



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. Ole Rintelen

Amtsgericht Bad Segeberg
Am Kalkberg 18

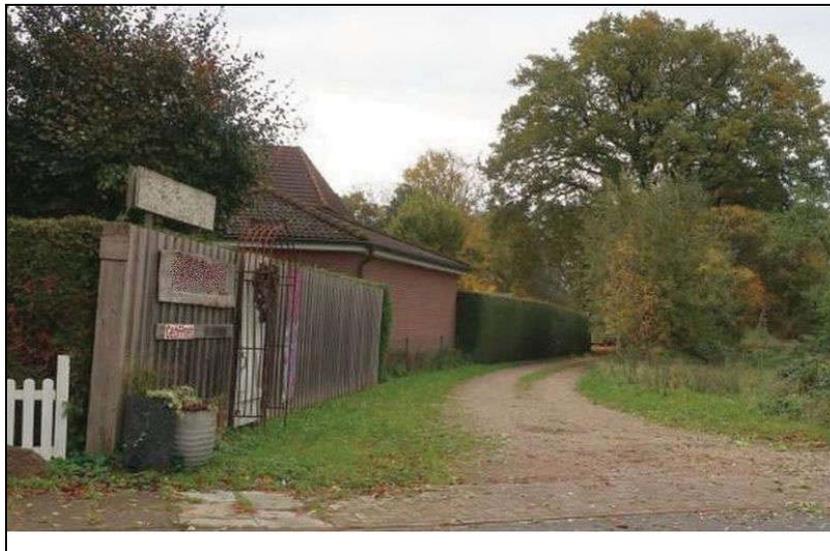
23795 Bad Segeberg

5. Februar 2024
AZ 14 K 13/23

GUTACHTEN

(ohne Innenbesichtigung)

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
betreffend das als Gärtnerei genutzte Grundstück, bebaut mit einem Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung und Nebengebäuden nebst Grünlandflächen u.a. in
24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a.



Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 02.11.2023:

304.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

Eckdaten des Wertermittlungsobjektes:

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	02.11.2023
Ortsbesichtigung	02.11.2023
Grundstücksdaten	Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420 Gemarkung Oersdorf, Flur: 4; Flurstück(e): 89, 90 Gemarkung Oersdorf, Flur 6, Flurstück(e): 12/20 Größe insgesamt: 49.090 m ²
postal. Anschrift	24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a.
Eigentümer	aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.
Nutzer	Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass der Eigentümer das Bewertungsobjekt als Gärtnereibetrieb nutzt zu dem ein Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung gehört sowie ein Carport/Überdachung o.ä. und zwei Gewächshäuser und landwirtschaftliche Flächen / Grünland- / Teich- und Waldflächen. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.
Besonderheit	Das Bewertungsobjekt konnte nur von außerhalb des Bewertungsgrundstücks besichtigt werden.
Objektbeschreibung	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Gärtnereibetrieb mit einem freistehendes Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung sowie zwei Gewächshäusern, welcher ca. 2008 errichtet wurde. Gem. Unterlagen in der Bauakte ist das eingeschossige, nicht unterkellerte Betriebsgebäude mit Pultdach in Holzfachwerkkonstruktion erstellt worden. Die Fassade ist mit einer Holzschalung versehen, die Fenster sind Holzfenster mit Isolierverglasung. Das Pultdach ist mit Trapezblech eingedeckt. Gemäß Unterlagen zur Baugenehmigung sind zwei Gewächshäuser errichtet. Ein Gewächshaus ist augenscheinlich mit Satteldach vorhanden, ein Gewächshaus als Folientunnelgewächshaus. Weiter ist ein Carport/Überdachung o.ä. vorhanden (nicht genehmigt). Die Angaben zur Bebauung der Nebengebäude sind tlw. anhand der Luftbilder ermittelt worden. Deshalb kann zum Zustand, Abmessungen und tatsächlichem Vorhandensein dieser baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag aufgrund der Besichtigungsweise von außerhalb des Bewertungsgrundstücks keine Aussage getroffen werden.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

Gem. Wohn- und Nutzflächenaufstellung zur Nachtragsbaugenehmigung des Betriebsgebäudes sowie Plausibilisierung über die Liegenschaftskarte beträgt die Wohnfläche rd. 151 m² und die Büro- und Lagerfläche rd. 55 m², insgesamt rd. 206 m².

Ausstattung:

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts kann über die Innenausstattung sachverständigenseits keine Aussage getroffen werden. Gemäß Auskunft des zuständigen Schornsteinfegermeisters ist eine Holzzentralheizung, Baujahr 2008, im Betriebsgebäude vorhanden.

Sonstige Besonderheiten

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Gärtnerei mit dazugehörigem Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung handelt. D.h., dass eine Nutzung nur im Zusammenhang mit der vorhandenen und genehmigten Gewerbenutzung der Gärtnerei gem. § 35 BauGB als privilegierte Nutzung in Außenbereichslage möglich ist. Die Wohnnutzung kann nicht alleine bzw. separat erfolgen. Eine anderweitige Nutzung, außer dem Gärtnereibetrieb, ist aufgrund der planungsrechtlichen Situation ungewiss und ist ggf. mit dem zuständigen Bauamt über eine Bauvoranfrage/Bauantrag zu klären. Dies ist nicht Aufgabe und Inhalt einer Verkehrswertermittlung. Die Nutzung der Betriebsleiterwohnung ist nur im Zusammenhang mit dem Gärtnereibetrieb genehmigt und ist über eine Baulasteintragung gesichert.

Allgemeinbeurteilung

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem normalen Unterhaltungszustand ohne erkennbaren Instandhaltungsstau des Betriebsgebäudes soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks beurteilbar. Über den Zustand im Innern des Betriebsgebäudes und der anderen baulichen Anlagen sowie der nicht einsehbaren Grundstücksbereiche kann aufgrund der Besichtigungsweise keine Aussage getroffen werden. Teilweise zugewachsenes Grundstück mit diversem Baumbestand.

Ermittelte Werte

Bodenwertanteil Teilgrundstück A:	46.000 €
marktangepasster Sachwert Teilgrundstück A:	259.000 €
Ertragswert Teilgrundstück A:	247.000 €
Wert Teilgrundstück A:	259.000 €
Bodenwertanteil Teilgrundstücke B-D:	79.000 €
Wert Teilgrundstücke B-D:	79.000 €

Verkehrswert (Marktwert) unbelastet: 304.000 €

(inkl. Risikoabschlag i. H. v. rd. -34.000 € (rd. 10%)
wegen nicht vorgenommener Innenbesichtigung – nur von außerhalb des Bewertungsgrundstücks)

Dieses Gutachten enthält 53 Seiten und 5 Anlagen mit 13 Seiten. Es wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

Inhaltsverzeichnis		Seite
0	Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung	6
1	Allgemeine Angaben	9
2	Grundstücksbeschreibung	11
2.1	Lage und tatsächliche Eigenschaften	11
2.2	Gestalt und Form	12
2.3	Erschließung, Baugrund	12
2.3.1	Altlasten	14
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	14
2.4.1	Grundbuchliche Belange	14
2.4.2	Baulastenverzeichnis, Umliegungs- Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren, Denkmalschutz oder dgl.	16
2.4.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	17
2.4.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	17
2.5	Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation	17
3	Gebäudebeschreibung	18
3.1	Art des Gebäudes	18
3.1.1	Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes	19
3.1.2	Bruttogrundfläche / Wohn- und Nutzflächen	20
3.2	Ausführung und Ausstattung	21
3.2.1	Besondere Bauteile und Einrichtungen	23
3.3	Zustand	23
3.4	Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.	23
3.5	Grünland- /Teich- und Waldflächen	24
3.6	Allgemeinbeurteilung	25
4	Verkehrswertermittlung	26
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilgrundstücke	26
4.2	Wertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück A	27
4.2.1	Auswahl Wertermittlungsverfahren	27
4.2.2	Bodenwertermittlung	28
4.2.2.1	Bodenwert des Bewertungsobjektes	28
4.2.3	Sachwertermittlung	30
4.2.3.1	Sachwert Betriebsgebäude u. a.	32
4.2.3.2	Bruttogrundfläche	32
4.2.3.3	Anpassung an den Grundstücksmarkt	34
4.2.3.4	marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	35
4.2.3.5	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35
4.2.4	Ertragswertermittlung	37
4.2.4.1	Ertragswert Betriebsgebäude u. a.	38
4.2.4.2	marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	40
4.2.4.3	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	41
4.2.5	Ableitung des Teilgrundstückswerts A aus den Verfahrensergebnissen	41
4.2.6	Wert des Bewertungsteilgrundstücks A	41



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

4.3	Wertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück B	42
4.3.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	42
4.3.2	Bodenwertermittlung	42
4.3.2.1	Vorbemerkungen und Ableitung Bodenwerte	42
4.3.3	Bodenwert Bewertungsteilgrundstück B	43
4.3.4	Vergleichswertermittlung	44
4.3.4.1	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	44
4.3.5	Wert Bewertungsteilgrundstück B	44
4.4	Wertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück C	45
4.4.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	45
4.4.2	Bodenwertermittlung	45
4.4.2.1	Vorbemerkungen und Ableitung Bodenwerte	45
4.4.3	Bodenwert Bewertungsteilgrundstück C	46
4.4.4	Vergleichswertermittlung	46
4.4.4.1	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	47
4.4.5	Wert Bewertungsteilgrundstück C	47
4.5	Wertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück D	48
4.5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	48
4.5.2	Bodenwertermittlung	48
4.5.2.1	Vorbemerkungen und Ableitung Bodenwerte	49
4.5.3	Bodenwert Bewertungsteilgrundstück D	49
4.5.4	Vergleichswertermittlung	49
4.5.4.1	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	50
4.5.5	Wert Bewertungsteilgrundstück D	50
4.6	Verkehrswert / Marktwert	50
5	Literaturverzeichnis	52
6	Verzeichnis der Anlagen	53



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

In der Bauakte des Amtes Kisdorf liegt für das Bewertungsobjekt eine Baugenehmigung vom 15.11.2004 für den Neubau einer Gärtnerei und Betriebsleiterwohnung (Betriebsgebäude, Wege, Parkplatz und Werbeanlage) vor sowie eine Nachtragsbaugenehmigung vom 28.08.2007 für die Änderung des Betriebsgebäudes nebst gestempelten Planunterlagen.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Unterlagen in der Bauakte wurde stichprobenartig überprüft, soweit dies für die Wertermittlung möglich und von Notwendigkeit war.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt, soweit nicht anders beschrieben.

Bei der Beschreibung der Ausführung und Ausstattung des Bewertungsobjektes handelt es sich um eine Zustandsbeschreibung auf der zerstörungsfreien Inaugenscheinnahme am Besichtigungstermin von außerhalb des Bewertungsgrundstücks. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht. Es wird deshalb ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Wertermittlung von außerhalb des Grundstücks ohne Innenbesichtigung stattgefunden hat.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass der angetroffene Zustand des Wertermittlungsobjektes bei der Ortsbesichtigung auch den tatsächlichen Eigenschaften/Zustand am Wertermittlungstichtag bzw. Qualitätstichtag entspricht.

Die Gebäudebeschreibung im Verkehrswertgutachten bezieht sich auf die dominierende Ausstattung - sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit für statische und bautechnische Gegebenheiten des Bewertungsobjektes. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. plausible und schlüssige Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung des spezifischen Baujahrs.

Abweichungen der Beschreibung können in Teilbereichen vorhanden sein, aber ohne wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert. Die Gebäudebeschreibung ist ein Teil des Verkehrswertgutachtens und kann nur im Zusammenhang mit allen weiteren textlichen, zeichnerischen und fotodokumentarischen Ausführungen zum Verkehrswert beurteilt werden.

