>52</b>
13.1	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....	53

<b>14</b>	<b>Wert des Teilgrundstücks 2</b> .....	<b>54</b>
<b>15</b>	<b>Verkehrswert</b> .....	<b>55</b>
<b>16</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>60</b>
16.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	60
16.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	61
16.3	Verwendete fachspezifische Software .....	61
<b>17</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>62</b>

# 1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	Wohnhaus, Einfamilienwohnhaus, teilunterkellert, ca. 1-geschossig, Massivbau, Sattel- oder Giebeldachkonstruktion, Eindeckung mit Betondachsteinen, Fassade Putz mit Anstrich oder Wärmedämmverbundsystem mit Anstrich; Verblendung mit Anstrich o.ä.,
Einheiten	vermutlich insgesamt 1 Wohneinheit
Baujahr	vermutlich ca. 1913 (Ursprung)
Wohnfläche	Wohnhaus gesamt = 176 m <sup>2</sup>
Vermietungssituation	Objekt wird vermutlich eigengenutzt
Ausstattung	überwiegend vermutlich einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard, Bad vermutlich mit Dusche und / oder Badewanne, WC und Waschbecken, Gäste WC mit WC, Waschbecken und Dusche; Fußbodenbeläge überwiegend vermutlich Holzdielen, PVC, Fliesen, Teppich, Textilbelag, Laminat, Klickparkett o.ä., Wände und Decken überwiegend vermutlich Putz mit Anstrich oder Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen, Holzverkleidungen, Fenster aus Holz oder Kunststoff mit Isolierverglasung; tlw. Dachflächenfenster, Holztüren mit Holz- oder Stahlzargen o.ä.
Heizungsart	vermutlich Gas- oder Öl-Zentralheizung, Platten- oder Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen, Warmwasser über Durchlauferhitzer oder Heizungsanlage (Warmwasserspeicher) o.ä.
Energieausweis	nicht vorhanden
Grundstücksgröße	5.859 m <sup>2</sup>
Nebengebäude	Garagengebäude mit Waschküche Abstellgebäude für landwirtschaftliche Fahrzeuge

**Besonderheiten**

ohne Innenbesichtigung  
ohne Grundstücksbegehung  
Wohnhaus wird vermutlich eigengenutzt  
Unterhaltungstau und Modernisierungsbedarf nicht bekannt  
Bauliche Mängel und / oder Schäden nicht bekannt  
keine Baulasten vorhanden  
Bauplanungsrecht nach § 34 BauGB und § 35 BauGB  
Nebengebäude vorhanden

**Wertermittlung**

Ertragswert	378.000,00.- €
Sachwert	375.000,00.- €
Bodenwert	114.000,00.- € Teilgrundstück 1A
Bodenwert	024.000,00.- € Teilgrundstück 1B
Bodenwert	019.000,00.- € Teilgrundstück 2
<b>Verkehrswert</b>	<b>380.000,00.- €</b>

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden
Objektadresse:	Heideblock 38 D-21514 Witzeeze
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Witzeeze, Blatt 328, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Witzeeze, Flur 7, Flurstück 74/1 Grundstücksgröße = 5.859 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Schwarzenbek  Postfach 1120 D-21484 Schwarzenbek  Auftrag vom 03.09.2022 (Eingang des Auftrags beim Sachverständigen)
Eigentümer:	Datenschutz: siehe gesonderte Angabe

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	14.10.2022
Tag der Ortsbesichtigung:	14.10.2022
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt werden. Eine Grundstücksbegehung konnte nicht erfolgen. Das Objekt konnte somit nicht von Innen 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:	nur der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- amtlicher Grundbuchauszug vom 01.09.2022;  
(letzte Eintragung vom 02.08.2022)

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 08.09.2022
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Ermittlung der Wohn- und Nutzflächen auf Grundlage der vorliegenden Pläne aus der Bauakte
- Informationen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht Kreis Herzogtum Lauenburg
- Bodenrichtwertauskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte
- 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
- Baulastenauskunft vom 12.09.2022
- Informationen durch IVD-Wohn-Preisspiegel
- Informationen durch Preisspiegel Wohnmieten

Vom der betreibenden Gläubigerin wurden keine Auskünfte und Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Vom Schuldner wurden keine Objektunterlagen und Objektinformationen zur Verfügung gestellt.

Präambel zur Mängel/Schadensbeurteilung: Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich vorliegend um ein Verkehrswertgutachten und kein Bauschadengutachten handelt.

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

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

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

Der Schuldner war am durch den Sachverständigen bestimmten Tag der Ortsbesichtigung nicht anwesend; das Objekt konnte somit nicht von Innen besichtigt werden.

Eine Grundstücksbegehung konnte ebenfalls nicht erfolgen. Das Grundstück als auch die vorhandenen Baulichkeiten konnten von der Grundstücksgrenze kaum bzw. nur stark eingeschränkt in Augenschein genommen werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein teilunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Dachgeschoss. Das Gebäude wurde – nach Hinweis aus der Bauakte – ca. 1913 in massiver Bauweise erstellt und verfügt – dem äußeren Anschein nach – über einen überwiegend einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard.

Die ursprünglichen Bestandspläne des Wohngebäudes lagen in der Bauakte nicht vor. Entsprechende Berechnungen zur Wohn- und Nutzfläche waren ebenfalls nicht vorhanden.

Nach Aktenlage erfolgte ca. 2001 der Neubau eines Anbaues an das Wohnhaus als auch ein Umbau des Einfamilienhauses (Unterkellerung, Terrassenerweiterung, Austausch der Sparrenlage Dachstuhl).

Auf Grundlage der vorhandenen Bauzeichnungen aus dem Jahr 2001 (Bauakte) wurde die Wohnfläche des Gebäudes mit ca. 176 m<sup>2</sup> ermittelt.

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

Des Weiteren sind auf dem Bewertungsgrundstück nach Aktenlage Nebengebäude vorhanden. Hierbei handelt es sich

- a) um ein Gebäude mit Waschküche sowie 3 Pkw-Stellplätzen (Baujahr ca. 1966) und
- b) um ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude für Maschinen und Geräte (Baujahr ca. 1988).

Das Bewertungsobjekt befand sich am Tag der Ortsbegehung – dem äußeren Anschein nach und soweit dies von der Grundstücksgrenze aus beurteilt werden konnte - überwiegend in einem vermutlich normalen oder baujahrentsprechenden Unterhaltungszustand.

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

Aufgrund fehlender Innenbesichtigung wurde durch den Sachverständigen ein wertmindernder Risikoabschlag vom ermittelten Verkehrswert vorgenommen.

Mieter/Miete Pacht/Pächter	Wohnhaus wird vermutlich nur eigengenutzt Miete: Mieteinnahmen keine bekannt
Baukostenvorschüsse	nicht bekannt
Mietkautionen	keine bekannt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nicht bekannt
Gewerbebetrieb:	vermutlich nicht vorhanden
Maschinen Betriebseinrichtungen:	vermutlich nicht vorhanden
Hausschwamm, Hausbock u. a. tierische Schädlinge:	Der Sachverständige begutachtete das zu bewertende Objekt zerstörungsfrei; d.h. nicht zugängliche Bauteile oder Bauwerksbereiche konnten nicht in Augenschein genommen werden. Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen. Für vorgenannte Bereiche ist ein entsprechender Sachverständiger zu beauftragen. Verdacht auf Hausschwamm oder Befall von Hausbock konnte zum Begehungszeitpunkt augenscheinlich nicht festgestellt werden.
Investitionen/Modernisierungen geplante	keine bekannt
Investitionen/Modernisierungen zurückliegende	keine bekannt
Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	keine bekannt
Baulasten	keine vorhanden, siehe hierzu auch Gutachten Anlage 10
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Schleswig-Holstein  
Kreis: Herzogtum Lauenburg  
Ort und Einwohnerzahl: Schleswig-Holstein (ca. 2.922.000 Einwohner);  
Kreis: Herzogtum Lauenburg (ca. 201.000 Einwohner)  
Ort Witzeze (ca. 920 Einwohner)

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

nächstgelegene größere Städte:

Lauenburg (ca. 10,5 km entfernt)  
Schwarzenbek (ca. 12,5 km entfernt)  
Boizenburg (ca. 16 km entfernt)  
Mölln (ca. 25 km entfernt)  
Geesthacht (ca. 26 km entfernt)  
Lüneburg (ca. 32 km entfernt)  
Ratzeburg (ca. 34 km entfernt)  
Winsen (ca. 42 km entfernt)  
Hamburg (ca. 52 km entfernt)  
Lübeck (ca. 52 km entfernt)  
Schwerin (ca. 75 km entfernt)  
Wismar (ca. 98 km entfernt)  
Bremen (ca. 169 km entfernt)  
Hannover (ca. 171 km entfernt)  
Berlin (ca. 252 km entfernt)

Landeshauptstadt:

Kiel (ca. 123 km entfernt)

Bundesstraßen:

B 209 (ca. 5 km entfernt)  
B 195 (ca. 12 km entfernt)  
B 207 (ca. 12 km entfernt)  
B 404 (ca. 12 km entfernt)  
B 5 (ca. 12 km entfernt)

Autobahnzufahrt:

AS Gudow A24 (ca. 14 km entfernt)  
AS 25 / B404 (ca. 27 km entfernt)  
AS 14 Kreuz Schwerin (ca. 70 km entfernt)

Bahnhof:

Lauenburg (ca. 11 km entfernt)  
Schwarzenbek (ca. 12,5 km entfernt)  
Hamburg Hauptbahnhof (ca. 50 km entfernt)

Flughafen:

Lübeck Blankensee (ca. 46 km entfernt)  
Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 55 km entfernt)

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

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

Ortsrand;  
Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,5 km.  
Geschäfte des täglichen Bedarfs überwiegend in mittelbarer Nähe in Büchen, ca. 5 km entfernt;  
Schulen überwiegend in mittelbarer Nähe, vereinzelt in ca. 4 km in Büchen erreichbar;  
Ärzte in mittelbarer Nähe; in ca. 4,5 km erreichbar;  
Kindergärten überwiegend in mittelbarer Nähe, vereinzelt in ca. 400 m erreichbar;  
Sportplatz / Sportverein in mittelbarer Nähe, ca. 5,5 km entfernt;  
Kirche in mittelbarer Nähe, ca. 3,5 km entfernt;  
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in noch fußläufiger Nähe, ca. 550 m entfernt;  
öffentliche Verkehrsmittel (Bahnhaltestelle) in mittelbarer Nähe, ca. 3,5 km entfernt;  
Verwaltung (Stadtverwaltung) in mittelbarer Nähe;  
mittlere Wohnlage

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

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

Beeinträchtigungen:

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

benachbarte, störende Betriebe und Gebäude:  
nicht bekannt

Topografie:

überwiegend eben;  
von der Straße ansteigend;  
Garten mit Südostausrichtung

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 5)

Straßenfront Heideblock:

ca. 41 m;

mittlere Tiefe:

ca. 160 m;

mittlere Breite:

ca. 35 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 5.859 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

fast rechteckige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Kreisstraße K52 / Anliegerstraße; Straße mit geringem bis mäßigen Verkehr
Straßenausbau:	überwiegend ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege ein- / beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Gehwegplatten o.ä. Parkbuchten / Parkplätze im Straßenraum eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, vermutlich Gas aus öffentlicher Versorgung; Fernsehkabel- oder Satellitenanschluss; Telefonanschluss o.ä.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Zaun, Hecken o.ä.
Baugrund, Grundwasser (soweit augen- scheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Grundwasserschäden nicht bekannt
Alllasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Alllasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Be- wertungsobjekt als "alllastenfrei" unterstellt. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden somit ungestörte und kon- taminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwasserein- flüsse unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver- gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach- forschungen wurden nicht angestellt.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom 01.09.2022 vor.  Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Witzeeze, Blatt 328 folgende Eintragung:  Ifd. Nr. 1: Zwangsversteigerungsvermerk .... eingetragen am 02.08.2022  - ohne weitere Wertbeeinflussung
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs ver- zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berück- sichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	keine eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte sind nach allgemeinen Erkundungen des Sachverständigen nicht vorhanden.

