

Dipl. Ing. Architekt Rüdiger Meier

Sachverständiger für Immobilienbewertung



Mitglied im Bundesverband BVS in Hamburg und Schleswig-Holstein

Mitglied der Architektenkammer Hamburg

Rüdiger Meier . Postfach 670 107 . D-22341 Hamburg

Amtsgericht Pinneberg, Außenstelle

Osterbrooksweg 42 + 44  
D-22869 Schenefeld

Wensenbalken 34  
D-22359 Hamburg

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

Datum: 05.07.2025  
Az.: 70 K 29/24

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem **Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten, einem Werkstattgebäude sowie  
2 Garagen bebaute Grundstück** in D-22451 Quickborn, **Bahnstraße 58a, 58b und 60**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
20.03.2025 ermittelt mit rd.

**491.000,00 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 87 Seiten zzgl. 12 Anlagen mit insgesamt 56 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>8</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	8
2.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	8
2.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	8
2.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	11
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>14</b>
3.1	Lage .....	14
3.1.1	Großräumige Lage .....	14
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	15
3.2	Gestalt und Form .....	15
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	16
3.4	Privatrechtliche Situation .....	16
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	17
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	17
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	18
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	18
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	18
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	19
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	19
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>20</b>
4.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen .....	20
4.2	Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten und Abstellflächen .....	20
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	20
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	21
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	22
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	22
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	23
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	23
4.2.5.2	Wohnhaus .....	23
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	24
4.3	Werkstattgebäude .....	25
4.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	25
4.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	25
4.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	25
4.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	26
4.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	27
4.3.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	27
4.3.5.2	Werkstattgebäude .....	27

4.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	28
4.4	Nebengebäude.....	28
4.5	Außenanlagen.....	28
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>29</b>
5.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....	29
5.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A (Wohnhaus mit 2 WE) .....	30
5.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	30
	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	30
5.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren .....	31
5.2.3	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks.....	32
<b>6</b>	<b>Bodenwertermittlung Wohnhaus mit 2 WE .....</b>	<b>33</b>
<b>7</b>	<b>Sachwertermittlung Wohnhaus mit 2 WE.....</b>	<b>34</b>
7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	34
7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	35
7.3	Sachwertberechnung Wohnhaus mit 2 WE .....	37
7.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	38
<b>8</b>	<b>Ertragswertermittlung Wohnhaus mit 2 WE.....</b>	<b>44</b>
8.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	44
8.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	45
8.3	Ertragswertberechnung Wohnhaus 2 WE .....	47
8.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	48
<b>9</b>	<b>Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen Wohnhaus mit 2 WE .....</b>	<b>50</b>
9.1	Wert des Teilgrundstücks A (Wohnhaus mit 2 WE).....	51
<b>10</b>	<b>Wertermittlung für das Teilgrundstück B (Werkstattgebäude) .....</b>	<b>52</b>
	Verfahrenswahl mit Begründung.....	52
	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	52
	Zu den herangezogenen Verfahren .....	52
<b>11</b>	<b>Bodenwertermittlung Werkstattgebäude .....</b>	<b>53</b>
<b>12</b>	<b>Ertragswertermittlung Werkstattgebäude .....</b>	<b>54</b>
12.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	54
	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	54
12.2	Ertragswertberechnung Werkstattgebäude .....	55
12.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	56
<b>13</b>	<b>Sachwertermittlung Werkstattgebäude .....</b>	<b>58</b>
13.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	58
	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	58
13.2	Sachwertberechnung Werkstattgebäude.....	59
13.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	60,

<b>14</b>	<b>Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen Werkstattgebäude</b>	<b>65</b>
14.1	Wert des Teilgrundstücks B Werkstattgebäude.....	66
<b>15</b>	<b>Wertermittlung für das Teilgrundstück C (Flurstück 23/17)</b>	<b>67</b>
15.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	67
15.2	Bodenwertermittlung Flurstück 23/17 .....	68
15.3	Vergleichswertermittlung Flurstück 23/17 .....	69
15.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	69
15.5	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	70
15.6	Wert des Teilgrundstücks C Flurstück 23/17 .....	71
<b>16</b>	<b>Wertermittlung für das Teilgrundstück D (Flurstück 23/12)</b>	<b>72</b>
16.1	Verfahrenswahl mit Begründung.....	72
16.2	Bodenwertermittlung Flurstück 23/12 .....	73
16.3	Vergleichswertermittlung Flurstück 23/12.....	74
16.4	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung.....	74
16.5	Wert des Teilgrundstücks D Flurstück 23/12 (halber Anteil) .....	75
<b>17</b>	<b>Verkehrswert 1 (Flurstücke 23/11, 23/15, 23/17 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 9)</b>	<b>76</b>
<b>18</b>	<b>Verkehrswert 2 (Flurstück 23/12 Bestandsverzeichnis Nr. 5)</b>	<b>77</b>
<b>19</b>	<b>Verkehrswert gesamt (Verkehrswert 1 und Verkehrswert 2)</b>	<b>78</b>
<b>20</b>	<b>Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung</b>	<b>79</b>
<b>21</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b>	<b>81</b>
21.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	81
21.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	82
21.3	Verwendete fachspezifische Software .....	82
<b>22</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>87</b>

# 1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Gebäudeart	<b>Wohnhaus</b> , nicht unterkellert, ca. 1-geschossig, Massivbau, geringfügig ausgebauten Dachgeschoss, Sattel- oder Giebeldachkonstruktion einseitig abgewalmt, Eindeckung mit Betondachsteinen, Fassade Mauerwerk, Verblendung o.ä.
Einheiten	insgesamt 2 Wohneinheiten sowie Abstellflächen
Baujahr	ca. 1890
Wohnfläche	Wohnung Nr. 58a EG / DG = ca. 077 m <sup>2</sup> Wohnung Nr. 58b EG = ca. 054 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	Abstellen Waschküche EG = ca. 038 m <sup>2</sup> Abstellen Diele EG / DG = ca. 102 m <sup>2</sup>
Vermietungssituation	Wohnung Nr. 58a ist vermietet; Wohnung Nr. 58 b ist leerstehend; Abstellflächen Waschküche und Diele sind ungenutzt
Ausstattung	überwiegend einfacher bis teilweise mittlerer Ausstattungsstandard, Bad Wohnung Nr. 58a mit Eckdusche, Badewanne, WC / Vorwandinstallation und Waschbecken, Bad Wohnung Nr. 58b mit Dusche, WC / Spülkasten und Waschbecken; Fußbodenbeläge überwiegend Fliesen, Teppich / Textilbelag Klickparkett o.ä., Wände und Decken überwiegend Paneele, Putz mit Anstrich, Holzverkleidungen, Raufasertapeten mit Anstrich, Fliesen o.ä.; Fenster aus Holz / Kunststoff mit Isolierverglasung, tlw. Einfachverglasung; Holztüren mit Holzzargen o.ä.
Heizungsart	Wohnung Nr. 58a mit Gas-Zentralheizung, Plattenheizkörper, mit Thermostatventilen; Wohnung Nr. 58b mit Nachtspeicherheizung (stillgelegt), Warmwasser über Durchlauferhitzer, Boiler o.ä. Abstellfläche Waschküche unbeheizt; Abstellfläche Diele etc. Gasofen im DG (stillgelegt)

Gebäudeart	<b>Werkstattgebäude</b> , nicht unterkellert, ca. 1-geschossig, Massivbau, teilweise Abstellflächen im Dachgeschoss, Sattel- oder Giebeldachkonstruktion, Eindeckung mit Betondachsteinen, Dachpappe, Abklebung o.ä., Fassade Mauerwerk, verputzt, Anstrich o.ä.
Einheiten	insgesamt 1 Gewerbeeinheit
Baujahr	ca. 1900
Nutzfläche	Gewerbe gesamt = ca. 215 m <sup>2</sup>
Vermietungssituation	Gewerbe seit ca. 26 Jahren an derzeitigen Nutzer vermietet
Ausstattung	überwiegend einfacher bis teilweise mittlerer Ausstattungsstandard, WC-Lager mit Urinal und WC / Spülkasten; WC-Büro mit WC / Vorwandinstallation und Waschbecken; Fußbodenbeläge überwiegend Vinyl, Klickparkett, Fliesen, Estrich mit PVC o.ä.; Wände und Decken überwiegend Putz mit Anstrich, Mauerwerk Kalksandstein, Raufasertapeten mit Anstrich o.ä.; Fenster = Industrieverglasung, Holz oder Kunststoff / Aluminium mit Isolierverglasung o.ä.; Stahltüren mit Stahlzargen, Aluminium-Tore o.ä.
Heizungsart	Öl-Zentralheizung, tlw. Plattenheizkörper, mit Thermostatventilen; tlw. Elektro-Heizung (WC); Warmwasser über Durchlauferhitzer o.ä.
Besonderheiten	Wohnung Nr. 58a vermietet seit ca. 37 Jahren an derzeitige Bewohnerin Wohnung Nr. 58b leerstehend Gewerbeeinheit seit ca. 26 Jahren an derzeitigen Nutzer vermietet Abstellflächen Waschküche und Diele etc. ungenutzt Unterhaltungsstau / Modernisierungsbedarf vorhanden Energieausweis liegt nicht vor Grundstücksgröße gesamt = 2.324 m <sup>2</sup> 2 Baulasteintragungen vorhanden Nebengebäude: 2 Fertig-Garagen

**Wertermittlung Teilgrundstück 1 (Grundbuch lfd. Nr. 9: Flurstücke 23/11, 23/15 und 23/17)**

Ertragswert	267.000,00.- € Flurstück 23/15
Sachwert	283.000,00.- € Flurstück 23/15
Bodenwert	262.000,00.- € Flurstück 23/15
<u>Verkehrswert</u>	<u>277.000,00.- € Flurstück 23/15</u>

Ertragswert	187.000,00.- € Flurstück 23/11
Sachwert	192.000,00.- € Flurstück 23/11
Bodenwert	153.000,00.- € Flurstück 23/11
<u>Verkehrswert</u>	<u>188.000,00.- € Flurstück 23/11</u>

Vergleichswert	014.000,00.- € Flurstück 23/17
Bodenwert	013.500,00.- € Flurstück 23/17
<u>Verkehrswert</u>	<u>014.000,00.- € Flurstück 23/17</u>

<b>Verkehrswert</b>	<b>479.000,00.- € Teilgrundstück 1</b>
---------------------	--

**Wertermittlung Teilgrundstück 2 (Grundbuch lfd. Nr. 5: Flurstück 23/12)**

Vergleichswert	024.000,00.- € Flurstück 23/12
Bodenwert	023.400,00.- € Flurstück 23/12
<u>Verkehrswert</u>	<u>012.000,00.- € Flurstück 23/12 (halber Anteil)</u>

<b>Verkehrswert</b>	<b>012.000,00.- € Teilgrundstück 2</b>
---------------------	--

**Wertermittlung Teilgrundstücke 1 und 2 gesamt**

Verkehrswert Teilgrundstück 1	479.000,00.- €
Verkehrswert Teilgrundstück 2	012.000,00.- €

<b>Verkehrswert</b>	<b>491.000,00.- € gesamt</b>
---------------------	------------------------------

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten, einer Werkstatthalle sowie 2 Fertig-Garagen
Objektadresse:	Bahnstraße 58a, 58b und 60 D-25451 Quickborn
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Quickborn, Blatt 3812, lfd. Nr. 5 und lfd. Nr. 9
Katasterangaben:	Gemarkung Quickborn, Flur 5, Flurstücke 23/12 (275 m <sup>2</sup> ), 23/11 (1.273 m <sup>2</sup> ); 23/15 (617 m <sup>2</sup> ) und 23/17 (159 m <sup>2</sup> ) Grundstücksfläche gesamt = 2.324 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeberin und Eigentümerin:	Amtsgericht Pinneberg, Außenstelle  Osterbrooksweg 42+44 D-22869 Schenefeld  Auftrag vom 23.01.2025 (Eingang Auftrag beim Sachverständigen)
Eigentümer:	Datenschutz: siehe gesonderte Angabe

### 2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsstichtag:	20.03.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	20.03.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden.  Hinweis  Für die nicht zu besichtigenden oder nicht zugänglichen Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	teilweise die Verfahrensbeteiligten und Mieter sowie der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 25.11.2024
- amtlicher Grundbuchauszug vom 21.11.2024
- Flurstücks- und Eigentumsnachweis vom 25.11.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der Bauakte
- Berechnung der Wohn- und Nutzflächen durch ein örtliches Aufmaß am Tag der Begehung
- Wohnflächenberechnung / Nutzflächenberechnung Bauakte
- Umbauter Raum Berechnung Wohnhaus / Werkstatthalle Bauakte
- Informationen aus dem aktuellen Grundstücksmarktbericht Kreis Pinneberg
- Bodenrichtwertauskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Bodenrichtwerte Kreis Pinneberg
- Informationen aus der Bauakte beim zuständigen Bauamt
- Informationen über den örtlichen Miet- und Grundstücksmarkt
- Informationen durch Internetrecherche (ImmobilienScout, Immonet etc.)
- Informationen durch Internetportal ONGEO bzw. WEBMAPS (Kartenmaterial)
- Informationen durch IMV-Anzeigenauswertungen (Angebotsmieten)
- Informationen zum Planungsrecht
- Flächennutzungsplan
- Baulastenauskunft vom 17.02.2025 / 30.06.2025
- Informationen durch ImmoMarkt- & StandortReport
- Informationen durch geoport: on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien
- Preisspiegel Wohnmieten

Von den Verfahrensbeteiligten wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Allgemeine Informationen zum Objekt
- Bauzeichnungen (Grundriss, Ansichten, Schnitt Wohnhaus / Werkstattgebäude, Garagen)
- Umbauter Raum Berechnungen
- Wohnflächen- und Nutzflächenberechnungen
- teilweise Mietverträge
- Angaben zu aktuellen Kaltmieten

Präambel zu 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. offensichtlich Mängel und / oder Schäden / Unzulänglichkeiten nach wertmittlungstheoretischen 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.

Insoweit sind die in einem Verkehrswertgutachten angegebenen Kosten nur pauschal in Anlehnung an Erfahrungswerte und einschlägigen Baukostentabellen und in dem beim Ortstermin augenscheinlichen Ausmaß berücksichtigt. Sie sind daher auf keinen Fall als Grundlage bzw. Kostenvoranschläge für weitere Planungen geeignet. Es werden insbesondere keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich möglicher Ursachen für die aufgezählten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden durchgeführt. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, nicht jedoch in einem Verkehrswertgutachten. Mängel/Schäden sind nach ImmoWertV zu berücksichtigen, sie haben aber nur Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes.

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen von vorhandenen Mängeln und / oder Schäden sowie deren Wertminderung auf den Verkehrswert – sofern vorhanden - nur pauschal und in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen. Auch für Bereiche, wo keine offensichtlichen Baumängel und / oder Schäden, Kontaminierungen etc. ersichtlich waren, wird aufgrund der vorgenannten Ausführungen, für die Mangelfreiheit des bewerteten Objekts von dem Sachverständigen keine Gewähr übernommen.

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

Hinweise zur Beurteilung von Rechtsfragen etc.:

Im Zuge der Verkehrswertermittlung werden vom Sachverständigen Einschätzungen u.a. zur Qualifizierung des Entwicklungszustandes, zum Baurecht, zur Nachhaltigkeit von Mieterträgen etc. (insbesondere nach Maßstäben der Immo WertV) vorgenommen. Dies begründet keine rechtliche Qualität in Sachen einer Aussicht oder gar eines Anspruchs z.B. auf die Zulassung eines Vorhabens (u.a. bei Neubebauung, Um-/Anbauten sowie Nutzungsänderungen). Ein Baurecht o.ä. kann nur aus den einschlägigen baurechtlichen Bestimmungen und nicht aus der Einschätzung eines Sachverständigen hergeleitet werden. Auch in Bezug auf mietrechtliche Belange sowie bei der Abwägung von Rechten / Lasten etc. sichert die Einschätzung des Sachverständigen - im Zuge der Verkehrswertermittlung - keinen rechtlichen Anspruch. Rechtsfragen zu klären gehört nicht zum Aufgabengebiet eines Sachverständigen – hierzu sind entsprechende Behörden oder Juristen berechtigt.

## 2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Verfahrensbeteiligten waren am durch den Sachverständigen bestimmten Tag der Ortsbesichtigung anwesend; das Objekt konnte in ihrem Beisein sowie im Beisein der jeweiligen Mieter von innen besichtigt werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich a) um ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten und Abstellflächen (Baujahr ca. 1890) sowie b) um ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Werkstattgebäude (Baujahr ca. 1900, ehemaliges Scheunengebäude o.ä.).

Das **Wohnhaus** verfügt überwiegend über einen einfachen bis teilweise mittleren Ausstattungsstandard mit ca. 271 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Die Wohneinheiten verfügen über ca. 77 m<sup>2</sup> bzw. ca. 54 m<sup>2</sup> Wohnfläche; die Abstellfläche verfügen über ca. 102 m<sup>2</sup> und ca. 38 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Das Gebäude Wohnhaus wurde energetisch nicht wesentlich modernisiert.

Das Bewertungsobjekt **Wohnhaus** befand sich am Tag der Ortsbegehung teilweise in einem normalen Unterhaltungszustand; überwiegend war Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf vorhanden.

Teilweise waren Feuchtigkeitsschäden im **Wohnhaus** Bereich Decke DG / Gaubenbereich erkennbar; hierbei soll es sich nach Informationen durch die Verfahrensbeteiligten um ältere Schäden handeln. Die Geschosstreppe in der Wohnung Nr. 58a hat in Teilbereichen nicht die erforderliche Kopfhöhe (mind. 2,00 m). Die Abstellflächen im Wohnhaus sind seit längerer Zeit ungenutzt. Die Wohneinheit Nr. 58b ist seit kurzem leerstehend und unbewohnt. Vorgenannte Wohneinheit hat derzeit keine funktionierende Heizung und keinen TV-Anschluss.

Die Verfahrensbeteiligten teilen mit, dass die Dacheindeckung des **Wohnhauses** ca. 2005 insgesamt erneuert wurde. In den 80er Jahren wurde der Dachstuhl des Wohnhauses aufgrund von Hausbockbefall behandelt. Der Dachboden ist überwiegend leerstehend und nur in Teilbereichen begehbar.

Das **Werkstattgebäude** verfügt ebenfalls überwiegend über einen einfachen bis teilweise mittleren Ausstattungsstandard mit ca. 215 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Das Gebäude wurde energetisch nicht wesentlich modernisiert.

Des Weiteren verfügt das Bewertungsobjekt über **zwei Garagen** (Fertigbauweise) im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Das Bewertungsobjekt **Werkstattgebäude** befand sich bei der Objektbegehung überwiegend in einem normalen Unterhaltungszustand; teilweise war Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf feststellbar.

Wesentliche Mängel und Schäden waren beim **Werkstattgebäude** nicht erkennbar.

In **Abteilung II des Grundbuchs von Quickborn Blatt 3812** sind unter Ifd. Nr. 9 und Ifd. Nr. 10 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten (Schmutzwasserleitungsrecht sowie Regenwasser- und Schmutzwasserleitungsrecht) für die Stadt Quickborn eingetragen. Die Eintragungen üben keinen weiteren Werteeinfluss aus.

Gemäß Auskünften aus dem **Baulastenverzeichnis** sind folgende Eintragungen vorhanden:

- a) Zugunsten des angrenzenden Flurstücks 23/16 der Flur 5 in der Gemarkung Quickborn wird mein Grundstück für eine Zuwegung von mindestens 3,00 m Breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und für den ungehinderten Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten gemäß Grüneintragung im Lageplan freigehalten (§ 4 Abs. 2 LBO)

- b) Mir / uns ist bekannt, dass die Erdgeschoßtreppe hinsichtlich der Kopfhöhe (vorh. 1,70 – 1,92 m, erforderlich = 2,00 m) nicht der DIN 18065 entspricht. Sofern im Bereich der Treppe ein Umbau durchgeführt wird, wird die Treppe entsprechend der DIN 18065 hergerichtet. Bis zu einem eventuellen Umbau wird die Treppe von der Bauaufsichtsbehörde geduldet und von den Wohnungsinhabern eigenverantwortlich genutzt.

Vorgenannte Eintragungen üben keinen weiteren Werteeinfluss aus.

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

Mieter/Miete	<p><u>Wohnhaus Wohnung Nr. 58a</u> = 350,00 € monatl. Kaltmiete; vermietet seit ca. 37 Jahren an derzeitige Mieterin</p> <p><u>Wohnhaus Wohnung Nr. 58b</u> = aktuell leerstehend Letzte Mietzahlung = ca. 270 € Kaltmiete</p> <p><u>Werkstattgebäude</u> = derzeit 766,94 € Kaltmiete Garage 25,00 € monatlich vermietet seit ca. 26 Jahren an derzeitigen Mieter</p>
Baukostenvorschüsse	nicht bekannt
Mietkautionen	keine bekannt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	nicht bekannt
Gewerbebetrieb :	vorhanden
Maschinen Betriebseinrichtungen :	vorhanden, befinden sich jedoch im Eigentum des Mieters Werkstattgebäude
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 wesentlichen bekannt
Beanstandungen, baubeh. Beschränkungen	keine bekannt
baubehördliche Auflagen	keine bekannt
Baulasten	<p>vorhanden:</p> <p>a) Zuwegung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht b) Erdgeschoßtreppe fehlende Kopfhöhe</p> <p>siehe hierzu auch Gutachten Anlage 9</p>
Verdacht auf ökologische Altlasten	nicht bekannt

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein
Kreis:	Kreis Pinneberg
Ort und Einwohnerzahl:	Schleswig-Holstein (ca. 2.953.000 Einwohner); Kreis: Pinneberg (ca. 324.000 Einwohner) Ort Quickborn (ca. 22.600 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 2,3,4)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u>  Pinneberg (ca. 18 km entfernt) Elmshorn (ca. 24 km entfernt) Hamburg (ca. 25 km entfernt) Bad Oldesloe (ca. 36 km entfernt) Bad Segeberg (ca. 40 km entfernt) Neumünster (ca. 44 km entfernt) Itzehoe (ca. 45 km entfernt) Glückstadt (ca. 46 km entfernt) Lübeck (ca. 83 km entfernt) Ratzeburg (ca. 86 km entfernt) Wismar (ca. 141 km entfernt) Schwerin (ca. 146 km entfernt) Berlin (ca. 320 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u>  Kiel (ca. 73 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u>  B 4 (ca. 3,5 km entfernt) B 432 (ca. 11 km entfernt) B 433 (ca. 14 km entfernt) B 431 (ca. 22 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u>  AS Quickborn (ca. 2 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u>  Ellerau (ca. 1,0 km entfernt) Quickborn (ca. 3,5 km entfernt) Hamburg Hauptbahnhof (ca. 27 km entfernt)  <u>Flughafen:</u>  Hamburg Fuhlsbüttel (ca. 19 km entfernt)

### 3.1.2 Kleinräumige Lage

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

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

#### Nächstgelegene Infrastruktureinrichtungen (Luftlinie)

##### Bildungseinrichtungen

(Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schule)  
in ca. 650 m bis ca. 2,5 km erreichbar

##### Nahversorgungseinrichtungen

(Bäckerei, Lebensmittelladen, Supermarkt, Kaufhaus, Drogerie, Bekleidungsgeschäft, Frisör, Arzt, Apotheke, Bank, Post, Spiel-/ Sportplatz, Park-/ Grünfläche)  
in ca. 300 m bis ca. 8,3 km erreichbar

##### Verkehr

(Bushaltestelle, U-Bahn, S-Bahn, Bahn Regionalverkehr, internationaler Flughafen)  
in ca. 200 m bis ca. 14 km entfernt

##### Nächstgelegene Störquelle

Hochspannungsmast ca. 950 m entfernt, Funkmast 200 m entfernt, landwirtschaftliche Anlage ca. 1,5 km entfernt;

##### Mögliche Beeinträchtigungen

(Fluglärm, Schienenlärm, Straßenlärm)  
Schienenlärm vorhanden

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

überwiegend wohnbauliche Nutzungen; teilweise gewerbliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, eingeschossige Bauweise; Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhausbauung, Mehrfamilienhäuser o.ä.

