



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. Ole Rintelen

Amtsgericht Bad Segeberg
Am Kalkberg 18

23795 Bad Segeberg

2. Oktober 2024
AZ 14 K 15/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
betreffend das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in
24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8



Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024:

316.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

Eckdaten des Wertermittlungsobjektes:

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	10.09.2024
Ortsbesichtigung	10.09.2024
Grundstücksdaten	Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246 Gemarkung Groß Kummerfeld, Flur: 3; Flurstück(e): 54/23 Größe insgesamt: 1.265 m ²
postal. Anschrift	24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8
Eigentümer	1. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. 2. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. - Anteil jeweils 1/2 -
Nutzer	Das Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag auskunftsgemäß vom Miteigentümer und seinen Kindern zu Wohnzwecken eigengenutzt. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.
Objektbeschreibung	<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein eingeschossiges, teilunterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss mit Satteldach. Das Einfamilienhaus wurde ca. 1970 errichtet und ca. 2012 umfangreich modernisiert. Das Gebäude wurde in massiver Bauweise erstellt, die Fassade ist mit einem nachträglichen Wärmedämmverbundsystem versehen. Das Satteldach ist mit Betondachsteinen eingedeckt. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Dreifachverglasung.</p> <p>Die Wohnfläche beträgt gemäß Grobaufmaß rd. 76 m² im EG und rd. 42 m² im DG, insgesamt rd. 118 m².</p> <p><u>Ausstattung:</u> Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung im Keller des Gebäudes, Baujahr ca. 2012, sowie ein zusätzlicher Kaminofen. Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über die Heizung. Auf dem Dach des Wohngebäudes ist eine Photovoltaikanlage mit auskunftsgemäß 5,9 KWp Leistung vorhanden, Baujahr ca. 2012.</p> <p>Sanitäre Anlagen in durchschnittlicher Ausstattung und Qualität (Baujahr ca. 2012), Einbauküche in durchschnittlicher Ausstattung und Qualität, Baujahr ca. 2012.</p>



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

Auf dem Bewertungsgrundstück befinden sich im rückwärtigen Grundstücksbereich ein großer Schuppen, Abmessungen insgesamt ca. 16 x 6,5 m.

Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem ordentlichen, überwiegend modernisierten Unterhaltungszustand, mit tlw. erforderlichen Instandhaltungsarbeiten.

Ermittelte Werte	Bodenwert Teilgrundstück A:	69.000 €
	marktangepasster Sachwert Teilgrundstück A:	252.000 €
	Ertragswert Teilgrundstück A:	248.000 €
	Wert Teilgrundstück A:	252.000 €
	Bodenwert Teilgrundstück B:	84.000 €
	Wert Teilgrundstück B:	84.000 €
	Verkehrswert (Marktwert) gesamt:	316.000 €
	(inkl. Abschlag von rd. -20.000 € für Teilungskosten, Wegerechte, Freilegungskosten etc.)	

Dieses Gutachten enthält 50 Seiten und 5 Anlagen mit 29 Seiten. Es wurde in 6 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 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

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	13
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	14
2.4.1	Grundbuchliche Belange	14
2.4.2	Baulastenverzeichnis, Umliegungs- Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren, Denkmalschutz oder dgl.	15
2.4.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	15
2.4.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	15
2.5	Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation	16
3	Gebäudebeschreibung	17
3.1	Art des Gebäudes	17
3.1.1	Restnutzungsdauer der Wertermittlungsgebäude	17
3.1.2	Wohn- und Nutzflächen	21
3.2	Ausführung und Ausstattung	22
3.2.1	Besondere Bauteile und Einrichtungen	24
3.3	Zustand	24
3.4	Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.	26
3.5	Allgemeinbeurteilung	26
4	Verkehrswertermittlung	27
4.1	Grundstücksdaten	27
4.1.1	Bewertungsteilgrundstücke	27
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A	28
4.2.1	Auswahl Wertermittlungsverfahren	28
4.2.2	Bodenwertermittlung	29
4.2.2.1	Bodenwert des Bewertungsobjektes	29
4.2.3	Sachwertermittlung	31
4.2.3.1	Sachwert Einfamilienhaus	33
4.2.3.2	Bruttogrundfläche	33
4.2.3.3	Anpassung an den Grundstücksmarkt	37
4.2.3.4	marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	38
4.2.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
4.2.4	Ertragswertermittlung	40
4.2.4.1	Ertragswert Einfamilienhaus	41
4.2.4.2	marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	43
4.2.4.3	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	44
4.2.5	Wert des Teilgrundstücks A	44



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B	45
4.3.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	45
4.3.2	Bodenwertermittlung	46
4.3.3	Wert des Teilgrundstücks B	47
4.4	Verkehrswert / Marktwert	48
5	Literaturverzeichnis	49
6	Verzeichnis der Anlagen	50



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Für das Bewertungsobjekt liegen in der Bauakte des Kreises Segeberg keine Unterlagen vor. In der Bauakte des Amtes Boostedt-Rickling liegt ein Bauschein vom 03.07.1970 vor für den Neubau eines Wohnhauses, tlw. unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss und Aufstellung einer Doppel-Fertig-Garage nebst gestempelten Planunterlagen. Vom 12.12.2022 liegt ein positiver Vorbescheid gem. § 75 Landesbauordnung vor für eine Hinterlandbebauung (Neubau mit einem Einfamilienhaus) 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 nachfolgend nicht anders erläutert.

Die gemäß Bauschein vom 03.07.1970 genehmigte Doppelgarage ist am Wertermittlungsstichtag nicht mehr vorhanden. Für die Gaube an der Nordseite liegt keine Baugenehmigung in der Bauakte vor. Es wird angenommen, dass die vorhandene Gaube im Rahmen eines Genehmigungsverfahren (gem. § 62 Landesbauordnung Schleswig-Holstein) nachträglich legalisiert werden kann, jedoch die Genehmigungsunterlagen beim Bauamt einzureichen sind. Für die Terrassenüberdachung liegt keine Baugenehmigung in der Bauakte vor. Die Terrassenüberdachung ist mit einer Tiefe größer 3 Meter genehmigungspflichtig. Hierfür wird eine Genehmigungsfähigkeit angenommen, jedoch muss hier eine nachträgliche Genehmigung eingeholt werden. Für die beschriebenen Umstände wird unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale dieses Gutachtens für das nachträgliche Einreichen von Unterlagen bzw. eine nachträgliche Genehmigung ein Wertabschlag in Ansatz gebracht.

Bei der Beschreibung der Ausführung und Ausstattung des Bewertungsobjektes handelt es sich um eine Zustandsbeschreibung auf der zerstörungsfreien Inaugenscheinnahme am Besichtigungstermin.

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

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.