Sollten dennoch diesbezügliche Besonderheiten vorhanden sein, sind diese zu prüfen und ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 12.09.2022 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 10;

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

#### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB bzw. nach § 35 BauGB zu beurteilen.

siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 9 (§ 34 und § 35 BauGB)

Innenbereichssatzung: nicht bekannt

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: nicht bekannt

Verfügungs- und Veränderungssperre: nicht bekannt

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

#### 3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde teilweise nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. Hierbei unberücksichtigt bleiben auch in der Zukunft ggf. anfallende Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG).

### 3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

### 3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

(vgl. Anlage 6);

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

Auf dem Grundstück befinden sich – nach Aktenlage - insgesamt ca. 3 Pkw-Stellplätze in einem Garagengebäude mit Waschküche.

Das Objekt Einfamilienwohnhaus wird vermutlich nur durch den Schuldner bewohnt.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

### 4.2 Einfamilienwohnhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus, vermutlich ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; teilunterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ca. 1950 (gemäß Schätzung des Sachverständigen)
Modernisierung / Historie gemäß Bauakte:	ca. 1950 Neubau Einfamilienwohnhaus ca. 1966 Neubau Garage mit 3 Einstellplätzen und Waschküche (Baugenehmigung vom 23.6.1966) ca. 1966 Veränderte Gebäudeerstellung (Genehmigung vom 29.8.1966) ca. 1971 Aufstellung Ölofen und Lagerung von 2.700 Litern Heizöl ca. 1989 Neubau landwirtschaftliches Betriebsgebäude für Ma- schinen und Geräte (Genehmigung vom 21.3.1989); Außenbe- reich Landwirtschaftsfläche ca. 2001 Neubau eines Anbaues an ein Wohnhaus / Umbau Ein- familienhaus; Terrassenerweiterung mit Unterkellerung am be- stehenden Gebäude (Baujahr 1913) und tlw. Austausch der Sparrenlage im Dachstuhl ca. 2001 Ausführungsbeginn / Baugenehmigung 08.10.2001
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor

Barrierefreiheit:	Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Mauerwerk mit Anstrich o.ä.

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:  
gemäß Zeichnung vermutlich mit ca. 3 Kellerräumen

Erdgeschoss:  
gemäß Zeichnung vermutlich mit Flur, Duschbad (Gäste WC), Küche und Wohnbereich

Obergeschoss:  
gemäß Zeichnung vermutlich mit Flur und ca. 5 Zimmern

siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 6

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	vermutlich Streifenfundamente, Bodenplatte, Bruchstein, Stahlbeton o.ä., gem. statischer Berechnung, gemäß Bauunterlagen
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, ca. 39 cm
Innenwände:	tragende Innenwände: vermutlich Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk o.ä., ca. 12 cm;  nichttragende Innenwände: vermutlich Gas- oder Porenbetonmauerwerk, Kalksandsteinmauerwerk, Ständerwände (Leichtbau) o.ä., ca. 12 cm;
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalken, Trägerkappendecke
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> vermutlich Betonstufen, Blockstufen untermauert o.ä.  <u>Kellertreppe / Geschosstreppe:</u> vermutlich offene / geschlossene Holzkonstruktion; Holzgeländer; Handlauf, Absturzsicherung o.ä.
Hauseingang(sbereich):	vermutlich Eingangstür aus Holz / Kunststoff, mit Lichtausschnitt o.ä.

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach, abgewalmt
	<u>Dacheindeckung:</u> vermutlich Dachstein (Beton, lasiert); mit Dachrinnen und Regenfallrohren

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	vermutlich zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Ausführung als Vorwandinstallation o.ä.
Abwasserinstallationen:	vermutlich Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	vermutlich durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum zwei bis drei Steckdosen; Beleuchtungskörper, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter o.ä.
Heizung:	vermutlich Zentralheizung, mit gasförmigen oder flüssigen Brennstoffen, Baujahr nicht bekannt; Flach- oder Rippenheizkörper, mit Thermostatventilen
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	vermutlich zentral über Heizung oder Durchlauferhitzer (Elektro), Boiler (Elektro)

### 4.3 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

### 4.4 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

### 4.5 Wohnhaus

Bodenbeläge:	vermutlich (schwimmender) Estrich, Holzdielen, mit Teppichboden, Textilbelag, PVC, Laminat, Parkett, Klickparkett o.ä.
Wandbekleidungen:	vermutlich glatter, einfacher Putz, überwiegend mit Binderfarbenanstrich, einfachen Tapeten, Raufasertapeten mit Anstrich, Holzverkleidungen, Fliesen o.ä.
Deckenbekleidungen:	vermutlich Deckenputz mit Binderfarbenanstrich, Holzvertäfelungen, Gipskartonplatten mit Anstrich oder Raufasertapeten mit Anstrich, Kunststoffplatten o.ä.
Fenster:	vermutlich Fenster aus Holz / Kunststoff mit Doppelverglasung, mit Beschlägen
Türen:	<u>Eingangstür:</u> vermutlich Holz- oder Kunststofftür mit Lichtausschnitt
	<u>Zimmertüren:</u> vermutlich Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; tlw. mit Glasfüllungen; mit Schlössern und Beschlägen; Holz- oder Stahlzargen
sanitäre Installation:	überwiegend durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, überwiegend unter Putz, ausreichend vorhanden;
	<u>Gäste-WC EG:</u> vermutlich 1 eingebaute Dusche, 1 WC (Vorwandinstallation) oder Stand WC mit Spülkasten, 1 Handwaschbecken, Durchlauferhitzer o.ä.
	<u>vermutlich Bad OG:</u> vermutlich 1 eingebaute Dusche und / oder Badewanne, 1 WC (Vorwandinstallation) oder Stand WC mit Spülkasten, 1 Handwaschbecken, Durchlauferhitzer o.ä.
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	von der Grundstücksgrenze aus (Straße Heideblock) keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	vermutlich zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	vermutlich keine

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

besondere Bauteile:	vermutlich Kelleraußentreppe, Dachgaube
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	vermutlich gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	von der Grundstücksgrenze aus (Straße Heideblock) keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	vermutlich keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist – von der Straße Heideblock ausgesehen – vermutlich normal.

#### 4.6 Nebengebäude

##### Garagengebäude mit Waschküche

Abmessungen ca. 6,50 m x 13,60 m;  
gemäß Bauakte: vermutlich massive Bauweise; Fundamente Sohle aus Beton; Außenwände mit 11,5 cm Klinker (gelb) und 11,5 cm Leca-Vollstein; Innenwände aus 11,5 cm Leca-Vollstein; Garagentore als Schwingtüren aus Metall, Dach in Holzkonstruktion, Eindeckung mit Well-Eternitplatten o.ä.

Zeitwert berücksichtigt

##### Landwirtschaftliches Betriebsgebäude (Maschinen und Geräte)

Abmessungen ca. 20,00 m x 8,00 m;  
gemäß Bauakte: vermutlich massive Bauweise; Einzelfundamente für eingespannte Holzmastkonstruktion, Kiesdeckschicht und eingewalzte Grandlage; Außenwände: Aluminium-Trapezbleche (einschalig); Dach mit Aluminium-Trapezblechen, Kunststoffrinne o.ä.

Zeitwert berücksichtigt

#### 4.7 Außenanlagen

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

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück in 21514 Witzeze, Heideblock 38 zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Witzeze	328	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Witzeze	7	74/1	5.859 m <sup>2</sup>

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt.

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

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

Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
<b>1(A+B)</b>	Einfamilienwohnhaus	2.200 m <sup>2</sup>
<b>2</b>	unbebaut	3.659 m <sup>2</sup>
<b>Summe der Teilgrundstücksflächen:</b>		<b>5.859 m<sup>2</sup></b>

## 5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück 1

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche 1A und 1B aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
<b>1A</b>	Einfamilienhaus	1.000 m <sup>2</sup>
<b>1B</b>	Restfläche	1.200 m <sup>2</sup>
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.200 m <sup>2</sup>

## 6 Verfahrenswahl mit Begründung

### 6.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

#### Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

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

#### Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

## 6.2 Zu den herangezogenen Verfahren

### Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

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

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

und

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

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

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

## 6.3 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

### 6.3.1 Anwendbare Verfahren

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

## 7 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „1A“

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **130,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	14.10.2022
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 2.200 m <sup>2</sup> Bewertungsteilbereich = 1.000 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>130,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	14.10.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	130,00 €/m <sup>2</sup>		
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	1.000	× 0,88	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>114,40 €/m<sup>2</sup></b>		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>114,40 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	1.000 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>114.400,00 €</b> <b>rd. 114.000,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2022 insgesamt **114.000,00 €**.

## 7.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

### E1 - Grundstücksflächen-Umrechnung

#### Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Gutachterausschuss

Objektart: Ein- und Zweifamilienwohnhaus (freistehend)

	Fläche	Koeffizient
<b>Bewertungsobjekt</b>	1.000,00	0,88
<b>Vergleichsobjekt</b>	600,00	1,00

**Anpassungsfaktor** = Koeffizient (Bewertungsobjekt) / Koeffizient (Vergleichsobjekt) = **0,88**

## 8 Sachwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „1A“

### 8.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

## 8.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

### Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (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.

### Baukostenregionalfaktor

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

### Normalherstellungskosten

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

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

### Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

### Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miterfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

### Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 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.