Beeinträchtigungen:

gering (durch Gewerbe, Flugverkehr, Sportanlage);  
überdurchschnittlich (durch Bahn, Immissionen Straßenverkehr);  
benachbarte, störende Betriebe und Gebäude: nicht bekannt

Topografie:

überwiegend eben; Garten mit Westausrichtung

### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 5)

Straßenfront Bahnstraße:  
ca. 52 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 48 m;

mittlere Breite:  
ca. 45 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 2.324 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
unregelmäßige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	überörtliche Verbindungsstraße; Straße mit mäßigem bis regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Gehwegplatten o.ä. Parkbuchten / Parkplätze im Straßenraum eingeschränkt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Fernsehkabel- oder Satellitenanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; keine Grenzbebauung des Werkstattgebäudes und der Garagen; überwiegend eingefriedet durch Zaun, Hecken o.ä.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als "altlastenfrei" unterstellt. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden somit ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein amtlicher Grundbuchauszug vom 21.11.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Quickborn, Blatt 3812, folgende Eintragungen:  <u>lfd. Nr. 9:</u> lastend auf dem Flurstück 26/3 Flur 5: Lastend auf den Flurstücken 26/3, Flur 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Schmutzwasserleitungsrecht) für die Stadt Quickborn; gemäß Bewilligung vom 10.12.1974; eingetragen am 18.12.1974 und umgeschrieben am 21.06.1976;  <u>lfd. Nr. 11:</u> lastend auf dem Flurstück 23/5 und 23/6 Flur 5: Lastend auf den Flurstücken 26/3, Flur 5: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Regenwasser- und Schmutzwasserleitungsrecht) für die Stadt Quickborn; gemäß Bewilligung vom 14.04.1980; eingetragen am 28.04.1980; Nr. 1-8, 10 bereits gelöscht. Nr. 9, 11 bei Neufassung der Abteilung eingetragen am 09.06.2004
---------------------------------------	---

lfd. Nr.: 12:

Zwangsversteigerungsvermerk / zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft... eingetragen am 21.11.2024

Hinweis: insgesamt ohne weitere Wertbeeinflussungen

**Anmerkung:**

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

**Herrschervermerke:**

keine vorhanden

**nicht eingetragene Rechte und Lasten:**

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Sollten dennoch diesbezügliche Besonderheiten vorhanden sein, sind diese zu prüfen und ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

**Eintragungen im Baulastenverzeichnis:**

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 17.02.2025 / 30.06.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

Zugunsten des angrenzenden Flurstücks 23/16 der Flur 5 in der Gemarkung Quickborn wird mein Grundstück für eine Zuwegung von mindestens 3,00 m Breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und für den ungehinderten Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten gemäß Grüneintragung im Lageplan freigehalten (§ 4 Abs. 2 LBO)

Mir / uns ist bekannt, dass die Erdgeschoßstreppe hinsichtlich der Kopfhöhe (vorh. 1,7 – 1,92 m, erforderlich = 21,0 m) nicht der DIN 18065 entspricht. Sofern im Bereich der Treppe ein Umbau durchgeführt wird, wird die Treppe entsprechend der DIN 18065 hergerichtet. Bis zu einem eventuellen Umbau wird die Treppe von der Bauaufsichtsbehörde geduldet und von den Wohnungsinhabern eigenverantwortlich genutzt.

insgesamt ohne weitere Wertbeeinflussungen

siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 9

**Denkmalschutz:**

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

### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als „gemischte Baufläche (M)“ dargestellt.  siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 10
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.  siehe hierzu auch im Gutachten Anlage 11
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), teilweise
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG nach allgemeinen Informationen beitragsfrei. Hierbei unberücksichtigt bleiben auch in der Zukunft ggf. anfallende Straßenausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG).

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

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

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

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

(vgl. Anlage 6);

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude mit 2 Wohneinheiten, einem Werkstattgebäude und 2 Fertig-Garagen bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Pkw-Stellplätze (Fertig-Garagen) und diverse Möglichkeiten der Nutzung „Abstellen Pkw auf der Hoffläche“.

Das Objekt Wohnhaus mit 2 WE ist teilweise vermietet und teilweise leerstehend; die Werkstatthalle ist vermietet.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 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, Elektro, 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.

### 4.2 Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten und Abstellflächen

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohnhaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; teilweise ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	ca. 1890 (gemäß Angabe der Verfahrensbeteiligten)
Modernisierungen / Historie Bauakte:	teilweise übliche Instandhaltung ca. 1890 Baujahr Wohnhaus ca. 1900 Baujahr Scheune ca. 1921 Umbau und Erweiterung Wohnhaus ca. 1932 Dacherneuerung Wohnhaus ca. 1971 Errichtung einer Reparaturwerkstatt / Umbau einer Kfz-Reparaturwerkstatt ca. 1972 Anbau an einer vorhandenen Werkstatt (Bauen ohne Genehmigung) ca. 1972 Wiederaufbau des Anbaues, Einbau eines Heizungsraumes und Öllagerraumes (Genehmigung 1973) ca. 1973 Nachträgliche Genehmigung auf Anbringung einer Werbeanlage (Genehmigung 1973) ca. 1974 Aufstellung eines Leuchttransparentes bei der Kfz-Werkstatt (Genehmigung 1975) ca. 1975 Anbau einer Kfz-Unterstellhalle (Baugenehmigung), Schlussabnahme 1976 ca. 1976 Neueinrichtung einer Ölfeuerungsanlage, Lagerung von 4.000 l Heizöl (oberirdisch), Baugenehmigung 1976 ca. 1983 Anbringung einer geänderten Werbeanlage bei der Kfz-Werkstatt ca. 1996 Umbau Wohngebäude und Anbau Treppenhaus (Nr.58) mit Nachtrag Änderung der Bauausführung; Fertigstellung 1998 ca. 1997 Umnutzung eines landwirtschaftlichen Anwesens (Bestandsaufnahme) ca. 1997 An- und Umbau bzw. Nutzungsänderung vorh. landw. Gebäude (nachträgliche Genehmigung 1998) ca. 1997 Ungenehmigte Errichtung einer Lagerhalle und Nutzungsänderung einer Kfz-Werkstatt als Lagerhalle

ca. 1997 Nachtragsbauantrag für erstellte Gebäude, An- und Umbauten bzw. z.T. Nutzungsänderung der vorh. Gebäude  
ca. 1998 Nutzungsänderungsantrag Umnutzung einer Kfz-Reparaturwerkstatt zu einem Betrieb für Heizungs-, Sanitär-, Schwimmbad- und Sauna-Bau

Flächen	Die Wohn- und Nutzfläche beträgt rd. 270,66 m <sup>2</sup> ;
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 Mauerwerk, Verblendung

## 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

### **Kellergeschoss:**

nicht vorhanden

### **Erdgeschoss:**

#### Wohnung Nr. 58a:

mit Flur, Küche, Bad, Schlafzimmer und Wohnzimmer,  
lichte Raumhöhen ca. 2,15 m bis ca. 2,40 m

#### Wohnung Nr. 58b:

mit Küche, Duschbad, Zimmer, Schlafzimmer und Wohnzimmer,  
lichte Raumhöhen ca. 2,06 m bis ca. 2,67 m

#### Abstellfläche Waschküche:

mit 2 Räumen; lichte Raumhöhe ca. 2,68 m (Dachboden leerstehend; überwiegend nicht begehbar)

#### Abstellfläche Diele:

mit Diele und Bad; lichte Raumhöhe ca. 2,96 m

### **Dachgeschoss:**

Wohnung Nr. 58a: mit kleinem Flur sowie Kinderzimmer

#### Abstellfläche Diele:

mit Flur und Zimmer

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

Konstruktionsart:	Massivbau, Ständerhaus
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Stahlbeton o.ä.,
Keller:	nicht vorhanden
Umfassungswände:	Mauerwerk, ca. 25 cm
Innenwände:	tragende Innenwände / Wohnungstrennwände: ca. 24 cm Mauerwerk o.ä.; Trennwand Wohnhaus / Pferdestall (Brandwand d=24cm)
	nichttragende Innenwände: ca. 10 cm Leichtwände o.ä.
Geschossdecken:	Holzbalken, Trägerkappendecke
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe / Kellertreppe:</u> nicht vorhanden
	<u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion, Handlauf
Hauseingang(sbereich):	Eingangstüren aus Holz, tlw. mit Lichtausschnitt, Bereich Hauseingang überwiegend gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, mit Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Satteldach mit einseitigem Krüppelwalm, ca. 48 Grad
	<u>Dacheindeckung:</u> Betondachstein, Dachrinnen und Regenfallrohre

### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überwiegend einfache bis durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum 2 bis 3 Steckdosen; Beleuchtungskörper, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Klingelanlage, Telefonanschluss o.ä.
Heizung:	<u>Wohnung Nr. 58a</u> mit Gas-Zentralheizung, Baujahr nicht be- kannt; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen o.ä.
	<u>Wohnung Nr. 58b</u> mit Nachtspeicherheizung (stillgelegt);
	<u>Bereich Waschküche</u> ohne Heizung
	<u>Bereich Diele</u> mit Gasofen (stillgelegt)

Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, Durchlauferhitzer, Boiler

## 4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

### 4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

### 4.2.5.2 Wohnhaus

Bodenbeläge:	Estrich / Beton, Fliesen, Teppich, Klickparkett, Holzdielen o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, überwiegend mit Binderfarbenanstrich, Fliesen, teilweise Raufasertapeten mit Anstrich o.ä.
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Binderfarbenanstrich, Paneele, Holzverkleidungen, Tapeten, Raufaser mit Anstrich o.ä.
Fenster:	teilweise ältere Fenster aus Holz (70er Jahre, mit Einfach- oder Doppelverglasung); tlw. Stahlfenster mit 1-fach Verglasung; teilweise ältere Fenster aus Kunststoff (ca. 1987, 1990, 1991, 1998, 2004) o.ä.
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztüren, tlw. mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> überwiegend Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; mit Schlössern und Beschlägen; Holzzargen, tlw. Schiebetüren oder Falttüren, vereinzelt keine Türen vorhanden o.ä.
sanitäre Installation:	einfache bis durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden;  <u>Wohnung Nr. 58a: Bad Erdgeschoss:</u> 1 eingebaute Eckdusche, 1 Badewanne, 1 WC (Vorwandinstallation), 1 Waschbecken, Handtuchheizkörper, innenliegend  <u>Wohnung Nr. 58b: Duschbad Erdgeschoss:</u> 1 Dusche, 1 WC (Spülkasten), 1 Waschbecken; veraltete Ausstattung  <u>Abstellbereich Diele: Bad Erdgeschoss:</u> 1 Badewanne, 1 Waschbecken; veraltete Ausstattung, innenliegend
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Einbauküche einfacher / mittlerer Qualität, überwiegend veraltete Ausstattung, ohne weitere Wertbeeinflussung

Bauschäden und Baumängel:	älterer Feuchtigkeitsschaden Gaubenbereich; älterer Wasserschaden Bereich Decke DG, Rissbildungen Deckenbereich, vereinzelt abgängige Deckenverkleidung
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

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

besondere Bauteile:	Dachgaube
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	wie vor
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist teilweise normal, teilweise befriedigend bzw. ungenügend. Es besteht Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

### 4.3 Werkstattgebäude

#### 4.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Werkstattgebäude, ehemalige Scheune o.ä. bis ca. 70er Jahre, danach Autowerkstatt, seit 90er Jahren Sanitär – Klempner – Heizungs-Betrieb; ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt; eingeschossig; nicht unterkellert; freistehend
Baujahr:	ca. 1900 (gemäß Mitteilung durch die Verfahrensbeteiligten)
Modernisierungen:	Einbau von Büroräumen, Pantry und WC-Bereich; tlw. Erneuerung von Fenstern und Toren
Fläche	Die Nutzfläche beträgt rd. 201 m <sup>2</sup> , davon ca. 14 m <sup>2</sup> Abstellfläche im Dachbereich;
Erweiterungsmöglichkeiten:	Eine diesbezügliche Baugenehmigung liegt nicht vor.
Außenansicht:	insgesamt Mauerwerk, verputzt, Anstrich

#### 4.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:  
nicht vorhanden

Erdgeschoss:  
mit Diele, Küche, Bad, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohn- und Essbereich  
lichte Raumhöhe ca. 2,52 m

Dachgeschoss:  
mit Büroraum  
lichte Raumhöhe ca. 2,08 m (Bereich First, seitlich geringere Höhen ca. 1,51 m sowie ca. 1,87 m)

mit Abstellfläche  
lichte Raumhöhe ca. 2,23 m (UK Balken First, seitlich geringere Höhe)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente, Bodenplatte, Beton, Stahlbeton o.ä.,
Umfassungswände:	Mauerwerk, ca. 24 cm, verputzt, Anstrich
Innenwände:	tragende Innenwände: ca. 24 cm / 11,5 cm Kalksandsteinmauerwerk o.ä.;
	nichttragende Innenwände: ca. 11,5 cm Kalksandsteinmauerwerk o.ä.
Geschossdecken:	Holzbalken

Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> offene Holzkonstruktion, Handlauf / Absturzsicherung aus Holz; Stufen tw. belegt mit Textilbelag;  <u>Hinweis:</u> keine ausreichende Kopfhöhe (2,00 m) vorhanden, bei Stufe 3 ca. 1,77 m Kopfhöhe
Gebäude-Eingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff / Aluminium, mit Lichtausschnitt,
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten,  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach  <u>Dacheindeckung:</u> Welleternitplatten, Bitumendachbahnen, Dachpappe o.ä. Dachrinnen und Regenfallrohre

#### 4.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz; Ausführung tw. als Vorwandinstallation
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	überwiegend einfache bis durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein Lichtauslass; je Raum mehrere Steckdosen; Beleuchtungskörper, Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Telefonanschluss o.ä.
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr Brenner von 1999; Kunststoff-Tank ca. 1.600 Liter; tw. Flachheizkörper, mit Thermostatventilen; Elektro-Heizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer

## 4.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

### 4.3.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

### 4.3.5.2 Werkstattgebäude

Bodenbeläge:	Estrich / Beton, mit Kunststoffversiegelung, Betonsteinpflaster, teilweise Vinylboden, Klinker, Klickparkett o.ä.
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz, überwiegend mit Binderfarbenanstrich, Fliesen, teilweise Raufasertapeten mit Anstrich o.ä.
Deckenbekleidungen:	Deckenputz / Gipskartonplatten mit Binderfarbenanstrich o.ä.
Fenster:	überwiegend ältere Fenster aus Kunststoff / Aluminium mit Doppelverglasung (2003, 2005), vereinzelt ältere Holzfenster mit Doppelverglasung o.ä., tlw. Stahlfenster o.ä. mit Industrieverglasung
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Aluminium-/Kunststofftür o.ä., mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> Vereinzelt Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; mit Schlössern und Beschlägen; Holzzargen, Stahltür / Stahlzarge
sanitäre Installation:	einfache bis durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden;  <u>WC 1 Erdgeschoss:</u> 1 Urinal, 1 WC / Spülkasten, helle Sanitär-objekte; Waschbecken nicht vorhanden  <u>WC 2 Erdgeschoss:</u> 1 Waschbecken, 1 WC (Vorwandinstallation), helle Sanitär-objekte;
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	Pantry,  Hinweis: Pantry befindet sich im Eigentum des Mieters; ohne weitere Wertbeeinflussung
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

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

besondere Bauteile:	Unterstand, massiv, offene Bauweise, im rückwärtigen Bereich der Werkstatthalle angebaut
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist überwiegend normal. Unterhaltungsstau / Modernisierungsbedarf überwiegend nicht vorhanden.

#### 4.4 Nebengebäude

##### Garagen

2 Fertig-Garagen, Baujahr nicht bekannt, Blechtore ohne elektrischen Antrieb, Betonboden o.ä.  
Zeitwert berücksichtigt

#### 4.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, 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 Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten, einem Werkstattgebäude sowie 2 Fertig-Garagen bebaute Grundstück in 25451 Quickborn, Bahnstraße 70 zum Wertermittlungstichtag 20.03.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Quickborn	3812	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Quickborn	5	23/12	275 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Quickborn	3812	9	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Quickborn	5	23/17	159 m <sup>2</sup>
Quickborn	5	23/15	617 m <sup>2</sup>
Quickborn	5	23/11	1.273 m <sup>2</sup>

Fläche insgesamt: **2.324 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
A (Flurstück 23/15)	Wohnhaus mit 2 WE	617 m <sup>2</sup>
B (Flurstück 23/11)	Werkstattgebäude	1.273 m <sup>2</sup>
C (Flurstück 23/17)	unbebaut (Hoffläche)	159 m <sup>2</sup>
D (Flurstück 23/12)	unbebaut (Zufahrt Flurstück 23/16)	275 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		2.324 m <sup>2</sup>

## 5.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A (Wohnhaus mit 2 WE)

### 5.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

#### Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

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

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1, Satz 1 ImmoWertV 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. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am Wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

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

### 5.2.3 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

#### Anwendbare Verfahren

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

---

#### Vergleichswertverfahren

---

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

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

Zudem stehen sowohl

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

als auch

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

zur Verfügung.

---

#### Ertragswertverfahren

---

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

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

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

---

#### Sachwertverfahren

---

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

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

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

## 6 Bodenwertermittlung Wohnhaus mit 2 WE

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **425,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	617 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>425,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.03.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	425,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	617	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>425,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>425,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	617 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>262.225,00 €</b> <b><u>rd. 262.000,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 insgesamt **262.000,00 €**.

## 7 Sachwertermittlung Wohnhaus mit 2 WE

### 7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

## 7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

### Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. 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.

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

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

### Baukostenregionalfaktor

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

### Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

## **Außenanlagen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 7.3 Sachwertberechnung Wohnhaus mit 2 WE

Gebäudebezeichnung		Wohnhaus mit 2 WE
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	1.354,00 €/m <sup>2</sup> WF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	270,66 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	20.000,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	386.473,64 €
<b>Baupreisindex (BPI) 20.03.2025 (2010 = 100)</b>	x	184,7/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	713.816,81 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,000
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	713.816,81 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		27 Jahre
• prozentual		66,25 %
• Faktor	x	0,3375
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	240.913,17 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>240.913,17 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>2.409,13 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>243.322,30 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>262.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>505.322,30 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,70</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>70.745,12 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>282.980,49 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>282.980,49 €</b>
	rd.	<b>283.000,00 €</b>

## 7.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

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

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

### Herstellungskosten

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

## Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohnhaus mit 2 WE

### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,1	0,7	0,2		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,7	0,3		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %	0,2	0,4	0,4		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	13,6 %	75,9 %	10,5 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) o.ä.
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) o.ä.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren o.ä.
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995) o.ä.
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (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 Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen o.ä.
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Harholztreppen in einfacher Art und Ausführung o.ä.
Fußböden	
Standardstufe 1	ohne Belag o.ä.
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung o.ä.
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten o.ä.
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest o.ä.
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995) o.ä.
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen o.ä.
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen o.ä.

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohnhaus mit 2 WE

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	Doppel- und Reihenendhäuser
Gebäudetyp:	EG, nicht unterkellert, nicht 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	1.430,00	13,6	194,48
2	1.590,00	75,9	1.206,81
3	1.820,00	10,5	191,10
4	2.200,00	0,0	0,00
5	2.750,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.592,39 gewogener Standard = 2,0			

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		1.592,39 €/m <sup>2</sup> WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	0,850

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	1.353,53 €/m <sup>2</sup> WF
	rd.	1.354,00 €/m <sup>2</sup> WF

### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung) Teilausbau DG, Dachgaube, Terrassenüberdachung	20.000,00 €
Summe	20.000,00 €

### Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 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: 1,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (240.913,17 €)	2.409,13 €
Summe	2.409,13 €

### Gesamtnutzungsdauer

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

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnhaus mit 2 WE

Das ca. 1890 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 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	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		5,0	0,0	

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1890 = 135 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 135 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1969.