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 Architektenaufmass 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.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

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

Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung mit der COVID-19-Pandemie, der allgemeinen Energiekrise sowie dem Ukrainekrieg

Die Folgen der COVID-19-Pandemie, die allgemeine Energiekrise sowie der Ukrainekrieg 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 und die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Trotz der vorgenannten Besonderheiten ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. 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 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Segeberg Am Kalkberg 18 23795 Bad Segeberg
Eigentümer:	1. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. 2. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. - Anteil jeweils 1/2 -
Auftrag erhalten am:	15. Juli 2024
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch einschlägige Fachliteratur Wertermittlungsrichtlinien Wertermittlungsverordnung Grundbuchauszug tlw. Liegenschaftskartenauszug und Liegenschaftsbuch Baupläne und Unterlagen aus der Bauakte Auskunft über evtl. bestehende Baulasten Auskunft des Bauamtes / Gemeinde zu planungsrechtlichen Gegebenheiten Anliegerbescheinigung Auskunft des Gutachterausschusses Bodenrichtwerte, Marktberichte Sachwertfaktoren Fotos örtliche Feststellungen

Von der Antragstellerin wurden folgende Unterlagen eingereicht:

- Objektinformationen und Übersicht über durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen, einige Objektfotos, Grundrisse, Wohnflächenberechnung aus der Bauakte, Bauvorbescheid für eine Hinterlandbebauung.

Von dem Antragsgegner wurden folgende Unterlagen eingereicht:

- Prüfbescheinigung des Schornsteinfegers zur Zentralheizungsanlage.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

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.

Wertermittlungsstichtag: 10.09.2024

Qualitätsstichtag: 10.09.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 10.09.2024

Die Parteien sowie ggf. deren Bevollmächtigte wurden mit Schreiben vom 20.08.2024 vom Ortsbesichtigungstermin am 10.09.2024 in Kenntnis gesetzt. Es konnte eine Innen- und Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts stattfinden.

Teilnehmer am Ortstermin: der Miteigentümer
der Unterzeichner



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Groß Kummerfeld
(rd. 1.944 Einwohner)

Kreis: Segeberg
(rd. 287.158 Einwohner)

Bundesland: Schleswig Holstein

Quelle: Statistikamt Nord Stand 31.03.2024

Lage: Die Gemeinde Groß Kummerfeld besteht aus den Ortsteilen Groß Kummerfeld, Kleinkummerfeld, Kleinkummerfeld-Bahnhof und Willingrade und gehört zum Amt Boostedt-Rickling. Groß Kummerfeld liegt im Kreis Segeberg im Bundesland Schleswig-Holstein. Im Nordwesten grenzt die Gemeinde Groß Kummerfeld an die Stadt Neumünster und im Nordosten an den Kreis Plön. Kiel liegt ca. 45 km nördlich, Lübeck ca. 60 km südöstlich und Hamburg ca. 70 km südlich von Groß Kummerfeld.

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Ortsteil Groß Kummerfeld in Ortsrandlage.

- als Wohnlage geeignet
- als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: Das nähere Umfeld wird durch Wohnbebauung geprägt, überwiegend durch freistehende eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebauten Dachgeschossen. Östlich angrenzend an das Bewertungsgrundstück befinden sich Grünflächen.

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

Infrastruktur: Kindertagesstätte in Willingrade, Grundschule im Ortsteil vorhanden, weitere Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen im nahegelegenen Neumünster vorhanden. Sport- und Freizeitmöglichkeiten in der näheren Umgebung gegeben.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

Geschäfte für den täglichen Bedarf:

In Neumünster in ca. 6 km Entfernung vorhanden.

Individualverkehr / Öffentl. Verkehrsmittel, Entfernungen:

Die nächste Autobahnanschlussstelle ("Neumünster-Süd") der Autobahn A 7 (Hamburg – Flensburg) ist in ca. 12 km in westlicher Richtung zu erreichen. Die Autobahn A 21 (Autobahnkreuz Bargtheide - Wankendorf) Anschlussstelle "Bornhöved" ist in ca. 12 km in östlicher Richtung zu erreichen.

Die Bundesstraße B 430 Verbindung von Schenefeld nach Plön ist in ca. 3 km in nördlicher Richtung zu erreichen.

- Bushaltestelle in ca. 500 m Entfernung
- Bahnhof Neumünster (AKN, DB) in ca. 9 km Entfernung

Der Hamburger Flughafen ist in ca. 65 km in südlicher Richtung zu erreichen.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: ca. 20 m

Abmessungen Grundstück b/t: i. M. ca. 19 m x 65 m

Anmerkung: überwiegend rechteckige Grundstücksform, im rückwärtigen Grundstücksteil schmale, längliche, unregelmäßige Grundstücksform

Grundstücksgröße insgesamt: 1.265 m²

Topographische Grundstückslage: überwiegend eben



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

2.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:	Anliegerstraße mit mäßigem Verkehr (Zone 30)
Straßenausbau:	<ul style="list-style-type: none">- ortsüblich ausgebaut- Fahrbahn geteert- einseitig Gehwege- einseitig Grünstreifen
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom Wasser Telefon Kanalanschluss Gas
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung vorhanden
Nachbarliche Gemein-	zur Straße Mauersockel / -pfeiler und Hecke; tlw. Maschendrahtzaun, Hecke / Bewuchs
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird normal tragfähiger Baugrund unterstellt.
Anmerkungen:	Es wurden im Zuge dieser Wertermittlung keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse oder sonstige wertbeeinflussende Eigenschaften unterstellt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuchliche Belange

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Im Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246 (Ausdruck vom 12.07.2024) bestehen folgende Eintragungen (nur auszugsweise):

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1: bereits gelöscht

Lfd. Nr. 2: Gemarkung Groß Kummerfeld, Flur 3, Flurst. 54/23
Gebäude- und Freifläche, Scharler Weg 8, Größe: 1.265 m²

Erste Abteilung:

Lfd. Nr. 1: bereits gelöscht

Lfd. Nr. 2: bereits gelöscht

Lfd. Nr. 3: 1. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.
2. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. - Anteil jeweils ½ -

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1: bereits gelöscht

Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bad Segeberg, Az.: 14K15/23); eingetragen am 08.06.2023.

Anmerkung: Ggf. vorhandene Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuchs werden 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 ggf. 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 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 29.08.2024 des Kreises Segeberg, Bau- und Umweltverwaltung, ist im Baulastenverzeichnis des Kreises Segeberg für das Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.
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.

2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Darstellung im Flächennutzungsplan:	gemischte Baufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Auskunft per Email vom 18.09.2024 des Amtes Boostedt-Rickling, Finanz- und Bauverwaltung / Bauleitplanung, gibt es für das Bewertungsgrundstück keinen rechtskräftigen Bebauungsplan und es ist auch keiner geplant. Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der Innenbereichssatzung und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Zusätzlich gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	keine

2.4.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)
Anlieger-/ Straßenbaubeiträge:	Gemäß Auskunft per Email vom 06.09.2024 des Amtes Boostedt-Rickling, Finanz- und Bauverwaltung / Bauleitplanung, sind für das Bewertungsgrundstück keine Anliegerbeiträge, wie Ausbau- oder Erschließungsbeiträge, offen oder in letzter Zeit erhoben. Es sind keine



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

Maßnahmen geplant, die Beiträge auslösen.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass ansonsten sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt

2.5 Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag auskunftsgemäß vom Miteigentümer und seinen Kindern zu Wohnzwecken eigen genutzt. 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 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: freistehendes Einfamilienhaus