Bauschäden und Baumängel wurden berücksichtigt, sofern diese zerstörungsfrei zu ermitteln waren. Für verdeckte Mängel, nicht erkennbare und erklärte Mängel, Schäden und Belastungen wird hiermit der Haftungsausschluss erklärt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

Es wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand im Detail sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Sollten diesem Gutachten vom Sachverständigen erstellte Aufmasszeichnungen und/oder Flächenberechnungen beigelegt sein, so wird darauf hingewiesen, dass diese auf der Basis eines Grobaufmasses im Zusammenhang mit einer Ortsbesichtigung entstanden sind; insofern können diese Unterlagen kein vollständiges Architektaufmass ersetzen und dürfen deshalb weder als Grundlage für Wohnflächennachweise zur Mietflächenkalkulation noch für Bauantrags- und/oder Planungsvorhaben verwendet werden.

Es wird zum Qualitätsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Äußerungen stattfinden.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere mündliche Auskünfte, können entsprechend der Rechtssprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Auskünfte wird deshalb keine Gewährleistung übernommen.

Es wird in diesem Gutachten ungeprüft davon ausgegangen, dass die Angaben in den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen vollständig und zutreffend sind und zum Wertermittlungsstichtag Gültigkeit haben. Eine Überprüfung seitens des Sachverständigen erfolgte in dieser Wertermittlung nicht.

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz; es ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag gegenseitig Rechte geltend machen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (auch auszugsweise) ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen zulässig.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen COVID-19-Pandemie, der allgemeinen Energiekrise sowie dem Ukraine Konflikt

Die COVID-19-Pandemie, die allgemeine Energiekrise sowie der Ukraine Konflikt beeinflussen zum Bewertungsstichtag die Gesamtwirtschaft. Die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der vorgenannten Besonderheiten ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Segeberg
Am Kalkberg 18
23795 Bad Segeberg

Eigentümer: aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.

Auftrag erhalten am: 5. Juni 2023

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch
einschlägige Fachliteratur
Wertermittlungsrichtlinien
Immobilienwertermittlungsverordnung
Grundbuchauszug (tlw.)
Liegenschaftskartenauszug und Liegenschaftsbuch
Auskunft über evtl. bestehende Baulasten
Auskunft des Bauamtes / Gemeinde
zu planungsrechtlichen Gegebenheiten
Auskunft über Anliegerbeiträge der Stadt / Gemeinde
Altlastenauskunft
Auskunft des Gutachterausschusses
zum Bodenrichtwert
Marktberichte
Fotos
örtliche Feststellungen

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die Mitarbeiter des Sachverständigen wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

Einholung der erforderlichen Auskünfte und Unterlagen bei den zuständigen Ämtern; die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für diese Gutachtenerstellung verwendet.

Tag der Ortsbesichtigung: 02.11.2023

Qualitätsstichtag: 02.11.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag: 02.11.2023



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

Die Parteien sowie ggf. deren Bevollmächtigte wurden mit Einwurf-Einschreiben vom 11.10.2023 vom Ortsbesichtigungstermin am 02.11.2023 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortstermin wurde der Eigentümer zwar angetroffen, er ließ aber keine Besichtigung des Bewertungsobjekts zu. Dem Eigentümer wurde sodann mitgeteilt, dass deshalb eine Außenbesichtigung von außerhalb des Bewertungsgrundstücks vorgenommen wird. Es konnte nur eine Besichtigung von außerhalb des Bewertungsgrundstücks erfolgen.

Teilnehmer am Ortstermin: der Unterzeichner



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:	Oersdorf (899 Einwohner)
Kreis:	Segeberg (284.988 Einwohner)
Bundesland:	Schleswig Holstein

Quelle: Statistikamt Nord Stand 31.12.2022

Lage: Die Gemeinde Oersdorf gehört zum Amt Kisdorf und liegt im südlichen Teil des Kreises Segeberg im Bundesland Schleswig-Holstein. Die Gemeinde Oersdorf gehört zur Metropolregion Hamburg. Kaltenkirchen liegt ca. 3 km westlich, Henstedt-Ulzburg ca. 7 km südlich und Norderstedt liegt ca. 20 km südlich von Oersdorf entfernt. In ca. 65 km in nördlicher Richtung ist die Landeshauptstadt Kiel, ca. 65 km in östlicher Richtung ist Lübeck zu erreichen. Die Hamburger Innenstadt liegt ca. 40 km in südlicher Richtung von Oersdorf entfernt.

Das zu bewertende Objekt befindet sich im östlichen Teil von Oersdorf in Außenbereichslage.

- als Wohnlage generell geeignet, das Bewertungsgrundstück befindet sich jedoch in Außenbereichslage gem. § 35 BauGB wo Wohnnutzung allgemein nicht zulässig ist
- als Geschäftslage nur bedingt geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: Östlich an das Bewertungsgrundstück grenzen Grün- und Ackerfläche; ansonsten wird die nähere Umgebung durch Wohnbebauung geprägt, vorwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser.

Immissionen: Es konnten keine wertbeeinflussenden Immissionen, über die Ortsüblichkeit hinausgehend, am Tag der Ortsbesichtigung festgestellt werden.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

Topographische Grundstückslage:	nicht ermittelbar
Infrastruktur:	Kindertagesstätte sowie Grund- und weiterführende Schulen im nahegelegenen Kaltenkirchen vorhanden. Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in umliegender Umgebung gegeben.
Geschäfte für den	in ca. 3 km in Kaltenkirchen zu erreichen
Individualverkehr / Öffentl. Verkehrsmittel, Entfernungen:	Die Bundesautobahn A 7 (Hamburg-Flensburg) ist in ca. 5 km in westlicher Richtung zu erreichen (Anschlussstelle "Kaltenkirchen"). Die Bundesstraße B 432 ist in ca. 15 km in östlicher Richtung zu erreichen (Verbindung Hamburg - Bad Segeberg). Die nächste Anschlussstelle (Bargteheide) der Bundesautobahn A 1 (Hamburg - Lübeck) ist in ca. 40 km in südöstlicher Richtung zu erreichen. Der Hamburger Flughafen liegt ca. 35 km und die Hamburger Innenstadt liegt ca. 40 km in südlicher Richtung von Oersdorf entfernt. Oersdorf ist an den öffentlichen Nahverkehr des Hamburger Verkehrsverbundes angeschlossen. <ul style="list-style-type: none">- Bushaltestelle ca. 300 m entfernt- Bahnhof Kaltenkirchen ca. 3 km entfernt (AKN, Linie A2)

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	Winsener Straße: ca. 12 m (Zufahrt / Pfeifenstil des Flurstücks 12/20)
Straßenfront:	Kaltenkirchener Straße: ca. 40 m (Landstraße L 80; Flurstück 12/20)
Grundstücksform:	unregelmäßige, längliche Grundstücksform bestehend aus drei Flurstücken 12/20, 89, 90

Grundstücksgröße insgesamt: 49.090 m²

2.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:	Die "Winsener Straße" ist eine Ortsdurchgangsstraße mit mäßigem bis regem Verkehr.
-------------	--



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none">- voll ausgebaut- Fahrbahn asphaltiert- beidseitig Gehwege- tlw. Grünstreifen vorhanden- markierte Parkflächen vorhanden
Höhenlage zur Straße:	normal
Straßenart:	Die "Kaltenkirchener Straße" ist eine Ortsdurchgangsstraße mit regem Durchgangsverkehr.
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none">- voll ausgebaut- Fahrbahn asphaltiert- beidseitig Gehwege
Höhenlage zur Straße:	normal
Straßenart:	Der "Böckenboomweg" ist ein Wirtschaftsweg mit geringem Verkehr. (Zuwegung zum Flurstück 90, rückwärtiger Teil des Bewertungsgrundstücks)
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none">- ortsüblich ausgebaut- Fahrbahn asphaltiert- keine Gehwege
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (unterstellt)	Kanalanschluss elektrischer Strom Wasser
Grenzverhältnisse:	soweit ersichtlich Bewuchs / Zäune / Knicks
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	soweit ersichtlich Bewuchs / Zäune / Knicks
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird normal tragfähiger Baugrund unterstellt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

2.3.1 Altlasten

Gemäß Altlastenauskunft des Kreises Segeberg, Wasser-Boden-Abfall, vom 05.02.2024 ist für den Standort die altlastenbedeutsame Nutzung durch die bestehende Gärtnerei seit 2004 bis heute bekannt. Das Grundstück wird als Altstandort im sogenannten A2-Archiv und **nicht** im Altlastenkataster geführt. Auf telefonische Nachfrage wurde mitgeteilt, dass bei der Einstufung im A2-Archiv bei derzeitigen Gegebenheiten kein Gefahrentatbestand vorliegt. D.h., bei Änderung der Nutzung kann eine andere Bewertungssituation entstehen.

Anmerkungen: Es wurden im Zuge dieser Wertermittlung keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse oder sonstige wertbeeinflussende Eigenschaften unterstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuchliche Belange

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Im Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420 (Ausdruck vom 01.06.2023) bestehen folgende Eintragungen (nur auszugsweise):

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:	bereits gelöscht
Lfd. Nr. 2:	Gemarkung Oersdorf, Flur: 4, Flurstück: 89, Landwirtschaftsfläche, Stokswisch Osterwisch, Größe: 24.930 m ² Gemarkung: Oersdorf, Flur: 6, Flurstück: 12/20 Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche, Winsener Straße 1 e, Größe: 9.800 m ² Gemarkung: Oersdorf, Flur: 4, Flurstück: 90 Landwirtschaftsfläche, Waldfläche, Wasserfläche, Stokswisch, Osterwisch, Größe: 14.360 m ²

Erste Abteilung:

Lfd. Nr. 1: aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1-2: bereits gelöscht



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

- Lfd. Nr. 3: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Starkstromleitung) für aus datenschutzrechtlichen Gründen N.N. gem. Bewilligung vom 27.09.1977; eingetragen am 08.12.1977.
- Lfd. Nr. 4-5: bereits gelöscht
- Lfd. Nr. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Segeberg, Az.: 14 K 13/23); eingetragen am 11.05.2023.
- Anmerkung: Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs werden in dieser Wertermittlung auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
- Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind, außer den aufgeführten, nach meiner Kenntnis nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

2.4.2 Baulastenverzeichnis, Umlegungs- Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren, Denkmalschutz oder dgl.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 15.06.2023 des Kreises Segeberg, Bau- und Umweltverwaltung, ist unter der Grundstücksbezeichnung Gemarkung Oersdorf, Flur 4, Flurstücke 89, 90 keine Baulast im Baulastenverzeichnis des Kreises Segeberg eingetragen.

Unter der Grundstücksbezeichnung Gemarkung Oersdorf, Flur 6, Flurstück 12/20 ist folgende Baulast eingetragen:

Baulastenverzeichnis von Oersdorf, Baulastenblatt Nr. 5614, lfd. Nr. 1:

Die Veräußerung des auf dem o. a. Flurstück zu errichtenden Betriebsleiterwohnung, losgelöst von dem Garten- und Baumschulbetrieb, ist nur mit Zustimmung des Landrats des Kreises Segeberg - untere Bauaufsichtsbehörde - möglich. Der geplante Gebäudeteil wird ausschließlich als Betriebsleiterwohnung genutzt. Eine Änderung der Nutzung ist nur mit Genehmigung der unteren Bauaufsichtsbehörde zulässig und führt zum Verzicht des Anspruches auf entsprechende Neubebauung als Ersatz für die aufgegebene Nutzung.

Anmerkung: Das bestehende Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung auf dem Bewertungsgrundstück darf nur als Betriebsleiterwohnung im Zusammenhang mit dem Gärtnereibetrieb genutzt werden und ist auch nur als solche genehmigt. Da das Bewertungsgrundstück im Außenbereich gem. § 35 BauGB liegt, sind hier nur privilegierte Bauvorhaben zulässig. Diese zusammenhängende Nutzung, wie bereits in der Baugenehmigung dargestellt, ist durch die vor genannte Baulasteintragung gesichert und stellt keine zusätzliche Wertbeeinflussung dar.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren: 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.