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

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

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

### **Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Außenanlagen**

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8.3 Sachwertberechnung (1A)

Gebäudebezeichnung	Einfamilienwohnhaus	Nebengebäude
<b>Berechnungsbasis</b>		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	175,84 m <sup>2</sup>	
<b>Baupreisindex (BPI) 14.10.2022 (2010 = 100)</b>	167,7	
<b>Normalherstellungskosten</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)	1.730,00 €/m <sup>2</sup> WF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	2.901,21 €/m <sup>2</sup> WF	
<b>Herstellungskosten</b>		
• Normgebäude	510.148,77 €	
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile	15.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
<b>Regionalfaktor</b>	1,00	1,00
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	525.148,77 €	
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	69 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	32 Jahre	
• prozentual	53,62 %	
• Faktor	0,4638	
<b>Zeitwert</b>		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	243.564,00 €	
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>	243.564,00 €	10.000,00 €

<b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>		<b>253.564,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	+	<b>7.606,92 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	=	<b>261.170,92 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>114.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>375.170,92 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	×	<b>1,00</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“</b>	=	<b>375.170,92 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert für den Bewertungsteilbereich „A“</b>	=	<b>375.170,92 €</b>
	rd.	<b>375.000,00 €</b>

## 8.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

### Herstellungskosten

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

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

### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %			0,8	0,2	
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	28,5 %	68,5 %	3,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995) o.ä.
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005) o.ä.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärme-schutz (nach ca. 1995) o.ä.
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen o.ä.
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkon-struktionen; schwere Türen, Holz-zargen o.ä.
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); ge-radläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz o.ä.
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststein-platten o.ä.
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest o.ä.
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel o.ä.
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unter-vertei-lung und Kippsicherungen o.ä.

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

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	28,5	475,95
3	1.920,00	68,5	1.315,20
4	2.310,00	3,0	69,30
5	2.900,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.860,45 gewogener Standard = 2,8			

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 1.860,45 €/m<sup>2</sup> WF  
 Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter  
 • Objektgröße × 0,93

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	1.730,22 €/m <sup>2</sup> WF
	rd.	1.730,00 €/m <sup>2</sup> WF

### Baupreisindex

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

### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

### Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

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

### Besondere Einrichtungen

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

### Baukostenregionalfaktor

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

### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (253.564,00 €)	7.606,92 €
Summe	7.606,92 €

### 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: Einfamilienwohnhaus

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

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

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,8 beträgt demnach rd. 69 Jahre.

### Restnutzungsdauer

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

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

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

Das (gemäß Bauakte) ca. 1913 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 9,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	2,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
<b>Summe</b>		<b>9,5</b>	<b>0,0</b>	

Ausgehend von den 9,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (69 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2022 – 1913 = 109 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (69 Jahre – 109 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 32 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (69 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (32 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (69 Jahre – 32 Jahre =) 37 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2022 – 37 Jahren =) 1985.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienwohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 32 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1985

zugrunde gelegt.

### **Alterswertminderung**

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

### **Sachwertfaktor**

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

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

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

### **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.

## 9 Ertragswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „1A“

### 9.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

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

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 9.3 Ertragswertberechnung (1A)

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	1	Wohnhaus DG	83,05		9,00	747,45	8.969,40
	1	Wohnhaus EG	92,79		9,00	835,11	10.021,32
Summe			175,84	-		1.582,56	18.990,72

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>18.990,72 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (25,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	<b>4.747,68 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>14.243,04 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,25 % von 114.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	<b>2.565,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>11.678,04 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,25 % Liegenschaftszinssatz und n = 32 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>22,638</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>264.367,47 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>114.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „1A“</b>	=	<b>378.367,47 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>378.367,47 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert für den Bewertungsteilbereich „1A“</b>	=	<b>378.367,47 €</b>
	rd.	<b>378.000,00 €</b>

## 9.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

### Rohertrag

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

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

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

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

### Bewirtschaftungskosten

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

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.

## 10 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „1B“

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **130,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand = frei  
 Grundstücksfläche (f) = keine Angabe

### Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag = 14.10.2022  
 Entwicklungsstufe = baureifes Land  
 Grundstücksfläche (f) = Gesamteilgrundstück = 2.200 m<sup>2</sup>  
 Bewertungsteilbereich = 1.200 m<sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>130,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	14.10.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	130,00 €/m <sup>2</sup>		
Fläche (m <sup>2</sup> )	-	1.200	× 0,15	Anpassung gem. GA
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	<b>=</b>	<b>19,50 €/m<sup>2</sup></b>		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>19,50 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	1.200 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	<b>=</b>	<b>23.400,00 €</b> <b>rd. <u>23.400,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert (1B)** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2022 insgesamt **23.400,00 €**.

Zur Bewertung des Teilgrundstücks „1B“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>23.400,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>702,00 €</b>
<b>Vergleichswert 1B</b>	=	<b>24.102,00 €</b>
	rd.	<b>24.000,00 €</b>

### 10.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 %	702,00 €
<b>Summe</b>	<b>702,00 €</b>

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

## 11 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen Teilgrundstück 1A

### 11.1 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.

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

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

### 11.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse Teilgrundstück 1

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
1A		378.000,00 €	375.000,00 €
1B		24.000,00 €	24.000,00 €
Summe		402.000,00 €	399.000,00 €

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

Der <b>Sachwert</b> wurde zum Wertermittlungsstichtag mit	rd. <b>399.000,00 €</b> ermittelt.
Der <b>Ertragswert</b> wurde zum Wertermittlungsstichtag mit	rd. <b>402.000,00 €</b> ermittelt.

#### 11.4 Gewichtung Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

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

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

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

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

Insgesamt erhalten somit

das <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:  
 $[399.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 402.000,00 \text{ €} \times 0,600] \div 1,500 = \text{rd. } \mathbf{400.000,00 \text{ €}}$ .

Der Wert für das **Teilgrundstück 1 (A+B)** wird zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2022 mit rd.

**400.000,00 €**

in Worten: vierhunderttausend EURO

geschätzt.

## 12 Wertermittlung für das Teilgrundstück 2

### 12.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

## 13 Bodenwertermittlung Teilgrundstück 2

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **5,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand = frei  
 Grundstücksfläche (f) = keine Angabe

### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag = 14.10.2022  
 Entwicklungsstufe = Wald  
 Grundstücksfläche (f) = 3.659 m<sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>5,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	14.10.2022	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	5,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	×	3.659	1,00
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	<b>5,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	<b>5,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche		×	3.659 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert		=	18.295,00 € <b>rd. 18.300,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2022 insgesamt **18.300,00 €**.

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

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>18.300,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>549,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>18.849,00 €</b>
	rd.	<b>19.000,00 €</b>

### 13.1 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 %	549,00 €
<b>Summe</b>	<b>549,00 €</b>

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

## 14 Wert des Teilgrundstücks 2

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **19.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B wird zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2022 mit rd.

**19.000,00 €**

in Worten: neunzehntausend EURO

geschätzt.

## 15 Verkehrswert

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

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
1	Einfamilienhaus	2.200,00 m <sup>2</sup>	400.000,00 €
2	unbebaut	3.659,00 m <sup>2</sup>	19.000,00 €
Summe		5.859,00 m <sup>2</sup>	419.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäuden bebaute Grundstück in 21514 Witzeze, Heideblock 38

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Witzeze	328	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Witzeze	7	74/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2022 mit rd.

**419.000,00 €**

in Worten: vierhundertneunzehntausend Euro

**abzgl. 39.000,00 € (ca. 10%) aufgrund fehlender Innenbesichtigung**

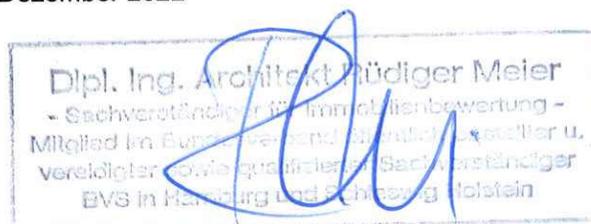
**380.000,00 €**

in Worten: dreihundertachtzigtausend 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 06. Dezember 2022



## Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

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

- Leistungsabgrenzung -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Teilgrundstück 1**in **Witzeze, Heideblock 38**

Flur 7

Flurstücksnummer **74/1**Wertermittlungsstichtag: **14.10.2022**

<b>Bodenwert</b>						
Bewertungsteilbereich 1	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]	
A	baureifes Land	frei	114,00	1.000,00	114.000,00	
B	baureifes Land	frei	19,50	1.200,00	23.400,00	
Summe:			133,50	2.200,00	137.400,00	

<b>Objektdaten</b>							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>2</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]	WF/NF [ca.m <sup>2</sup> ]	Baujahr ca.	GND [Jahre]	RND [Jahre]
A	Einfamilienwohnhaus			175,84	1913	69	32
B							

<b>Wesentliche Daten</b>					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
A	18.990,72	4.747,68 € (25,00 %)	2,25	1,00	
B					

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	781,39 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0,00 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>2.274,79 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>21,06</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>28,08</b>
<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	402.000,00 €
Sachwert:	399.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>400.000,00 €</b>
Wertermittlungsstichtag	14.10.2022

Bemerkungen: ohne Innenbesichtigung, ohne Grundstücksbegehung

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Teilgrundstück 2**in **Witzeeze, Heideblock 38**Flur **7** Flurstücksnummer **74/1**Wertermittlungstichtag: **14.10.2022**

<b>Bodenwert</b>					
Bewertungs- teilbereich	Entwicklungs- stufe	beitrags- rechtlicher- Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]
B	Wald o.ä.	frei	5,00	3.659,00	18.300,00
		Summen:	5,00	3.659,00	18.300,00

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

<b>Ergebnisse</b>	
Vergleichswert:	----
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>19.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	14.10.2022

Bemerkungen: ohne Grundstücksbegehung

## 16 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 16.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

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

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**BRW-RL:**

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

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Wohnraumförderungsgesetz

**GEG:**

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

## 16.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

## 16.3 Verwendete fachspezifische Software

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

## 17 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 1a: Luftbild
- Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen (Grundlage Bauzeichnungen)
- Anlage 8: Rauminhaltsberechnungen
- Anlage 9: Außenbereich § 35 BauGB / Im Zusammenhang bebauter Ortsteile § 34 BauGB
- Anlage 10: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

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

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: unmittelbare Umgebung Heideblock



Bild 2: unmittelbare Umgebung Heideblock



Bild 3: Teilansicht von der Straße

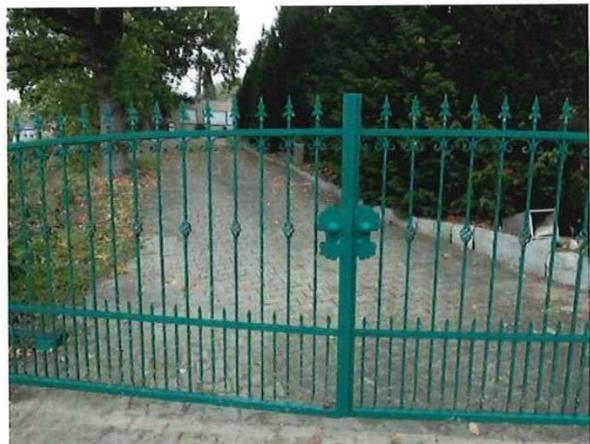


Bild 4: Teilansicht von der Straße / Bereich Auffahrt

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 6: Teilansicht von der Straße / Auffahrt



Bild 5: Teilansicht von der Straße / Garagegebäude



Bild 7: Teilansicht von der Straße / Wohnhaus



Bild 8: Teilansicht von der Straße / Wohnhaus

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 9: unmittelbare Umgebung rückwärtige Zufahrt