- eingeschossig
- ausgebautes Dachgeschoss
- Spitzboden (nicht ausgebaut)
- teilunterkellert
- Satteldach

Baujahr: ca. 1970

Modernisierungen/
Erweiterungen:
(gem. ungeprüfter Auskunft
der Eigentümer)

ca. 2011/12: - Kaminofen
- Gaszentralheizung
- Kunststoffenster mit Dreifachverglasung
- Fassadendämmung (Wärmedämmverbundsystem)
- Erneuerung Dacheindeckung / Dämmung
Einbau Gaube
- Photovoltaikanlage auf Dach
- Außenabdichtung Kellergeschoss (unterkellertes
Bereich), Drainage
- Elektrik erneuert
- Erneuerung Bodenbeläge
- Erneuerung Bäder
- Einbauküche
- Eingangsvorbau
- Hauseingangstür

ca. 2019: - Terrassenüberdachung / Glasdach

3.1.1 Restnutzungsdauer der Wertermittlungsgebäude

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer:

Die Gesamtnutzungsdauer wird mit 70 Jahren gem. Anlage 3 der Sachwertrichtlinie / NHK angenommen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem (vorläufigen rechnerischen) Gebäudealter ($2024 - 1970 = 54$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von 16 Jahren.

Am Bewertungsobjekt sind Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst gemäß Punktetabelle der Sachwertrichtlinie / NHK 2010 (Anlage 4 Sachwert-Richtlinie) eingeordnet.

Wenn Modernisierungsmaßnahmen schon länger zurückliegen, sind die Punkte ggf. gedämpft bzw. gemindert in Ansatz zu bringen.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

ERMITTLUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER

Gemäß SW-Richtlinie / NHK 2010 (Anlage 4)

bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen:

Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung
 Modernisierung der Fenster und Außentüren
 Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)
 Verbesserung der Heizungsanlage
 Wärmedämmung der Außenwände
 Modernisierung von Bädern, WC's etc.
 Modernisierung des Innenausbaus
 (z.B. Decken und Fußböden und Treppen)
 wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung

Punkte max	Punkte tats.
4	3
2	2
2	1
2	1
4	3
2	2
2	1
2	

Summe

13

unterstellte Modernisierungsmaßnahmen:

Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung
 Modernisierung der Fenster und Außentüren
 Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)
 Verbesserung der Heizungsanlage
 Wärmedämmung der Außenwände
 Modernisierung von Bädern, WC's etc.
 Modernisierung des Innenausbaus
 (z.B. Decken und Fußböden und Treppen)
 wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung

Punkte max	Punkte tats.
4	
2	
2	
2	
4	
2	
2	
2	

Summe

Summe gesamt

13

Hieraus ergeben sich insgesamt 13 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl kann die Restnutzungsdauer gemäß nachfolgender Tabelle geschätzt werden:



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥ 70	11	19	28	38	49

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre), dem ermittelten Modernisierungsgrad und dem Gebäudealter wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf Basis der vorstehenden Tabelle von **rd. 40 Jahren** geschätzt und in Ansatz gebracht.

Aus der Gesamtnutzungsdauer und der geschätzten Restnutzungsdauer (40 Jahre) ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein fiktives Gebäudealter von (70 Jahre – 40 Jahre =) 30 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 30 Jahre =) 1994.

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 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

3.1.2 Wohn- und Nutzflächen

Wohnflächen

Gem. Grobaufmass am Ortsbesichtigungstermin

Erdgeschoss

Flur		1,73 m x	6,34 m		
	+	0,97 m x	1,00 m		
	+	0,94 m x	0,52 m		
	-	0,72 m x	0,52 m	=	12,05 m ²
Küche		3,23 m x	2,46 m	=	7,95 m ²
Essen		3,06 m x	2,93 m	=	8,97 m ²
Wohnen		3,08 m x	7,20 m		
	+	0,75 m x	3,78 m	=	25,01 m ²
Schlafen		3,76 m x	4,37 m	=	16,43 m ²
Bad		1,70 m x	3,20 m	=	
	-	0,30 m x	0,23 m	=	5,37 m ²
					<u>75,78 m²</u>
Summe EG				rd.	76 m ²

Dachgeschoss

Flur		2,72 m x	1,00 m	=	2,72 m ²
Kammer (Abseite)		2,72 m x	2,60 m		
	-	1,00 m x	0,50 m		
	+	1,60 m x	0,17 m		
	-	2,72 m x	1,30 m/2	=	5,08 m ²
Zimmer		3,72 m x	5,80 m		
	-	3,72 m x	1,30 m/2		
	-	3,74 m x	1,30 m/2	=	16,73 m ²
Zimmer		2,45 m x	5,80 m		
	+	3,60 m x	0,94 m		
	-	2,45 m x	1,30 m/2		
	-	3,38 m x	1,30 m/2	=	13,80 m ²
Bad		1,60 m x	2,57 m	=	4,11 m ²
					<u>42,44 m²</u>
Summe DG				rd.	42 m ²

Wohnfläche gesamt:

118,22 m²
rd. 118 m²

Der Teilkeller des Bewertungsobjekts verfügt über eine Nutzfläche von rd. 38 m².

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

3.2 Ausführung und Ausstattung

(gem. Angaben und Hinweisen am Ortsbesichtigungstermin sowie aus den Unterlagen aus der Bauakte)

Konstruktionsart:	Massivbauweise	
Fundamente:	Streifenfundamente, Beton	
Kellerwände:	Trümmersplittsteine Hbl 50, d = 30 cm	
Umfassungswände/ Außenverkleidung:	Trümmersplittsteine Hbl 25, d = 30 cm mit nachträglich (ca. 2012) angebrachtem Wärmedämmverbundsystem mit Putz und Anstrich	
Sockel:	Wärmedämmverbundsystem mit Putz und Anstrich	
Kamin / Schornstein:	Schindelverkleidung o. ä.	
Innenwände:	11,5 cm KSL	
Geschossdecken:	Sohle:	10 cm Magerbeton, 3,5 cm Glaswolle, 3,5 cm Zementestrich
	Decke über KG:	14 cm Stahlbetondecke, 6,5 cm schwimmender Estrich
	Decke über EG:	2 cm Spanplatte, 3 cm Glaswolle, 3,5 cm Holzwolle-Leichtbauplatten auf Spar-schalung, angenommen Holzbalkendecke
Treppen:	Kellertreppe:	tlw. Holztreppe, tlw. Beton mit Fliesenbelag
	Geschosstreppe	Holztreppe
	Dachboden:	nur Luke zum Anleitern
	Kelleraußentreppe:	Beton
Bodenbeläge:	EG:	Laminat, Küche, Flur und Bad mit Fliesenbelag
	DG:	Teppich, Bad mit Fliesenbelag
	KG:	Beton / Estrich
Wand- und Decken- Flächen:	Wand- und Deckenflächen überwiegend tapeziert mit Anstrich; im KG überwiegend Mauerwerk mit Anstrich	
	Bad EG:	halbhoch gefliest