Denkmalschutz: Aufgrund der spezifischen Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz vorliegt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Darstellung im Flächen-nutzungsplan:	Fläche für die Landwirtschaft (Flurstücke 89 und 12/20) bzw. Fläche für die Landwirtschaft / Forstwirtschaft (Flurstück 90) gem. Auskunft per Email des Amtes Kisdorf vom 18.01.2024.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß telefonischer Auskunft des Amtes Kisdorf vom 18.01.2024 und gem. Innenbereichssatzung der Gemeinde Oersdorf vom 13.10.1981 liegt das Bewertungsgrundstück bauplanungsrechtlich im Außenbereich und wird nach § 35 BauGB beurteilt. Lediglich der Zufahrtsbereich / Pfeifenstil des Flurstücks 12/20 befindet sich im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung.

2.4.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	faktisch baureifes Land im Außenbereich (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV); Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV)
Anlieger-/ Straßenbaubeiträge:	<p>Gemäß Auskunft per Email des Amtes Kisdorf vom 18.01.2024 ist das Bewertungsgrundstück an das öffentliche Wasser- und Abwassernetz angeschlossen.</p> <p>Gem. Auskunft per Email des Amtes Kisdorf wurden für das Bewertungsgrundstück Straßenausbaubeiträge in 2016, 2017 und 2018 erhoben insgesamt in Höhe von 4.546,82 €, wovon zum Zeitpunkt der Auskunft (Stand August 2023) noch 1.915,96 € offen sind. Weitere Maßnahmen sind zurzeit nicht geplant.</p> <p>Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass ansonsten sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.</p>

2.5 Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass der Eigentümer das Bewertungsobjekt als Gärtnereibetrieb nutzt zu dem ein Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung gehört sowie ein Carport/Überdachung o.ä. und zwei Gewächshäuser und landwirtschaftliche Flächen / Grünland- / Teich- und Waldflächen. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Art des Gebäudes

- Art des Gebäudes:
- 1) Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung
 - eingeschossig
 - nicht unterkellert
 - flachgeneigtes Pultdach

 - 2) Gewächshaus mit Verkaufsfläche o. ä.:
 - Gewächshaus mit Satteldach

 - 3) Gewächshaus
 - Folientunnel Gewächshaus

Hinweis: Die vorgenannten Gebäudeteile befinden sich auf dem Flurstück 12/20. Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung kann die Beschreibung der vorhandenen Bebauung nur auf Grundlage der Außenbesichtigung von außerhalb des Bewertungsgrundstücks am Ortsbesichtigungstermin erfolgen bzw. auf Grundlage der Informationen aus der Bauakte.

Baujahr: ca. 2008

Modernisierungen /
Erweiterungen: nicht ermittelbar



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

3.1.1 Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde zu legen. 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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs):

Die Gesamtnutzungsdauer für das zu bewertende Gebäude wird aufgrund der Gebäudeart und Bauweise sowie Ausstattungsstandard mit rd. 70 Jahren angenommen.

Das Baujahr des Wertermittlungsobjektes ist gem. Unterlagen aus der Bauakte ca. 2008. Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen sind augenscheinlich und aufgrund des Alters angenommen nicht vorgenommen worden.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem (vorläufigen rechnerischen) Gebäudealter (2023 – 2008 = 15 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von 55 Jahren.

Bezogen auf das Gebäudealter und den angenommenen Zustand ergibt sich keine Änderung der Restnutzungsdauer. Für das Bewertungsobjekt wird eine Restnutzungsdauer von **rd. 55 Jahren** geschätzt und in Ansatz gebracht.

Um die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu erreichen, werden vorzunehmende Aufwendungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Bauschäden/-mängel u. unterm. Instandhaltung) in Ansatz gebracht.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

3.1.2 Bruttogrundfläche / Wohn- und Nutzflächen

Bruttogrundfläche

Betriebsgebäude (Wohnhaus mit Büro)

Erdgeschoss 20,15 m x 11,65 m = 234,75 m²

Bruttogrundfläche Wohnhaus: rd. 235 m²

Gewächshaus mit Verkaufsraum

12,00 m x 8,50 m = 102,00 m²

Bruttogrundfläche Gewächshaus: rd. 102 m²

Foliengewächshaus/Tunnel

33,00 m x 8,00 m = 264,00 m²

Bruttogrundfläche Gewächshaus: rd. 264 m²

Wohn- und Nutzflächen

Wohn- u. Nutzflächenaufstellung gem. Anlage zur Nachtragsbaugenehmigung vom 28.08.2007 aus der Bauakte (s. Anlage dieses Gutachtens)

Betriebsgebäude:

Wohnfläche EG = 151,00 m²
rd. 151 m²

Büro- u. Lagerfläche etc. EG = 55,00 m²
rd. 55 m²

Wohn- u. Nutzfläche Betriebsgebäude gesamt 206,00 m²
rd. 206 m²

Die Bruttogrundfläche wurde anhand der Planunterlagen ermittelt und überschlägig anhand der Liegenschaftskarte plausibilisiert. Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II.BV, Wohnflächenverordnung) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Wohn- bzw. Nutzflächen des Betriebsgebäudes wurden den Aufstellungen aus der Bauakte entnommen und überschlägig anhand der Planunterlagen plausibilisiert.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

3.2 Ausführung und Ausstattung

(gem. Inaugenscheinnahme am Ortsbesichtigungstermin auf Grundlage der Besichtigung von außerhalb des Grundstücks sowie Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung des spezifischen Baujahrs und Informationen aus der Bauakte)

1) Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung

Konstruktionsart/	Holzfachwerkkonstruktion	
Außenwände:	Tragwerk in Holzfachwerk, außen Holzschalung, 160 mm Wärmedämmung, innen Gipskarton	
Fundamente:	Streifenfundamente	
Kamin/Schornstein:	Edelstahlschornstein	
Fassade:	Holzschalung	
Innenwände:	2 x 12,5 mm Gipskarton; 120 mm Wärmedämmung, Holztragwerk, 2 x 12,5 mm Gipskarton	
Geschossdecken:	Decke über EG: Betonsohle	Holzbalkendecke
Treppen:	nicht ermittelbar	
Fußböden:	nicht ermittelbar	
Innenansichten:	nicht ermittelbar	
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung	
	Fensterbänke:	nicht ermittelbar
	Sohlbänke:	Holz (soweit ersichtlich)
	Rollläden:	nicht vorhanden
Türen:	nicht ermittelbar	
Elektroinstallation:	nicht ermittelbar	



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

Sanitäre Installation: Nicht ermittelbar; gem. Planunterlage ist ein WC mit Toilette und Waschbecken sowie ein Bad mit Toilette, Badewanne, Dusche und Waschbecken vorhanden.

Küchenausstattung: nicht ermittelbar

Heizung:

Warmwasserversorgung: nicht ermittelbar

Dach

Dachkonstruktion: Holzdachkonstruktion

Dachform: flachgeneigtes Pultdach

Dacheindeckung: Trapezblech E40; hellgrau

Dachrinnen
und Fallrohre: nicht ermittelbar

2) Gewächshaus

Gewächshaus mit Satteldach

Gemäß Planunterlagen in der Bauakte ist ein Gewächshaus als Verkaufspavillion, Abmessungen 8,50 m x 12,00 m, mit einem Runddach genehmigt worden. Soweit ersichtlich handelt es sich um ein Gebäude mit Satteldach.

3) Foliengewächshaus

Rundbogen-Konstruktion aus verzinktem Stahlrohr mit PE-Schlauchfolie.

Gemäß Planunterlagen in der Bauakte ist ein Gewächshaus als Foliengewächshaus mit Rundbogen Fa. Filclair, Abmessungen 8,50 m x 33,00 m, genehmigt worden.

Hinweis: Der genaue Zustand, Größe und Beschaffenheit der Gewächshäuser zum Wertermittlungstichtag kann aufgrund der Besichtigungsweise nicht ermittelt werden.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ersichtlich sind auf dem Dach des Betriebsgebäudes aufgestellte, angenommen, Solarpaneele vorhanden. Über Anzahl, Zustand und Beschaffenheit Paneele kann keine Aussage getroffen werden. Ansonsten konnten keine wertrelevanten Bauteile ermittelt werden.

3.3 Zustand

Grundrissgestaltung:	nicht ermittelbar, gem. Planunterlagen zweckmäßig
Belichtung und Besonnung:	nicht ermittelbar
Bauschäden und -mängel:	Zum Wertermittlungsstichtag bzw. Ortsbesichtigungstermin konnten von außerhalb des Bewertungsgrundstücks keine wesentlichen Bauschäden / -mängel festgestellt werden. Inwieweit tatsächlich Schäden an den baulichen Anlagen vorhanden sind, kann aufgrund der Besichtigungsweise von außerhalb des Bewertungsgrundstücks jedoch nicht beurteilt werden.
Wirtschaftliche Wertminderung:	nicht ermittelbar
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Sonstige Besonderheiten:	Ein Energieausweis entsprechend der Energieeinsparverordnung EnEV bzw. GEG wurde nicht vorgelegt.
Allgemeine Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, soweit nicht anders beschrieben.

3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.

Nordwestlich des Betriebsgebäudes ist gem. Luftbild und soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstück ersichtlich ein Carport/Überdachung o. ä. (nicht genehmigt) vorhanden sowie weitere



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

kleinere Schuppen /Überdachungen o. ä..

Sachverständigenseits kann zum Zustand, Abmessungen und tatsächlichem Vorhandensein dieser baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag aufgrund der Besichtigungsweise von außerhalb des Bewertungsgrundstücks keine Aussage getroffen werden. Die vorgenannten baulichen Anlagen werden daher für diese Wertermittlung als wertneutral betrachtet.

Außenanlagen: - soweit ersichtlich Bewuchs, Hecken, Sträucher, Bäume
- befestigte (Parkplatz-)Flächen und Zufahrt aus Sand o.ä.

Einfriedung: - soweit ersichtlich tlw. Zaun, tlw. Bewuchs, Knicks

3.5 Grünland- /Teich- und Waldflächen

Zum Bewertungsgrundstück gehört eine Grünlandfläche u.a. mit Teich- und Waldflächenbereichen.

Die Einteilung in Grünland- /Teich- und Waldflächen bezieht sich auf die Angaben im Liegenschaftskataster.

Hinweis: Der tlw. entlang und durch das Flurstück 12/20 verlaufende Bachlauf o.ä. der Kattenbek (Flurstücke 60, 62/2) ist nicht Grundstücksbestandteil des Bewertungsgrundstücks.

Gemäß Baugenehmigung des Gärtnereibetriebes sind u.a. folgende Auflagen/Hinweise gegeben:

Die Teichflächen/Tümpel sind gem. § 15a LNatSchG Landesnaturschutzgesetz geschützt. Sollen Veränderungen an den Gewässern vorgenommen werden, so ist eine Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Im nördlichen Grundstücksbereich soll außerdem eine Fläche von 3.384 m² als Ausgleichsfläche mit extensiver Beweidung angelegt und als solche dauerhaft zu erhalten sein.

Weiterhin ist außerhalb der Ausgleichsfläche und in einem Abstand von 5 Metern zur Kattenbek keine gewerbliche Nutzung zulässig. Innerhalb dieses Streifens ist der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig. Dieser Streifen ist durch das Setzen von Pfählen zu markieren bzw. abzugrenzen.

Die vorhandenen Biotope dürfen nicht beeinträchtigt oder verändert werden. Insbesondere sind die geschützten Kleingewässer (vier) mit ihrer gesamten Ufervegetation zu erhalten. Mindestens ist jedoch bei jeder Art von gewerblicher Nutzung in der Nähe der Gewässer ein Abstand von 5 m zur mittleren Hochwasserlinie der Gewässer einzuhalten.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

In wie weit die Nutzungseinteilung mit der tatsächlichen Nutzung zum Wertermittlungsstichtag übereinstimmt konnte, aufgrund der Besichtigungsweise nur von außerhalb des Bewertungsgrundstücks, nicht überprüft werden. Auch zum Zustand können keine Angaben gemacht werden.