Bild 11: unmittelbare Umgebung wie vor



Bild 10: unmittelbare Umgebung / rückwärtige Zufahrt



Bild 12: Teilansicht rückwärtiger Grundstücksbereich

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 4



Bild 13: Teilansicht rückwärtiger Grundstücksbereich

Anlage 1a: Luftbild

Seite 1 von 1



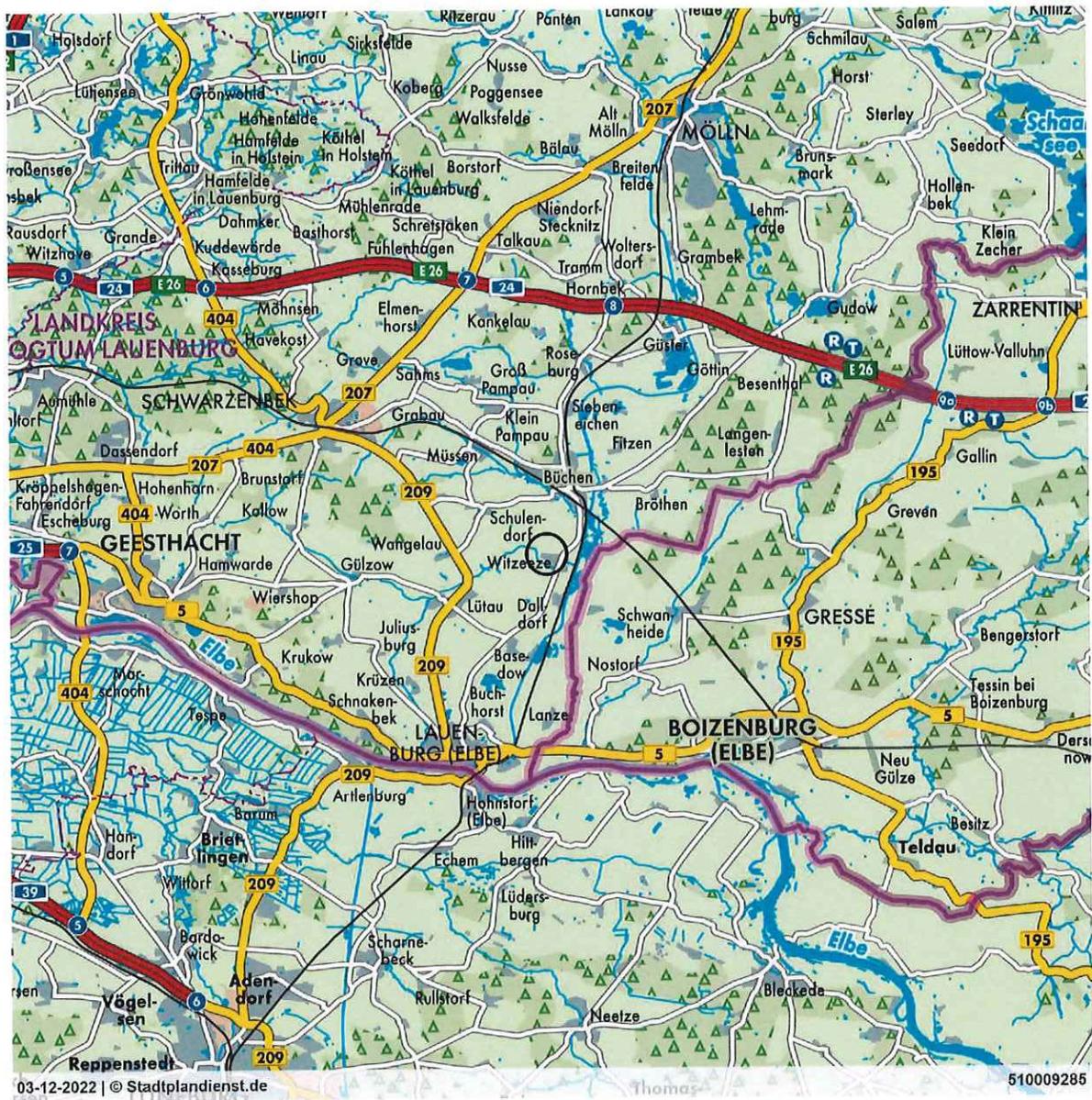
03-12-2022 | © GeoContent

510009286

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 03.12.2022 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2022.

## Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

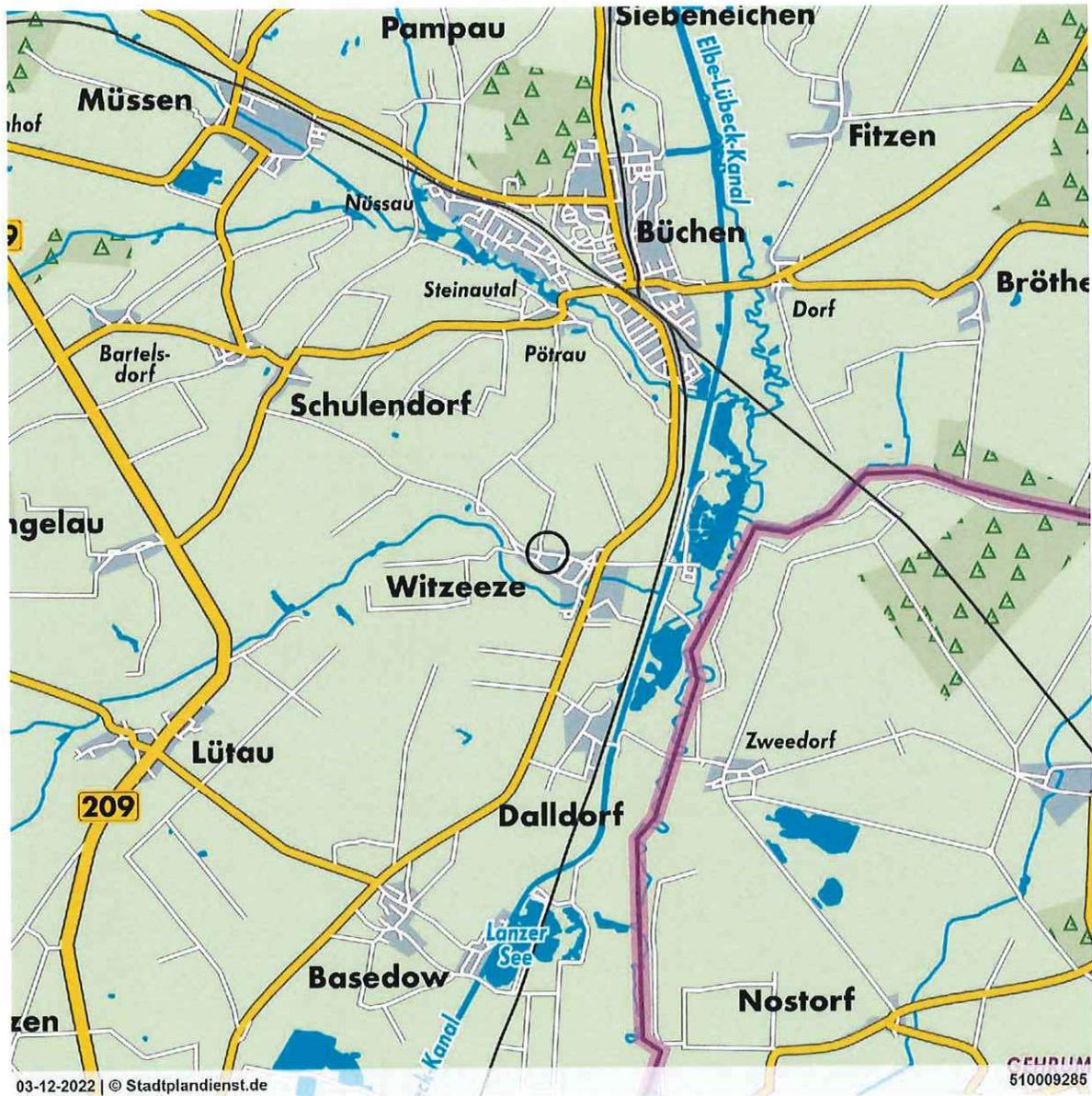
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 03.12.2022 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2022.

Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

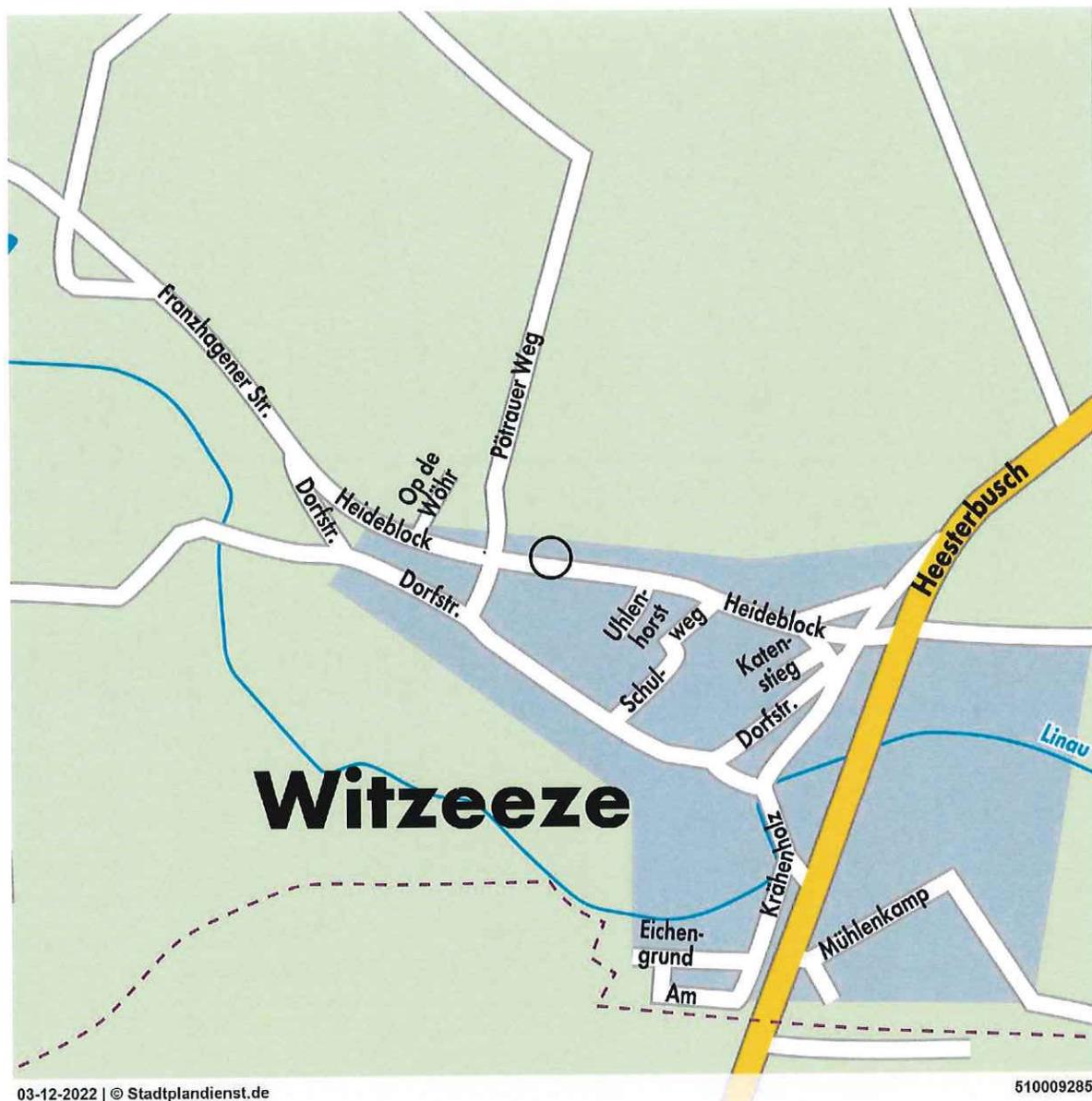
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 03.12.2022 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2022.