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

	Bad DG:	halbhoch, tlw. raumhoch gefliest
	Küche:	Kunststoff o. ä. an Objektwand
Fenster:		Kunststofffenster mit Dreifachverglasung (Baujahr ca. 2012)
	Fensterbänke:	beschichtete Holzwerkstoffplatten
	Sohlbänke:	Aluminium
	Rollläden:	nicht vorhanden
Türen:	Hauseingangstür:	Kunststofftürelement mit Lichtausschnitt
	Innentüren:	baujahresentsprechende braunfurnierte Türen in Holzzargen; Metalltür zum Heizungsraum im KG
	Terrassentür:	s. Fenster
	Kelleraußentür:	Kunststoff mit Lichtausschnitt
Elektroinstallation:		Insgesamt durchschnittliche Ausstattung
Sanitäre Installation:	Bad EG:	- eingebaute Badewanne - wandhängendes WC - Waschtisch
	Bad DG:	- Dusche - wandhängendes WC - Waschbecken
	Ausstattung:	Durchschnittliche Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte (Baujahr ca. 2012); jeweils mit natürlicher Belüftung.
Küchenausstattung:		Einbauküche im EG in durchschnittlicher Ausstattung und Qualität (Baujahr ca. 2012)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

Heizung: Gaszentralheizung im KG vorhanden (Baujahr ca. 2012); im EG ist ein Kaminofen vorhanden

Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, im Bad DG Handtuchheizkörper; Photovoltaikanlage auf dem Dach mit auskunftsgemäß 5,9 kwp Leistung vorhanden (Baujahr ca. 2012).

Warmwasser: zentral über die Heizung

Dach

Dachkonstruktion: Holzdachkonstruktion

Dachform: Satteldach mit Gaube

Dacheindeckung: Betondachsteineindeckung

Dachrinnen
und Fallrohre: Zinkblech

3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Gaube
- Eingangsvorbau
- Terrassenüberdachung
- Einbauküche
- Kaminofen
- Photovoltaikanlage (in NHK-Ansatz enthalten)

3.3 Zustand

Grundrissgestaltung: zweckmäßig; Wohnbereich/Terrasse nach Süden ausgerichtet

Belichtung und Besonnung: gut bis ausreichend



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

Bauschäden und -mängel:	Zum Wertermittlungsstichtag bzw. Ortsbesichtigungstermin konnten folgende wesentliche Bauschäden / -mängel festgestellt werden: <ul style="list-style-type: none">▪ defekte Innentür EG-Flur▪ Riss Treppenhauswand DG▪ Geschosstreppe malermäßig überholungsbedürftig▪ Kellertreppe mit Fliesenabplatzungen▪ diverse Farbablösungen an den Kellerwänden▪ Fassade stellenweise schwarze Verfärbungen und tlw. Abplatzungen / Beschädigungen am Sockel▪ Absturzsicherung bei der Fenstertür im Giebel fehlt▪ außenliegende Holzbauteile Eingangsvorbau überholungsbedürftig
Wirtschaftliche Wertminderung:	nein
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Sonstige Besonderheiten:	Ein Energieausweis entsprechend der Energieeinsparverordnung wurde auf Nachfrage nicht vorgelegt.
Allgemeine Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. In diesem Gutachten wird die Funktionalität unterstellt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.

- Schuppen / Werkstatt

Im rückwärtigen Teil des Bewertungsgrundstücks befindet sich ein Schuppen, der als Werkstatt/Hobbyraum o. ä. genutzt wird. Errichtet in Massivbauweise, Flachdach in Holzkonstruktion mit Trapezblecheindeckung, die Fassade ist verputzt mit Anstrich, tlw. mit Holzverkleidung. Die Fenster sind tlw. aus Kunststoff, tlw. aus Holz, Fußboden mit Betonsteinpflaster..

Direkt angrenzend an diesen Gebäudeteil befindet sich ein weiterer Schuppen in Holzkonstruktion mit Flachdach. Fassade und Dach überwiegend mit Trapezblechverkleidung tlw. mit Wellfaserzementplatten (gem. ungeprüfter Angabe des Miteigentümers erneuert und asbestfrei). Fußboden mit Betonplatten. Mäßiger Zustand mit tlw. fehlender Fassadenverkleidung. Dieser Teil wird als Abstellraum/Unterstand genutzt.

(Abmessungen insgesamt ca. 16 m x 6,50 m).

Hinweis: Für den Schuppen mit angrenzendem Abstellraum liegt in der Bauakte keine Baugenehmigung vor. Gem. Landesbauordnung Schleswig-Holstein sind Gebäude ohne Aufenthaltsräume, ohne Toiletten und ohne Feuerstätten über 30 m³ genehmigungspflichtig. Ggf. ist hier ein Rückbau erforderlich. Im Detail ist dies mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde des Kreises Segeberg zu klären. Hier müsste entweder eine nachträgliche Genehmigung eingeholt werden oder ein Rückbau erfolgen. Da für diese Wertermittlung Teilgrundstücke für eine bestmögliche Verwertung des Bewertungsgrundstücks gebildet werden, wird der Schuppen für eine optimale Nutzung des Bewertungsgrundstücks angenommen beseitigt werden. Deshalb wird der Umstand der nicht vorliegenden Genehmigung in diesem Gutachten nicht weiter verfolgt.

Für die Beseitigung (Abbruch) des Schuppens wird in dieser Wertermittlung ein Wertabschlag in Ansatz gebracht.

Außenanlagen:

- Kanalanschluss
- Zuwegungs-, Frei- und Terrassenfläche mit Betonsteinen
- Gartenmauer
- Rasenfläche, Hecke, Büsche, Bewuchs
- Knick zum Feldrand

Einfriedung:

- zur Straße Mauersockel / -pfeiler und Hecke (ein Mauerwerkspfeiler ist lose); tlw. Maschendrahtzaun, Hecke / Bewuchs

3.5 Allgemeinbeurteilung

Das Bewertungsobjekt befindet sich insgesamt in einem ordentlichen, überwiegend modernisierten Unterhaltungszustand, mit tlw. erforderlichen Instandhaltungsarbeiten.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Grundstücksdaten

betreffend das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8

Gemarkung Groß Kummerfeld

Flur	Flurstück(e)	Größe(n)
3	54/23	1.265 m ²

Grundstücksgröße insgesamt: 1.265 m²

zum Wertermittlungstichtag: 10.09.2024

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."

4.1.1 Bewertungsteilgrundstücke

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung für eine bestmögliche Nutzung 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.