3.6 Allgemeinbeurteilung

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Gärtnerei mit dazugehörigem Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung handelt. D.h., dass eine Nutzung nur im Zusammenhang mit der vorhandenen und genehmigten Gewerbenutzung der Gärtnerei gem. § 35 BauGB als privilegierte Nutzung in Außenbereichslage möglich ist. Die Wohnnutzung kann nicht alleine bzw. separat erfolgen. Eine anderweitige Nutzung, außer dem Gärtnereibetrieb, ist aufgrund der planungsrechtlichen Situation ungewiss und ist ggf. mit dem zuständigen Bauamt über eine Bauvoranfrage/Bauantrag zu klären. Dies ist nicht Aufgabe und Inhalt einer Verkehrswertermittlung. Die Nutzung der Betriebsleiterwohnung ist nur im Zusammenhang mit dem Gärtnereibetrieb genehmigt und ist über eine Baulasteintragung gesichert.

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem normalen Unterhaltungszustand ohne erkennbaren Instandhaltungsstau des Betriebsgebäudes soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks beurteilbar. Über den Zustand im Innern des Betriebsgebäudes und der anderen baulichen Anlagen sowie der nicht einsehbaren Grundstücksbereiche kann aufgrund der Besichtigungsweise keine Aussage getroffen werden. Teilweise zugewachsenes Grundstück mit diversem Baumbestand.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

4 Verkehrswertermittlung

betreffend das als Gärtnerei genutzte Grundstück, bebaut mit einem Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung und Nebengebäuden nebst Grünlandflächen u.a. in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a.

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilgrundstücke

Gemarkung Oersdorf

Flur	Flurstück(e)	Größe(n)
4	89, 90	24.930 m ² , 14.360 m ²
6	12/20	9.800 m ²

Grundstücksgröße insgesamt: 49.090 m²

zum Wertermittlungsstichtag: 02.11.2023

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

"Der Verkehrswert wird 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Bewertungsteilgrundstücke

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. 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. Abschließend wird der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

Folgende Teilgrundstücke werden bei der Wertermittlung betrachtet:

Bewertungsteilgrundstück	Nutzung / Bebauung	Fläche
A (Flurstück 12/20 tlw.)	Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung	1.694 m ²
B (Flurstücke 89 u. Teilfläche aus 12/20, 90)	Grünlandfläche	44.517 m ²
C (Flurstück 12/20 tlw.)	Teichfläche	1.591 m ²
D (Flurstück 90 tlw.)	Waldfläche	1.288 m ²
Summe der Bewertungsteilgrundstücksflächen		49.090 m ²

4.2 Wertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück A

4.2.1 Auswahl Wertermittlungsverfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstands vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert bzw. Bodenwertanteil und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen, der baulichen Außenanlagen sowie der Wert der sonstigen Anlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) durchgeführt. Das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert bzw. Bodenwertanteil und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere:

- Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen),
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

4.2.2 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (Bodenwertermittlung gemäß §§ 40-45 ImmoWertV).

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Wenn für das Bewertungsgrundstück nicht genügend vergleichbare Verkaufspreise in ausreichender Anzahl vorliegen, wird der Bodenwert aus den herausgegebenen Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.2.2.1 Bodenwert des Bewertungsobjektes

Der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück wird aus dem vorliegenden Bodenrichtwert des Gutachterausschusses abgeleitet.

Gemäß Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses Kreis Segeberg beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022

in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts
in durchschnittlicher Lage = 240 €/m²

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet = Wohnbaufläche
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand = frei
Grundstücksbezugsgröße = 600 m²



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

Der gegebene Bodenrichtwert bezieht sich auf ein 600 m² großes Grundstück für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) in der betreffenden Richtwertzone für Wohnbaugrundstücke in Ortslage. Das Bewertungsteilgrundstück befindet sich jedoch im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Für Außenbereichsgrundstücke werden gem. telefonischer Auskunft des Gutachterausschusses 50 % des Bodenrichtwertes für den Innenbereich angenommen. (240 €/m² x 50 % = 120 €/m²).

Es wird zunächst eine Größe von 600 m² gem. Richtwertgrundstücksgröße für das Betriebsgebäude mit dem o.g. Bodenrichtwert für die Außenbereichslage angenommen.

Da bei dem Bewertungsteilgrundstück mit dem Betriebsgebäude nur eine zusammenhängende Nutzung mit dem Gärtnereibetrieb gem. § 35 BauGB für eine privilegierte Nutzung möglich ist, muss ein weiterer Abschlag für die eingeschränkte Nutzung erfolgen. Hierfür wird ein Abschlag i.H.v. 50 % auf den vor ermittelten Wert geschätzt und für angemessen erachtet (120 €/m² x 0,50 = 60 €/m²).

Für die weitere Teilfläche mit ca. 1.094 m² wird ein höherer Wert als reines Grünland als angemessen erachtet. Für Grünland gibt der Gutachterausschuss einen Wert mit 1,90 €/m² an. Für die Teilfläche wird ein 5-facher Wert des Bodenrichtwertes für Grünland geschätzt und als angemessen erachtet (5 x 1,90 €/m² = 9,50 €/m²).

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 02.11.2023 wie folgt geschätzt:

Bodenwert Teilgrundstück A (Teilfläche aus Flurstück 12/20):

- erschließungsbeitragsfreies faktisches Bauland	
600 m ² x 60 €/m ² =	36.000 €
- angrenzende Grünland/Gartenfläche	
1.094 m ² x 9,50 €/m ²	<u>10.393 €</u>
	46.393 €
	rd. 46.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

4.2.3 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Normalherstellungskosten

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

besondere Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten der Gebäude werden ggf. einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Die Gebäude ohne diese Bauteile werden mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge oder pauschale Ansätze (Zeitwerte) besonders zu berücksichtigen, sofern nicht sonst in den NHK-Ansätzen berücksichtigt oder im Ansatz des jeweiligen Sachwertmodells für die Marktanpassung des Sachwertes bereits enthalten.

Baunebenkosten

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Der Ansatz ist in den Normalherstellungskosten enthalten.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze sind für die jeweilige Gebäudeart bzw. dem herangezogenen Wertermittlungsmodell zu wählen.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist die Minderung des Herstellungswerts wegen Alters. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Alterswertminderung wird in der Wertermittlungspraxis in der Regel linear auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt. Gemäß § 38 ImmoWertV ist stets eine lineare Alterswertminderung zu Grunde zu legen. Einige Marktanpassungsmodelle stellen jedoch auf die Alterswertminderung von Ross ab, weshalb ggf. auch das Alterswertminderungsmodell von Ross zur Anwendung kommt, um eine Modelkonformität zu gewährleisten. Das gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

Sachwertfaktor / Marktanpassung

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

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Dies geschieht durch den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) gem. § 39 ImmoWertV.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige, den Verkehrswert wertbeeinflussende Umstände (insbesondere Baumängel und Bauschäden und besondere Ertragsverhältnisse) werden nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag berücksichtigt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

Normalherstellungskosten :	1.854 €/m ²
zum Wertermittlungsstichtag 02.11.2023	
Normalherstellungskosten:	1.854 €/m ²
(inkl. Baunebenkosten)	
Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag:	435.690 €
(1.854 € x 235 m ² BGF)	

Die Außenanlagen werden in der Regel prozentual zu den Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Die Außenanlagen des Bewertungsobjektes werden mit rd. 3,0% der Herstellungskosten bewertet und in Ansatz gebracht.

Außenanlagen:		13.071 €
Zwischensumme:		448.761 €
Wertminderung wegen Alters (linear):		-96.169 €
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre		
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt) 55 Jahre		
rd. 21,43% des Herstellungswertes		
Alterswertminderungsfaktor = 0,7857		
Zwischensumme:		352.592 €
Zeitwert von besonderen Bauteilen und Einrichtungen:		
- Solarpaneele (angenommen)		
- ansonsten nicht ermittelbar		
Insgesamt besondere Bauteile und Einrichtungen:	Zeitwert psch.:	5.000 €
Zeitwert Gewächshäuser	Zeitwert psch.:	10.000 €
Zwischensumme:		367.592 €

Die Gewächshäuser werden mit einem pauschalen Zeitwert in Ansatz gebracht. Die anderen Nebengebäude (Carport/Überdachung o.ä. und weitere kleinere Verschläge etc.), werden aufgrund der nicht eindeutig ermittelbaren Größe/Zustand und der Genehmigungssituation in dieser Wertermittlung als wertneutral bewertet.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

Wert der baulichen Anlagen:	367.592 €
Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.2.2)	rd. <u>46.000 €</u>
vorläufiger Sachwert:	413.592 €
	rd. 414.000 €

4.2.3.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt

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.

Es ist deshalb erforderlich, dass der Sachwert an eine Marktlage angepasst wird, um das Regulativ des Marktes bei der Entwicklung des Verkehrswertes aus dem Sachwert einfließen zu lassen. Dies geschieht durch den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (vgl. § 39 ImmoWertV).

Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

Begründung Marktanpassung / Sachwertfaktor

Der zuständige Gutachterausschuss des Kreises Segeberg hat keine Marktanpassungsfaktoren / Sachwertfaktoren abgeleitet.

Der Marktanpassungsfaktor / Sachwertfaktor wird deshalb auf Basis des von Sprengnetter Wertermittlungsforum in Sprengnetter Marktdaten entwickelte Sprengnetter-Sachwertfaktor-Gesamt- und Referenzsystem für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet.

Gemäß der oben genannten Untersuchung beträgt der orts- und stichtagsbezogene mittlere Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser zum Auswertungstichtag 01.07.2023 bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 414.000 € 0,82 (Spanne 0,72-0,93).



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

Für das Bewertungsobjekt mit gegebener Außenbereichslage und dem Gärtnereibetrieb und damit verbundenen eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten ist die Marktgängigkeit und damit der Sachwertfaktor / Marktanpassungsfaktor deutlich unterdurchschnittlich einzuschätzen. Insgesamt wird ein Sachwertfaktor im unteren Spannenbereich der oben genannten Untersuchung mit rd. 0,70 geschätzt und als angemessen erachtet.

Aufgrund des abgeleiteten Sachwert-(Marktanpassungs)faktors sowie den spezifischen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes wird nach freiem sachverständigen Ermessen ein Sachwertfaktor mit rd. 0,70, respektive einem Abschlag von -30,0%, auf den vorläufig ermittelten Sachwert als marktgerecht geschätzt und in Ansatz gebracht.

Marktanpassung :

vorläufiger Sachwert: 413.592 €

Sachwertfaktor 0,7 (-30 %)

marktangepasster vorläufiger Sachwert: 289.514 €

4.2.3.4 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter ist die geänderte Marktlage mit zurückhaltendem Kaufverhalten aufgrund des Krieges in der Ukraine und der Energiekrise sowie gestiegener Zinsen und erhöhten Baukosten/Auflagen mit einem Unsicherheitsfaktor zu berücksichtigen. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 % auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt ($289.514 \text{ €} \times 0,9 = 260.563 \text{ €}$).

marktangepasster vorläufiger Sachwert (Faktor 0,90): 260.563 €

4.2.3.5 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Um die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu erreichen werden vorzunehmende Aufwendungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Bauschäden/-mängel u. unterm. Instandhaltung) in Ansatz gebracht.

Soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks beurteilbar, befindet sich das Bewertungsobjekt insgesamt in einem normalen Zustand ohne wesentlichen Instandhaltungsbedarf. Für Baumängel / -schäden bzw. erforderlichen Instandhaltungsbedarf wird deshalb kein Wertabschlag in Abzug gebracht.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

Ggf. können im Inneren des Bewertungsobjekts bzw. der nicht einsehbaren Bereiche Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung vorhanden sein; aufgrund der Besichtigungsweise kann hierüber sachverständigenseits keine Aussage getroffen werden. Für die fehlende Besichtigungsmöglichkeit wird auf den Verkehrswert ein Risikoabschlag in Ansatz gebracht.

Gemäß Auskunft des Amtes Kisdorf sind für die Jahre 2016-2018 Straßenausbaubeiträge i.H.v. 4.546,82 € angefallen, wovon auskunftsgemäß im August 2023 noch 1.915,96 € offen sind. Ob und in welcher Höhe die genannten Beträge zum Wertermittlungsstichtag bestehen ist nicht bekannt. Der vor genannte Betrag i.H.v. 1.915,96 € wird als Wertabschlag unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht.