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 03.12.2022 auf der Handelsplattform der on-geo GmbH bzw. webmaps. Mit dieser Lieferung wurden die zu diesem Zeitpunkt gültigen Nutzungsbedingungen der on-geo GmbH bzw. webmaps anerkannt. Copyright by on-geo bzw. webmaps 2022.

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 08.09.2022

Flurstück: 74/1

Flur: 7

Gemarkung: Witzeeze

Gemeinde: Witzeeze

Kreis: Herzogtum Lauenburg

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein



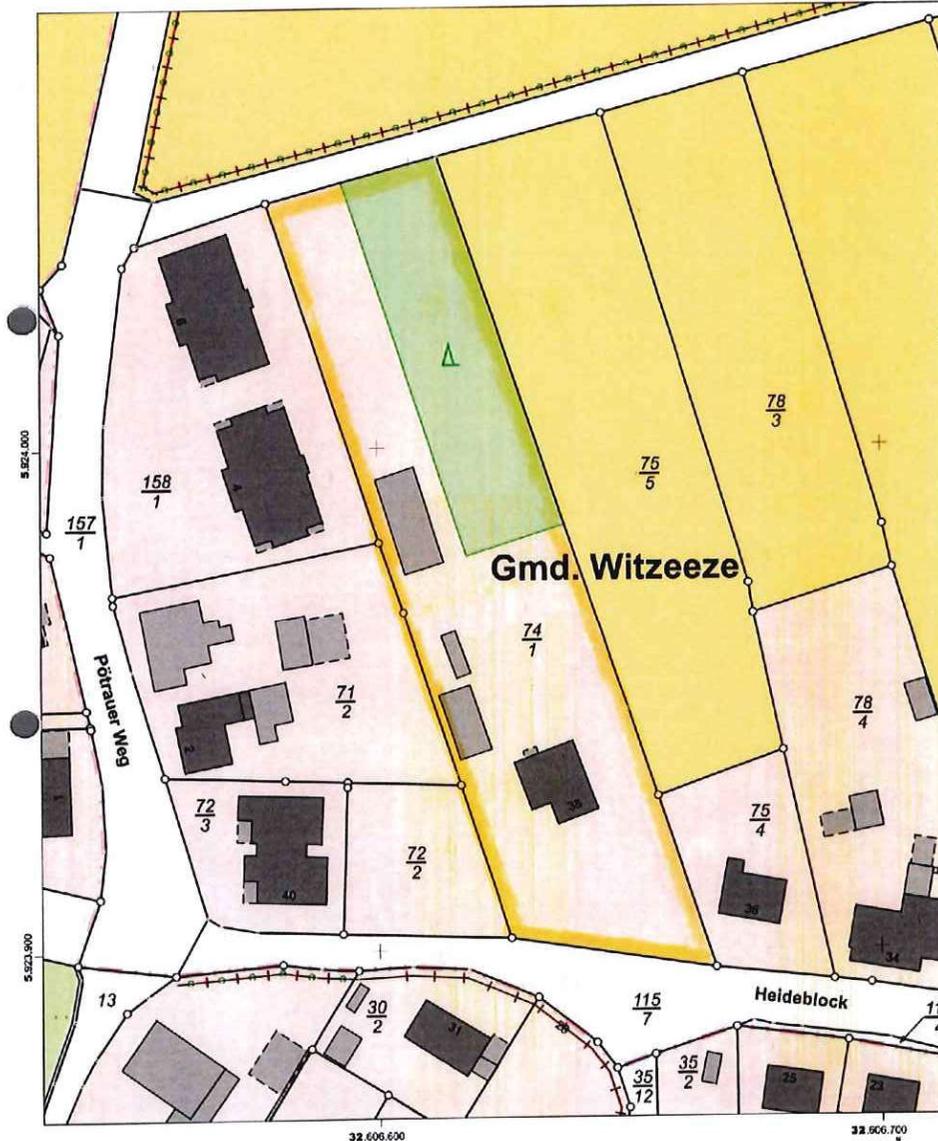
Erteilende Stelle: Katasteramt

Brolingsstr. 53 b-d

23554 Lübeck

Telefon: 0451 30090-0

E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVermGeo.landsh.de



Maßstab: 1:1000 Meter  
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 Schnitte, Ansichten