Folgende Teilgrundstücke werden bei der Wertermittlung betrachtet:

<u>Teilgrundstücksbezeichnung</u>	<u>Nutzung / Bebauung</u>	<u>Fläche</u>
A (Teilfläche aus Flurstück 54/23)	freistehendes Einfamilienhaus	500 m ²
B (Teilfläche aus Flurstück 54/23)	(fiktiv) unbebaut	765 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen		1.265 m ²



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück 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 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

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

Gemäß Richtwertübersicht des Gutachterausschusses Kreis Segeberg im Digitalatlas Nord beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024

in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts
in durchschnittlicher Lage = 130 €/m²

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

Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche Ein- und Zweifamilienhäuser
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksbezugsgröße	= 600 m ²



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

Begründung zum Bodenrichtwert

Der gegebene Bodenrichtwert bezieht sich auf ein 600 m² großes Grundstück für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) in der betreffenden Richtwertzone. Der Gutachterausschuss gibt Umrechnungsfaktoren zur Umrechnung wegen unterschiedlicher Grundstücksgrößen an. Der Umrechnungsfaktor für das Bewertungsteilgrundstück A mit rd. 500 m² beträgt 1,06. Weitere Zu- oder Abschläge werden nicht als erforderlich erachtet (130 €/m² x 1,06 = 137,80 €/m²; rd. 138 €/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 10.09.2024 wie folgt geschätzt:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland

$$500 \text{ m}^2 \times 138 \text{ €/m}^2 =$$

69.000 €

Bodenwert Teilgrundstück A:

rd. 69.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

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 Gesamtherstellungswert 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 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

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 erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors (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 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

4.2.3.1 Sachwert Einfamilienhaus

(differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau)

4.2.3.2 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche
gem. Planunterlagen aus der Bauakte; zzgl. nachträglich aufgebracht
Dämmung (geschätzt)

Einfamilienhaus

Kellergeschoss	11,03 m x	4,80 m		
	+ 0,77 m x	6,85 m =	58,22 m ²	
Erdgeschoss	11,19 m x	9,01 m =	100,82 m ²	
Dachgeschoss	11,19 m x	9,01 m =	100,82 m ²	
Bruttogrundfläche gesamt:			259,86 m ²	
		rd.	260 m²	

Die Bruttogrundfläche des Bewertungsobjekts wurde anhand der vorhandenen Planunterlagen ermittelt und anhand stichprobenhaft genommener Maße am Ortsbesichtigungstermin plausibilisiert; zzgl. nachträglich aufgebracht Dämmung (geschätzt).

Baujahr (fiktiv):	1994
Gesamtnutzungsdauer:	70
Restnutzungsdauer:	40 Jahre



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

Typbeschreibung aus den Normalherstellungskosten 2010 des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Einstufung des Gebäudestandards gem. Anlage 2 der SW-RL / NHK 2010						
	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			3			23%
Dach			3			15%
Fenster und Außentüren			3			11%
Innenwände und -türen		2,5				11%
Deckenkonstruktion und Tre			3			11%
Fußböden			3			5%
Sanitäreinrichtungen			3			9%
Heizung				4		9%
sonstige technische Einricht			3			6%
Typ 1.01	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	
Gebäudestandard Bewertungsobjekt						3,04
						844,25 €

Einstufung des Gebäudestandards gem. Anlage 2 der SW-RL / NHK 2010						
	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			3			23%
Dach			3			15%
Fenster und Außentüren			3			11%
Innenwände und -türen		2,5				11%
Deckenkonstruktion und Tre			3			11%
Fußböden			3			5%
Sanitäreinrichtungen			3			9%
Heizung				4		9%
sonstige technische Einricht			3			6%
Typ 1.21	790 €	875 €	1.005 €	1.215 €	1.515 €	
Gebäudestandard Bewertungsobjekt						3,04
						1.016,75 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

Ausstattungsstandard: 3,04
NHK-Typ 1.01: freistehendes Einfamilienhaus; KG, EG, ausgebautes DG
NHK-Typ 1.21: freistehendes Einfamilienhaus; EG, ausgebautes DG

Zur NHK-Ermittlung wird für das Bewertungsobjekt der NHK Typ 1.01 und 1.21 herangezogen. Das Bewertungsobjekt ist zu etwa 60 % unterkellert, die NHK Typen werden entsprechend gewichtet in Ansatz gebracht. Für den fehlenden Drempel im DG wird ein Abschlag in Höhe von 10 % geschätzt und in Ansatz gebracht.

$(844,25 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 0,6 + 1.016,75 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 0,4) \times 0,9 = 821,93 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$; rd. 820 €/m²BGF).

Ansatz: **820 €/m² BGF**

Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von Korrekturfaktoren für

- die Ortsgröße:	1,000
- das Bundesland:	1,000

Die Regionalisierung wird entsprechend dem angewendeten Modell der abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren ohne Ab- oder Zuschläge gewählt.

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010: (inkl. Baunebenkosten)	820 €/m ²
---	----------------------

Baupreisindex zum Stichtag 10.09.2024 (Index II / 2024) (Basisjahr 2010 = 100)	1,827
---	-------

Normalherstellungskosten (inkl. Baunebenkosten): zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024	1.498 €/m ²
Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag: (1.498 € x 260 m ² BGF)	389.480 €

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: (3% der Herstellungskosten)	11.684 €
--	----------

Zwischensumme:	401.164 €
----------------	-----------



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in
24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

Wertminderung wegen Alters (linear):	-172.099 €
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre	
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt) 40 Jahre	
rd. 42,9% des Herstellungswertes	
Alterswertminderungsfaktor = 0,571	
Zwischensumme:	229.065 €
Zeitwert von besonderen Bauteilen und Einrichtungen:	
- Gaube	
- Eingangsvorbau	
- Terrassenüberdachung	
- Einbauküche	
- Kaminofen	
Insgesamt besondere Bauteile und Einrichtungen:	Zeitwert psch.: 12.500 €
ansonsten in NHK Ansatz enthalten	
- Schuppen/Werkstatt entfällt	0 €
Wert der baulichen Anlagen:	241.565 €
Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.3)	rd. 69.000 €
vorläufiger Sachwert:	<u>310.565 €</u>
	rd. 311.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

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 der Stadt Neumünster hat Marktanpassungsfaktoren / Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet, basierend auf Kauffällen aus den Jahren 2016/17. Aufgrund der veralteten und zum Wertermittlungsstichtag nicht mehr marktgerecht anwendbaren Sachwertfaktoren, wird zum Wertermittlungsstichtag ein von Sprengnetter entwickeltes Sachwertfaktorsystem für die Ableitung eines Sachwertfaktors herangezogen.

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

Gemäß der oben genannten Untersuchung beträgt der orts- und stichtagsbezogene mittlere Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor (Stichtag 01.04.2024) bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 311.000 € ca. 1,02 entsprechend einem Zuschlag von 2,0% (Spanne 0,99-1,04) auf den vorläufigen Sachwert.

Aufgrund des abgeleiteten Sachwertfaktors sowie der individuellen Gegebenheiten des Bewertungsgegenstands wird zum Wertermittlungsstichtag insgesamt ein Sachwertfaktor mit rd. 1,00, respektive einem Abschlag von $\pm 0,0\%$ auf den vorläufig ermittelten Sachwert geschätzt und in Ansatz gebracht.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

Marktanpassung :

vorläufiger Sachwert:	310.565 €
Sachwertfaktor 1 (%)	
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	310.565 €

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 (310.565 € x 0,9 = 279.509 €).

marktangepasster vorläufiger Sachwert:	279.509 €
---	------------------

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, wirtschaftliche Überalterung u.a.) in Ansatz gebracht.

Für die unter Punkt 3.3 und 3.4 aufgeführten Bauschäden/-mängel u. unterlassene Instandhaltungsarbeiten u.a. wird insgesamt ein Wertabschlag in Höhe von **rd. 25.000 €** geschätzt und in Ansatz gebracht.