Die Wertminderung ist nicht gleichzusetzen mit den im Falle einer Instandsetzung bzw. Sanierung tatsächlich anfallenden Kosten. Im Rahmen einer Bewertung werden die Kosten nur in soweit angesetzt, als sie zur Wiederherstellung des baualtersgerechten Normalzustandes in Bezug auf die geschätzte Restnutzungsdauer erforderlich sind. Hierfür sind die Maßstäbe der Beurteilung durch den gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: (Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung)	-1.915,96 €
marktangepasster Sachwert:	258.647 €
rd.	259.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

4.2.4 Ertragswertermittlung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Maßgeblich hierfür ist der Reinertrag. Dieser ermittelt sich aus dem Rohertrag (marktüblich erzielbare jährliche Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung) abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich der Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten). Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Ertragsverhältnisse (Reinertrag, Rohertrag)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV).

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten.

Bewirtschaftungskosten

Dies sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere des Gebäudes) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz / Kapitalisierungsfaktor

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse (§ 34 ImmoWertV).

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige, den Verkehrswert wertbeeinflussende Umstände (insbesondere Baumängel und Bauschäden und besondere Ertragsverhältnisse) werden nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag berücksichtigt.

4.2.4.1 Ertragswert Betriebsgebäude u. a.

Begründung tatsächliche Mieten:

Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass der Eigentümer das Bewertungsobjekt als Gärtnereibetrieb nutzt zu dem ein Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung gehört sowie ein Carport/Überdachung o.ä. und zwei Gewächshäuser und landwirtschaftliche Flächen / Grünland- / Teich- und Waldflächen. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.

Tatsächliche Mieten (mietvertragliche Vereinbarungen):

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Betriebsgebäude	206 m ²		0 €	0 €
Gewächshäuser	1 St.		0 €	0 €
tatsächlicher Ertrag insgesamt:		angenommen eigengenutzt		0 €

Begründung marktüblich erzielbare Mieten:

Der zuständige Gutachterausschuss des Kreises Segeberg gibt keine Mietwerte in seinem Marktbericht an.

Der Immobilienverband Nord (IVD Nord) gibt in seinem Immobilienpreisspiegel 2022 für freistehende Einfamilienhäuser inkl. Garage für das nahe gelegene Kaltenkirchen folgende monatliche Mietwerte (Nettokaltmiete) für den Bestand an, die als Orientierungswerte für eine Mietpreisschätzung dienen können:

einfacher Wohnwert (ca. 100 m ²):	1.000 €/Monat
mittlerer Wohnwert (125 m ²):	1.200 €/Monat
guter Wohnwert (150 m ²):	1.300 €/Monat
sehr guter Wohnwert (200 m ²):	1.500 €/Monat

Aufgrund der dezentraleren Lage des Bewertungsobjekts wird zunächst ein unterdurchschnittlicher Mietansatz gem. Mietpreisangaben des IVD Nord für angemessen erachtet. Positiv zu beurteilen ist das relativ neue Baujahr des Bewertungsobjekts und die insgesamt großzügigen Grundstücksfreiflächen des Bewertungsobjekts; weiter zu berücksichtigen ist eine angenommene Mietpreis-



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

steigerung seit dem o. g. Auswertungszeitraum bis zum Wertermittlungsstichtag.

Für das Bewertungsobjekt wird ein Gesamtmietansatz von rd. 1.400 €/Monat als marktüblich erzielbar geschätzt und für die weitere Berechnung in Ansatz gebracht. In dem geschätzten Mietansatz berücksichtigt und enthalten sind die Gewächshäuser sowie direkt angrenzenden Grundstücksflächen des Bewertungsteilgrundstücks.

marktüblich erzielbare Mieten:

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Betriebsgebäude	206 m ²		1.400 €	16.800 €
Gewächshäuser	1 St.	inkl. der Gesamtmiete		
marktüblich erzielbarer Rohertrag insgesamt:			1.400 €	16.800 €

Die Nettokaltmiete versteht sich ohne umlagefähige Betriebskosten, Grundsteuer und Versicherungen, die gem. II. BV von Mietern zusätzlich zur Nettokaltmiete getragen werden. Die geschätzten Mietansätze haben keinen Einfluss auf ggf. abzuschließende Mietverträge und sind auch nicht geeignet, Mieterhöhungen zu begründen. Ein Anspruch auf Durchsetzbarkeit einer bestimmten Miethöhe im Objekt gegenüber dem Sachverständigen leitet sich hieraus nicht ab.

Begründung gewählter Liegenschaftszinssatz

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes sollte dem Sachverständigen im Idealfall von den zuständigen Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellt werden. Im vorliegenden Fall hat der zuständige Gutachterausschuss des Kreises Segeberg keine Liegenschaftszinssätze ermittelt und veröffentlicht.

Der Immobilienverband (IVD) gibt für freistehende Einfamilienhäuser eine mittlere Liegenschaftszinsspanne von 1,5 - 4,0 % an, Stand Januar 2023. Für Lager- und Produktionshallen gibt der IVD eine Spanne von 4,5 - 8,5 % an. Für Gärtnerbetriebe o.ä. werden keine Liegenschaftszinssätze angegeben. Diese Werte sind für das Bewertungsobjekt deshalb nur als Orientierung anwendbar.

Auf Basis der o.g. Liegenschaftszinsangaben sowie der individuellen Risikoeinschätzung des Bewertungsobjektes zum Wertermittlungsstichtag wird für die Außenbereichslage und Nutzungseinschränkung ein Liegenschaftszinssatz mit rd. 4,50% als angemessen erachtet und in Ansatz gebracht.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag: rd. 16.800 €

Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Betriebs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis ohne Umlagen):

20% des Rohertrages = -3.360 €

Jahresreinertrag: 13.440 €

Wert der anrechenbaren Grundstücksfläche:
(siehe Bodenwertermittlung unter Pkt. 4.2.2) = 46.000 €

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist)
 $46.000 € \times 4,50\% = -2.070 €$

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen: 11.370 €

wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes: 55 Jahre
Vervielfältiger / Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) = 20,25
einschl. Abschreibung und 4,5% Liegenschaftszinssatz
 $11.370 € \times 20,25 = 230.242,50 €$

Ertragswert der baulichen Anlagen: 230.243 €

Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.2.2) 46.000 €
276.243 €

vorläufiger Ertragswert: rd. 276.000 €

4.2.4.2 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter ist die geänderte Marktlage mit zurückhaltendem Kaufverhalten aufgrund des Krieges in der Ukraine und der Energiekrise sowie gestiegener Zinsen und erhöhten Baukosten/Auflagen mit einem Unsicherheitsfaktor zu berücksichtigen. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 % auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt ($276.243 € \times 0,9 = 248.619 €$).

marktangepasster vorläufiger Ertragswert (Faktor 0,90): 248.619 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

4.2.4.3 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Um die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu erreichen werden vorzunehmende Aufwendungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Bauschäden/-mängel u. un-terl. Instandhaltung) in Ansatz gebracht.

Siehe Punkt 4.2.3.5 Sachwertverfahren in diesem Gutachten.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: (Bauschäden/-mängel u. un-terl. Instandhaltung)	-1.915,96 €
Ertragswert:	246.703 €
	rd. <u>247.000 €</u>

4.2.5 Ableitung des Teilgrundstückswerts A aus den Verfahrensergebnissen

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der marktangepasste Sachwert wurde mit rd. 259.000 € ermittelt.
Der Ertragswert wurde mit rd. 247.000 € ermittelt.

4.2.6 Wert des Bewertungsteilgrundstücks A

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstands werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Wert für das Teilgrundstück A wird aus dem Sachwert abgeleitet.

Der Wert für das Teilgrundstück A wird zum Wertermittlungsstichtag 02.11.2023 mit

rd. 259.000 €

geschätzt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

4.3 Wertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück B

4.3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Für das Bewertungsteilgrundstück B wird als Wertermittlungsverfahren das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte/Vergleichswerte herangezogen.

Andere Wertermittlungsverfahren können für das Bewertungsteilgrundstück nicht zur Anwendung kommen.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (Bodenwertermittlung gemäß §§ 40-45 ImmoWertV).

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Wenn für das Bewertungsgrundstück nicht genügend vergleichbare Verkaufspreise in ausreichender Anzahl vorliegen, wird der Bodenwert aus den herausgegebenen Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.3.2.1 Vorbemerkungen und Ableitung Bodenwerte

Soweit ersichtlich werden die zu bewertenden Grünlandflächen, zumindest teilweise, als Grünlandflächen bzw. als Flächen zum Betrieb der Gärtnerei genutzt, tlw. mit diversem Bewuchs bzw. mit Baumbestand/Knicks und Zäunen eingefasst bzw. begrenzt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

4.3.4 Vergleichswertermittlung

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

4.3.4.1 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es wird sachverständigenseits unterstellt, dass der Aufwuchs, Einfriedungen etc. der Teilgrundstücksfläche keine gesonderte Wertrelevanz darstellt bzw. im geschätzten Bodenwert enthalten ist und wertrelevante, langfristig gebundene Pachtrechte o.ä. nicht vorliegen.

Bodenwert	75.679 €
Wert der Außenanlagen, Sonstiges	<u>± 0 €</u>
	75.679 €
Bodenwert/Vergleichswert	rd. 75.700 €

4.3.5 Wert Bewertungsteilgrundstück B

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 75.700 € ermittelt.
Der Wert für das Teilgrundstück B, wird zum Wertermittlungstichtag 02.11.2023 mit

rd. 75.700 €

geschätzt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

4.4 Wertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück C

4.4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Für das Bewertungsteilgrundstück C wird als Wertermittlungsverfahren das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte/Vergleichswerte herangezogen.

Andere Wertermittlungsverfahren können für das Bewertungsteilgrundstück nicht zur Anwendung kommen.

4.4.2 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (Bodenwertermittlung gemäß §§ 40-45 ImmoWertV).

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Wenn für das Bewertungsgrundstück nicht genügend vergleichbare Verkaufspreise in ausreichender Anzahl vorliegen, wird der Bodenwert aus den herausgegebenen Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.4.2.1 Vorbemerkungen und Ableitung Bodenwerte

Gemäß Katasterangaben sind die Flächen des Teilgrundstücks C als Teichflächen ausgewiesen. Aufgrund der Besichtigungsweise, nur von außerhalb des Bewertungsgrundstücks, konnte die Nutzung bzw. der Zustand und das Vorhandensein der Teichflächen nicht näher in Augenschein genommen werden.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

4.4.4.1 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es wird sachverständigenseits unterstellt, dass der Aufwuchs, Einfriedungen etc. der Teilgrundstücksfläche keine gesonderte Wertrelevanz darstellt bzw. im geschätzten Bodenwert enthalten ist und wertrelevante, langfristig gebundene Pachtrechte o.ä. nicht vorliegen.

Bodenwert	955 €
Wert der Außenanlagen, Sonstiges	<u>± 0 €</u>
	955 €
Bodenwert/Vergleichswert	rd. 1.000 €

4.4.5 Wert Bewertungsteilgrundstück C

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 1.000 € ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück C wird zum Wertermittlungstichtag 02.11.2023 mit

rd. 1.000 €

geschätzt.



4.5 Wertermittlung für das Bewertungsteilgrundstück D

4.5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Für das Bewertungsteilgrundstück D wird als Wertermittlungsverfahren das Vergleichswertverfahren auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte/Vergleichswerte herangezogen.

Andere Wertermittlungsverfahren können für das Bewertungsteilgrundstück nicht zur Anwendung kommen.

4.5.2 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (Bodenwertermittlung gemäß §§ 40-45 ImmoWertV).

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Wenn für das Bewertungsgrundstück nicht genügend vergleichbare Verkaufspreise in ausreichender Anzahl vorliegen, wird der Bodenwert aus den herausgegebenen Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

4.5.2.1 Vorbemerkungen und Ableitung Bodenwerte

Gemäß Katasterangaben sind die Flächen des Teilgrundstücks D als Waldfläche (Laubholz) ausgewiesen. Aufgrund der Besichtigungsweise, nur von außerhalb des Bewertungsgrundstücks, konnte die Nutzung bzw. der Zustand und das Vorhandensein der Waldflächen nicht näher in Augenschein genommen werden.