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Zinsniveau, Preisrückgänge, weniger staatliche Förderung, staatliche Sanierungsauflagen, hohe Energiepreise, Inflation, geringes Wirtschaftswachstum etc.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -20,00 % von (353.725,61 €)	-70.745,12 €
Summe	-70.745,12 €

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

## 8 Ertragswertermittlung Wohnhaus mit 2 WE

### 8.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

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

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

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

### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 8.3 Ertragswertberechnung Wohnhaus 2 WE

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienwohnhaus	2	Wohnung EG / DG Nr. 58 a	76,72		8,00	613,76	7.365,12
	1	Wohnung EG Nr. 58 b	53,93		6,00	323,58	3.882,96
	3	Leerstand Diele EG / DG links neben Nr. 58b	102,48		2,00	204,96	2.459,52
	4	Waschküche EG links neben Nr. 58b	37,53		2,00	75,06	900,72
Summe			270,66	-		1.217,36	14.608,32

**jährlicher Rohertrag** (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **14.608,32 €**

**Bewirtschaftungskosten** (nur Anteil des Vermieters)  
(vgl. Einzelaufstellung) **2.839,27 €**

**jährlicher Reinertrag** **= 11.769,05 €**

**Reinertragsanteil des Bodens**  
**3,00 % von 262.000,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei)) **7.860,00 €**

**Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 3.909,05 €**

**Kapitalisierungsfaktor** (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)  
bei LZ = **3,00 %** Liegenschaftszinssatz  
und RND = **27** Jahren Restnutzungsdauer **× 18,327**

**vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen** **= 71.641,16 €**

**beitragsfreier Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 262.000,00 €**

**vorläufiger Ertragswert** **= 333.641,16 €**

**Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge** **- 66.728,23 €**

**marktangepasster vorläufiger Ertragswert** **= 266.912,93 €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **- 0,00 €**

<b>Ertragswert</b>	<b>=</b>	<b>266.912,93 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>267.000,00 €</b>

## 8.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

### Rohrertrag

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

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

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

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

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 359,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	130,65 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
Summe		2.839,27 €

### 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.

Zinsniveau, Preisrückgänge, weniger staatliche Förderung, staatliche Sanierungsaufgaben, hohe Energiepreise, Inflation, geringes Wirtschaftswachstum etc.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -20,00 % von (333.641,16 €)	-66.728,23 €
Summe	-66.728,23 €

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

### Restnutzungsdauer

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

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.

## 9 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen Wohnhaus mit 2 WE

### Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

### Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der <b>Sachwert</b> wurde mit	rd. <b>283.000,00 €</b> ,
der <b>Ertragswert</b> mit	rd. <b>267.000,00 €</b>

ermittelt.

## Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (Bodenwert, Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in 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>Sachwertverfahren</b> das <b>Gewicht</b> 1,00 (c) × 0,90 (d)	= <b>0,900</b> und
das <b>Ertragswertverfahren</b> das <b>Gewicht</b> 1,00 (a) × 0,60 (b)	= <b>0,600</b> .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
[283.000,00 € × 0,900 + 267.000,00 € × 0,600] ÷ 1,500 = rd. **277.000,00 €**.

### 9.1 Wert des Teilgrundstücks A (Wohnhaus mit 2 WE)

Der **Wert für das Teilgrundstück A** wird zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 mit rd.

**277.000,00 €**

in Worten: zweihundertsiebenundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

## **10 Wertermittlung für das Teilgrundstück B (Werkstattgebäude)**

**Verfahrenswahl mit Begründung**

**Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen**

**Zu den herangezogenen Verfahren**

**Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks etc.**

Siehe hierzu auch im Gutachten Seiten 30 bis 32.

## 11 Bodenwertermittlung Werkstattgebäude

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **120,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.0.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.273 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>120,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.0.2024	20.03.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	120,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )		1.273	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>120,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>120,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	1.273 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>152.760,00 €</b> <b><u>rd. 153.000,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 insgesamt **153.000,00 €**.

## 12 Ertragswertermittlung Werkstattgebäude

### 12.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Siehe hierzu auch im Gutachten Seiten 45 und 46

**12.2 Ertragswertberechnung Werkstattgebäude**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Werkstatthalle	1	Gewerbe EG / DG Nr. 60	214,78		6,50	1.396,07	16.752,84
Garagen mit Unterstellplatz	2	Garagen EG		2,00	50,00	100,00	1.200,00
Summe			214,78	2,00		1.469,07	17.952,84

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>17.952,84 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	<b>2.569,78 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>15.383,06 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> <b>6,00 %</b> von <b>153.000,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	–	<b>9.180,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>6.203,06 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>6,00 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>13</b> Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>8,853</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>54.915,69 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>153.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>207.915,69 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	–	<b>20.791,56 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>187.124,13 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	–	<b>0,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>187.124,13 €</b>
	rd.	<b>187.000,00 €</b>

## 12.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### 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.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Gewerbe	3,0 % vom Rohertrag	583,59 €
Garagen (Gar.)	2 Gar. × 47,00 €	94,00 €
Instandhaltungskosten		
Gewerbe	Gewerbeeinheiten (G) 214,78 m <sup>2</sup> × 4,20 €/m <sup>2</sup>	902,08 €
Garagen (Gar.)	2 Gar. × 106,00 €	212,00 €
Mietausfallwagnis		
Gewerbe	4,0 % vom Rohertrag	778,11 €
Summe		2.569,78 €

### 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.

Zinsniveau, Preisrückgänge, weniger staatliche Förderung, staatliche Sanierungsauflagen, hohe Energiepreise, Inflation, geringes Wirtschaftswachstum etc.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (207.915,69 €)	-20.791,56 €
Summe	-20.791,56 €

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Gewerbebetrieb (für unterstellte Folgenutzung als Gewerbebetrieb)

Das ca. 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 5,5 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	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0	
Summe		5,5	0,0	

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1900 = 125 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (40 Jahre – 125 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 13 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1998.

## 13 Sachwertermittlung Werkstattgebäude

### 13.1 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 Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

### Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Siehe hierzu auch im Gutachten Seiten 35 und 36

## 13.2 Sachwertberechnung Werkstattgebäude

Gebäudebezeichnung		Werkstattgebäude	Garagen mit Unterstellplatz
unterstellte Folgenutzung		Werkstattgebäude	
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	970,00 €/m <sup>2</sup> BGF	pauschale Wertschätzung
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	219,20 m <sup>2</sup>	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	212.624,00 €	
Baupreisindex (BPI) 20.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	392.716,53 €	
Regionalfaktor	x	1,000	
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	392.716,53 €	
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell		linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		40 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		13 Jahre	
• prozentual		67,50 %	
• Faktor	x	0,325	
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	127.632,87 €	3.000,00 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>130.632,87 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>1.306,33 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>131.939,20 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>153.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>284.939,20 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>0,75</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>21.370,44 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>192.333,96 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>192.333,96 €</b>
	rd.	<b>192.000,00 €</b>

### 13.3 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: Werkstattgebäude

### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Konstruktion	11,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	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 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995) o.ä.
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile o.ä.
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995) o.ä.
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995) o.ä.
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich o.ä.
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton o.ä.
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	einfache und wenige Toilettenräume 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; Blitzschutz; Teeküchen o.ä.

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

Nutzungsgruppe: Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude  
Gebäudetyp: Betriebs-/ Werkstätten, eingeschossig

#### Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	970,00	100,0	970,00
4	1.165,00	0,0	0,00
5	1.430,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			970,00
gewogener Standard = 3,0			

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

<b>NHK 2010 für das Bewertungsgebäude</b>	=	970,00 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	970,00 €/m <sup>2</sup> BGF

#### Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

#### Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

#### Baukostenregionalfaktor

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

#### Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt (siehe [1], Kapitel 3.01.7 (bis 102. Ergänzung)).

## Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 1,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (130.632,87 €)	1.306,33 €
Summe	1.306,33 €

## Gesamtnutzungsdauer

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

## Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

## Alterswertminderung

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

## Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

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

**Marktübliche Zu- oder Abschläge**

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

Zinsniveau, Preisrückgänge, weniger staatliche Förderung, staatliche Sanierungsauflagen, hohe Energiepreise, Inflation, geringes Wirtschaftswachstum etc.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 % von (213.704,40 €)	-21.370,44 €
Summe	-21.370,44 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

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

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

## 14 Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen Werkstattgebäude

### Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

### Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

### Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der <b>Ertragswert</b> wurde mit	rd. <b>187.000,00 €</b> ,
der <b>Sachwert</b> mit	rd. <b>192.000,00 €</b>

ermittelt.

### Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

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

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

Insgesamt erhalten somit

das <b>Sachwertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	0,40 (c) × 0,90 (d)	= <b>0,360</b> und
das <b>Ertragswertverfahren</b> das <b>Gewicht</b>	1,00 (a) × 0,90 (b)	= <b>0,900</b> .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[192.000,00 \text{ €} \times 0,360 + 187.000,00 \text{ €} \times 0,900] \div 1,260 = \text{rd. } \underline{\underline{188.000,00 \text{ €}}}$ .

### 14.1 Wert des Teilgrundstücks B Werkstattgebäude

Der **Wert für das Teilgrundstück B** wird zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 mit rd.

**188.000,00 €**

in Worten: einhundertachtundachtzigtausend Euro

geschätzt.

## 15 Wertermittlung für das Teilgrundstück C (Flurstück 23/17)

### 15.1 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.

## 15.2 Bodenwertermittlung Flurstück 23/17

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **425,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	159 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	=	ja

### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>425,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.03.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	425,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )		159	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Verkehrsfläche	nein	ja	× 0,200	
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>85,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>85,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	159 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>13.515,00 €</b> <b>rd. <u>13.500,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 insgesamt **13.500,00 €**.

### 15.3 Vergleichswertermittlung Flurstück 23/17

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

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>13.500,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>275,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>13.775,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>13.775,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>13.775,00 €</b>
	rd.	<b>14.000,00 €</b>

### 15.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 1,00 %	275,00 €
Summe	275,00 €

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

## 15.5 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

## 15.6 Wert des Teilgrundstücks C Flurstück 23/17

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **14.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück C Flurstück 23/17 wird zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 mit rd.

**14.000,00 €**

in Worten: vierzehntausend Euro

geschätzt.

## 16 Wertermittlung für das Teilgrundstück D (Flurstück 23/12)

### 16.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21). 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.

## 16.2 Bodenwertermittlung Flurstück 23/12

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **425,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

### Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	275 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	<b>425,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.03.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	425,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )		275	×	1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
Verkehrsfläche	nein	ja	×	0,200
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>85,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	<b>85,00 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	275 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>23.375,00 €</b> <b>rd. <u>23.400,00 €</u></b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 insgesamt **23.400,00 €**.

### 16.3 Vergleichswertermittlung Flurstück 23/12

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

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>23.400,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>234,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>23.634,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>23.634,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert gesamt</b>	=	<b>23.634,00 €</b>
	rd.	<b>24.000,00 €</b>

### 16.4 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

#### Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 1,00 %	234,00 €
Summe	234,00 €

#### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

## 16.5 Wert des Teilgrundstücks D Flurstück 23/12 (halber Anteil)

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **24.000,00 €** **gesamt** ermittelt. **Der halbe Anteil beträgt rd. 12.000,00 €.**

Der Wert für das Teilgrundstück D Flurstück 23/12 wird zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 mit rd.

**12.000,00 € (halber Anteil)**

in Worten: zwölftausend Euro

geschätzt.

**17 Verkehrswert 1 (Flurstücke 23/11, 23/15, 23/17 Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 9)**

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

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A	Wohnhaus 2 WE	617,00 m <sup>2</sup>	277.000,00 €
B	Werkstattgebäude	1.273,00 m <sup>2</sup>	188.000,00 €
C	unbebaut (Zuwegung Flurstück 23/16)	159,00 m <sup>2</sup>	14.000,00 €
<b>Summe</b>		<b>2.049,00 m<sup>2</sup></b>	<b>479.000,00 €</b>

Der Verkehrswert 1 für das mit einem Wohnhaus mit 2 WE, einem Werkstattgebäude sowie 2 Fertig-Garagen bebaute Grundstück in D-25451 Quickborn, Bahnstraße 58a, 58b und 60

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Quickborn	3812	5
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Quickborn	5	23/12
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Quickborn	3812	9
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Quickborn	5	23/17, 23/15, 23/11

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 mit rd.

**479.000,00 €**

in Worten: vierhundertneunundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

## 18 Verkehrswert 2 (Flurstück 23/12 Bestandsverzeichnis Nr. 5)

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
D	unbebaut (Hoffläche)	275,00 m <sup>2</sup>	24.000,00 €
Summe gesamt		275,00 m <sup>2</sup>	24.000,00 €
Summe 1/2 Anteil			12.000,00 €

Der **Verkehrswert (halber Anteil)** Flurstück 23/12 in D-25451 Quickborn, Bahnstraße 58a, 58b und 60

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Quickborn	3812	5
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Quickborn	5	23/12

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 mit rd.

**12.000,00 € (1/2 Anteil)**

in Worten: zwölftausend Euro

geschätzt.

## 19 Verkehrswert gesamt (Verkehrswert 1 und Verkehrswert 2)

Nachfolgend werden die Einzelverkehrswerte zusammengefasst. Der Gesamtverkehrswert ergibt sich demnach wie folgt:

Verkehrswert 1	479.000,00 €
Verkehrswert 2	012.000,00 €
<u>Verkehrswert gesamt</u>	<u>491.000,00 €</u>

Der Gesamtverkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit 2 WE, einem Werkstattgebäude, sowie 2 Fertig-Garagen bebaute Grundstück in D-25451 Quickborn, Bahnstraße 58a, 58b und 60 inkl. zweier unbebauter Flurstücke

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Quickborn	3812	5 und 9
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Quickborn	5	23/11, 23/12, 23/15, 23/17

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2025 mit rd.

**491.000,00 €**

in Worten: vierhunderteinundneunzigtausend Euro

geschätzt.

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

Hamburg, den 05.07.2025

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

## 20 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

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

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

- Leistungsabgrenzung -

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

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

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

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

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

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

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

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

Baulasten: Mir lag eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vor. Hiernach sind auf den Flurstücken Baulasten eingetragen.

Allgemein: Es bleibt jedem Gutachtenleser, Bieter o.ä. 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.

## 21 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 21.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**SW-RL:**

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

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**BRW-RL:**

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

**WertR:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

## 21.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

## 21.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 28.05.2025) erstellt.

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Wohnhausgrundstück**in **Quickborn, Bahnstraße 58a, 58b**Flur **5**Flurstücksnummer **23/15 u.a.**Wertermittlungstichtag: **20.03.2025**

<b>Bodenwert</b>						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]	
1	baureifes Land	frei	424,64	617,00	262.000,00	
Summe:			424,64	617,00	262.000,00	

<b>Objektdaten</b>								
Grundstücksteil	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]	
1	Einfamilienwohnhaus			270,66	1890	80	27	

<b>Wesentliche Daten</b>					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
1	14.608,32	2.839,27 € (19,44 %)	3,00	0,70	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	968,00 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0,00 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>1.023,42 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>18,96</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>23,54</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	267.000,00 €
Sachwert:	283.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>277.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	20.03.2025

Bemerkungen: Wohnhaus mit 2 WE; 1 Wohneinheit leerstehend; Unterhaltungsstau und Modernisierungsbedarf vorhanden;

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Gewerbegrundstück**in **Quickborn, Bahnstraße 60**Flur **5**Flurstücksnummer **23/11 u.a.**Wertermittlungstichtag: **20.03.2025**

<b>Bodenwert</b>						
Grundstücksteil	Entwicklungsstufe	beitragsrechtlicher Zustand	BW/Fläche [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Bodenwert (BW) [€]	
B	baureifes Land	frei	120,19	1.273,00	153.000,00	
Summe:			120,19	1.273,00	153.000,00	

<b>Objektdaten</b>								
Grundstücksteil	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m <sup>2</sup> ]	BGF [ca. m <sup>2</sup> ]	WF/NF [ca. m <sup>2</sup> ]	Baujahr ca.	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
B	Gewerbe		219,20	214,78	1900	40	13	
B	Garagen mit Unterstellplatz							

<b>Wesentliche Daten</b>					
Grundstücksteil	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
B	17.952,84	2.569,78 € (13,21 %)	6,00	0,75	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	712,36 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	0,00 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>875,31 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>10,47</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>12,22</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	187.000,00 €
Sachwert:	192.000,00 €
Vergleichswert:	---
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>188.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	20.03.2025

Bemerkungen: Werkstattgebäude, ehem. Scheunengebäude o.ä.; vermietet

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Hoffläche-Grundstück**in **Quickborn, Bahnstraße 58b, 60**Flur **5**Flurstücksnummer **23/11 u.a.**Wertermittlungstichtag: **20.03.2025**

<b>Bodenwert</b>						
	<b>Grundstücksteil</b>	<b>Entwicklungsstufe</b>	<b>beitragsrechtlicher Zustand</b>	<b>BW/Fläche [€/m²]</b>	<b>Fläche [m²]</b>	<b>Bodenwert (BW) [€]</b>
	C	Verkehrsfläche	frei	84,91	159,00	13.500,00
			Summen:	84,91	159,00	13.500,00

<b>Wesentliche Daten</b>					
	<b>Grundstücksteil</b>	<b>Jahresrohertrag RoE [€]</b>	<b>BWK [% des RoE]</b>	<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>Sachwertfaktor</b>
	C	----	----	----	----

<b>Ergebnisse</b>	
Vergleichswert:	13.800,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>14.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	20.03.2025

Bemerkungen: unbebautes Grundstück, Verkehrsfläche

**Wertermittlungsergebnisse**

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Für das **Zuwegung-Grundstück**in **Quickborn, Bahnstraße Nähe 58a**Flur **5**Flurstücksnummer **23/11 u.a.**Wertermittlungstichtag: **20.03.2025**

<b>Bodenwert</b>						
	<b>Grundstücksteil</b>	<b>Entwicklungsstufe</b>	<b>beitragsrechtlicher Zustand</b>	<b>BW/Fläche [€/m²]</b>	<b>Fläche [m²]</b>	<b>Bodenwert (BW) [€]</b>
	D	Verkehrsfläche	frei	85,09	275,00	23.400,00
			Summen:	85,09	275,00	23.400,00

<b>Wesentliche Daten</b>					
	<b>Grundstücksteil</b>	<b>Jahresrohertrag RoE [€]</b>	<b>BWK [% des RoE]</b>	<b>Liegenschaftszinssatz [%]</b>	<b>Sachwertfaktor</b>
	D	----	----	----	----

<b>Ergebnisse</b>	
Vergleichswert:	23.600,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>24.000,00 € (gesamt)</b>
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>12.000,00 € (1/2 Anteil)</b>
Wertermittlungstichtag	20.03.2025

Bemerkungen: unbebautes Grundstück, Verkehrsfläche, Zuwegung zum Flurstück 23/16

## 22 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Fotos
- Anlage 1a: Luftbild
- Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten
- Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 8: Rauminhaltsberechnungen
- Anlage 9: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 10: Flächennutzungsplan
- Anlage 11: § 34 BauGB