Seite 1 von 10

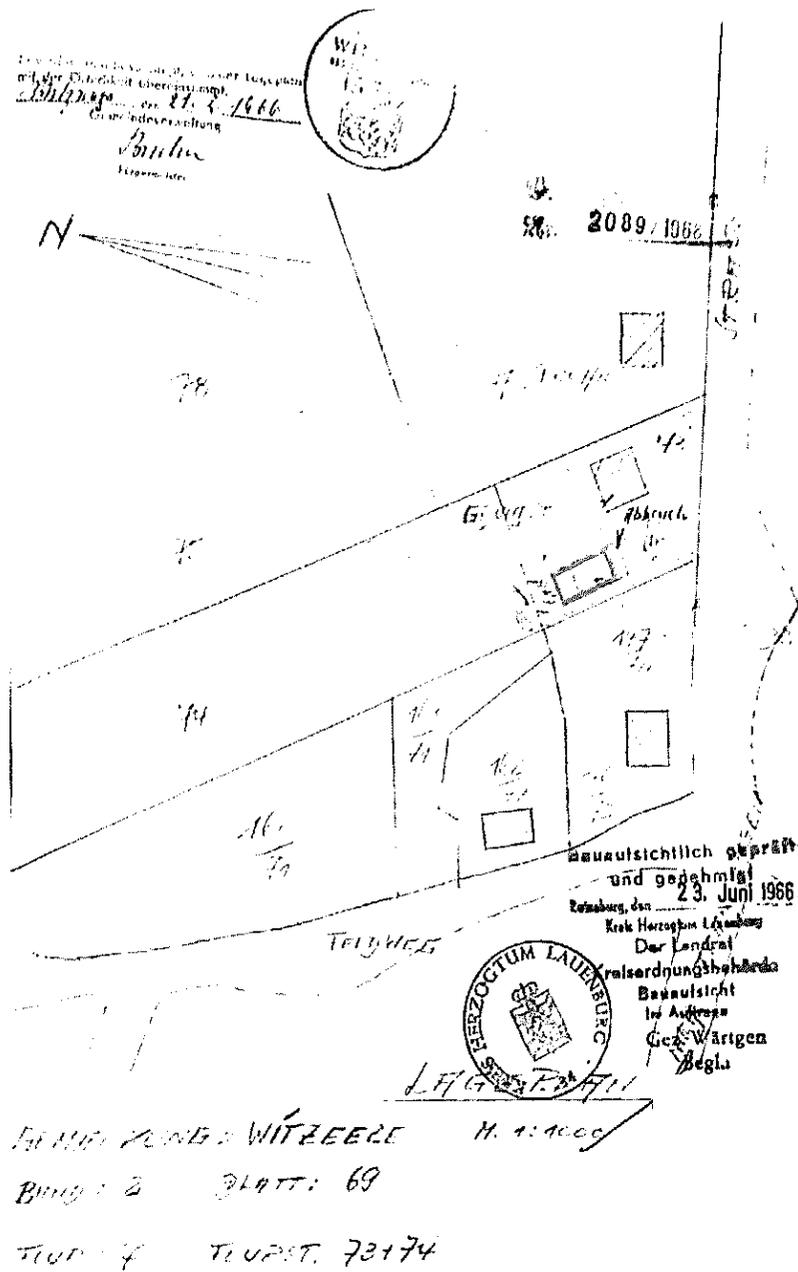


Mit CamScanner gescannt

Bild 1: Lageplan Wohnhaus / Garagengebäude

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 2 von 10



Mit CamScanner gescannt

Bild 9: Lageplan mit Garagengebäude





Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 5 von 10

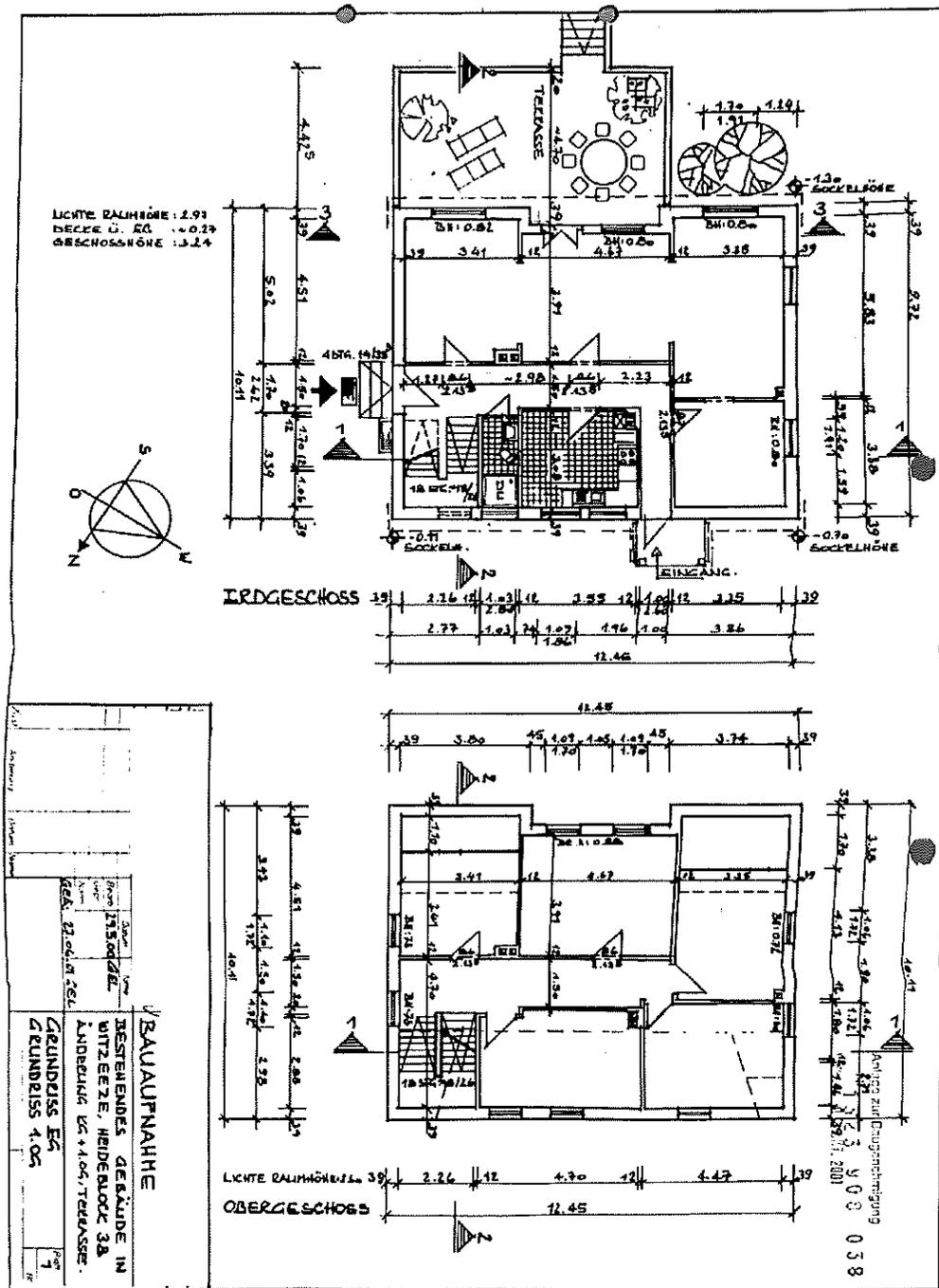


Bild 3: Wohnhaus Grundrisse EG / OG

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 6 von 10

Mit CamScanner gescannt

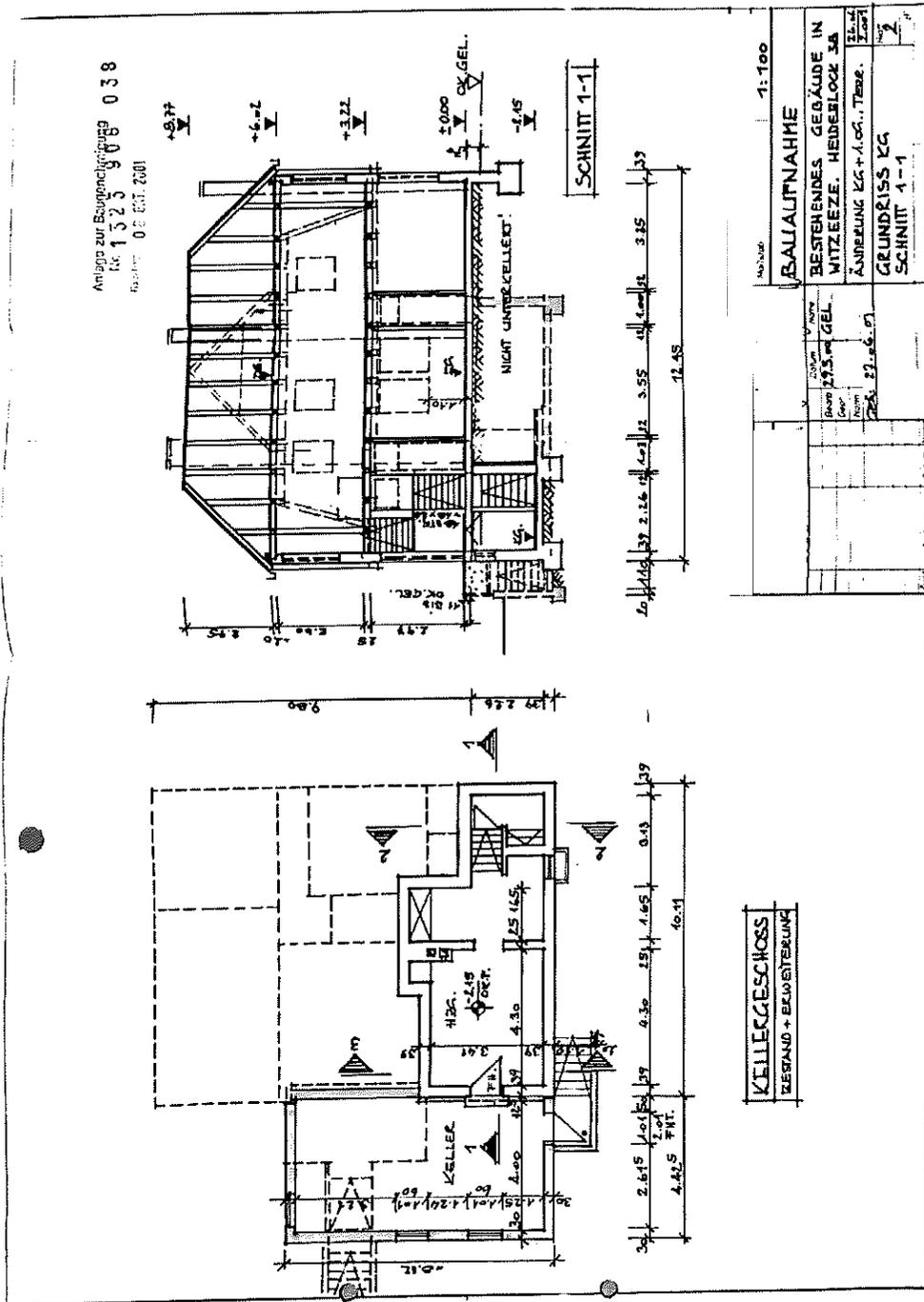


Bild 4: Wohnhaus Grundriss KG / Schnitt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 7 von 10

Mit GamsScanner gescannt

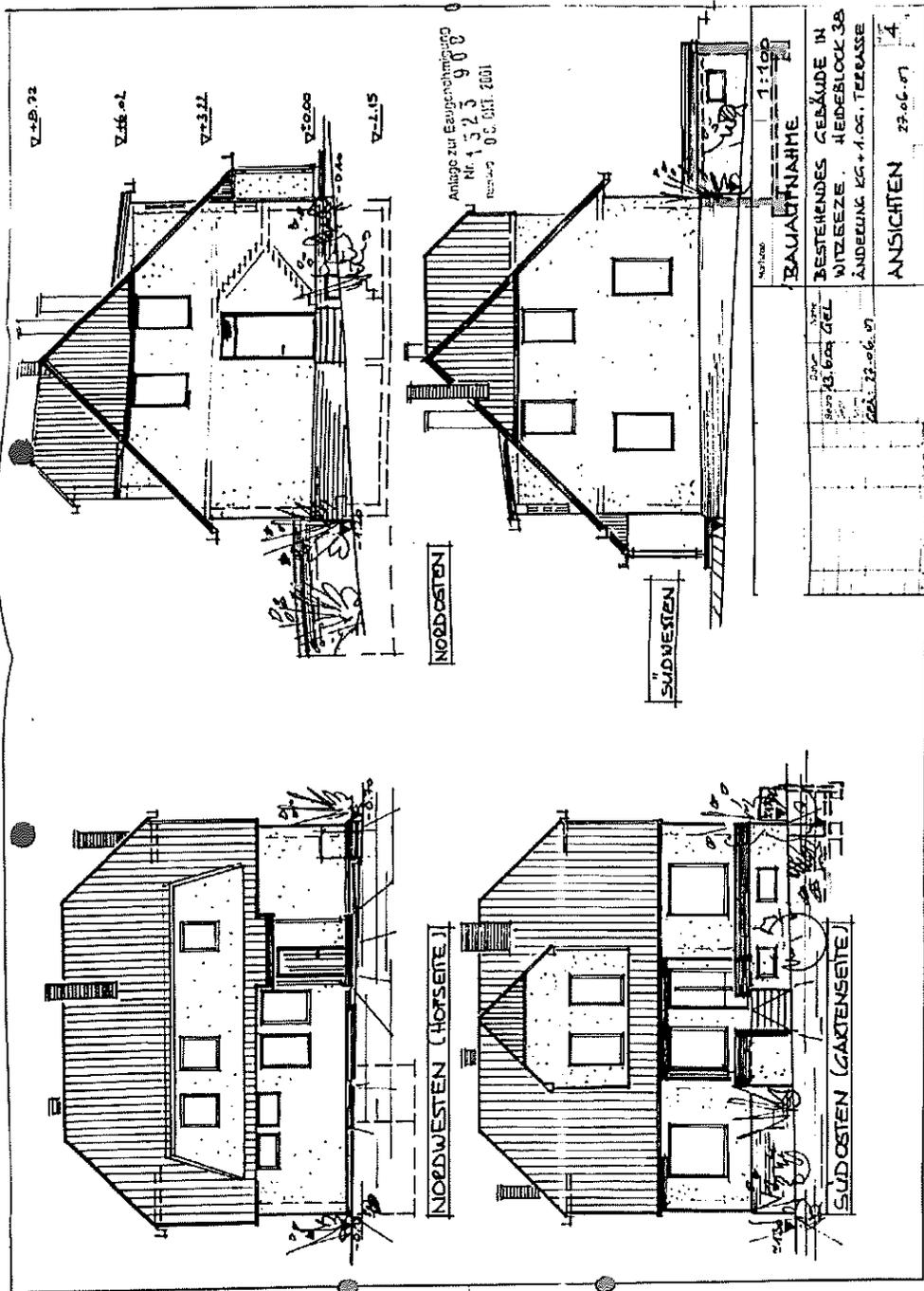
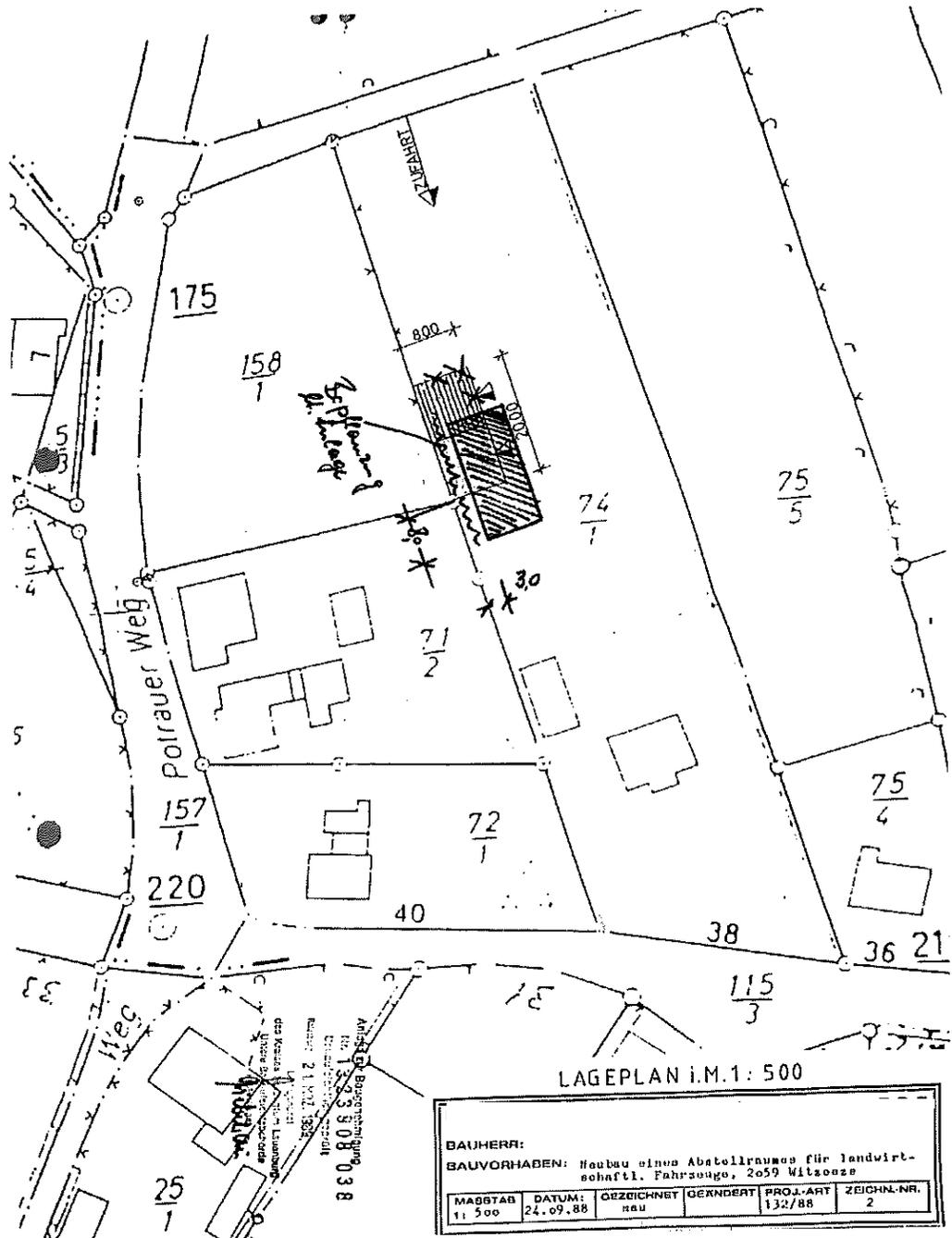