Gemäß Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses Kreis Segeberg wird zum Stichtag 01.01.2022 für Oersdorf ein Durchschnittswert für Waldflächen mit 1,75 €/m² angegeben.

4.5.3 Bodenwert Bewertungsteilgrundstück D

Bezogen auf die gegebene tatsächliche Nutzung und Begebenheiten, soweit beurteilbar, wird insgesamt der durchschnittliche Bodenrichtwert für Wald mit 1,75 €/m² für die Teilfläche geschätzt und in Ansatz gebracht.

Unter Berücksichtigung der recherchierten Angaben und der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag wird der Bodenwert für das Bewertungsteilgrundstück D zum Wertermittlungsstichtag 02.11.2023 wie folgt geschätzt:

- Waldfläche (Teilgrundstück D, Teilfläche aus Flurstück 90)

D:	1.288 m ² x 1,75 €/m ² =	2.254 €
		rd. 2.300 €

4.5.4 Vergleichswertermittlung

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

4.5.4.1 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Es wird sachverständigenseits unterstellt, dass der Aufwuchs, Einfriedungen etc. der Teilgrundstücksfläche keine gesonderte Wertrelevanz darstellt bzw. im geschätzten Bodenwert enthalten ist und wertrelevante, langfristig gebundene Pachtrechte o.ä. nicht vorliegen.

Bodenwert	2.254 €
Wert der Außenanlagen, Sonstiges	<u>± 0 €</u>
	2.254 €
Bodenwert/Vergleichswert	rd. 2.300 €

4.5.5 Wert Bewertungsteilgrundstück D

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. 2.300 € ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück D wird zum Wertermittlungstichtag 02.11.2023 mit

rd. 2.300 €

geschätzt.

4.6 Verkehrswert / Marktwert

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

Die Einzelwerte der Bewertungsteilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungstichtag:

Bewertungsteilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Bewertungsteilgrundstücks
A (Flurstück 12/20 tlw.)	Betriebsgebäude u.a.	259.000 €
B (Flurstück 89 u. Teilfläche aus 12/20, 90)	Grünlandfläche	75.700 €
C (Flurstück 12/20 tlw.)	Teichfläche	1.000 €
D (Flurstück 90 tlw.)	Waldfläche	2.300 €
Summe		338.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

Der Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a.

Gemarkung Oersdorf, Flur 4, Flurstück(e) 89, 90, Flur 6, Flurstück(e) 12/20

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.11.2023 in freier und sachverständiger Schätzung und unter Beachtung aller Vor- u. Nachteile mit 338.000 €

abzügl. eines Risikoabschlags von – 10 % (rd. -34.000 €) wegen fehlender Innenbesichtigung mit rd.

304.000 €

in Worten: **Dreihundertviertausend EURO** geschätzt.

Der Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung wird vorgenommen, da der übliche Marktteilnehmer ohne Innenbesichtigung (Grundstücksbesichtigung von Außerhalb des Bewertungsgrundstücks) höchstwahrscheinlich einen geringeren Kaufpreis zahlen wird.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz; es ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (auch auszugsweise) ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen zulässig.

Hamburg, den 5. Februar 2024

Dipl.-Ing. Ole Rintelen
Diplom-Sachverständiger (DIA)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

5 Literaturverzeichnis

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BauGB, 10. Auflage, 2023

SPRENGNETTER:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen - Sinzig (Loseblattsammlung)

SCHMITZ/KRINGS/DAHLHAUS/MEISEL:

Baukosten – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung - 24. Auflage 2020/21

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S.42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252)

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802)

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 2805)

WoFIV

Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGB I 2003, 2346)

II.BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 zuletzt geändert durch 5. ÄndVO vom 23.07.1996

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)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage A	Kartografische Darstellung, Luftbild (3)
Anlage B	Liegenschaftskartenausschnitt, Übersicht Bewertungsteilgrundstücke (2)
Anlage C	Innenbereichssatzung (1)
Anlage D	Grundrisse, Schnitt, Ansichten, Lageplan (4)
Anlage E	Objektfotos (3)

Hinweis: Für das Bewertungsobjekt liegen Planunterlagen für das Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung vor. Für die Gewächshäuser ist lediglich eine Skizze für ein Runddachgewächshaus in der Bauakte vorhanden.

Insgesamt 5 Anlagen mit 13 Seiten.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

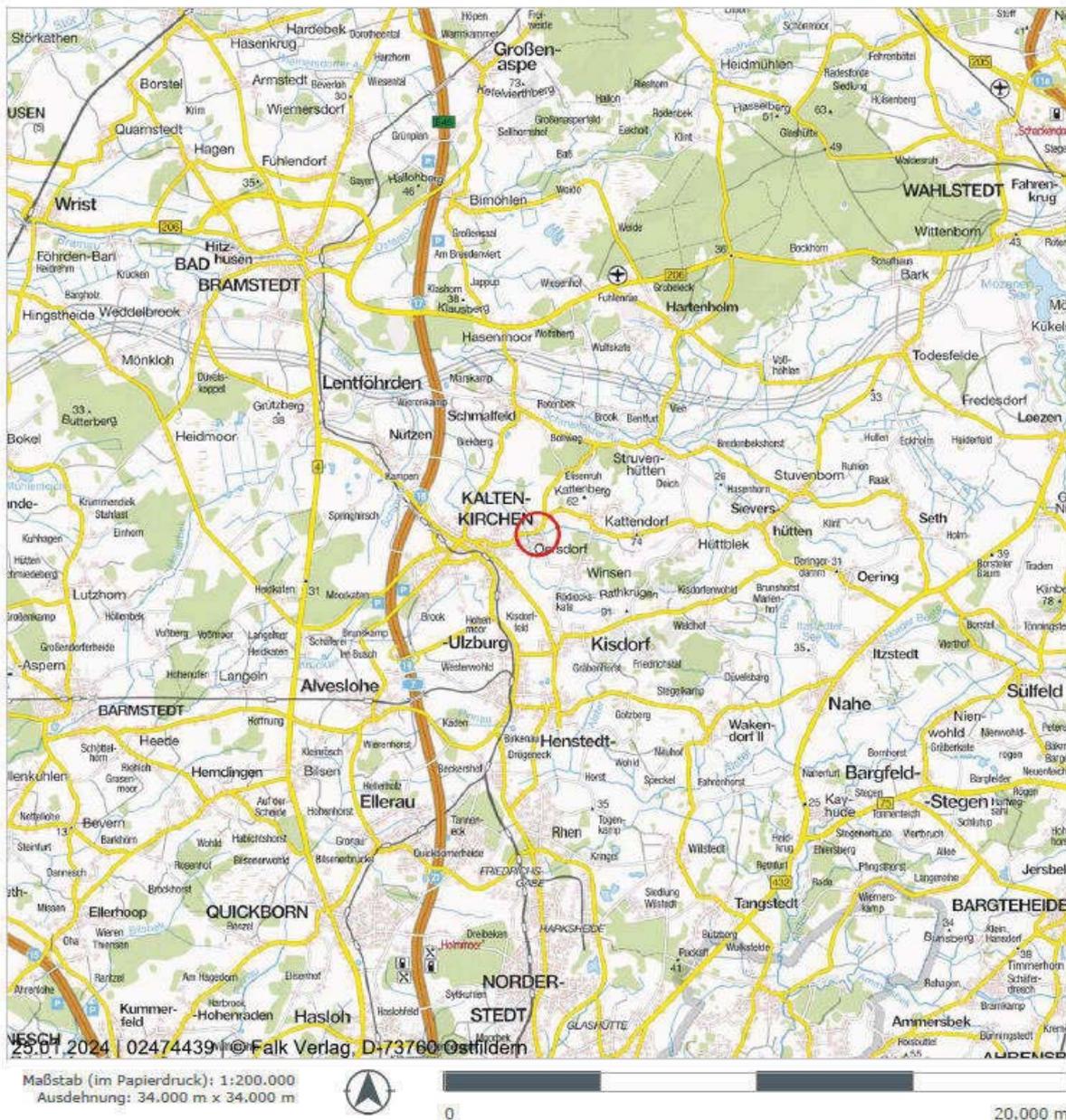
Anlage A - Kartografische Darstellung, Luftbild

Übersichtskarte MairDumont

24568 Oersdorf b Neumünster, Winsener Str. 1 e



geoport



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Flächennutzung 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: 2024



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

Regionalkarte MairDumont

24568 Oersdorf b Neumünster, Winsener Str. 1 e



Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 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: 2024



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

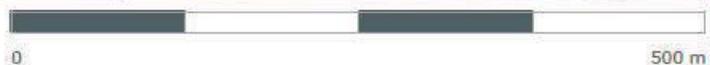
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein

24568 Oersdorf b Neumünster, Winsener Str. 1 e



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



Orthophoto/Luftbild in Farbe

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

Datenquelle

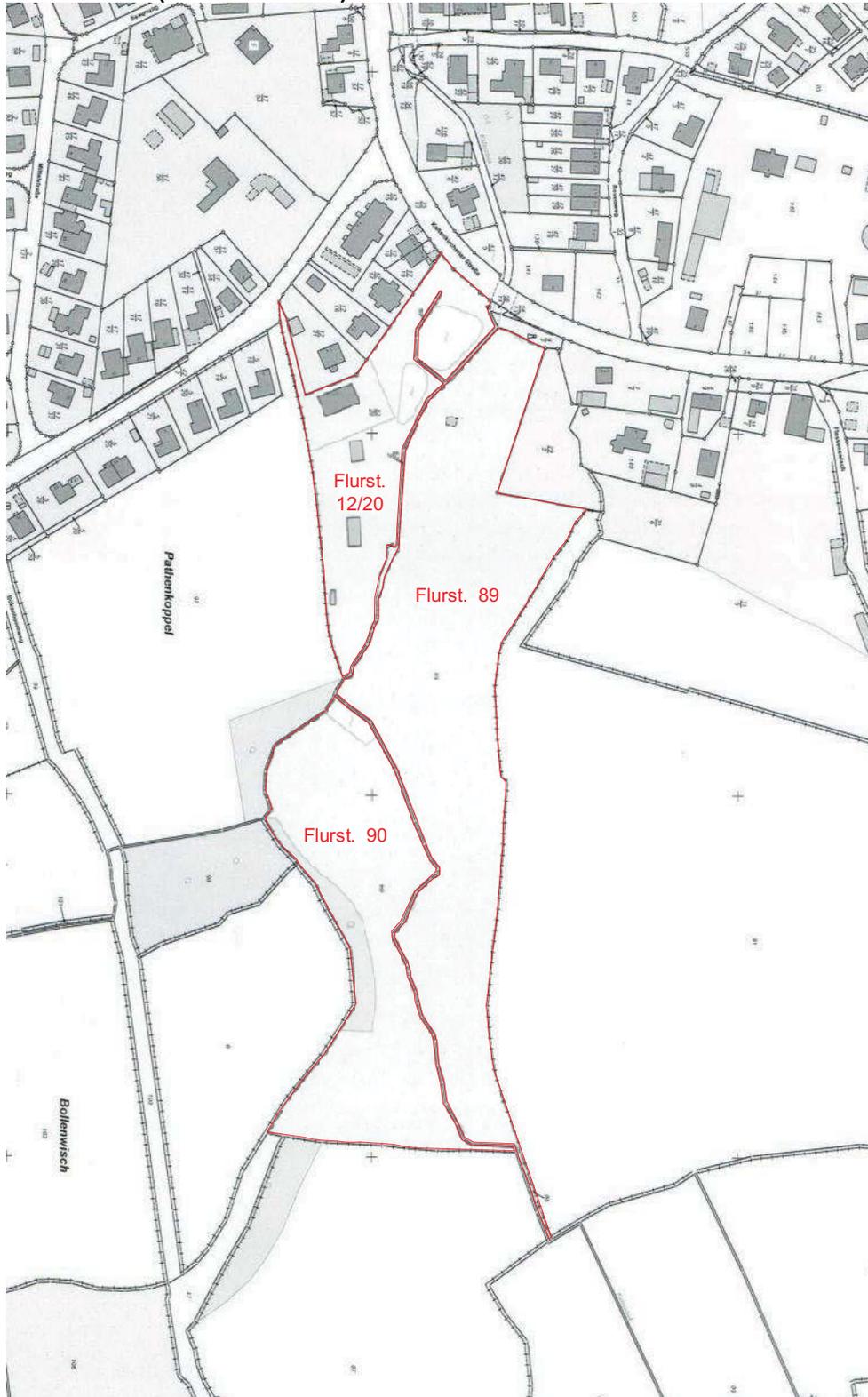
Landesvermessungamt Schleswig-Holstein Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