Zusätzlich wird ein Wertabschlag für die nachträgliche Einreichung von Bauvorlagen für die Gaube im Rahmen des unterstellten Genehmigungsverfahren und die nachträglich einzuholende Baugenehmigung für die Terrassenüberdachung in Ansatz gebracht. Hierfür wird ein Wertabschlag in Höhe von **rd. 3.000 €** geschätzt und in Ansatz gebracht.

Die Wertminderung ist nicht gleichzusetzen mit den im Falle einer Instandsetzung bzw. Sanierung ggf. 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 Restnutzungsdauer erforderlich sind. Hierfür sind die Maßstäbe der Beurteilung durch den gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblich.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in
24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -28.000 €
(Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung u.a.)

Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen

marktangepasster Sachwert: 251.509 €
rd. 252.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

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 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

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 Einfamilienhaus

Begründung tatsächliche Mieten:

Das Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag auskunftsgemäß vom Miteigentümer und seinen Kindern zu Wohnzwecken eigengenutzt. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.

Tatsächliche Mieten (mietvertragliche Vereinbarungen):

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Einfamilienhaus	118 m ²			

tatsächlicher Ertrag insgesamt: eigengenutzt

Begründung marktüblich erzielbare Mieten:

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

Gemäß Mietenspiegel der im Nordwesten an Großkummerfeld angrenzenden Stadt Neumünster (Stand 01.06.2024) wird die Miete für eine Wohnung in einfacher Wohnlage mit Bezugsfertigkeit von 1966 - 1978 (modernisiert) mit einer Spanne von 5,95 - 8,50 €/m² sowie für gute Wohnlage mit einer Spanne von 6,20 - 8,50 €/m² angegeben.

Diese Angaben sind aufgrund nur weniger Differenzierungen in Lage und Größe sowie Ausstattung mit einigen Unsicherheiten behaftet, und deshalb nur als Grundlage einer Mietpreisschätzung verwendbar.

Aufgrund der Lage und Beschaffenheit des Bewertungsobjekts wird zunächst ein Mietansatz im mittleren Bereich der Mietpreisangaben des Mietenspiegels Neumünster für angemessen erachtet. Zu beachten gilt, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um eine Wohnung innerhalb eines Mehrfamilienhauses handelt sondern um ein Einfamilienhaus mit vorhandenen Garten- und Grundstücksfreiflächen. Hierfür werden i.d.R. höhere Mieten gezahlt. Einfamilienhäuser wie das vorliegende Bewertungsobjekt werden auf dem Mietmarkt üblicherweise nicht nach Wohnfläche pro Quadratmeter, sondern zu Pauschalmietten vermietet. Insgesamt wird ein monatlicher Ge-



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

samtmietansatz von rd. 1.050 € Nettokalt, entsprechend rd. 8,90 €/m², als marktüblich erzielbar geschätzt und in Ansatz gebracht.

Die Nebenanlagen und Grundstücksfreiflächen des Teilgrundstücks A sind in den geschätzten Mietansätzen berücksichtigt und enthalten und werden nicht separat in Ansatz gebracht.

marktüblich erzielbare Mieten:

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Einfamilienhaus	118 m ²	Ø 8,90 €/m ²	1.050 €	12.600 €
marktüblich erzielbarer Rohertrag insgesamt:			1.050 €	12.600 €

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 Neumünster keine aktuellen Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Der Immobilienverband (IVD) gibt für freistehende Einfamilienhäuser eine mittlere Liegenschaftszinsspanne von 1,5 - 4,0 % an, Stand Januar 2023.

Auf Basis der genannten Liegenschaftszinsangaben sowie der individuellen Risikoeinschätzung des Bewertungsobjektes wird zum Wertermittlungsstichtag ein Liegenschaftszinssatz mit 2,00% 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 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag: rd. 12.600 €

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

20% des Rohertrages = -2.520 €

Jahresreinertrag: 10.080 €

Wert der anrechenbaren Grundstücksfläche:
(siehe Bodenwertermittlung unter Pkt. 4.3) = 69.000 €

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist)
 $69.000 \text{ €} \times 2,00\%$ = -1.380 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen: 8.700 €

wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes: 40 Jahre

Vervielfältiger / Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) = 27,36

einschl. Abschreibung und 2% Liegenschaftszinssatz

$8.700 \text{ €} \times 27,36$ = 238.032,00 €

Ertragswert der baulichen Anlagen: 238.032 €

Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.3) 69.000 €

307.032 €

vorläufiger Ertragswert: rd. 307.000 €

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 ($307.032 \text{ €} \times 0,9 = 276.329 \text{ €}$).

marktangepasster vorläufiger Ertragswert: 276.329 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

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 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in diesem Gutachten.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:
(Bauschäden/-mängel u. un-terl. Instandhaltung) -28.000 €

Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen

Ertragswert: 248.329 €
rd. **248.000 €**

4.2.5 Wert des Teilgrundstücks A

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstands werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren. Der Verkehrswert wird aus dem marktangepassten Sachwert abgeleitet.

Der Wert für das Teilgrundstück A wird zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 mit

rd. 252.000 €

geschätzt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B

Es wird für diese Wertermittlung eine grundsätzliche Bebaubarkeit des Teilgrundstücks B mit einem Einfamilienwohnhaus gem. geltendem Planungsrecht gem. § 34 BauGB angenommen. Hierfür liegt in der Bauakte des Amtes Boostedt-Rickling für das Bewertungsobjekt ein positiver Bauvorbescheid vom 12.12.2022 für eine Hinterlandbebauung (Neubau mit einem Einfamilienhaus) vor (Übersichtplan s. Anlage dieser Wertermittlung). Es wird angenommen, dass eine Zufahrt zum rückwärtigen Teilgrundstück B auch über die bereits bestehende Zufahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze möglich ist. Dies müsste im Detail mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde geklärt werden. Ein Anspruch auf Durchsetzbarkeit einer Bebauung gegenüber dem Sachverständigen leitet sich hieraus nicht ab.

4.3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren 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 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenwert des Bewertungsobjektes

Gemäß Richtwertübersicht des Gutachterausschusses Neumünster im Digitalatlas Nord beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024

in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts
in durchschnittlicher Lage = 130 €/m²

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

Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche Ein- und Zweifamilienhäuser
erschließungsbeitrags-	
rechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksbezugsgröße	= 600 m ²

Der gegebene Bodenrichtwert bezieht sich auf ein 600 m² großes Grundstück für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) in der betreffenden Richtwertzone. Der Gutachterausschuss gibt Umrechnungsfaktoren zur Umrechnung wegen unterschiedlicher Grundstücksgrößen an. Für die Größe des Bewertungsteilgrundstücks B mit rd. 765 m² beträgt der Umrechnungsfaktor ca. 0,94. Für die unregelmäßige Grundstücksform wird noch ein Abschlag i.H.v. 10 % in Ansatz gebracht. Weitere Zu- oder Abschläge werden hier nicht als erforderlich erachtet.
(130 €/m² x 0,94 x 0,9 = 109,98 €/m²; rd. 110 €/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 10.09.2024 wie folgt geschätzt:

Bodenwert Teilgrundstück B	
765 m ² x 110 €/m ² =	84.150 €
Bodenwert Teilgrundstück B	rd. 84.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

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.