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

Anlage 1: Fotos

Seite 1 von 17



Bild 1: unmittelbare Umgebung



Bild 2: Bereich Hof / Auffahrt



Bild 3: giebelseitige Ansicht Wohnhaus



Bild 7: weitere giebelseitige Ansicht Wohnhaus

Anlage 1: Fotos

Seite 2 von 17



Bild 4: traufseitige Teilansicht Wohnhaus



Bild 5: weitere traufseitige Teilansicht Wohnhaus



Bild 6: Teilansicht Wohnhaus Bereich Wohnung Nr. 58a



Bild 8: Eingangsbereich Wohnung Nr. 58a

Anlage 1: Fotos

Seite 3 von 17



Bild 9: Whg Nr. 58a: Flur



Bild 10: Whg Nr. 58a: Küche



Bild 11: Whg Nr. 58a: Küche



Bild 12: Whg Nr. 58a: Küche

Anlage 1: Fotos

Seite 4 von 17



Bild 13: Whg Nr. 58a: Schlafraum



Bild 14: Whg Nr. 58a: Wohnen



Bild 15: Whg Nr. 58a: Bad



Bild 16: Whg Nr. 58a: Bad

Anlage 1: Fotos

Seite 5 von 17



Bild 17: Whg Nr. 58a: Bad



Bild 19: Whg Nr. 58a: Bad



Bild 18: Whg Nr. 58a: Heizungsanlage



Bild 20: Whg Nr. 58a: Küche mit Treppe in das DG

Anlage 1: Fotos

Seite 6 von 17

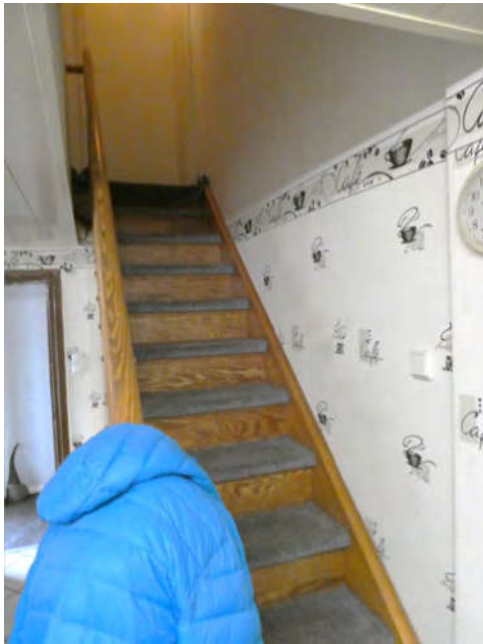


Bild 21: Whg Nr. 58a: Küche / Treppe in das DG



Bild 22: Whg Nr. 58a: Zimmer im DG



Bild 23: Whg Nr. 58b: Eingangsbereich



Bild 24: Whg Nr. 58b: Küche

Anlage 1: Fotos

Seite 7 von 17



Bild 26: Whg Nr. 58b: Küche



Bild 25: Whg Nr. 58b: Duschbad

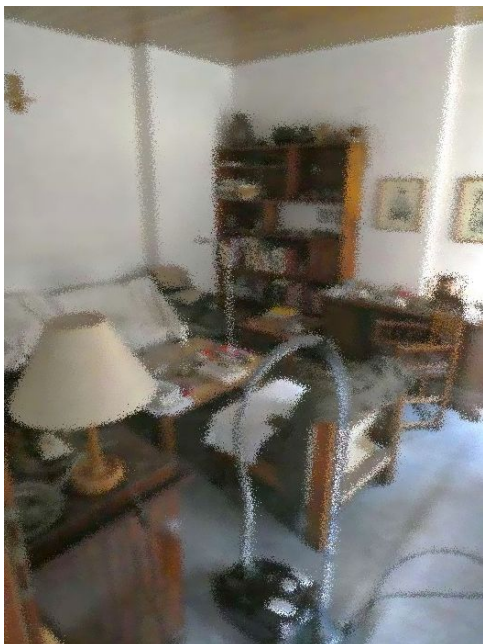


Bild 27: Whg Nr. 58b: Zimmer



Bild 28: Whg Nr. 58b: Zimmer , wie vor

Anlage 1: Fotos

Seite 8 von 17

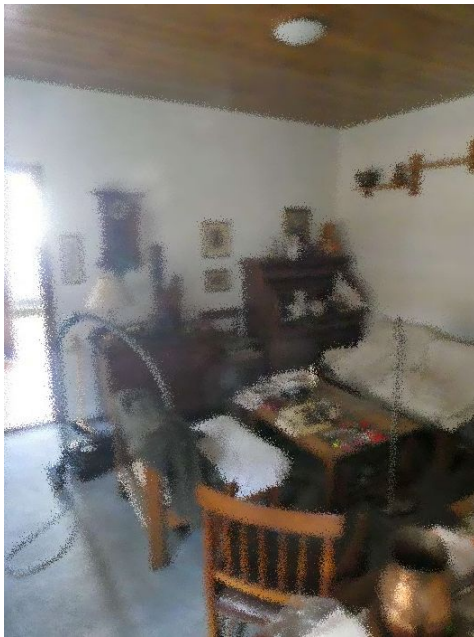


Bild 29: Whg Nr. 58b: Zimmer

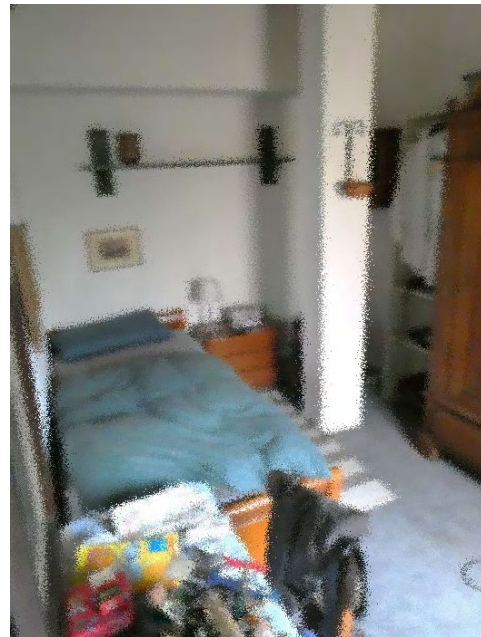


Bild 30: Whg Nr. 58b: Zimmer



Bild 31: Whg Nr. 58b: Zimmer



Bild 32: Werkstattgebäude , straßenseitige Ansicht

Anlage 1: Fotos

Seite 9 von 17



Bild 33: Werkstattgebäude , hofseitige Ansicht



Bild 34: Werkstattgebäude , hofseitige Ansicht



Bild 35: Werkstattgebäude , hofseitige Ansicht



Bild 36: Werkstattgebäude , hofseitige Ansicht rückwärtig

Anlage 1: Fotos

Seite 10 von 17



Bild 37: Werkstattgebäude , hofseitige Ansicht



Bild 38: Werkstattgebäude , Lager



Bild 39: Werkstattgebäude , WC



Bild 40: Werkstattgebäude , WC

Anlage 1: Fotos

Seite 11 von 17



Bild 41: Werkstattgebäude , Aufenthaltsraum

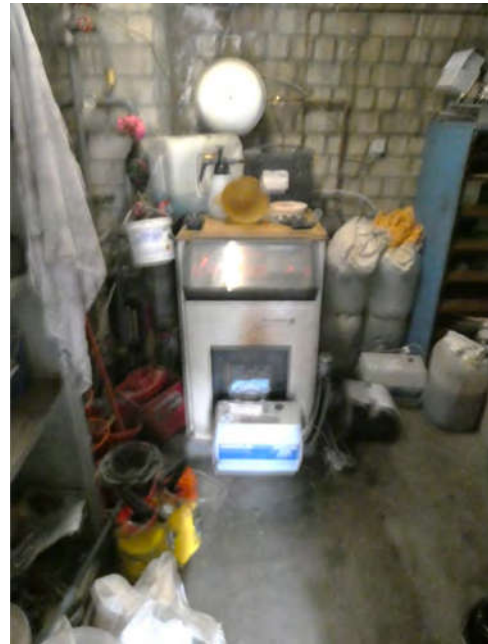


Bild 42: Werkstattgebäude , Heizungsanlage



Bild 43: Werkstattgebäude , Kunststoffank Heizung



Bild 44: Werkstattgebäude , Lager / Werkstatt

Anlage 1: Fotos

Seite 12 von 17



Bild 45: Werkstattgebäude , Lager / Werkstatt



Bild 46: Werkstattgebäude , Büro



Bild 47: Werkstattgebäude , Büro

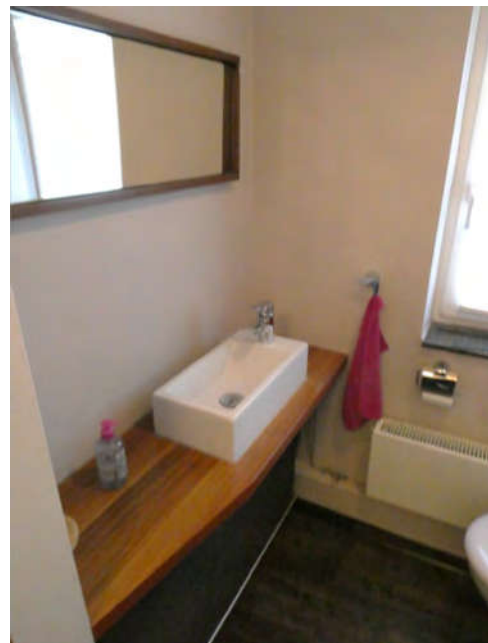


Bild 48: Werkstattgebäude , WC

Anlage 1: Fotos

Seite 13 von 17



Bild 49: Werkstattgebäude , WC

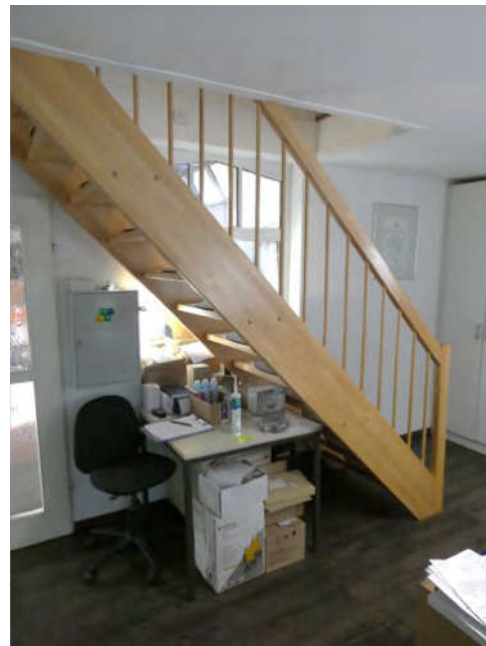


Bild 50: Werkstattgebäude , Büro / Treppe in den Dachraum

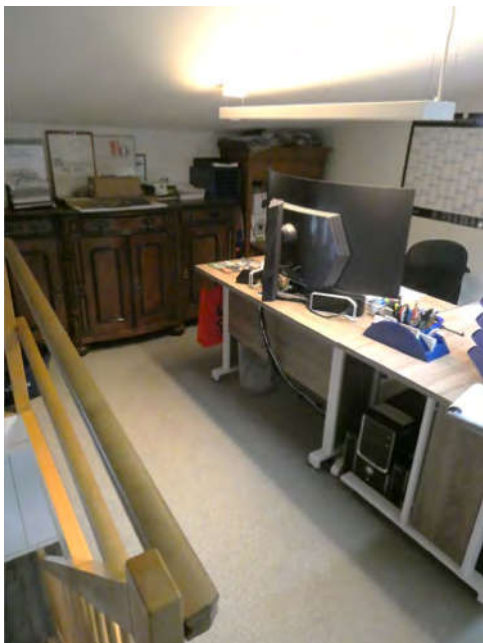


Bild 51: Werkstattgebäude , Büro Dachraum



Bild 52: Werkstattgebäude , Lager mit Treppe in den Dachraum

Anlage 1: Fotos

Seite 14 von 17



Bild 53: Werkstattgebäude , Lager Dachraum



Bild 54: Fertig-Garagen mit Unterstellplatz



Bild 55: Abstellbereich Waschküche



Bild 56: Abstellbereich Waschküche

Anlage 1: Fotos

Seite 15 von 17



Bild 57: Dachbereich



Bild 58: Dachbereich



Bild 59: Dachbereich



Bild 60: Dachbereich

Anlage 1: Fotos

Seite 16 von 17



Bild 61: Abstellbereich Diele



Bild 62: Abstellbereich Diele / Situation Decke



Bild 63: Abstellbereich Diele / Situation Elektrik



Bild 64: Abstellbereich Bad

Anlage 1: Fotos

Seite 17 von 17



Bild 65: Abstellbereich Treppe in den Dachbereich

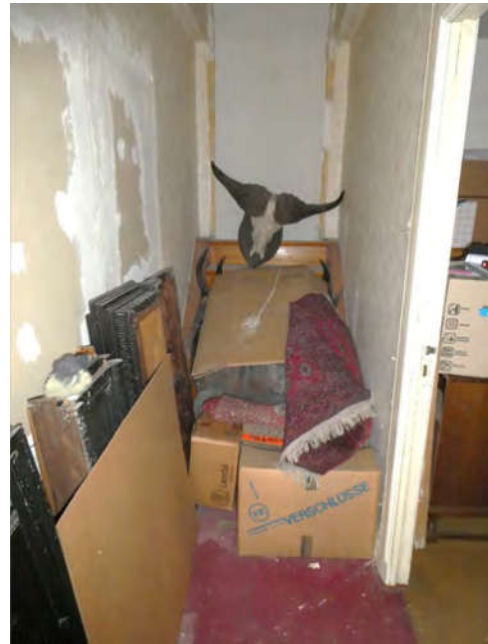


Bild 66: Abstellbereich Dachbereich Flur

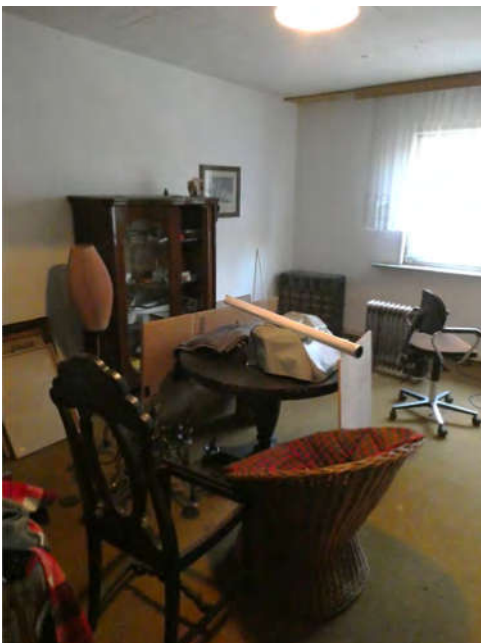


Bild 67: Abstellbereich Dachbereich Zimmer



Bild 68: Abstellbereich Dachbereich Wasserschaden (alt)

## Anlage 1a: Luftbild

Seite 1 von 1

**Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein**

25451 Quickborn , Kr Pinneberg , Bahnstr. 58



geoport



29.06.2025 | 03505430 | © Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein

Maßstab (im Papierdruck): 1:5.000  
Ausdehnung: 850 m x 850 m



0 500 m

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

**Datenquelle**  
Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

**on-geo** Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03505430 vom 29.06.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de); ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen Geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025

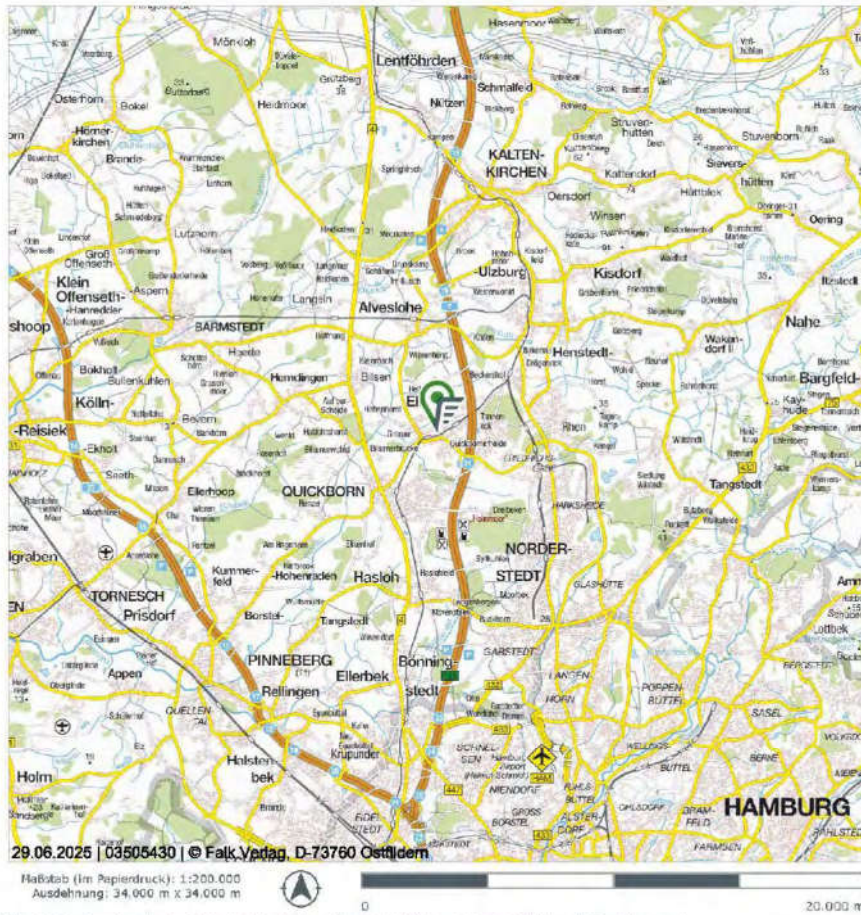
Seite 1

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 29.06.2025 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 2025.

Anlage 2: Überregionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

**Übersichtskarte MairDumont**  
25451 Quickborn, Kr Pinneberg, Bahnstr. 58



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckzuzinsen.)  
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindegrenzen und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

**Datenquelle**  
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

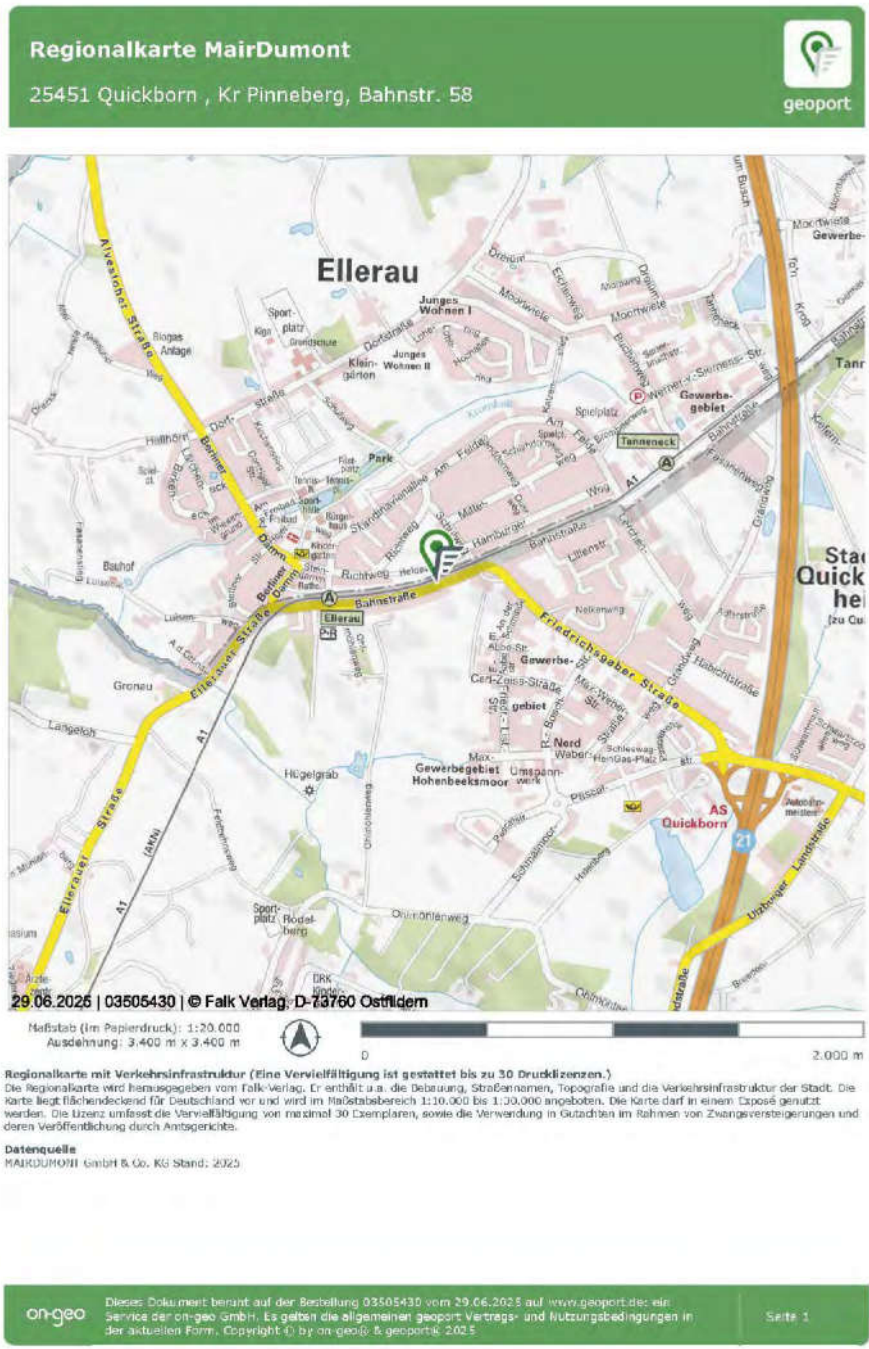
on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03505430 vom 29.06.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de); ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport, 2025

Seite 1

Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 29.06.2025 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 2025.

Anlage 3: Regionale Lage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

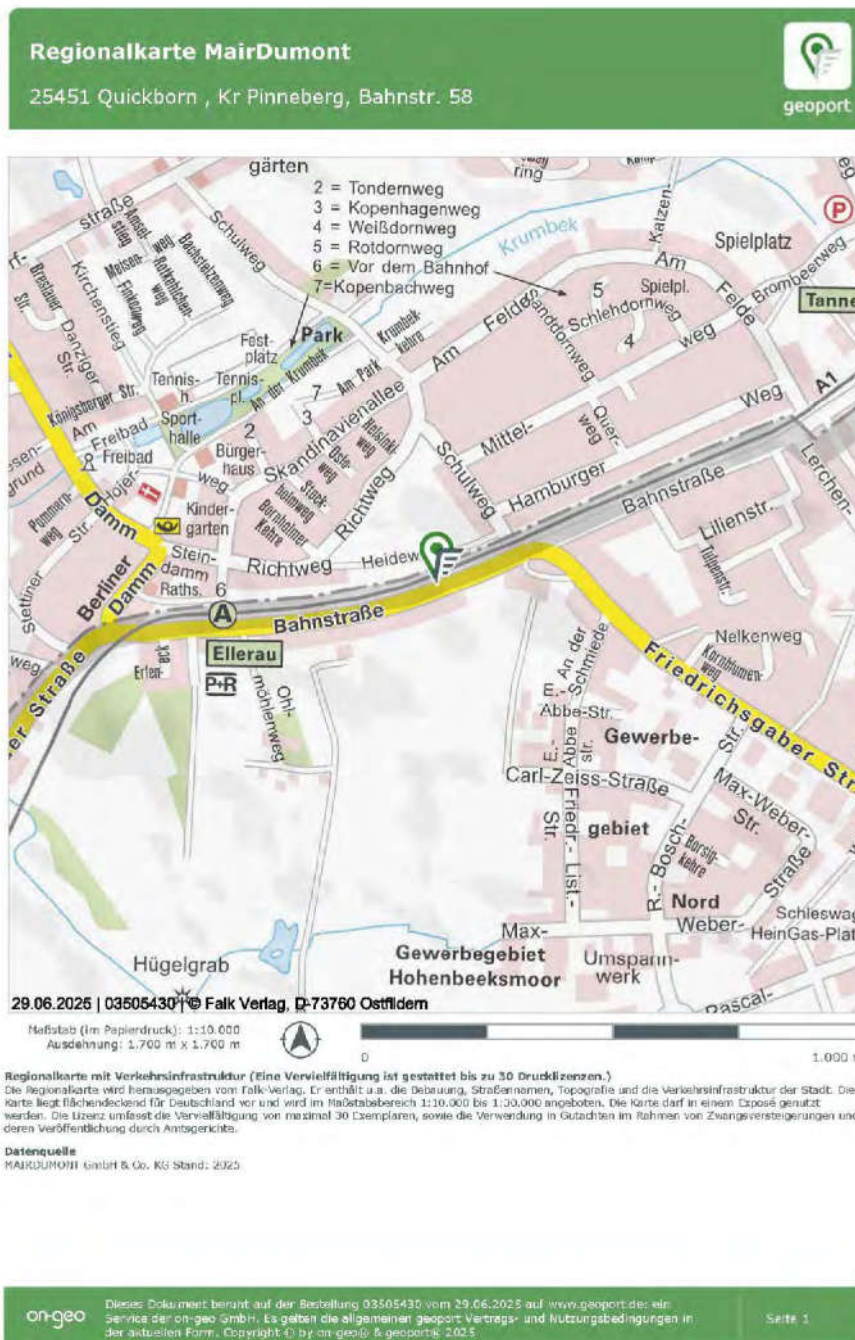
Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 29.06.2025 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 2025.

Anlage 4: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Dieses Dokument beruht auf einer Bestellung vom 29.06.2025 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 2025.

Anlage 5: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte (sw) 1:1000

Erstellt am 25.11.2024

Flurstück: 23/11 und weitere  
Flur: 5  
Gemarkung: Quickborn

Gemeinde: Quickborn  
Kreis: Pinneberg

Landesamt für  
Vermessung und Geoinformation  
Schleswig-Holstein



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



Maßstab: 1:1000 Meter  
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabmaßstab maßgebend.  
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).



Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 2 von 17

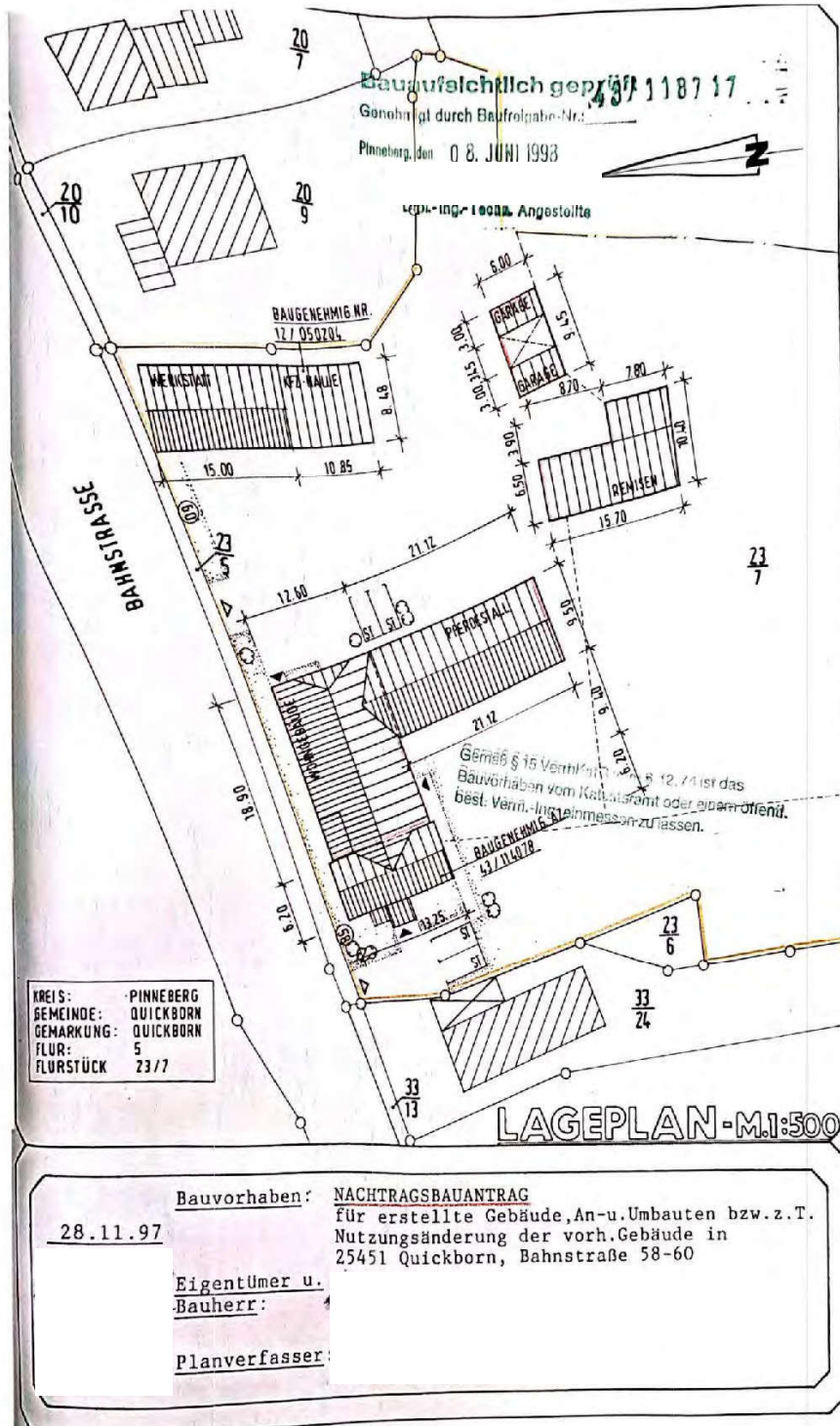


Bild 4: Gesamtplan Übersicht

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 3 von 17

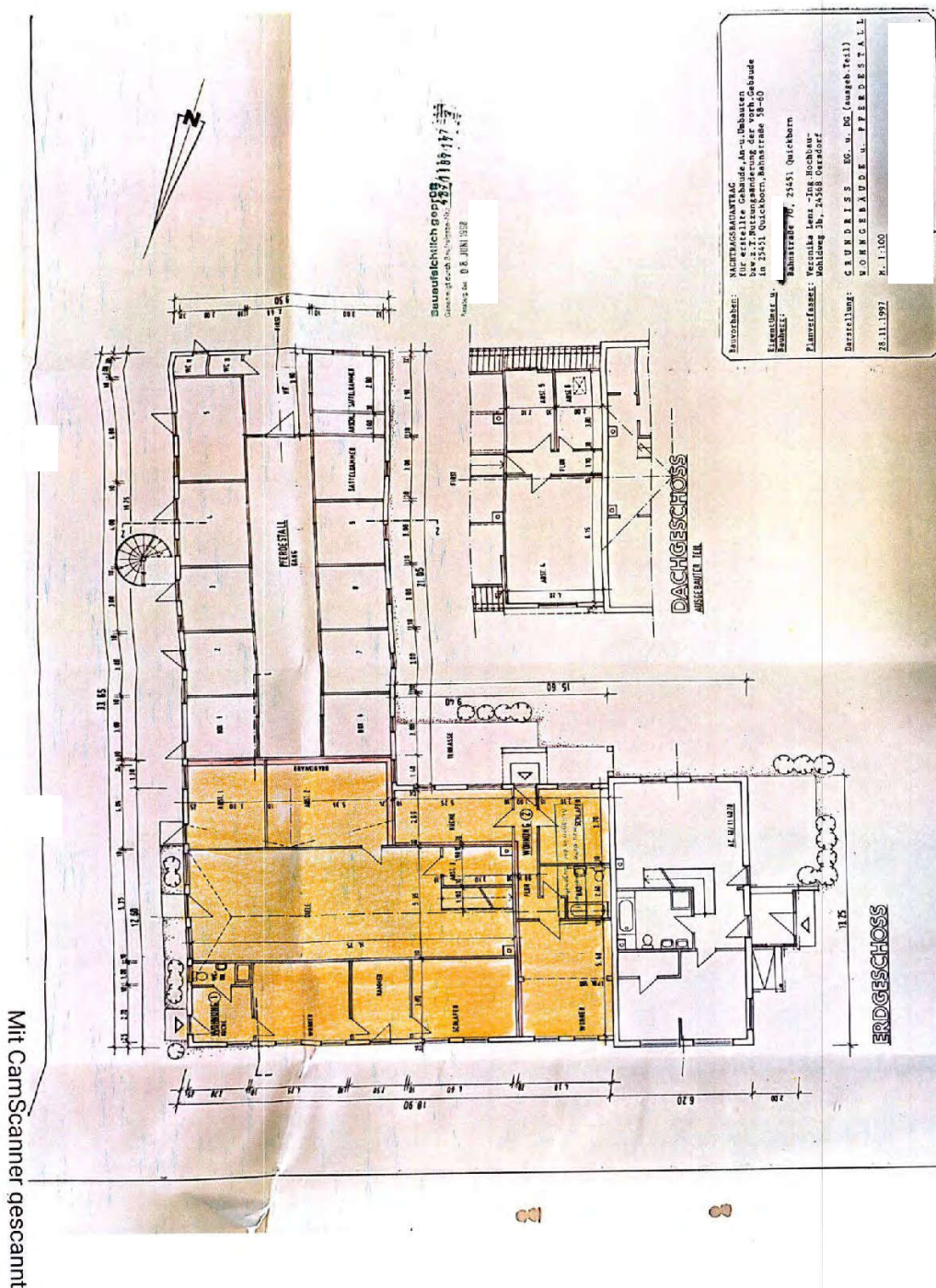
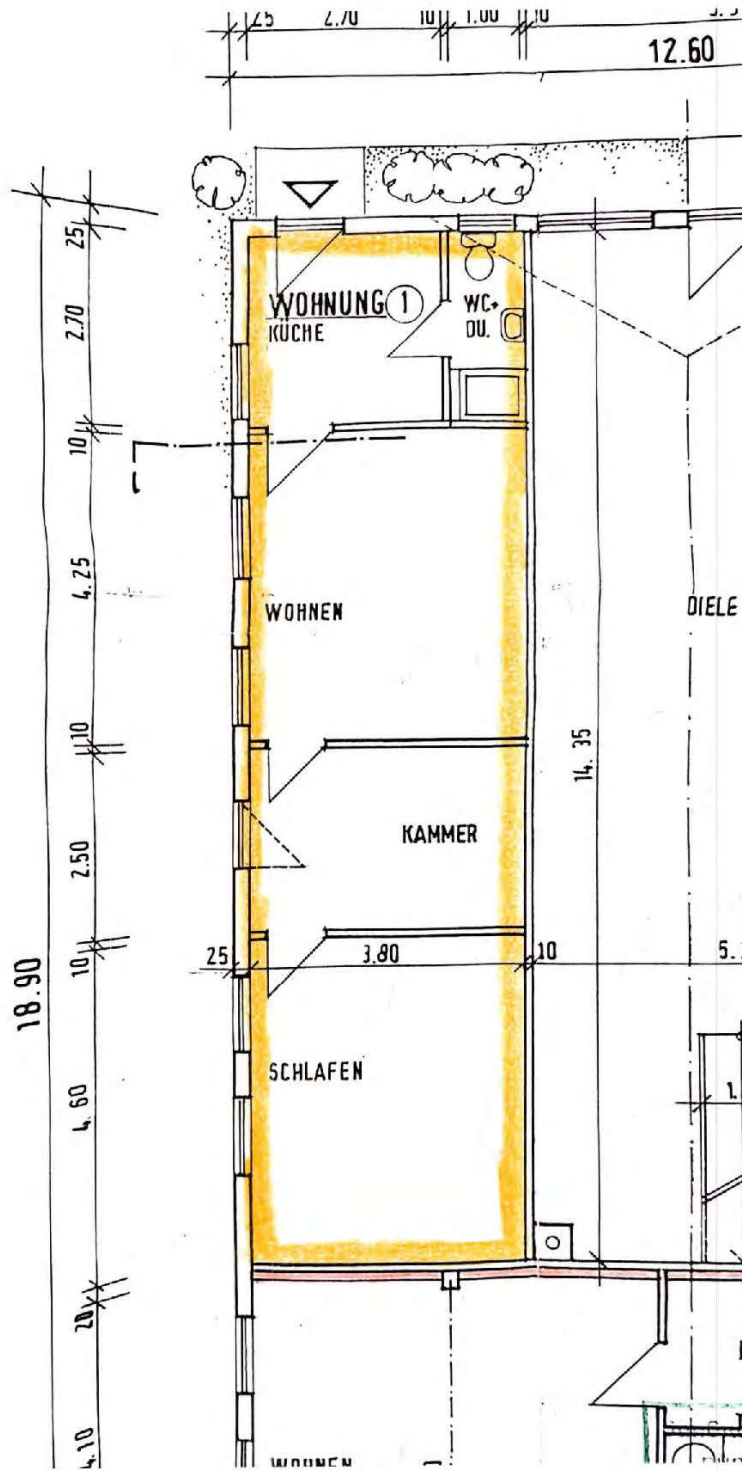


Bild 5: Grundriss EG mit Kennzeichnung Wohnungen sowie Waschküche und Abstellbereich