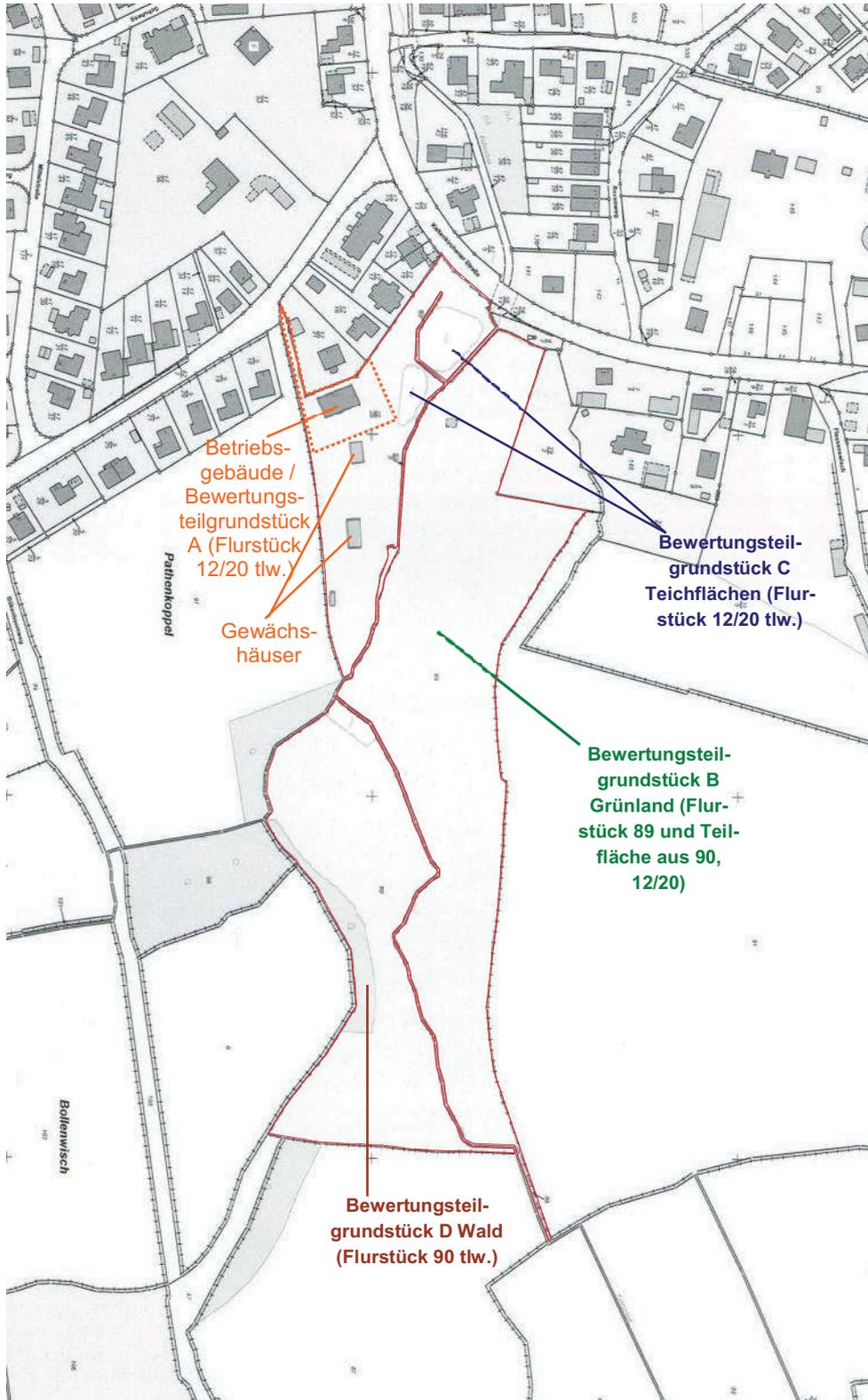
Anlage B - Liegenschaftskartenausschnitt, Übersicht Bewertungsteilgrundstücke (ohne Maßstab)





Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

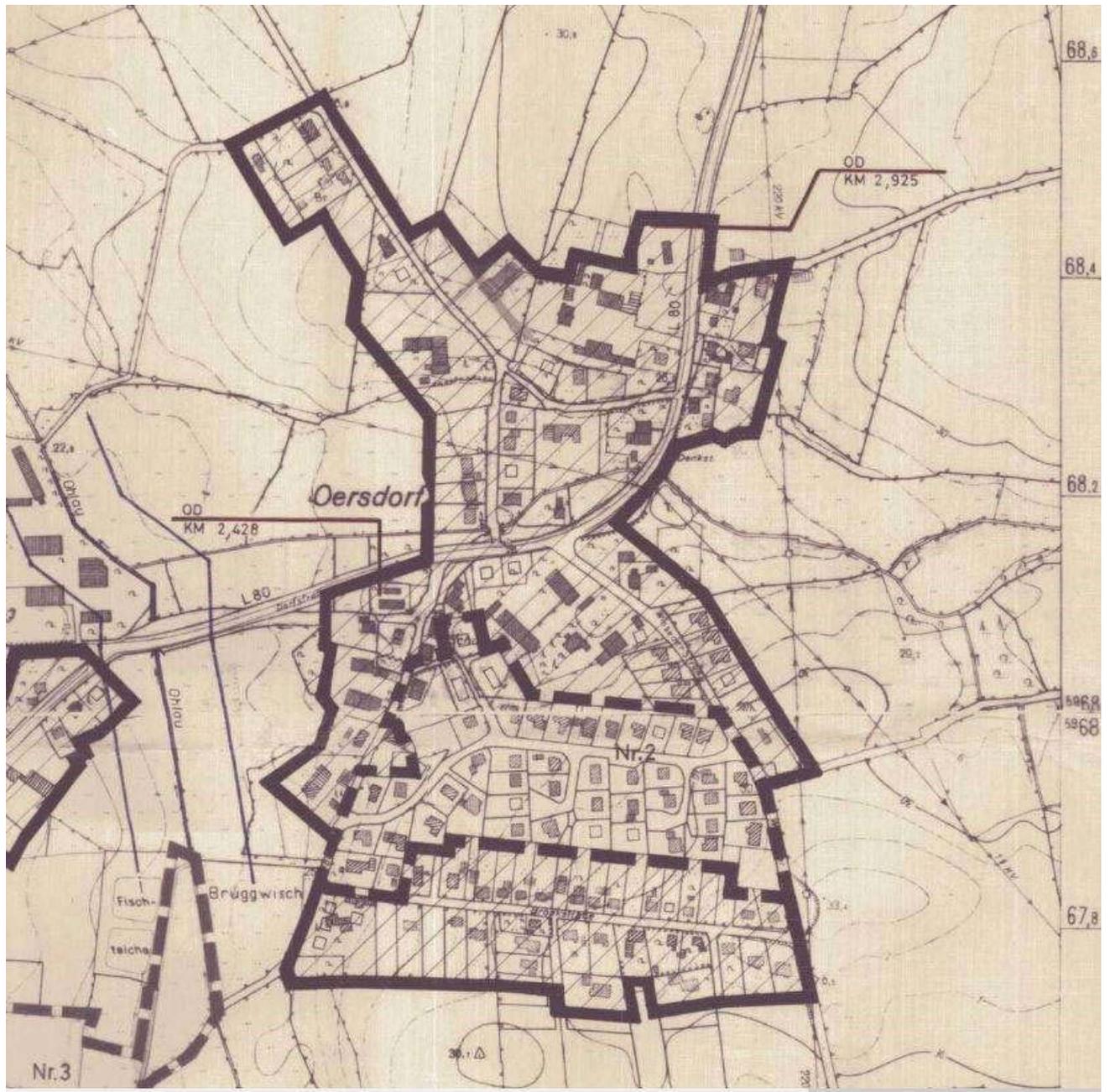




Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

Anlage C - Innenbereichssatzung



Innenbereichssatzung der Gemeinde Oersdorf (rechtsverbindlich seit dem 13.10.1981)

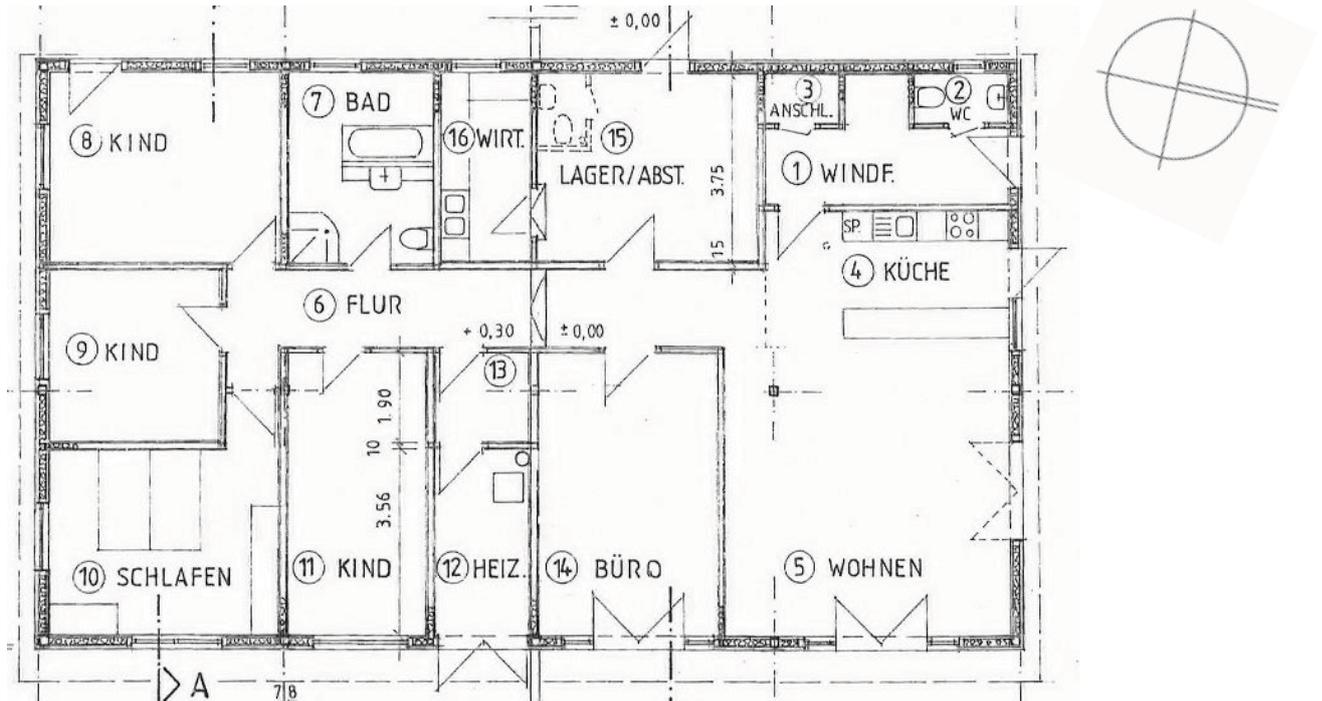


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

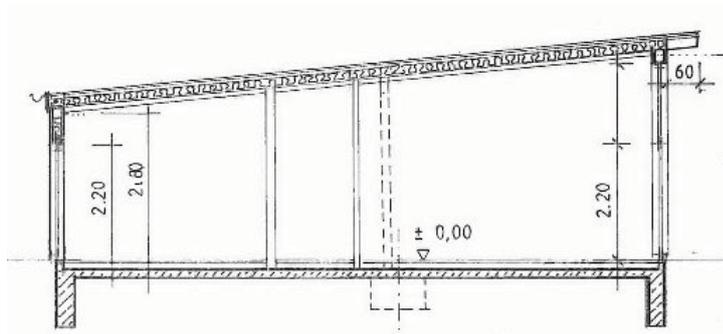
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