Es wird sachverständigenseits unterstellt, dass das Teilgrundstück B keine weiteren Wertbeeinflussungen besitzt bzw. diese im geschätzten Bodenwert enthalten sind.

Bodenwertanteil	84.000 €
<u>Wert der Außenanlagen, Sonstiges</u>	<u>0 €</u>
Vergleichswert Teilgrundstück B	84.000 €

4.3.3 Wert des Teilgrundstücks B

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

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 84.000 € ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B wird zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 mit

rd. 84.000 €

geschätzt.

Ermittelte Werte:

Bodenwert Teilgrundstück A:	69.000 €
Ertragswert Teilgrundstück A:	248.000 €
marktangepasster Sachwert Teilgrundstück A:	252.000 €
Wert Teilgrundstück A:	252.000 €
Bodenwert Teilgrundstück B:	84.000 €
Wert Teilgrundstück B:	84.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

4.4 Verkehrswert / Marktwert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Zusätzlich zu den ermittelten Werten der Teilgrundstücke müssen noch Kosten für die Grundstücksteilung, Grundbucheintragung, Wege- und Leitungsrechte sowie Freilegungskosten u.a. (Abbruchkosten für den Schuppen etc.) in Ansatz gebracht werden. Hierfür werden insgesamt pauschal 20.000 € geschätzt und in Abzug gebracht.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Bezeichnung	Wert des Teilgrundstücks
A	freistehendes Einfamilienhaus	252.000 €
B	(fiktiv) unbebaut ./. abzgl. Freilegung, Teilung u.a.	84.000 € - 20.000 €
Summe		316.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8 Gemarkung Groß Kummerfeld, Flur 3, Flurstück(e) 54/23

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.09.2024 in freier und sachverständiger Schätzung und unter Beachtung aller Vor- u. Nachteile mit

316.000 €

in Worten: **Dreihundertsechzehntausend EURO** geschätzt.

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 2. Oktober 2024

Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Diplom - Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Steenkamp 71 22607 Hamburg
Fon 040 - 605 644 10 Fax 040 - 605 644 09

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 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

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 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage A	Kartografische Darstellung (2)
Anlage B	Liegenschaftskartenausschnitt, Übersicht Teilgrundstücke (2)
Anlage C	Lageplan/Übersichtsplan Bauvorbescheid (1)
Anlage D	Grundrisse, Ansichten, Schnitte (6)
Anlage E	Objektfotos (18)

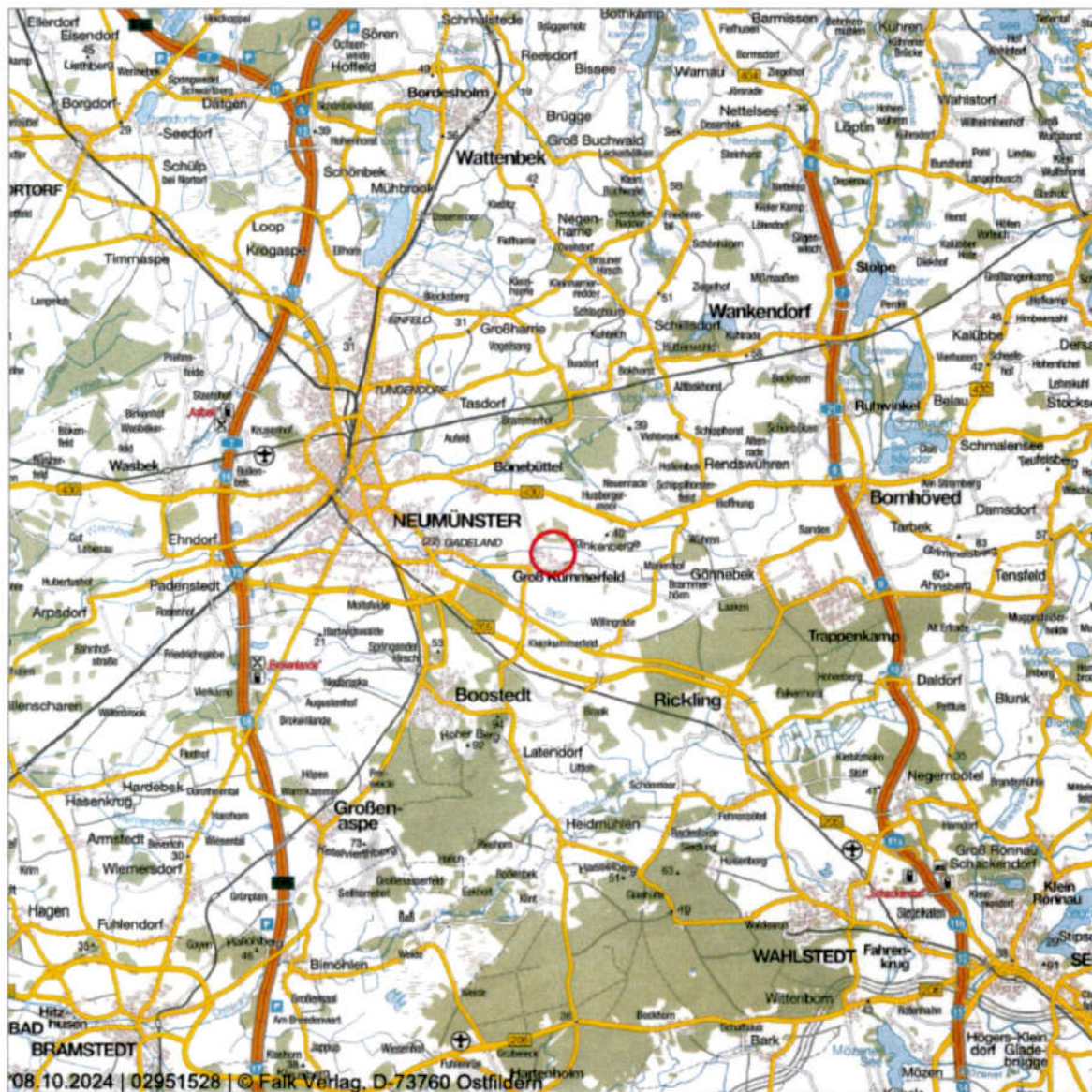
Insgesamt 5 Anlagen mit 29 Seiten.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

Anlage A - Kartografische Darstellung



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 Gemeindegrenzen, 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 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

Regionalkarte MairDumont
24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8



Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



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.