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 4 von 17

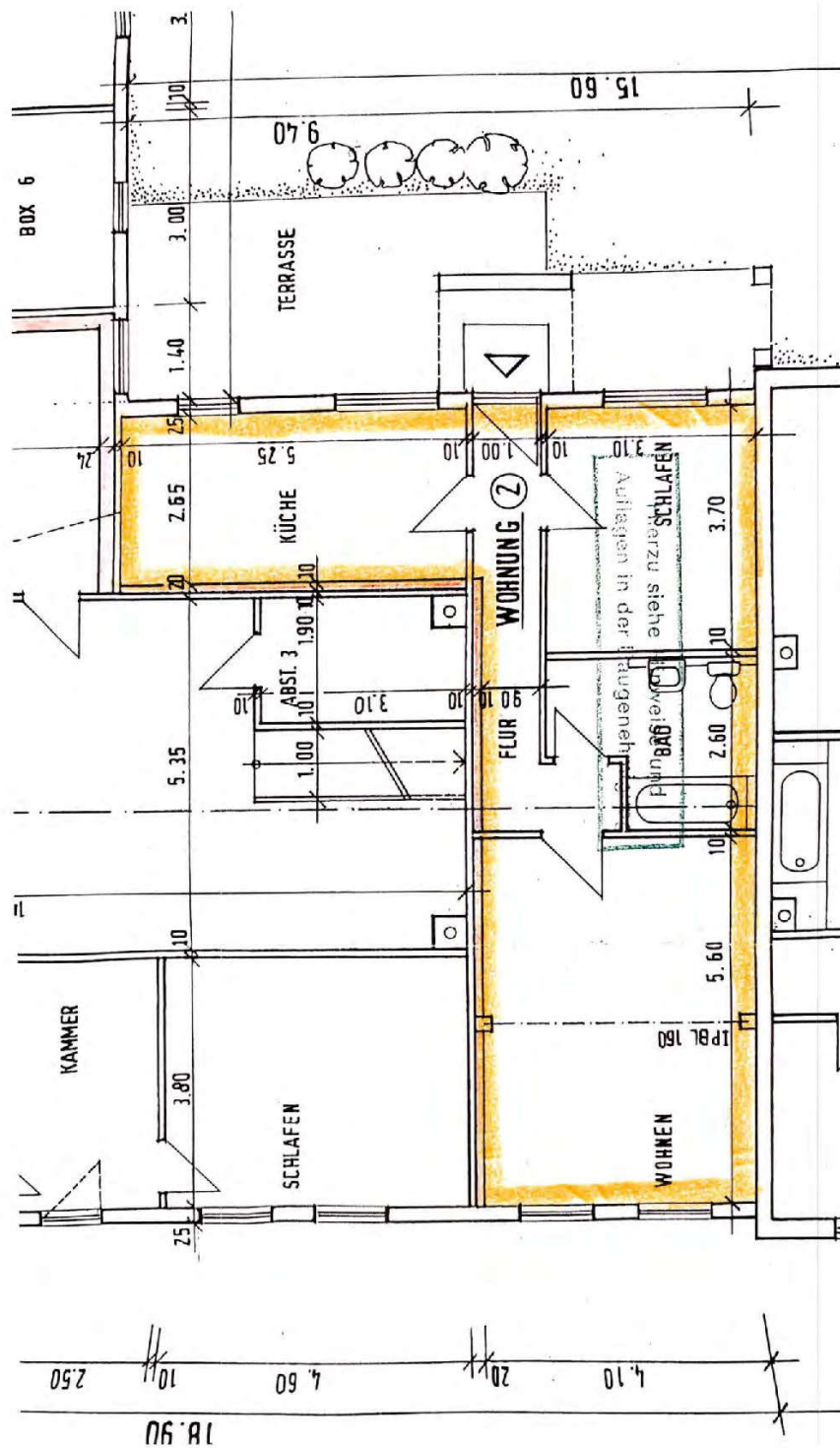


Mit CamScanner gescannt

Bild 6: Grundriss EG Wohnung Nr. 58b

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 5 von 17



Mit CamScanner gescannt

Bild 7: Grundriss EG Wohnung Nr. 58a

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 6 von 17

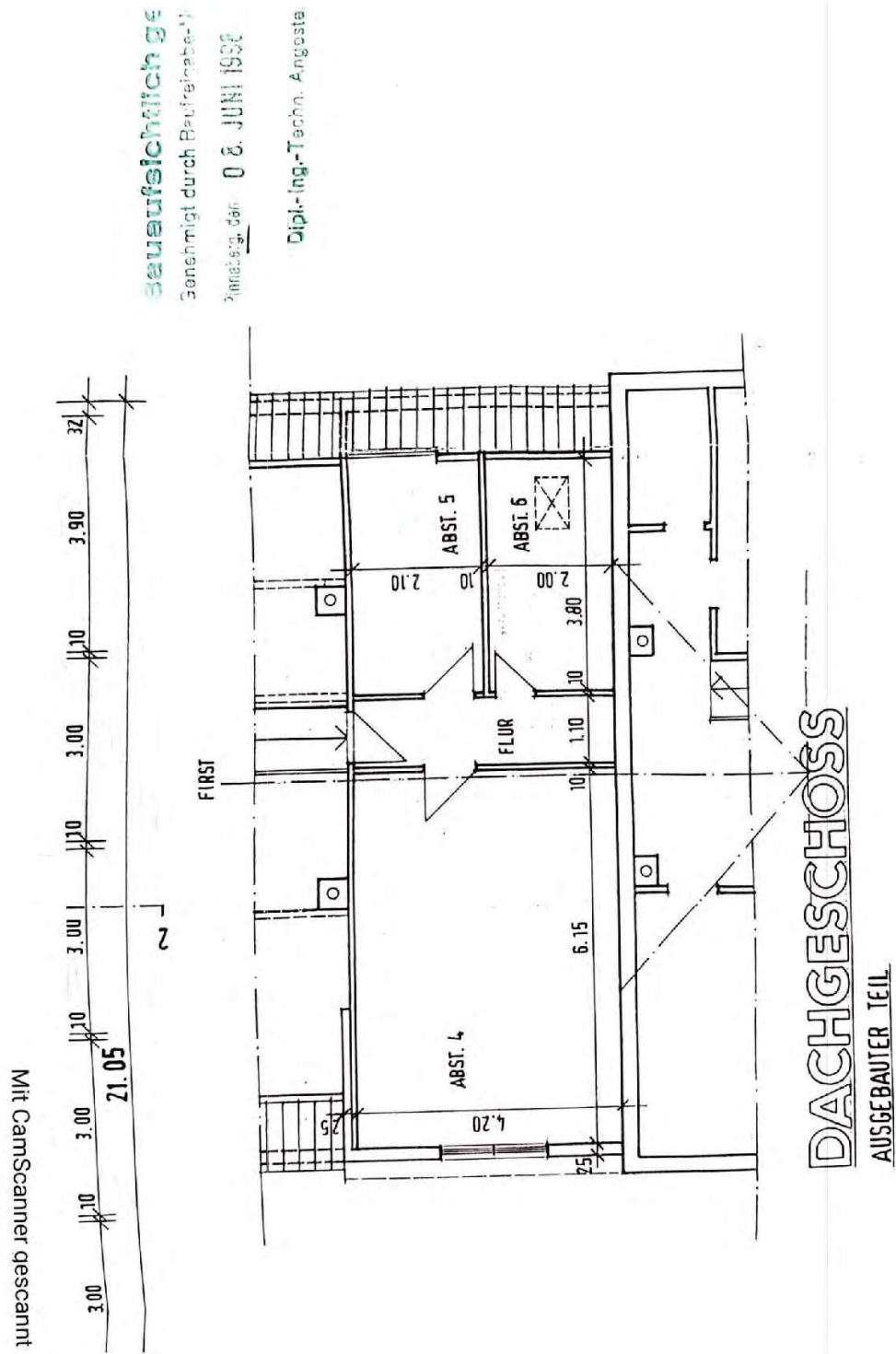


Bild 10: Teilgrundriss DG

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 7 von 17

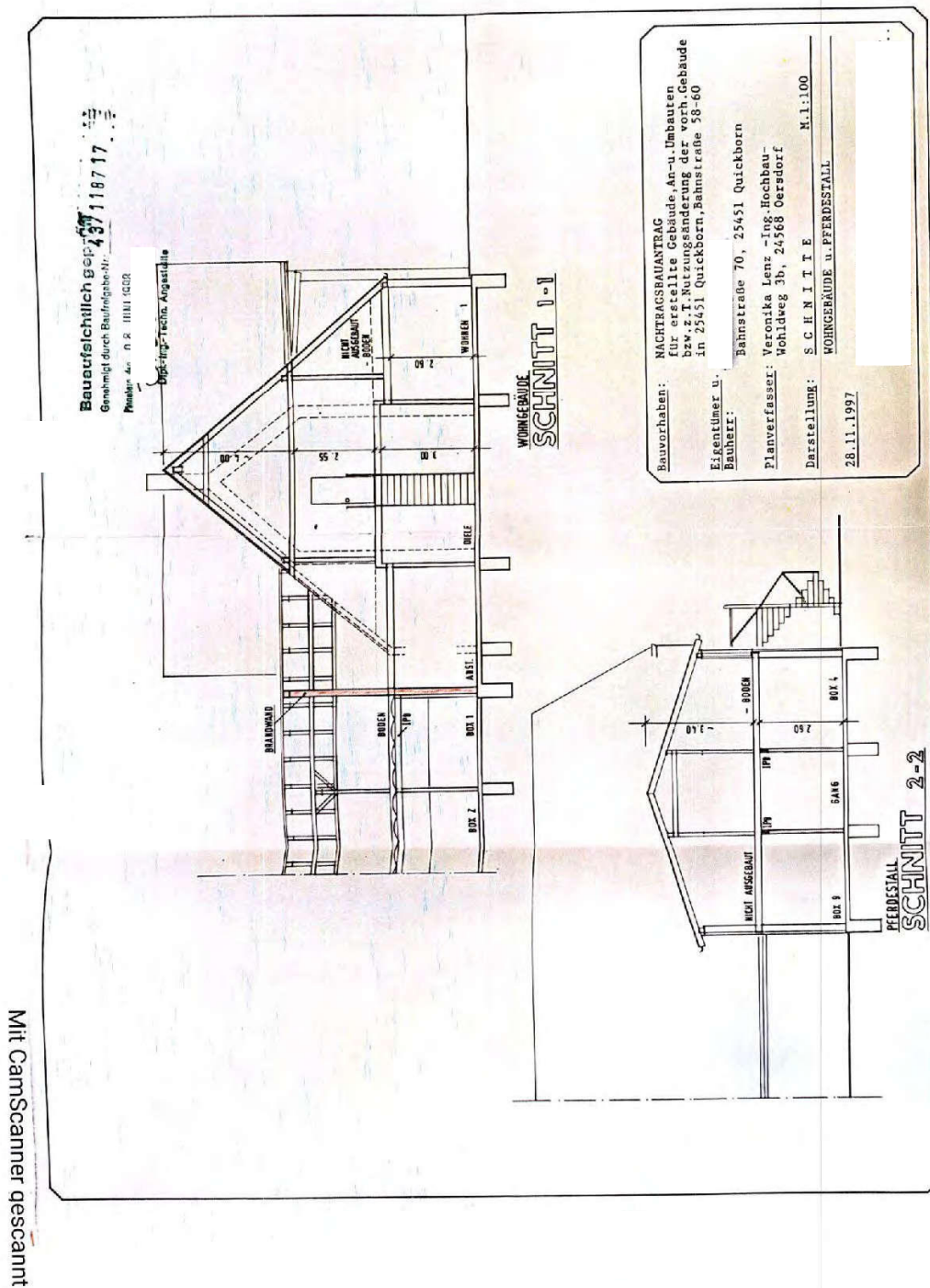


Bild 11: Querschnitte

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 8 von 17

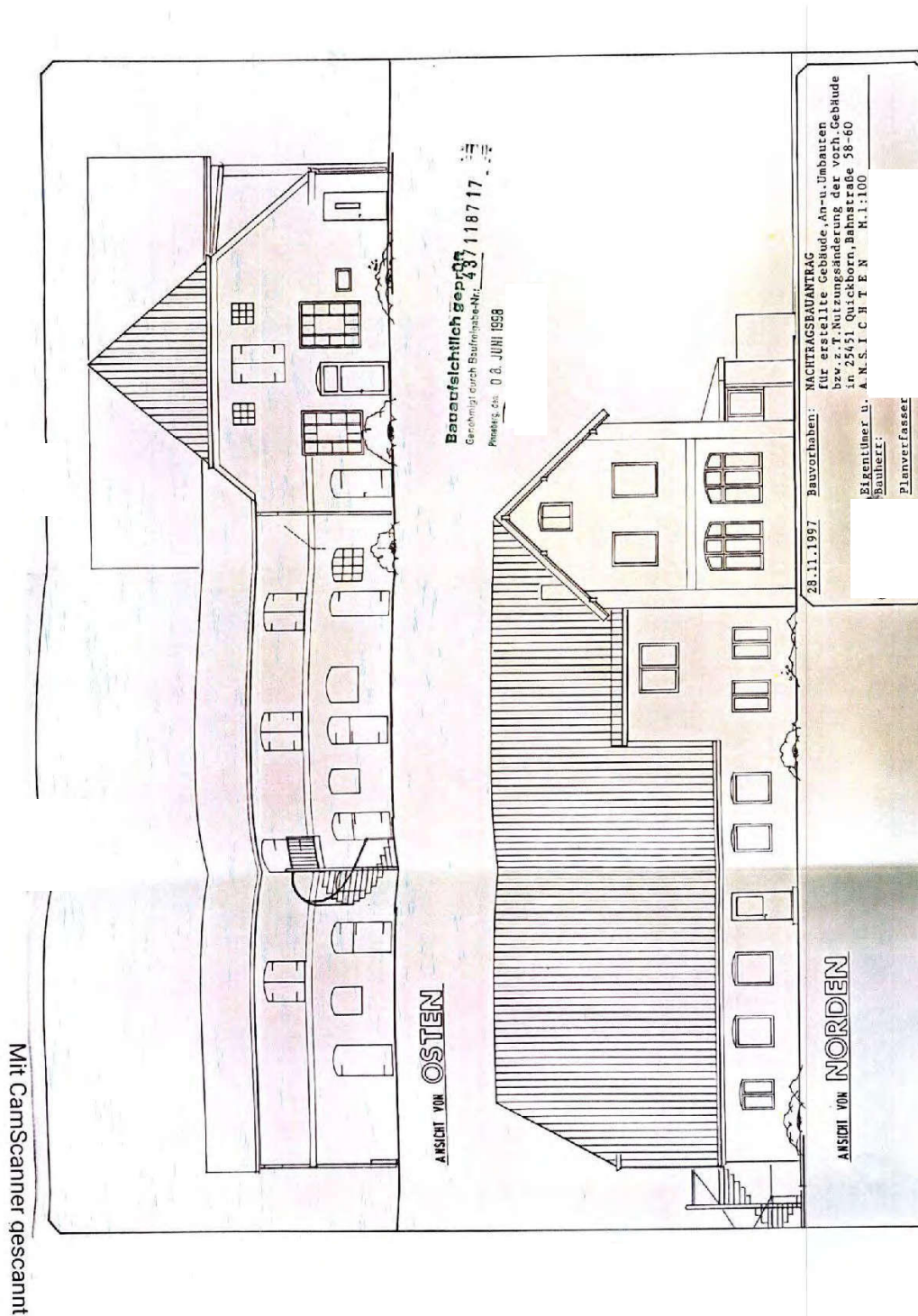


Bild 12: Ansichten

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 9 von 17

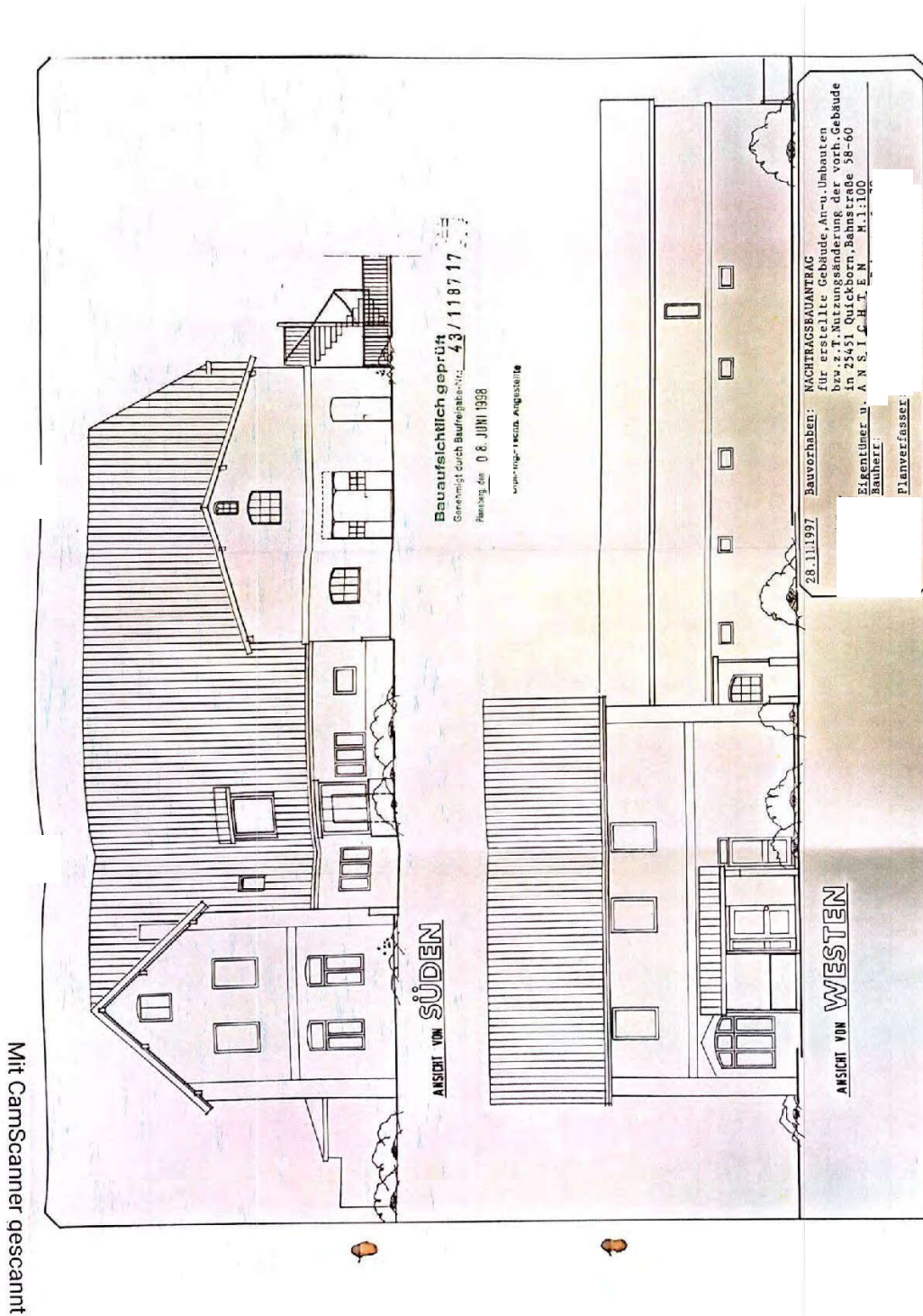


Bild 13: Ansichten

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 10 von 17

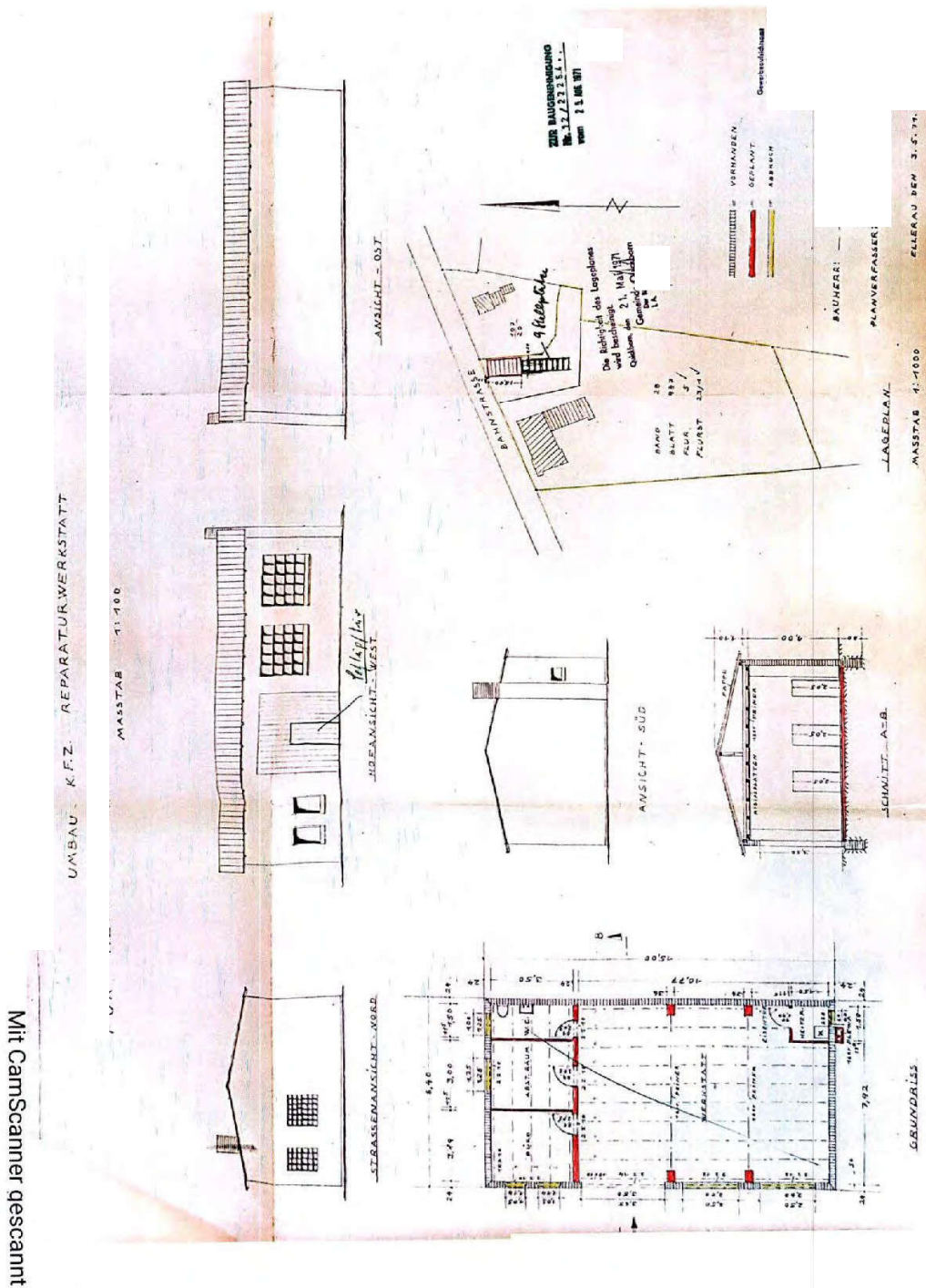


Bild 14: Gesamtplan Werkstattgebäude

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 11 von 17

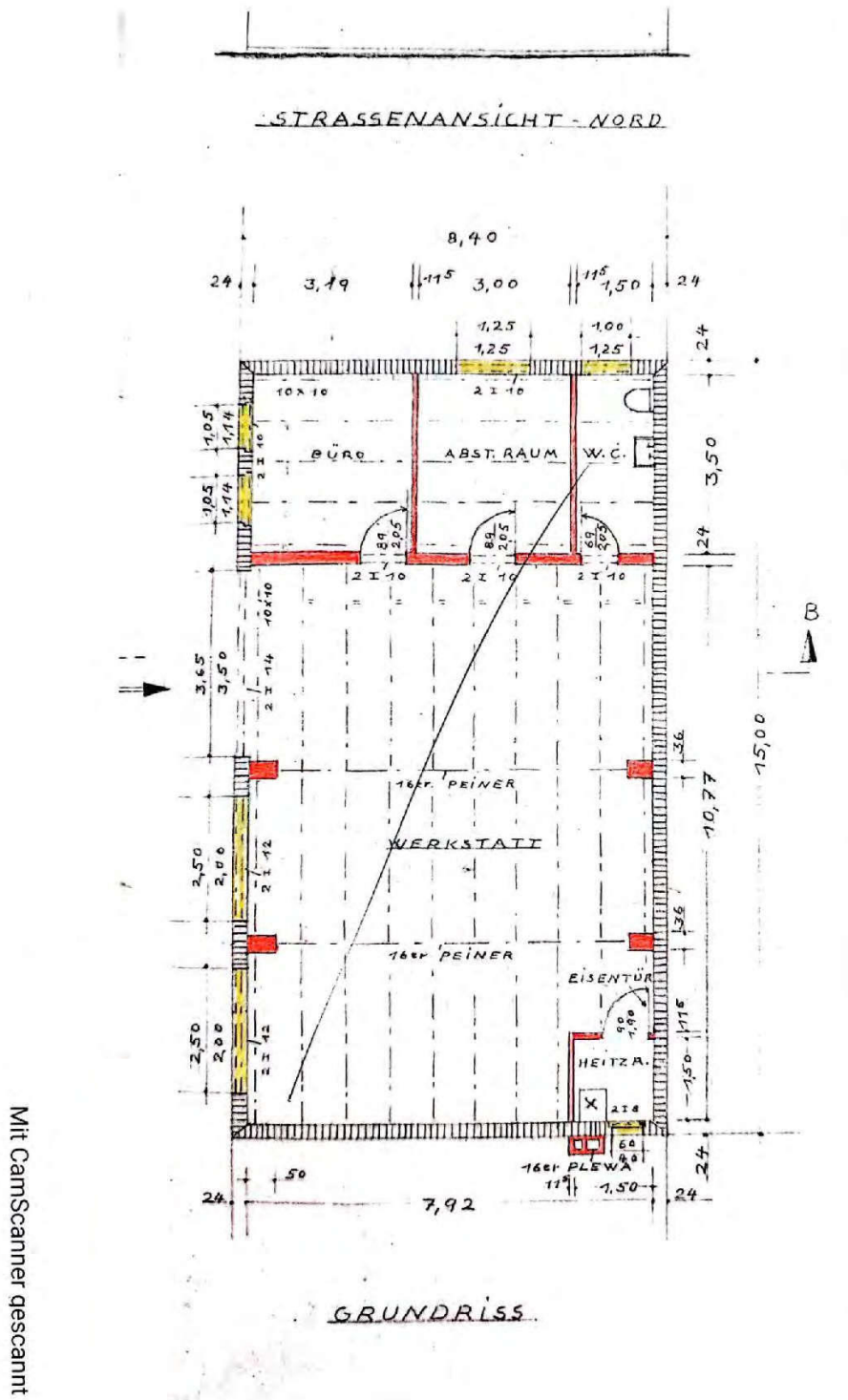
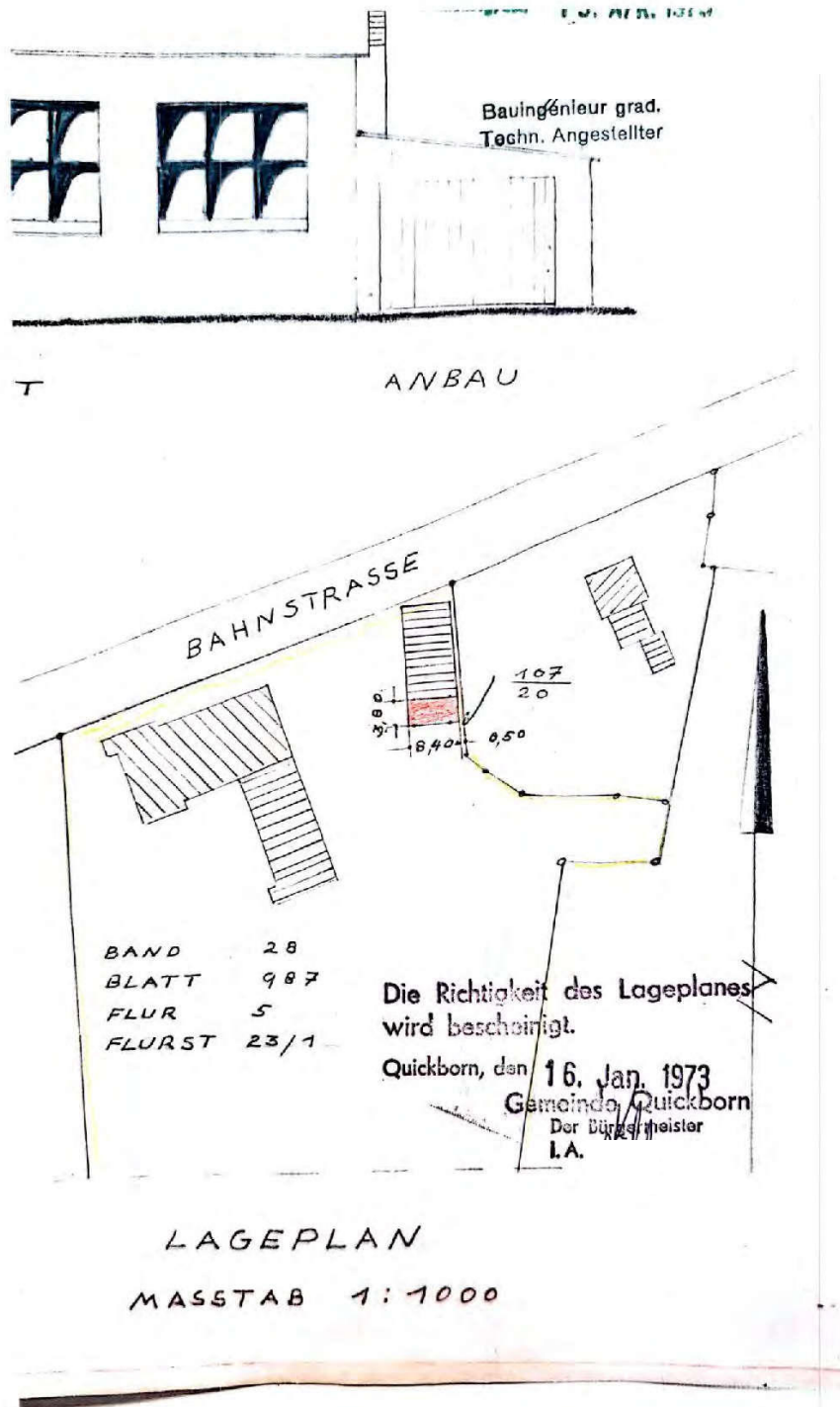


Bild 15: Grundriss alt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 12 von 17