Bild 5: Wohnhaus Ansichten

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 8 von 10



Mit CamScanner gescannt

Bild 6: Lageplan Abstellgebäude für landwirtschaftliche Maschinen

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 9 von 10

Mit CamScanner gescannt

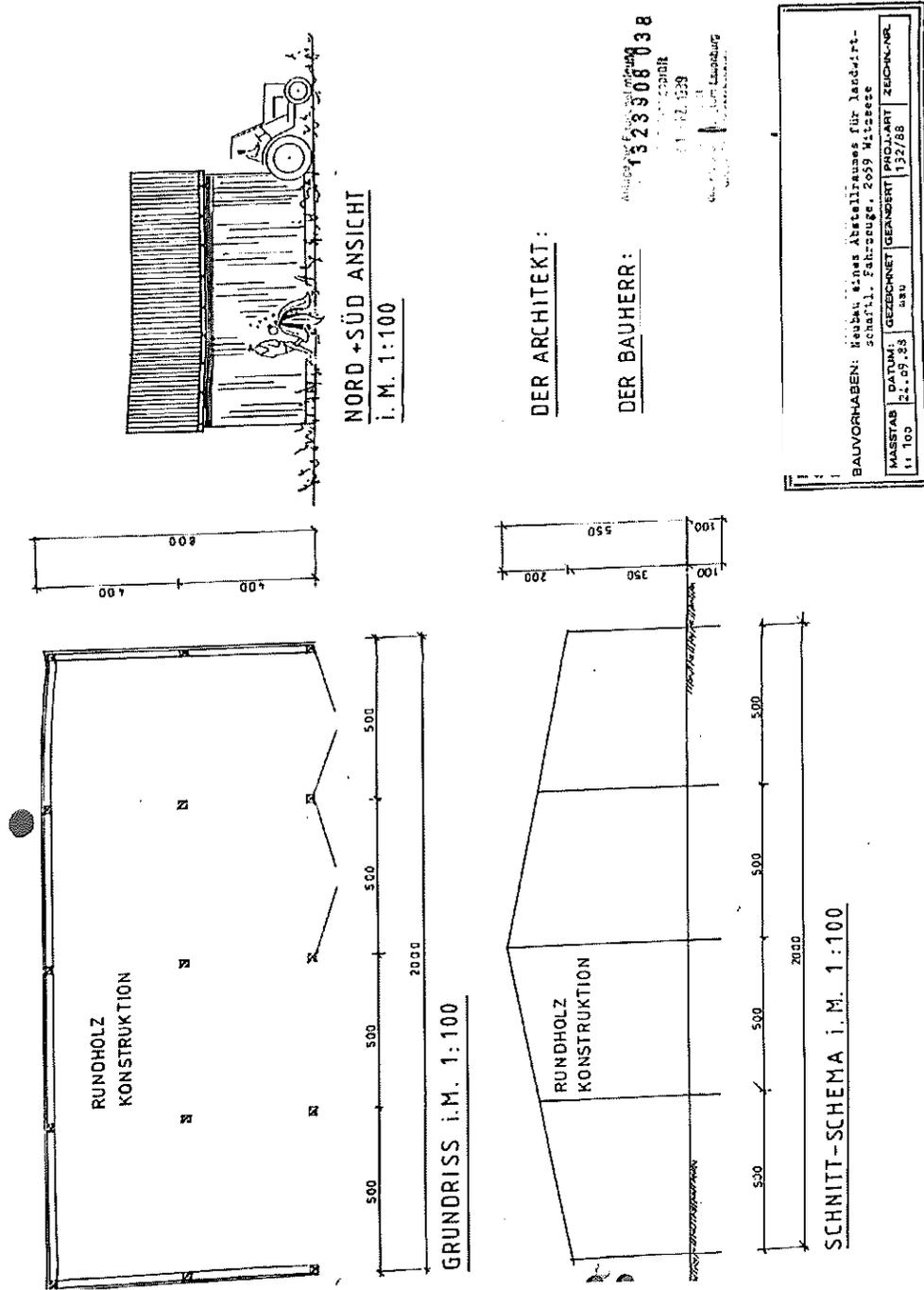
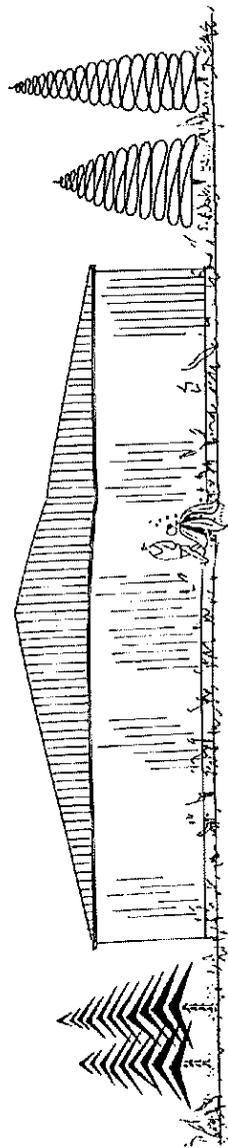


Bild 7: Abstellgebäude Grundriss / Schnitt / Ansicht

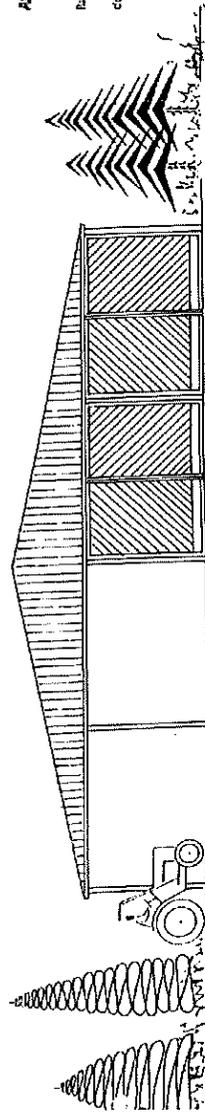
Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 10 von 10

Mit CamScanner gescannt



WEST-ANSICHT i.M. 1:100



OST-ANSICHT i.M. 1:100

Anlage zur Baugenehmigung  
 Nr. 1528/03/038  
 Bauaufsichtsamt  
 Bremerhaven  
 Nummer: 21.127.038  
 des Kreises  
 Unterzeichnet  
 [Signature]

BAUVORHABEN: Neubau eines Abstellraumes für landwirtschaftl. Fahrzeuge, 2059 Witzeeze			
PROJ.-ART	PROJ.-ART	ZEICHNUNG	3
1: 100	22.09.88	132/88	

DER BAUHERR: DER ARCHITEKT:

Bild 8: Abstellgebäude Ansichten



Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen (Grundlage Bauzeichnungen)

Seite 2 von 2

**Berechnung der Wohnfläche**

Gebäude: Einfamilienwohnhaus, Heideblock 38, 21514 Witzeeze  
 Mieteinheit: Wohnhaus EG

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen  Raumteil/Besonderheiten  Flächenfaktor / Sonderform  örtlichem Aufmaß (14.10.2022)  wohnwertabhängig  
 Rohbaumaßen  Bauzeichnungen  nach DIN 283  
 Fertig- und Rohbaumaßen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen  nach DIN 277  
  nach WoFIV  nach II. BV

lfd. Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+	-	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Wohnwertfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohnen	1	+		1,00	3,410	0,000	4,510	0,000	15,38	0,97	14,92	51,01	
2	Wohnen	1	+		1,00	4,670	0,000	3,910	0,000	18,26	0,97	17,71	51,01	
3	Wohnen	1	+		1,00	5,830	0,000	3,250	0,000	18,95	0,97	18,38	51,01	
4	Zimmer 1	2	+		1,00	3,350	0,000	3,880	0,000	13,00	0,97	12,61	12,61	
5	Küche	3	+		1,00	3,550	0,000	3,080	0,000	10,93	0,97	10,60	10,60	
6	Duschbad / Gäste WC	4	+		1,00	1,030	0,000	2,880	0,000	2,97	0,97	2,88	2,88	
7	Flur	5	+		1,00	1,000	0,000	3,200	0,000	3,20	0,97	3,10	15,69	
8	Flur	5	+		1,00	0,200	0,000	3,410	0,000	0,68	0,97	0,66	15,69	
9	Flur	5	+		1,00	8,200	0,000	1,500	0,000	12,30	0,97	11,93	15,69	
Summe Wohnfläche Mieteinheit												92,79 m²		
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude												175,84 m²		

Seite 2

Anlage 8: Rauminhaltsberechnungen

Seite 1 von 2

B E R E C H N U N G

des cbm - umbauten Raumes <sup>Anlage zur Baugenehmigung</sup>  
Az. 030.1229807 030

Bauvorhaben : Neubau eines Stellraumes für  
landwirtschaftliche Fahrzeuge

Bauherr :

Grundstücks-  
Eigentümer :

Architekt :

Bauleitung :  
-----

Bebaute Fläche 20,00 x 8,00 = 160,00 qm  
=====

H = 3,50 m ( Erdgeschoß )  
=====

cbm - umbauter Raum 20,00 x 8,00 x 3,50 = 560,00 cbm

H = 2,00 m ( Dachraum )  
=====

cbm - umbauter Raum  $\frac{20,00 \times 8,00 \times 2,00}{2}$  = 160,00 cbm

Summe cbm - umbauter Raum = 720,00 cbm  
=====

B E R E C H N U N G der N U T Z F L Ä C H E

Nutzfläche 20,00 x 8,00 = 160,00 qm

Summe der Nutzfläche = 160,00 qm  
=====

Aufgestellt :