Anlage D - Grundrisse, Schnitt, Ansichten, Lageplan

(Planunterlagen aus der Bauakte; ggf. können Abweichungen zu den Gegebenheiten vor Ort vorhanden sein. Aufgrund der Besichtigungsweise von außerhalb des Grundstücks konnte dies nicht geprüft werden)



Grundriss EG Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung (Planunterlage zur Baugenehmigung vom 28.08.2007)

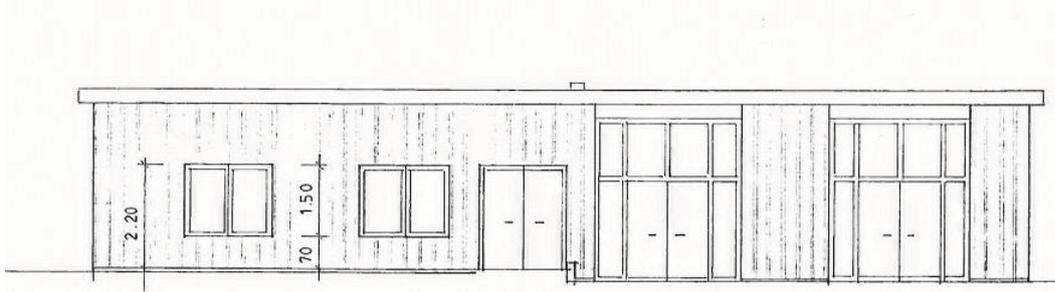


Schnitt Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung (Planunterlage zur Baugenehmigung vom 28.08.2007)

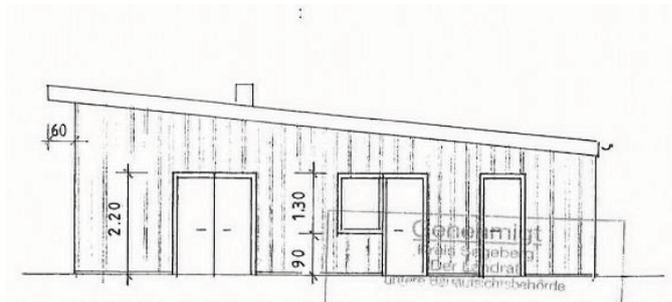


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

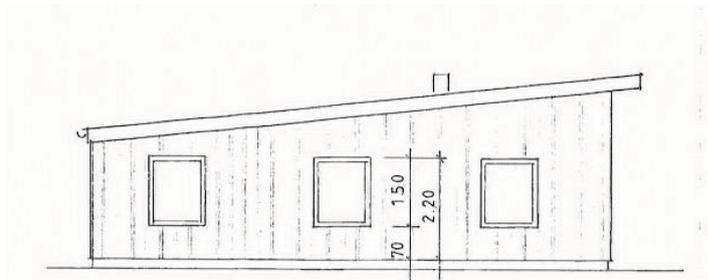
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420



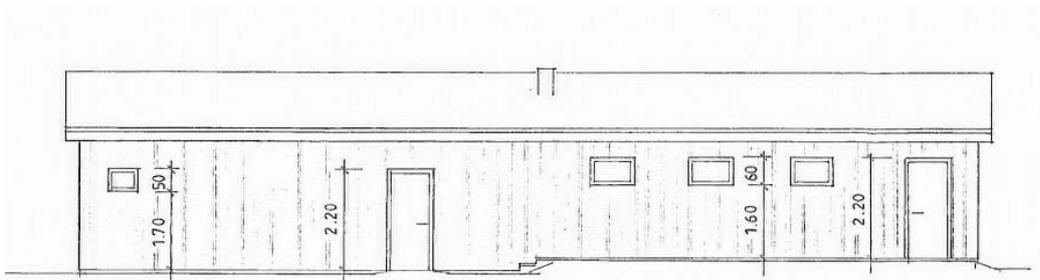
Ostansicht Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung
(Planunterlage zur Baugenehmigung vom 28.08.2007)



Nordansicht Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung (Planunterlage zur Baugenehmigung vom 28.08.2007)



Südansicht Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung
(Planunterlage zur Baugenehmigung vom 28.08.2007)

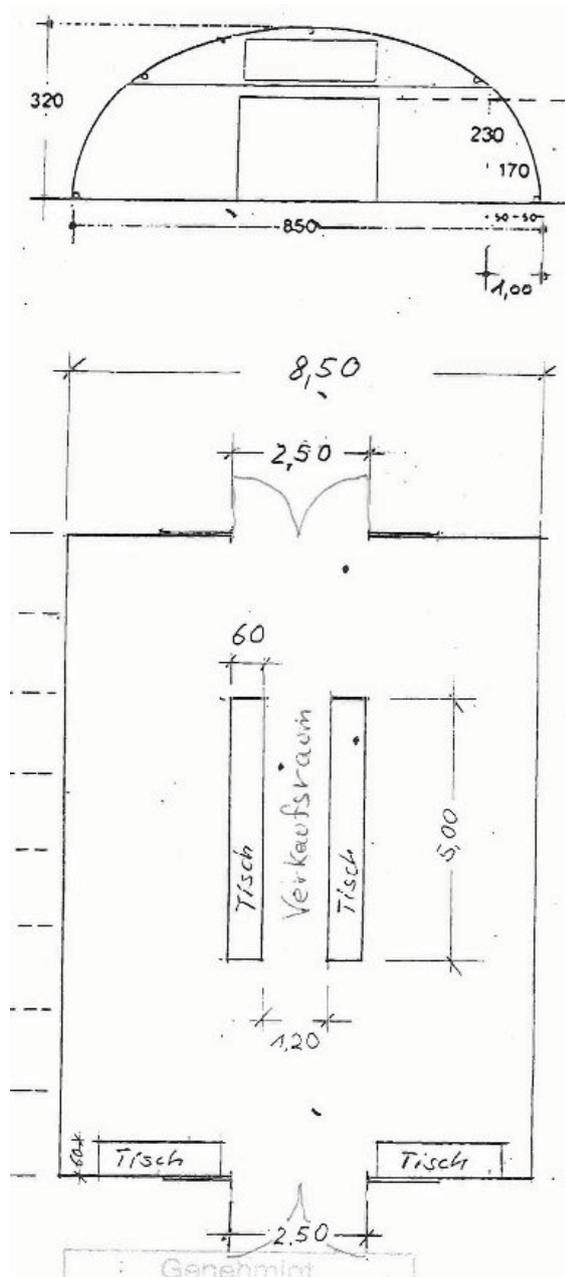


Südansicht Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung
(Planunterlage zur Baugenehmigung vom 28.08.2007)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

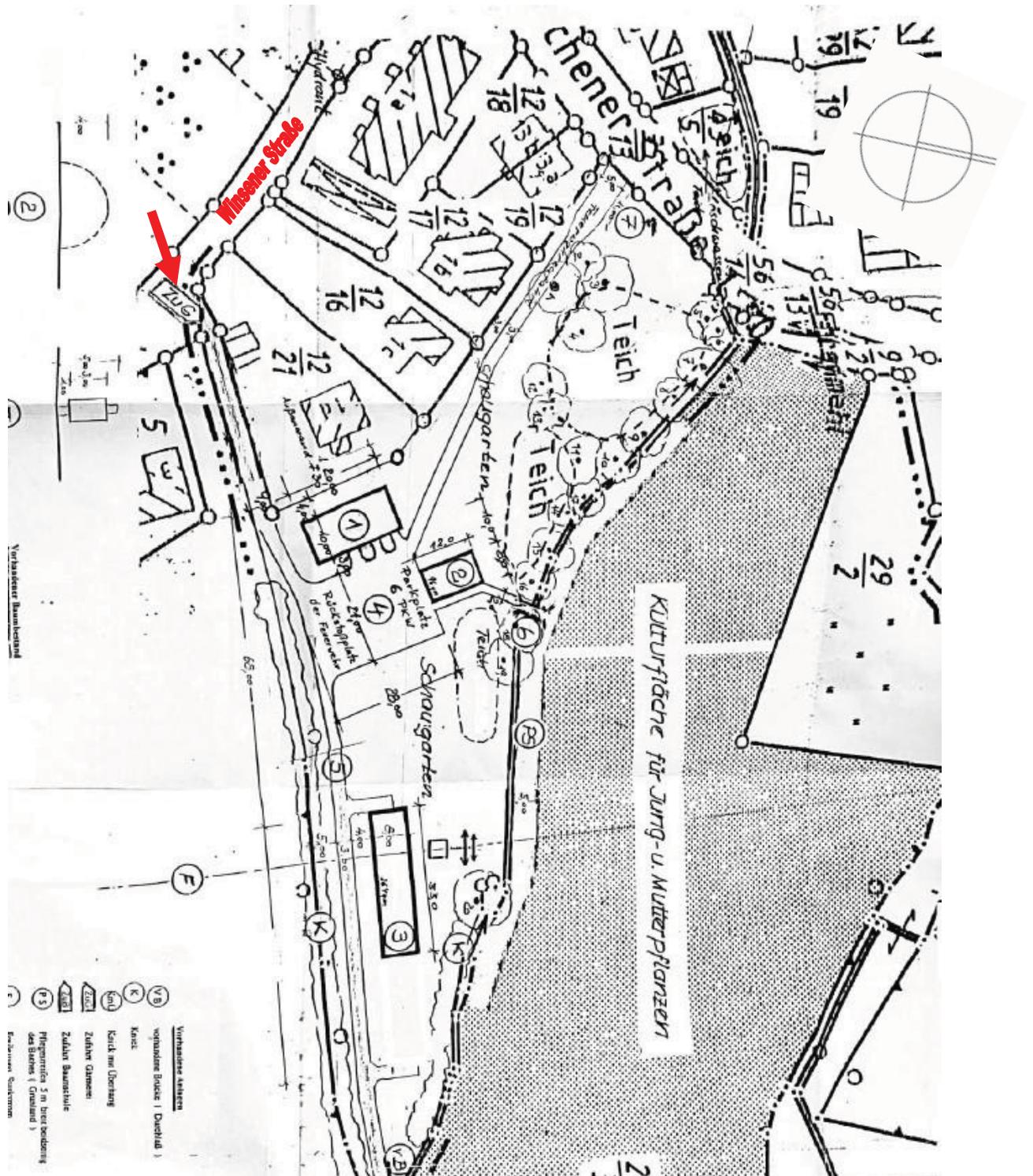


Gewächshaus mit Verkaufsraum (Planunterlage zur Baugenehmigung vom 15.11.2004)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420



Lageplan aus der Bauakte u.a. mit Anordnung des Betriebsgebäudes Nr. 1, der Gewächshäuser Nr. 2, 3, Parkplatzfläche Nr. 4 und Schutzzonen zur Kattenbek im Bereich Nr. P5.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420

Anlage E - Objektfotos



Straßenbild Winsener Straße mit Zufahrt zum
Bewertungsgrundstück (Flurstück 12/20)

Blick Richtung Nord-
westen



Straßenbild „Winsener Straße“ mit Zufahrt zum
Bewertungsgrundstück (Flurstück 12/20)

Blick Richtung Südosten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420



Zufahrt zum Bewertungsgrundstück mit Betriebsgebäude mit Betriebsleiterwohnung und Gewächshäuser (Flurstück 12/20)

Blick Richtung Osten



Blick vom Bökenboomweg auf die Gewächshäuser (Flurstück 12/20)

Blick Richtung Nordwesten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Oersdorf, Winsener Str. 1e u. a., Grundbuch von Oersdorf, Blatt 420



Zuwegung zum rückwärtigen Teil
des Bewertungsgrundstücks (Flurstück 90)

Blick Richtung Nordwesten



Blick von der "Kaltenkirchener Straße" zum
Bewertungsgrundstück (Flurstücke 12/20 und 89)

Blick Richtung Osten