Mit CamScanner gescannt

Bild 16: Lageplan alt

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 13 von 17

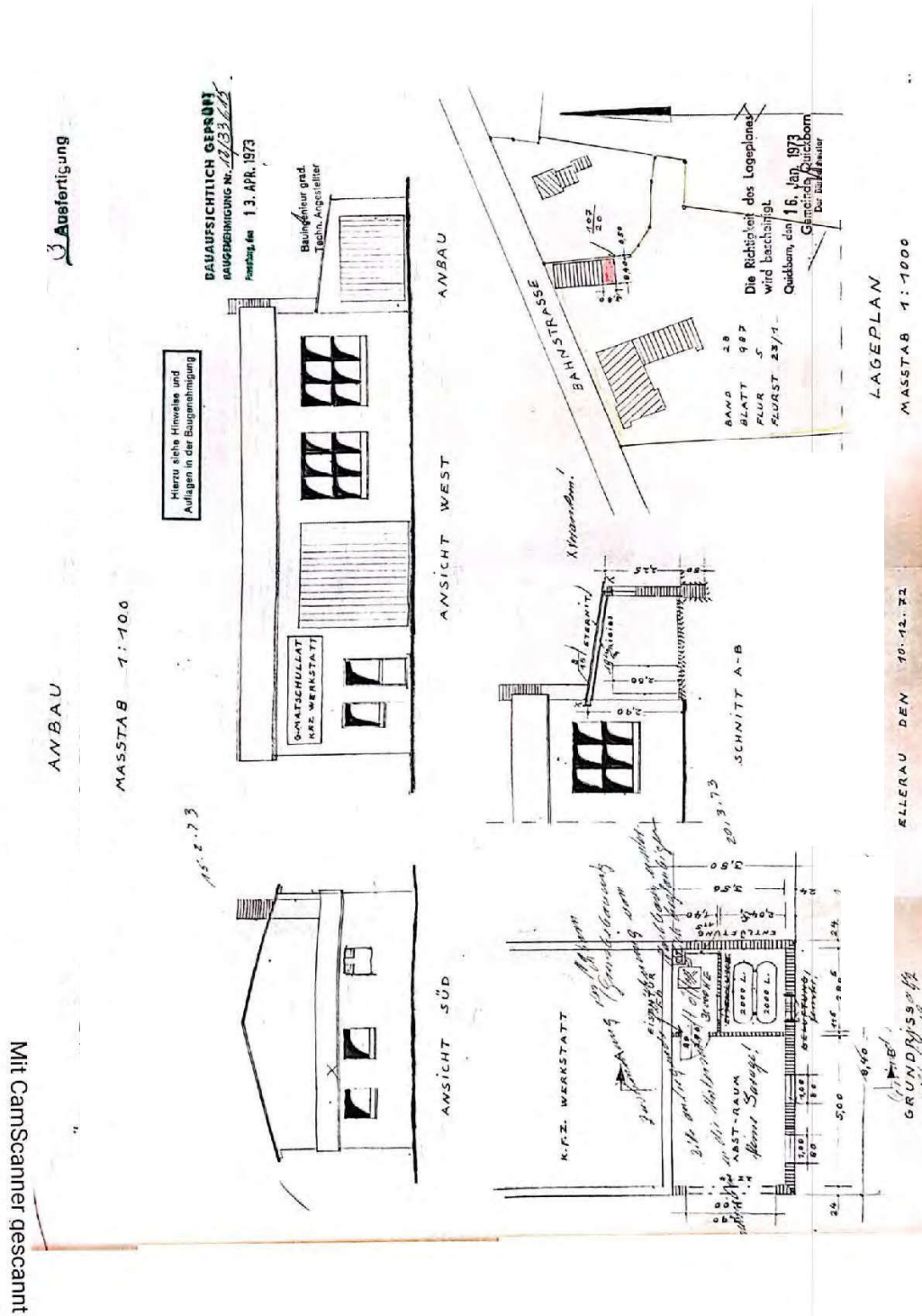


Bild 17: Werkstattgebäude Ansichten



Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 15 von 17

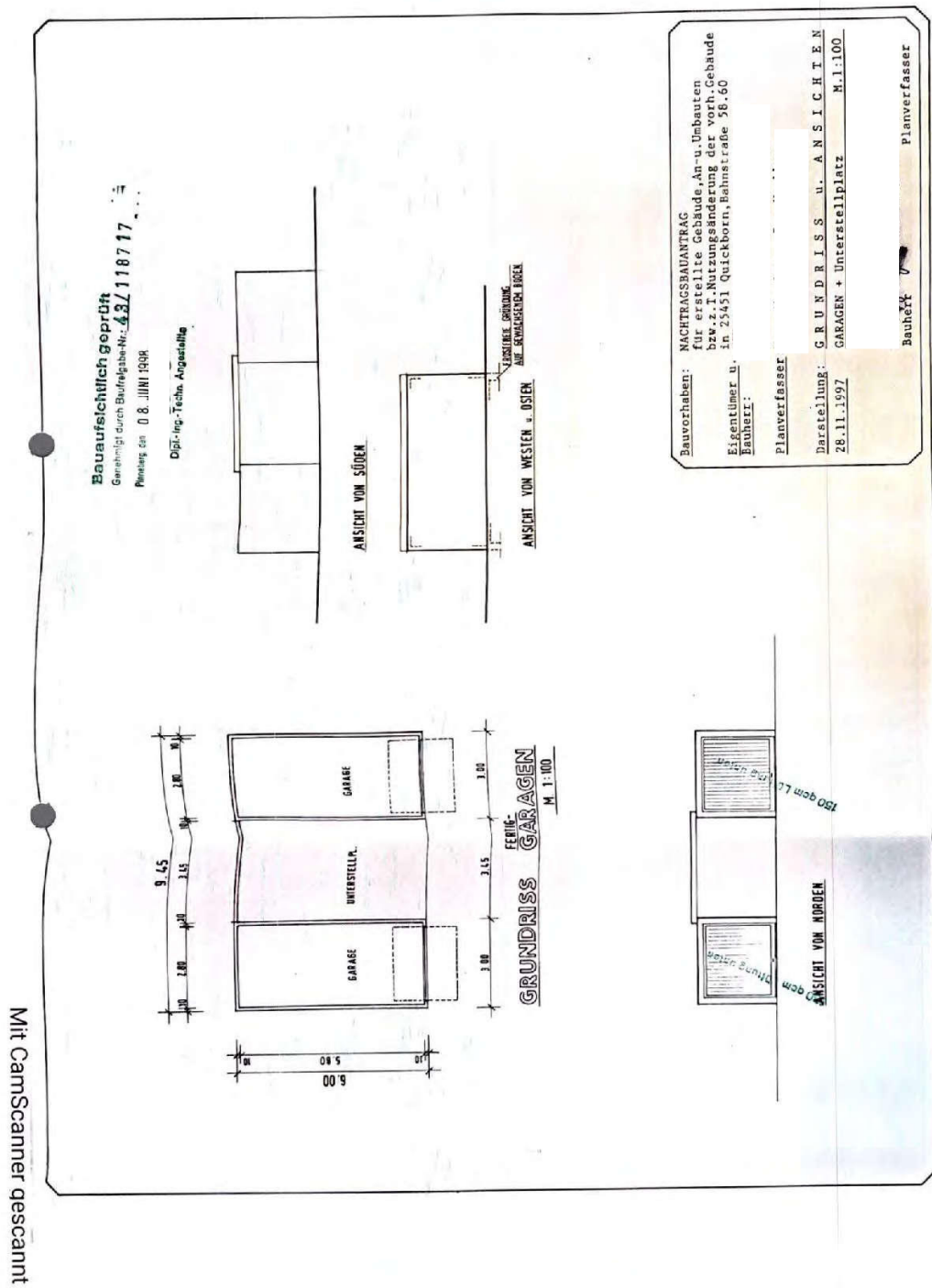


Bild 19: Gesamtplan Garagen

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 16 von 17

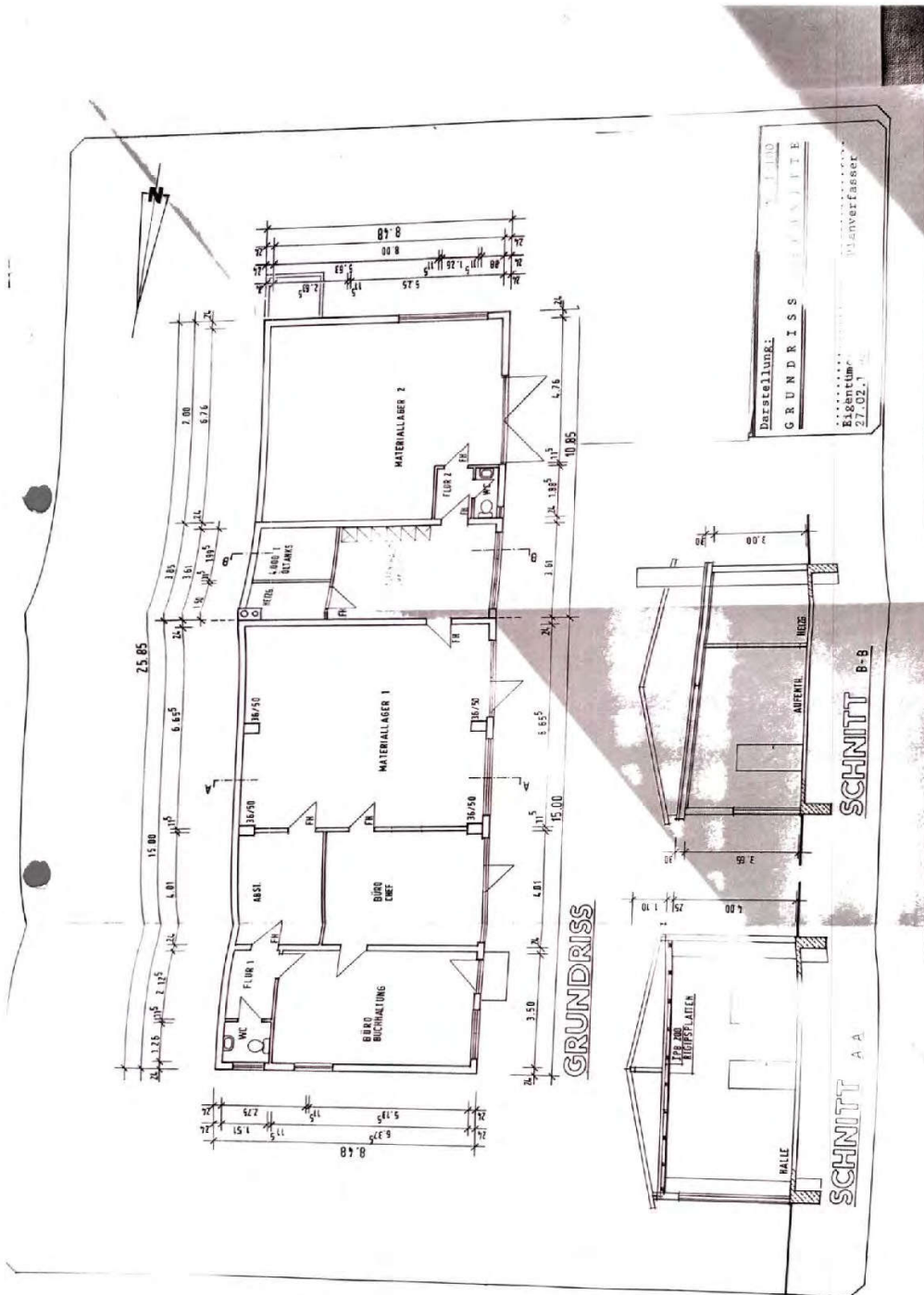


Bild 20: Werkstattgebäude Grundriss / Querschnitte

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte, Ansichten

Seite 17 von 17

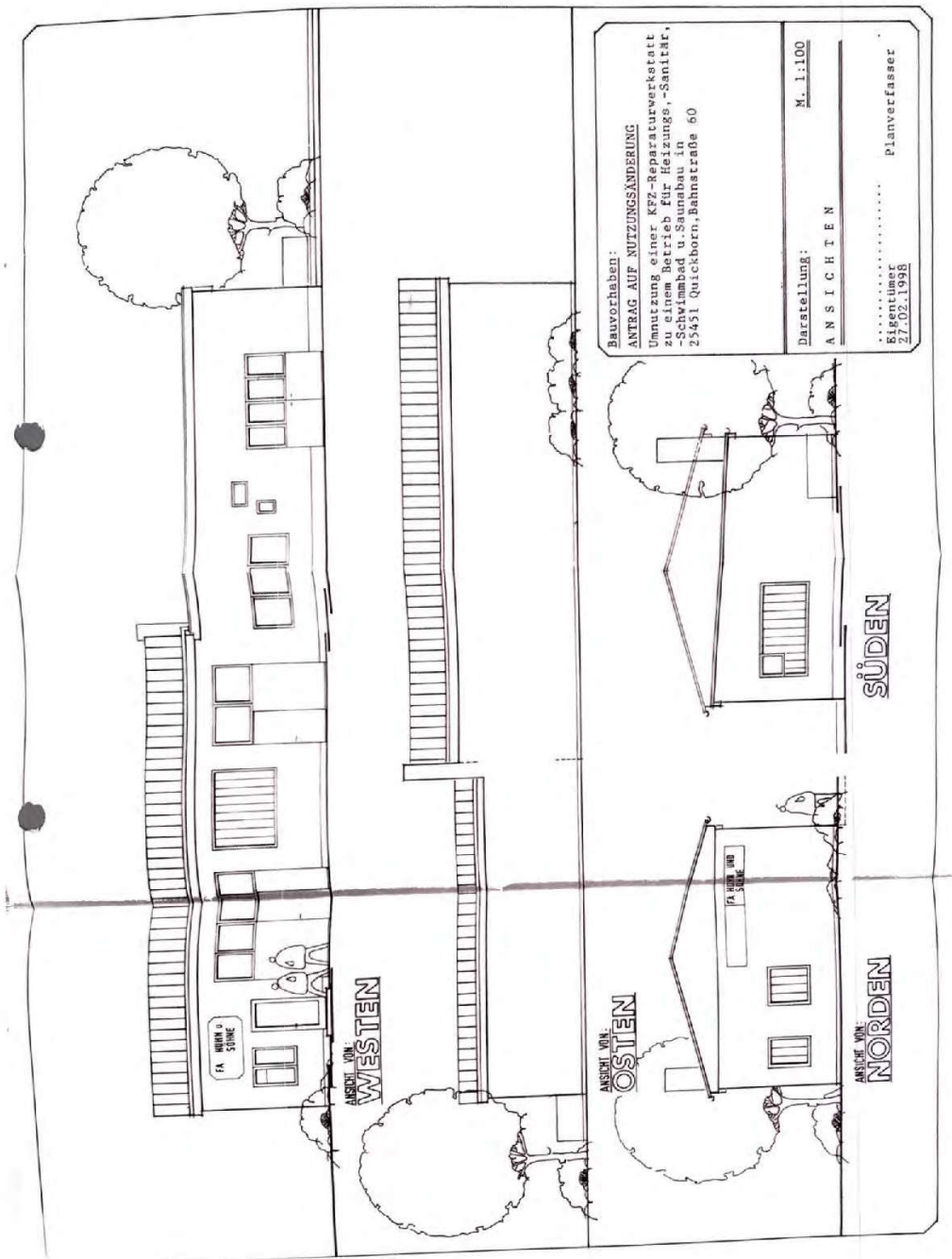


Bild 21: Werkstattgebäude Ansichten aktuell

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 1 von 8

- 1 -

**BAUVORHABEN:** NACHTRAGSBAUANTRAG  
für erstellte Gebäude, An- u. Umbauten bzw. z. T.  
Nutzungsänderung der vorh. Gebäude in  
25451 Quickborn, Bahnstraße 58-60

**Eigentümer u. Bauherr:**

ZUR BAUGENEHMIGUNG  
Nr. 43/118717  
vom 08. JUNI 1998

BERECHNUNG DER WOHN u. - NUTZFLÄCHE

A) WOHN- u. NUTZGEBÄUDE

Wohnung - 1 -

ERDGESCHOSS

1) <u>Küche</u>	(2,70x2,70) x 0,97	=	7,07 m <sup>2</sup>
2) <u>WC/Dusche</u>	(1,00x2,70) x 0,97	=	2,62 m <sup>2</sup>
3) <u>Wohnen</u>	(4,25x3,80) x 0,97	=	15,67 m <sup>2</sup>
4) <u>Kammer</u>	(2,50x3,80) x 0,97	=	9,22 m <sup>2</sup>
5) <u>Schlafen</u>	(4,60x3,80) x 0,97	=	16,96 m <sup>2</sup>
	<u>Zw.- Summe</u>	=	<u>51,54 m<sup>2</sup></u>
6) <u>Diele</u>	(5,35x14,35-3,00x3,20-0,50x0,50)x0,97=		64,91 m <sup>2</sup>
7) <u>Abst.1</u>	(4,06x3,30) x0,97	=	13,00 m <sup>2</sup>
8) <u>Abst.2</u>	(4,06x5,36) x 0,97	=	21,11 m <sup>2</sup>
9) <u>Abst.3</u>	(1,90x3,10-0,50x0,50) x 0,97	=	5,47 m <sup>2</sup>
<u>Zw.- Summe</u>	- ERDGESCHOSS	=	<u>156,03 m<sup>2</sup></u>

DACHGESCHOSS

10) <u>Abst.4</u>	(6,15x4,20) x 0,97	=	25,06 m <sup>2</sup>
11) <u>Flur</u>	(1,10x4,20) x 0,97	=	4,48 m <sup>2</sup>

Mit CamScanner gescannt

Bauakte

## Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 2 von 8

- 2 -

12) <u>Abst.5</u>		
	$[(3,80-1,10/2) \times 2,10] \times 0,97$	= 6,62 m <sup>2</sup>
13) <u>Abst.6</u>		
	$[(3,80 \times 1,10/2) \times 2,00] \times 0,97$	= 6,31 m <sup>2</sup>
<hr/>		
Zw. - Summe - DACHGESCHOSS		= 42,47 m <sup>2</sup>
<hr/>		
WOHNUNG - 1 - Wohnfl. insg.		= 198,50 m <sup>2</sup>
=====		

Wohnung - 2 -

1) <u>Küche</u>		
	$(2,65 \times 5,25) \times 0,97$	= 13,50 m <sup>2</sup>
2) <u>Wohnen</u>		
	$(5,60 \times 4,10) \times 0,97$	= 22,27 m <sup>2</sup>
3) <u>Bad</u>		
	$(2,60 \times 3,10 - 1.10 \times 1,20) \times 0,97$	= 6,54 m <sup>2</sup>
4) <u>Schlafen</u>		
	$(3,70 \times 3,10) \times 0,97$	= 11,13 m <sup>2</sup>
5) <u>Flur</u>		
	$(1,00 \times 2,00 + 1,00 \times 2,65 + 0,90 \times 2,75) \times 0,97$	= 6,92 m <sup>2</sup>
<hr/>		
WOHNUNG - 2 - Wohnfl. insg.		= 60,36 m <sup>2</sup>
=====		

B) PFERDESTALL - (Nutzflächen)

1) <u>Box 1 bis 3 u. Box 6 bis 9</u>		
	$7 \times (3,00 \times 3,00)$	= 63,00 m <sup>2</sup>
2) <u>Box 4</u>		
	$4,00 \times 3,00$	= 12,00 m <sup>2</sup>
3) <u>Box 5</u>		
	$4,90 \times 3,00$	= 14,70 m <sup>2</sup>
4) <u>Sattelkammer 1</u>		
	$3,00 \times 3,00$	= 9,00 m <sup>2</sup>
5) <u>Anschlußr.</u>		
	$1,00 \times 3,00$	= 3,00 m <sup>2</sup>
6) <u>Sattelkammer 2</u>		
	$2,80 \times 3,00$	= 8,40 m <sup>2</sup>
7) <u>Gang</u>		
	$15,40 \times 2,66$	= 40,96 m <sup>2</sup>
8) <u>Windfang</u>		
	$3,90 \times 2,66$	= 10,37 m <sup>2</sup>

Mit CamScanner gescannt

Bauakte

## Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 3 von 8

- 3 -

9) <u>WC - Herren</u>		
1,45x1,00	=	1,45 m <sup>2</sup>
10) <u>WC - Damen</u>		
1,45x1,00	=	1,45 m <sup>2</sup>
<hr/>		
B) <u>PFERDESTALL - Nutzfläche insg.</u>	=	164,33 m <sup>2</sup>
=====		

C) REMISEN - (Nutzflächen)

1) <u>Lagerraum</u>		
8,46x6,02	=	50,93 m <sup>2</sup>
2) <u>Remise</u>		
[(6,60+7,06) / 2] x 6,02	=	41,12 m <sup>2</sup>
3) <u>Abstell</u>		
[(7,08+7,40) / 2] x 3,66x0,5	=	13,25 m <sup>2</sup>
<hr/>		
C) <u>REMISEN - Nutzflächen insg.</u>	=	105,30 m <sup>2</sup>
=====		

D) GARAGEN - (Nutzflächen)

1) Garage 1 :	2,80x5,80	=	16,24 m <sup>2</sup>
2) Unterstellplatz:	3,45x5,90	=	20,36 m <sup>2</sup>
3) Garage 2 :	2,80x5,80	=	16,24 m <sup>2</sup>
<hr/>			
D) <u>GARAGEN - Nutzflächen insg.</u>	=	52,84 m <sup>2</sup>	
=====			

Aufgestellt:  
Oersdorf, den 28.11.1997

Mit CamScanner gescannt

Bauakte

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 4 von 8

**Berechnung der Wohnfläche**

**Gebäude:** Wohnhaus mit 2 WE, Bahnstraße 58a in 25451 Quickborn  
**Mieteinheit:** Wohnung Nr. 58a EG / DG

Die Berechnung erfolgt aus:  
 Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

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

wohnwertabhängig  
 DIN 283  
 DIN 277  
 WoFIV  
 II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	DG Zimmer	1		1,00	1,840	0,000	0,700	0,000	1,29	1,00	1,29	15,64	
2	DG Zimmer	1		1,00	4,065	0,000	3,530	0,000	14,35	1,00	14,35	15,64	
3	DG Flur	2		1,00	0,930	0,000	0,400	0,000	0,37	1,00	0,37	0,37	
4	EG Bad	3		1,00	1,145	0,000	1,525	0,000	1,75	1,00	1,75	6,13	
5	EG Bad	3		1,00	1,430	0,000	3,065	0,000	4,38	1,00	4,38	6,13	
6	EG Wohnzimmer	4		1,00	5,490	0,000	4,110	0,000	22,56	1,00	22,56	22,56	
7	EG Schlafzimmer	5		1,00	3,670	0,000	3,145	0,000	11,54	1,00	11,54	11,54	
8	EG Küche	6		1,00	1,030	0,000	0,850	0,000	0,88	1,00	0,88	11,82	
9	EG Küche	6		1,00	0,850	0,000	1,865	0,000	1,59	1,00	1,59	11,82	
10	EG Küche	6		1,00	4,870	0,000	1,920	0,000	9,35	1,00	9,35	11,82	
11	EG Flur	7		1,00	1,025	0,000	1,540	0,000	1,58	1,00	1,58	8,66	
12	EG Flur	7		1,00	0,655	0,000	1,085	0,000	0,71	1,00	0,71	8,66	
13	EG Flur	7		1,00	1,790	0,000	1,135	0,000	2,03	1,00	2,03	8,66	
14	EG Flur	7		1,00	0,910	0,000	4,765	0,000	4,34	1,00	4,34	8,66	
<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>											<b>76,72 m<sup>2</sup></b>		
<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>											<b>485,44 m<sup>2</sup></b>		

Aufmaß

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 5 von 8

**Berechnung der Wohnfläche**

Gebäude: Wohnhaus mit 2 WE, Bahnstraße 58b in 25451 Quickborn

Mieteinheit: Wohnung Nr. 58b EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- örtlichem Aufmaß ( )
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

wohnwertabhängig

- DIN 283
- DIN 277
- WoFV
- II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Zimmer	1		1,00	3,935	0,000	4,790	0,000	18,85	1,00	18,85	18,85	
2	Schlafzimmer	2		1,00	0,265	0,000	0,300	0,000	0,08	1,00	-0,08	9,98	
3	Schlafzimmer	2		1,00	4,015	0,000	2,505	0,000	10,06	1,00	10,06	9,98	
4	Wohnzimmer	3		1,00	1,125	0,000	0,150	0,000	0,17	1,00	-0,17	15,11	
5	Wohnzimmer	3		1,00	3,985	0,000	3,835	0,000	15,28	1,00	15,28	15,11	
6	Duschbad	4		1,00	0,900	0,000	2,700	0,000	2,43	1,00	2,43	2,43	
7	Küche	5		1,00	2,805	0,000	2,695	0,000	7,56	1,00	7,56	7,56	
												<b>Summe Wohnfläche Mieteinheit</b>	<b>53,93 m²</b>
												<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>	<b>485,44 m²</b>