2058 Lauenburg,  
den 01. 10. 88.

.....  
( Der Bauherr )

Mit CamScanner gescannt

Anlage 8: Rauminhaltsberechnungen

Seite 2 von 2

20.89/1966

Baubeschreibung und Berechnung des obm umbauten Raumes zum Neubau einer Waschküche u. 3 Garagen für Frau in Witzeze

Baubeschreibung

Fundamente: Beton B- 80 frostfrei  
 Außenwände: 11,5 cm gelben Klinker u. 11,5 cm Leuca-Vollsteine, Aussteifungsstützen senkrecht in Beton 12/25 cm, bewehrt mit 4 Ø 10 III Bügel Ø 6 e 20 cm  
 Innenwände: 11,5 cm Leuca-Vollsteine  
 Fußboden: 8 cm Unterbeton mit einer Matte N-47 bewehrt u. 2,5 cm Zementestrich  
 Fenster: Holz bzw. in Beton  
 Türen: Garagentore als Schwingtüren in Metall mit Kunststoffüberzug  
 Schornstein: Schwendilator-Kamin 1 rohrig 14/20 cm  
 Dach: Holzkonstruktion gem. stat. Berechnung  
 Bedachung: Braune Well-Eternitplatten Form 5  
 Isolierung: Waagerechte Sperrschicht in 500 er Bitumen-pappe  
 In der Waschküche Kachelnelfenbein  
 Decke: 2,5 cm Heraklithplatten auf Sparschalung  
 Wand- u. Deckenputz glatt  
 Abdeckung der Fenstersohlbänke in dunklen Röhener Klinkern 9,5/19,5 cm

Berechnung des obm umbauten Raumes

$13,595 \times 6,48 \times \frac{2,20 + 2,60}{2} = 211,80$

aufgestellt, Büchen, den 8.2.1966

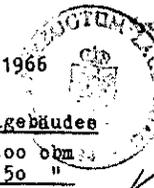
Abbruch des baufälligen Stallgebäudes

$5,60 \times 11,00 \times 4,00 = 247,00$   
 $5,60 \times 11,00 \times 3,00/2 = 92,50$

Abbruch Insges. 339,50 obm

Büchen, den 15.2.1966

Sachverständig geprüft und bestätigt 23. Juni 1966



Bausaufsicht im Auftrage

Gez. Wärgen Bzgl.

*[Handwritten signature]*

Mit CamScanner gescannt

## Anlage 9: Außenbereich § 35 BauGB / Im Zusammenhang bebauter Ortsteile § 34 BauGB

Seite 1 von 6

**§ 35 Bauen im Außenbereich**

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

1. einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt,
  2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient,
  3. der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dient,
  4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, es sei denn, es handelt sich um die Errichtung, Änderung oder Erweiterung einer baulichen Anlage zur Tierhaltung, die dem Anwendungsbereich der Nummer 1 nicht unterfällt und die einer Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wobei bei kumulierenden Vorhaben für die Annahme eines engen Zusammenhangs diejenigen Tierhaltungsanlagen zu berücksichtigen sind, die auf demselben Betriebs- oder Baugelände liegen und mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sind,
  5. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dient,
  6. der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines Betriebs nach Nummer 1 oder 2 oder eines Betriebs nach Nummer 4, der Tierhaltung betreibt, sowie dem Anschluss solcher Anlagen an das öffentliche Versorgungsnetz dient, unter folgenden Voraussetzungen:
    - a) das Vorhaben steht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb,
    - b) die Biomasse stammt überwiegend aus dem Betrieb oder überwiegend aus diesem und aus nahe gelegenen Betrieben nach den Nummern 1, 2 oder 4, soweit letzterer Tierhaltung betreibt,
    - c) es wird je Hofstelle oder Betriebsstandort nur eine Anlage betrieben und
    - d) die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas überschreitet nicht 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr, die Feuerleistung anderer Anlagen überschreitet nicht 2,0 Megawatt,
  7. der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dient, mit Ausnahme der Neuerrichtung von Anlagen zur Spaltung von Kernbrennstoffen zur gewerblichen Erzeugung von Elektrizität, oder
  8. der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dient, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist.
- (2) Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.
- (3) Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben
1. den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht,
  2. den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts, widerspricht,

## Anlage 9: Außenbereich § 35 BauGB / Im Zusammenhang bebauter Ortsteile § 34 BauGB

Seite 2 von 6

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

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

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

1.
  - a) die Änderung der bisherigen Nutzung eines Gebäudes, das unter den Voraussetzungen des Absatzes 1 Nummer 1 errichtet wurde, unter folgenden Voraussetzungen:
    - a) das Vorhaben dient einer zweckmäßigen Verwendung erhaltenswerter Bausubstanz,
    - b) die äußere Gestalt des Gebäudes bleibt im Wesentlichen gewahrt,
    - c) die Aufgabe der bisherigen Nutzung liegt nicht länger als sieben Jahre zurück,
    - d) das Gebäude ist vor mehr als sieben Jahren zulässigerweise errichtet worden,
    - e) das Gebäude steht im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hofstelle des land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs,
    - f) im Falle der Änderung zu Wohnzwecken entstehen neben den bisher nach Absatz 1 Nummer 1 zulässigen Wohnungen höchstens fünf Wohnungen je Hofstelle und
    - g) es wird eine Verpflichtung übernommen, keine Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung vorzunehmen, es sei denn, die Neubebauung wird im Interesse der Entwicklung des Betriebs im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1 erforderlich.
2.
  - a) die Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle unter folgenden Voraussetzungen:
    - a) das vorhandene Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden,
    - b)

## Anlage 9: Außenbereich § 35 BauGB / Im Zusammenhang bebauter Ortsteile § 34 BauGB

Seite 3 von 6

das vorhandene Gebäude weist Missstände oder Mängel auf.

c) das vorhandene Gebäude wurde oder wird seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt und

d) Tatsachen rechtfertigen die Annahme, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des bisherigen Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird; hat der Eigentümer das vorhandene Gebäude im Wege der Erbfolge von einem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das neu errichtete Gebäude für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

3. die alsbaldige Neuerrichtung eines zulässigerweise errichteten, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstörten, gleichartigen Gebäudes an gleicher Stelle.
4. die Änderung oder Nutzungsänderung von erhaltenswerten, das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäuden, auch wenn sie aufgegeben sind, wenn das Vorhaben einer zweckmäßigen Verwendung der Gebäude und der Erhaltung des Gestaltwerts dient,
5. die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen unter folgenden Voraussetzungen:
  - a) das Gebäude ist zulässigerweise errichtet worden.
  - b) die Erweiterung ist im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen und
  - c) bei der Errichtung einer weiteren Wohnung rechtfertigen Tatsachen die Annahme, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.
6. die bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

In begründeten Einzelfällen gilt die Rechtsfolge des Satzes 1 auch für die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinne des Absatzes 1 Nummer 1, dem eine andere Nutzung zugewiesen werden soll, wenn das ursprüngliche Gebäude vom äußeren Erscheinungsbild auch zur Wahrung der Kulturlandschaft erhaltenswert ist, keine stärkere Belastung des Außenbereichs zu erwarten ist als in Fällen des Satzes 1 und die Neuerrichtung auch mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist; Satz 1 Nummer 1 Buchstabe b bis g gilt entsprechend. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 2 und 3 sowie des Satzes 2 sind geringfügige Erweiterungen des neuen Gebäudes gegenüber dem beseitigten oder zerstörten Gebäude sowie geringfügige Abweichungen vom bisherigen Standort des Gebäudes zulässig.

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

(6) Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des Absatzes 2 nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

## Anlage 9: Außenbereich § 35 BauGB / Im Zusammenhang bebauter Ortsteile § 34 BauGB

Seite 4 von 6

Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. In der Satzung können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung ist, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

## Anlage 9: Außenbereich § 35 BauGB / Im Zusammenhang bebauter Ortsteile § 34 BauGB

Seite 5 von 6

**§ 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile**

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

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

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

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

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:
  - a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebs,
  - b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder
  - c) der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.
2. städtebaulich vertretbar ist und
3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

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

(4) Die Gemeinde kann durch Satzung

1. die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen,
2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Satzungen können miteinander verbunden werden.

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

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind.

## Anlage 9: Außenbereich § 35 BauGB / Im Zusammenhang bebauter Ortsteile § 34 BauGB

Seite 6 von 6

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

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

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

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

## Anlage 10: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1



Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Sachverständiger für Immobilienbewertung  
Herr Rüdiger Meier  
Wenserbalken 34  
22359 Hamburg

Fachdienst: Bauordnung und Denkmalschutz  
Ansprechpartner: Frau Bendig  
Zimmer: 217  
Telefon: 04541 888 289  
Telefax: 04541 888 159  
E-Mail: Bendig@kreis-rz.de  
Datum: 12.09.2022

Vorhaben: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Witzeze, Heideblock 38

Gemarkung: Witzeze

Flur: 7

Flurstück: 74/1

Aktenzeichen: 3301 - 1323 908 38

Registrier-Nr.: 03551-2022-19

Bei Schriftwechsel bitte Aktenzeichen und Registriernummer angeben.**Bescheinigung**

Hiermit bescheinige ich Ihnen, dass auf dem oben genannten Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulast im Sinne des § 83 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 6. Dezember 2021 (GVOBl. Schl.-H. S. 1422) in der z. Zt. geltenden Fassung eingetragen ist.

Die Auskunft ist auf Grundlage der eingereichten Flurkarte ohne Gewähr und Richtigkeit katasteramtlicher Teilung geprüft worden. Es wird darauf hingewiesen, dass Mängel der hier eingereichten Unterlagen zu Lasten des Antragstellers gehen.

**Gebührenfestsetzung:**

Nach der Landesverordnung über Verwaltungsgebühren in Angelegenheiten der Bauaufsicht (Baugebührenverordnung – BauGebVO) vom 12.11.2018 (GVOBl. 2018, 703) in der zurzeit geltenden Fassung setze ich folgende Gebühr fest:

Gebühr	60,00 €
--------	---------

Bitte überweisen Sie die Gebühr in Höhe von 60,00 € innerhalb von 14 Tagen nach Empfang dieses Bescheides unter Angabe des Kassenzelchens 915222498 an die Kreiskasse des Kreises Herzogtum Lauenburg. Konto der Kreiskasse des Kreises Herzogtum Lauenburg:

Kreissparkasse Herzogtum Lauenburg  
IBAN: DE38 2305 2750 0000 1100 00; BIC: NOLADE21RZB

Bei Zahlung ist die Angabe von Kassenzelchen und Aktenzeichen unbedingt erforderlich.

Sitz der Kreisverwaltung: Barlachstraße 2, 23909 Ratzeburg  
Zentrale: 04541 888-0  
Fax: 04541 888-306  
E-Mail: info@kreis-rz.de  
Internet: www.kreis-rz.de

Konto des Kreises:  
Kreissparkasse Ratzeburg  
IBAN: DE38 2305 2750 0000 1100 00