Aufmaß

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 6 von 8

**Berechnung der Nutzfläche**

**Gebäude:** Wohnhaus mit 2 WE, Bahnstraße 58a, 58b in 25451 Quickborn

**Mieteinheit:** Abstellen Diele EG / DG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß ( )
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

nutzwertabhängig

- DIN 283
- DIN 277

ifd	Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1		DG Zimmer	1	+	1,00	6,180	0,000	4,210	0,000	25,93	1,00	25,93	25,93	
2		DG Flur	2	+	1,00	1,100	0,000	4,270	0,000	4,70	1,00	4,70	4,70	
3		EG Bad	3	-	1,00	0,650	0,000	0,600	0,000	0,39	1,00	-0,39	5,22	
4		EG Bad	4	+	1,00	2,950	0,000	1,900	0,000	5,61	1,00	5,61	5,22	
5		EG Diele	4	+	1,00	2,820	0,000	2,100	0,000	5,92	1,00	5,92	66,63	
6		EG Diele	4	+	1,00	0,380	0,000	3,235	0,000	1,23	1,00	1,23	66,63	
7		EG Diele	4	+	1,00	11,180	0,000	5,320	0,000	59,48	1,00	59,48	66,63	
<b>Summe Nutzfläche Mieteinheit</b>													<b>102,48 m²</b>	
<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>													<b>485,44 m²</b>	

Aufmaß

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 7 von 8

**Berechnung der Nutzfläche**

**Gebäude:** Wohnhaus mit 2 WE, Bahnstraße 58a, 58b in 25451 Quickborn

**Mietsinheit:** Abstellen Waschküche EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß ( )
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

nutzwertabhängig

- DIN 283
- DIN 277

ifd	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Raum 2	1	+/-	1,00	5,890	0,000	4,250	0,000	25,03	1,00	25,03	25,03	
2	Raum 1	2	+	1,00	2,940	0,000	4,250	0,000	12,50	1,00	12,50	12,50	
<p style="text-align: right;"><b>Summe Nutzfläche Mietsinheit</b>    <b>37,53 m²</b></p> <p style="text-align: right;"><b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>    <b>485,44 m²</b></p>													

Aufmaß

Anlage 7: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Seite 8 von 8

**Berechnung der Nutzfläche**

**Gebäude:** Werkstattgebäude, Bahnstraße 60 in 25451 Quickborn  
**Mieteinheit:** Werkstattgebäude EG / DG

Die Berechnung erfolgt aus:  
 Fertigmaßen  
 Rohbaumaßen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

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

nutzwertabhängig  
 DIN 293  
 DIN 277

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (K)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	DG Bodenlager	1	+	1,00	3,450	0,000	8,150	0,000	28,12	0,50	14,06	14,06	
2	DG Büro	2	-	1,00	0,960	0,000	2,200	0,000	2,09	0,50	-1,05	7,13	
3	DG Büro	2	+	1,00	3,700	0,000	4,420	0,000	16,35	0,50	8,18	7,13	
4	WC	3	+	1,00	1,230	0,000	1,680	0,000	2,07	1,00	2,07	3,37	
5	Pantry	4	+	1,00	1,690	0,000	1,910	0,000	3,23	1,00	3,23	3,23	
6	Büro 2	5	+	1,00	3,270	0,000	6,125	0,000	20,03	1,00	20,03	20,03	
7	Büro 1	6	+	1,00	3,750	0,000	5,300	0,000	19,88	1,00	19,88	19,88	
8	Lager 3	7	+	1,00	3,830	0,000	2,650	0,000	10,15	1,00	10,15	10,15	
9	Lager 2	8	+	1,00	6,760	0,000	8,000	0,000	54,00	1,00	54,00	54,00	
10	Heizungsraum	9	+	1,00	2,820	0,000	3,650	0,000	10,29	1,00	10,29	10,29	
11	Aufenthalt	10	+	1,00	3,600	0,000	5,115	0,000	18,41	1,00	18,41	18,41	
12	WC	3	+	1,00	0,740	0,000	1,760	0,000	1,30	1,00	1,30	3,37	
13	Lager	12	+	1,00	8,010	0,000	1,860	0,000	14,90	1,00	14,90	54,23	
14	Lager	12	+	1,00	8,010	0,000	4,910	0,000	39,33	1,00	39,33	54,23	
<b>Summe Nutzfläche Mieteinheit</b>											<b>214,78 m²</b>		
<b>Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude</b>											<b>485,44 m²</b>		

1

Seite 1

Aufmaß

## Anlage 8: Rauminhaltsberechnungen

Seite 1 von 2

- 1 -

BAUVORHABEN: NACHTRAGSBAUANTRAG  
für erstellte Gebäude, An- u. Umbauten bzw. z.T.  
Nutzungsänderung der vorh. Gebäude in  
25451 Quickborn, Bahnstraße 58-60

Eigentümer u.  
Bauherr:

ZUR BAUGENEHMIGUNG  
Nr. 437/118/11  
vom 08. JUNI 1998

B E R E C H N U N G U M B A U T E R R A U M  
=====

A) WOHNGEBÄUDEErdgeschoss

$$[(12,60 \times 18,90) + (1,30 \times 9,50)] \times 3,00 \\ + (5,55 \times 14,45) \times 0,40 = 783,50 \text{ m}^3$$

Dachgeschoß

$$(12,60 \times 18,90) \times 7,00/2 = 833,49 \text{ m}^3 \\ - (5,55 \times 14,45) \times 0,40 = - 32,08 \text{ m}^3 \\ + (4,40 \times 2,70 \times 2,70/2) = 16,04 \text{ m}^3 \\ + (1,30 \times 0,50) \times 1,90 = 23,47 \text{ m}^3 \\ + (1,30 \times 9,50) \times 2,10/2 = 12,97 \text{ m}^3 \\ + (9,50 \times 1,50/2) \times 2,75 = 19,59 \text{ m}^3 \\ + (9,50 \times 1,50/2) \times 1,30 \times 1/3 = 3,09 \text{ m}^3 = 876,57 \text{ m}^3$$

A) WOHNGEBÄUDE - Umbauter Raum insg. = 1.660,07 m<sup>3</sup>  
=====

B) PFERDESTALLErdgeschoss

$$(19,75 \times 9,50) \times 2,80 = 525,35 \text{ m}^3$$

Dachgeschoß

$$(19,75 \times 9,50) \times 1,90 = 356,49 \text{ m}^3 \\ + (19,75 \times 9,50) \times 1,50/2 = 140,72 \text{ m}^3 = 497,21 \text{ m}^3$$

B) PFERDESTALL - Umbauter Raum insg. = 1.022,56 m<sup>3</sup>  
=====

Mit CamScanner gescannt

## Anlage 8: Rauminhaltsberechnungen

Seite 2 von 2

- 2 -

C) REMISEN

$$(15,95 \text{ i.M.} \times 6,50) \times (4,00 + 2,15)/2 = 318,80 \text{ m}^3$$

$$\left( \frac{7,80 + 7,50}{2} \times 3,90 \right) \times (2,15 + 1,95)/2 = 61,16 \text{ m}^2$$


---

C) REMISEN - Umbauter Raum insg. = 379,96 m<sup>3</sup>

=====

D) GARAGEN

$$(9,45 \times 6,00) \times 2,50 = 141,75 \text{ m}^3$$

$$+(3,85 \times 6,00) \times 0,20 = 4,62 \text{ m}^3 = 146,37 \text{ m}^3$$


---

D) GARAGEN - Umbauter Raum insg. = 146,37 m<sup>3</sup>

=====

Aufgestellt:  
 Oersdorf, den. 28.11.1997

Mit CamScanner gescannt

## Anlage 9: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 4



Kreis Pinneberg - Postfach - 25392 Elmshorn  
 Dipl.-Ing.  
 Rüdiger Meier  
 Wensenbalken 34  
 22359 Hamburg



Die Landrätin  
 Fachdienst Bauordnung  
 Ihre Ansprechpartnerin

Tel.: 04121 - 4502-  
 Fax: 04121 - 4502-  
 @kreis-pinneberg.de  
 Kurt-Wagener-Str. 11  
 25337 Elmshorn  
 Zimmer 3.276  
 Elmshorn, 17.02.2025

**Baulastauskunft 2025/0270**

hier: Anschrift: 25451 Quickborn, Bahnstraße 58 -60  
 Ihre Anfrage vom 13.02.2025

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Meier,

auf Ihre Anfrage teile ich Ihnen mit:

Auf dem Grundstück Gemarkung Quickborn, Flur 5, Flurstück 23/17, ist bei mir **eine Baulast** eingetragen. Die Verpflichtungserklärung Nr. 920 liegt als Anlage bei.

Auf den Grundstücken Gemarkung Quickborn, Flur 5, Flurstücke 23/12, 23/11 und 23/15 sind bei mir **eine Baulasten** eingetragen.

**Gebührenrechnung**

Für diese Bescheinigung setze ich eine Gebühr in Höhe von **300,00 €** fest (Gebührenstelle 8.2 der Baugebührenverordnung). Bitte überweisen Sie diesen Betrag unter Angabe des Kaszeichens **PK60250369** in spätestens 2 Wochen auf eines der unten angegebenen Konten der Kreiskasse Pinneberg.

Nebenstehend finden Sie einen Girocode. Sie können den QR-Code mit Ihrer Bankenapp scannen und die vorausgefüllten Überweisungsdaten zur Zahlung freigeben.

Daten zur Kontrolle:

**Ihre Rechte**

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

1. Schriftlich oder zur Niederschrift



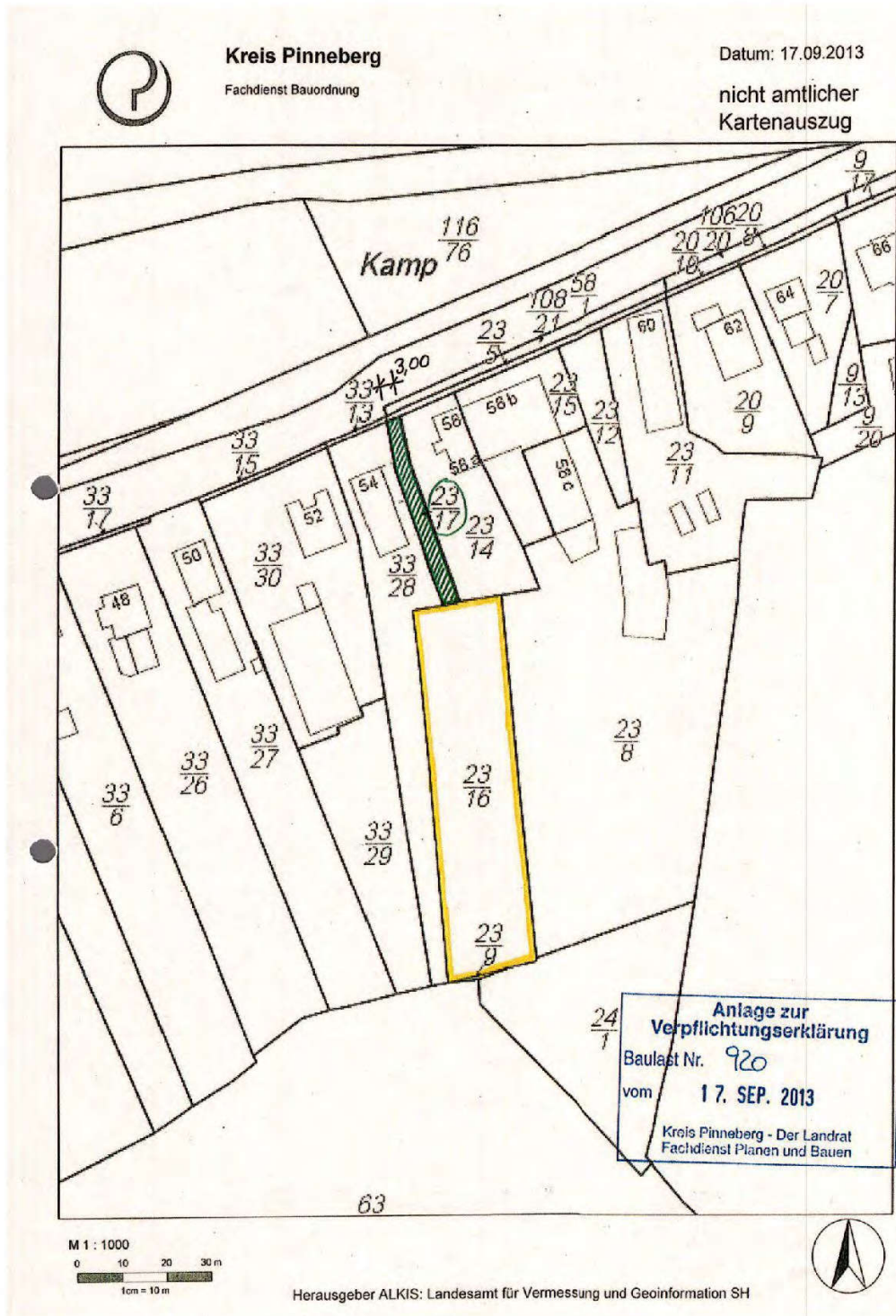
Öffnungszeiten:  
 Montag - Freitag 8.30-12.00 Uhr  
 und nach Vereinbarung  
 Anfahrtsort: www.kreis-pinneberg.de

Gläubiger-ID: DE64ZZZ0000156336  
 Sparkasse Südholstein - BIC: NOLA21SHO - IBAN: DE03 2305 1030 0002 1012 51  
 Postbank Hamburg - BIC: PBNKDE33 - IBAN: DE87 2001 0070 0009 0632 05

**METROPOLREGION HAMBURG**

Anlage 9: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 2 von 4



## Anlage 9: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 3 von 4



Kreis Pinneberg · Postfach · 25392 Elmshorn  
Dipl.-Ing.  
Rüdiger Meier  
Wensenbalken 34  
22359 Hamburg



Die Landrätin  
Fachdienst Bauordnung  
Ihre Ansprechpartnerin  
Frau Bering-Pampel

Tel.: 04121 – 4502  
Fax: 04121 – 4502  
l@kreis-pinneberg.de

Kurt-Wagener-Str.11  
25337 Elmshorn  
Zimmer 3.276

Elmshorn, 30.06.2025

**Baulastauskunft 2025/0270**  
hier: **Anschrift: 25451 Quickborn, Bahnstraße 58 -60**  
Ihre Anfrage vom **13.02.2025**

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Meier,

auf Ihre Anfrage teile ich Ihnen mit:

Auf den Grundstücken Gemarkung Quickborn, Flur 5, Flurstücke 23/12, 23/11, 23/15, 23/17, ist bei mir **eine Baulast** eingetragen. Die Verpflichtungserklärung Nr. 920 liegt als Anlage bei.

Auf dem angrenzenden Grundstück Flur 5, Flurstücke 23/14 ist **eine Baulast** zu eingetragen. Die zugehörige Verpflichtungserklärung Nr. 613 liegt diesem Schreiben bei.

Diese Auskunft ergeht gebührenfrei.

Mit freundlichen Grüßen



Öffnungszeiten:  
Montag - Freitag 8.30-12.00 Uhr  
und nach Vereinbarung  
Anfahrt unter: [www.kreis-pinneberg.de](http://www.kreis-pinneberg.de)

Gläubiger-ID: DE64ZZZ00000166336  
Sparkasse Südholstein · BIC: NOLADE21SHO · IBAN: DE03 2305 1030 0002 1012 51  
Postbank Hamburg · BIC: PBNKDEFF · IBAN: DE87 2001 0020 0009 0632 05

**METROPOLREGION HAMBURG**

Anlage 9: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 4 von 4

# kreis pinneberg

Baulastenbuch der Stadt Quickborn, Blatt Nr.: 920

Verpflichtungserklärung

AZ Baulast: 00003185

Original

Bauherr / Baulastbegünstigter	PLZ, Wohnort, Straße, Hausnummer: 25451 Quickborn, Bahnstraße 58	
Begünstigtes Grundstück (PLZ, Ort, Straße, Hausnummer) 25451 Quickborn, Bahnstraße 58 d		
Gemarkung Quickborn	Flur 5	Flurstück 23/16
Bauvorhaben: Neubau eines Einfamilienhauses	Altzeichen: 43/522/BV/154.709/0	

Um das oben beschriebene Bauvorhaben zulassen zu können, ist als öffentlich-rechtliche Verpflichtung die Übernahme einer Baulast erforderlich (§ 80 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein - LBO - )

Ich

Baulastübernehmer	PLZ, Wohnort, Straße, Hausnummer
-------------------	----------------------------------

bin Eigentümer des Grundstückes in

Belastetes Grundstück (PLZ, Ort, Straße, Hausnummer) 25451 Quickborn, Bahnstraße 58		
Gemarkung Quickborn	Flur 5	Flurstück 23/17

und verpflichte mich gegenüber der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Pinneberg, diese Baulast auf mein oben beschriebenes Grundstück zu übernehmen.

Zugunsten des angrenzenden Flurstückes 23/16 der Flur 5 in der Gemarkung Quickborn wird mein Grundstück für eine Zuwegung von mindestens 3,00 m Breite mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und für den ungehinderten Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten gemäß Grüneintragung im Lageplan freigehalten (§ 4 Abs. 2 LBO).

Der Eintragung der Baulast stimme ich zu. Mir ist bekannt, dass die Baulast unwiderruflich und gegenüber dem Rechtsnachfolger wirksam ist. Ich bin über die Rechtsfolgen informiert, die sich aus dieser öffentlich-rechtlichen Verpflichtung ergeben.

17.09.13 \_\_\_\_\_ Datum  
 \_\_\_\_\_ Unterschriften ggf. Personalausweisnummer  
 Ich beglaube, dass die vorstehende Unterschrift eigenhändig vor mir geleistet worden ist. Der Verpflichtete hat sich mir gegenüber ausgewiesen / ist mir persönlich bekannt.

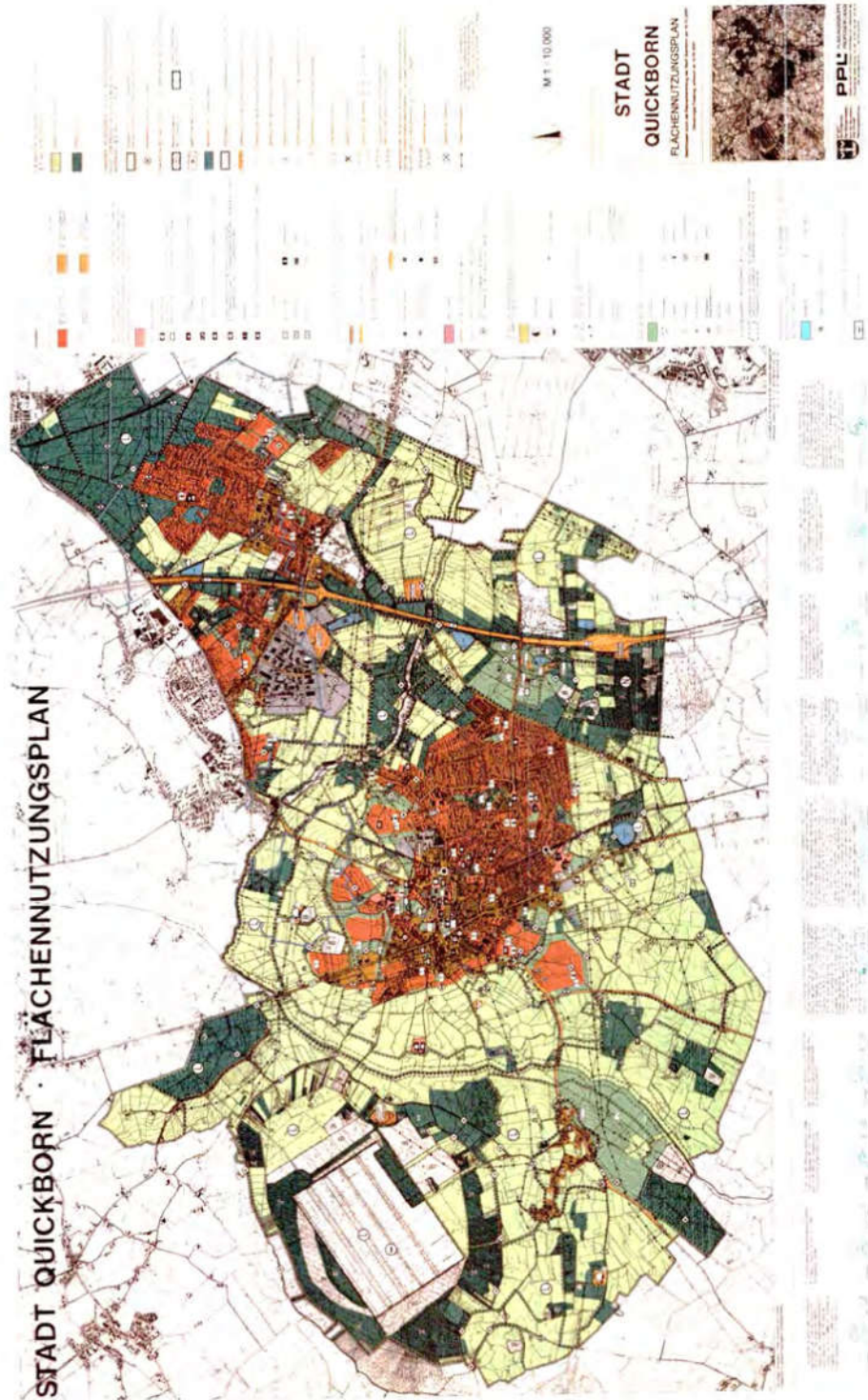
17.09.13 \_\_\_\_\_ Datum  
 \_\_\_\_\_ Unterschrift  
 Die oben beschriebene Baulast ist in das Baulastenverzeichnis der Stadt Quickborn einzutragen.



17.09.13 \_\_\_\_\_ Datum  
 \_\_\_\_\_ Kreis Pinneberg - der Landrat - / Fachdienst Bauordnung  
 Ein Lageplan ist beigefügt. Die Flächen bzw. Bauteile, auf die sich die Baulast erstreckt, sind grün angelegt. Rechte Dritter werden durch diese Baulast nicht betroffen.

Anlage 10: Flächennutzungsplan

Seite 1 von 1



## Anlage 11: § 34 BauGB

Seite 1 von 2

**§ 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 11: § 34 BauGB

Seite 2 von 2

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

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

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

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