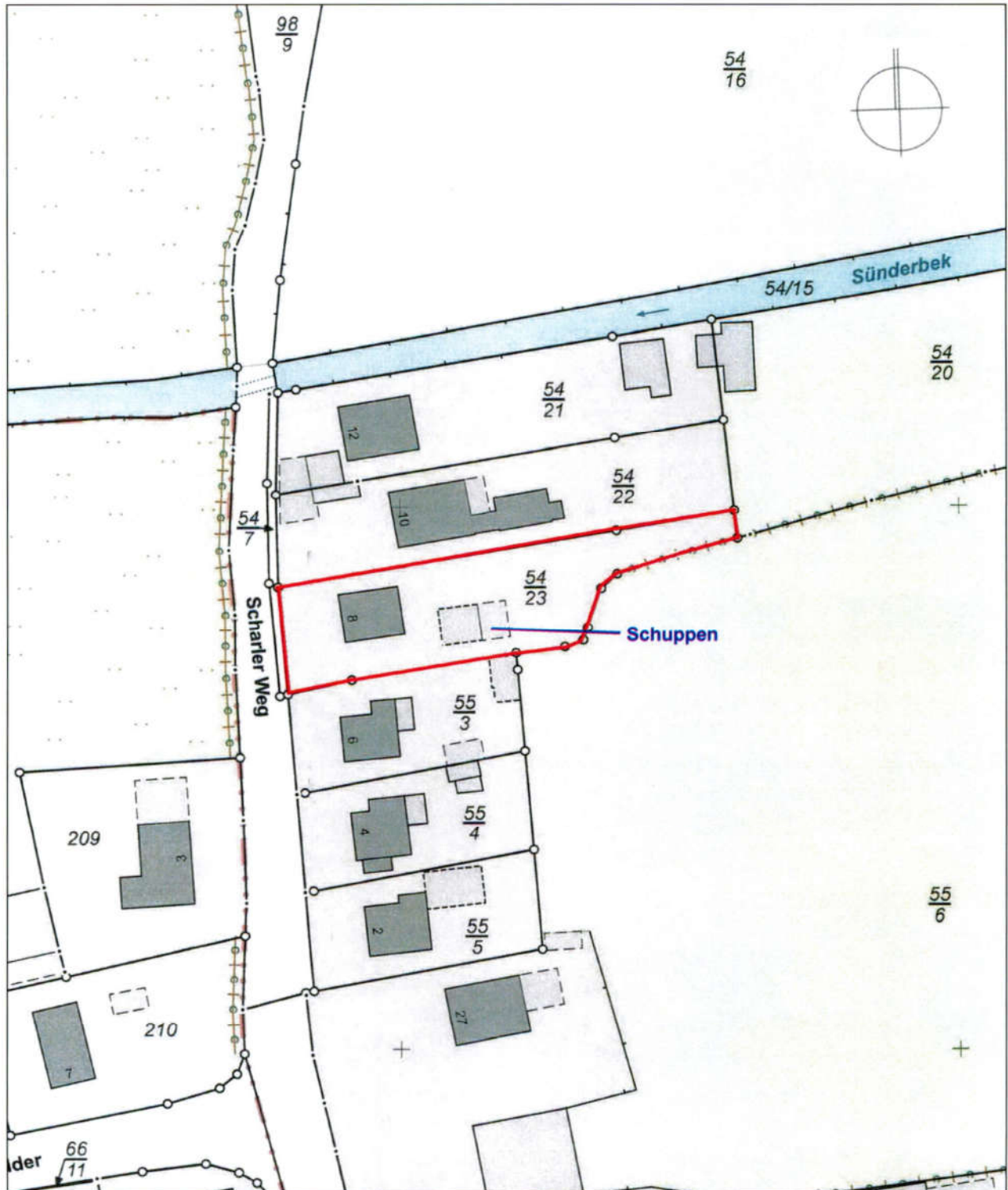
Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

Anlage B - Liegenschaftskartenausschnitt (ohne Maßstab)

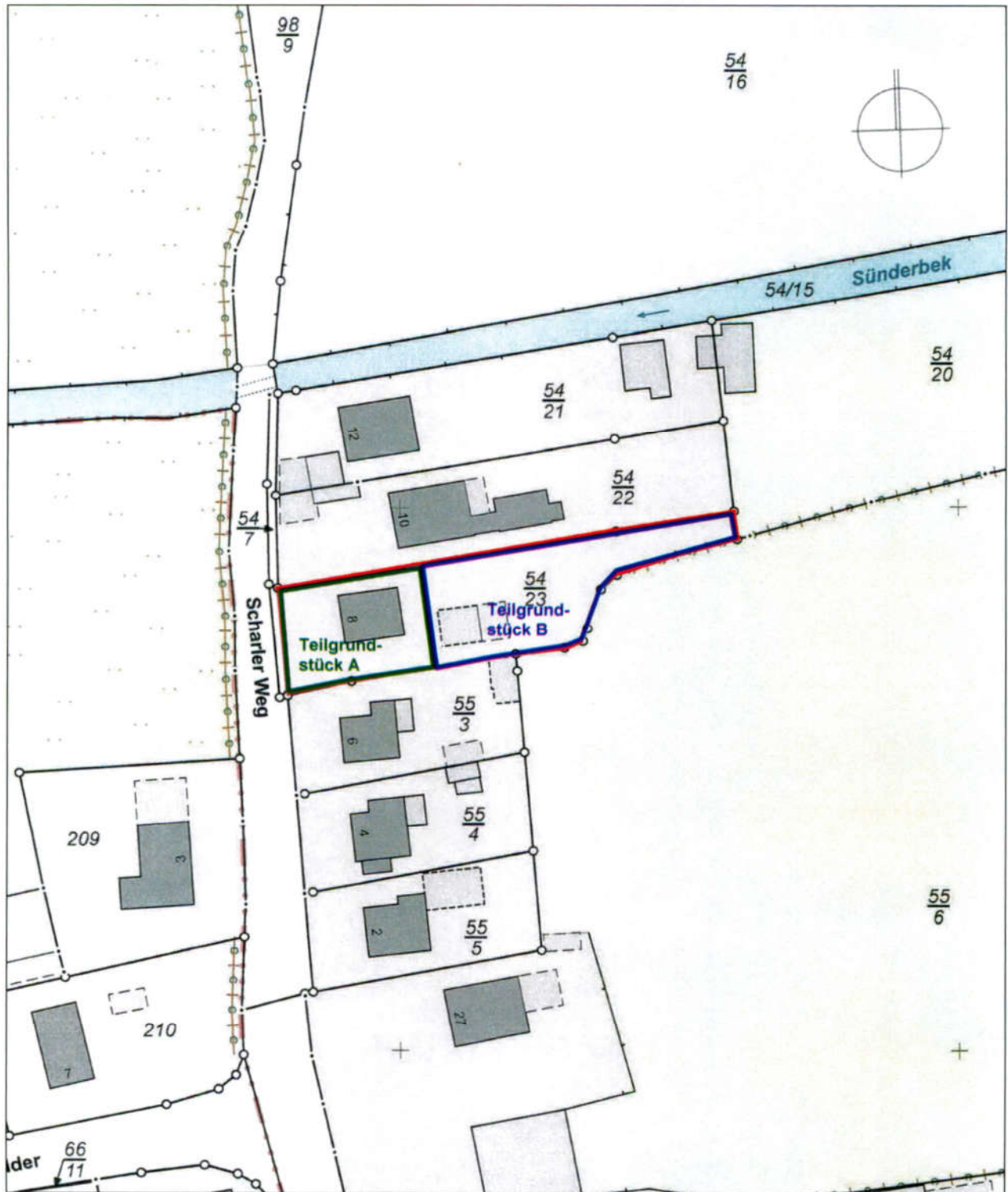




Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

Liegenschaftskartenausschnitt (ohne Maßstab) mit Teilgrundstücken

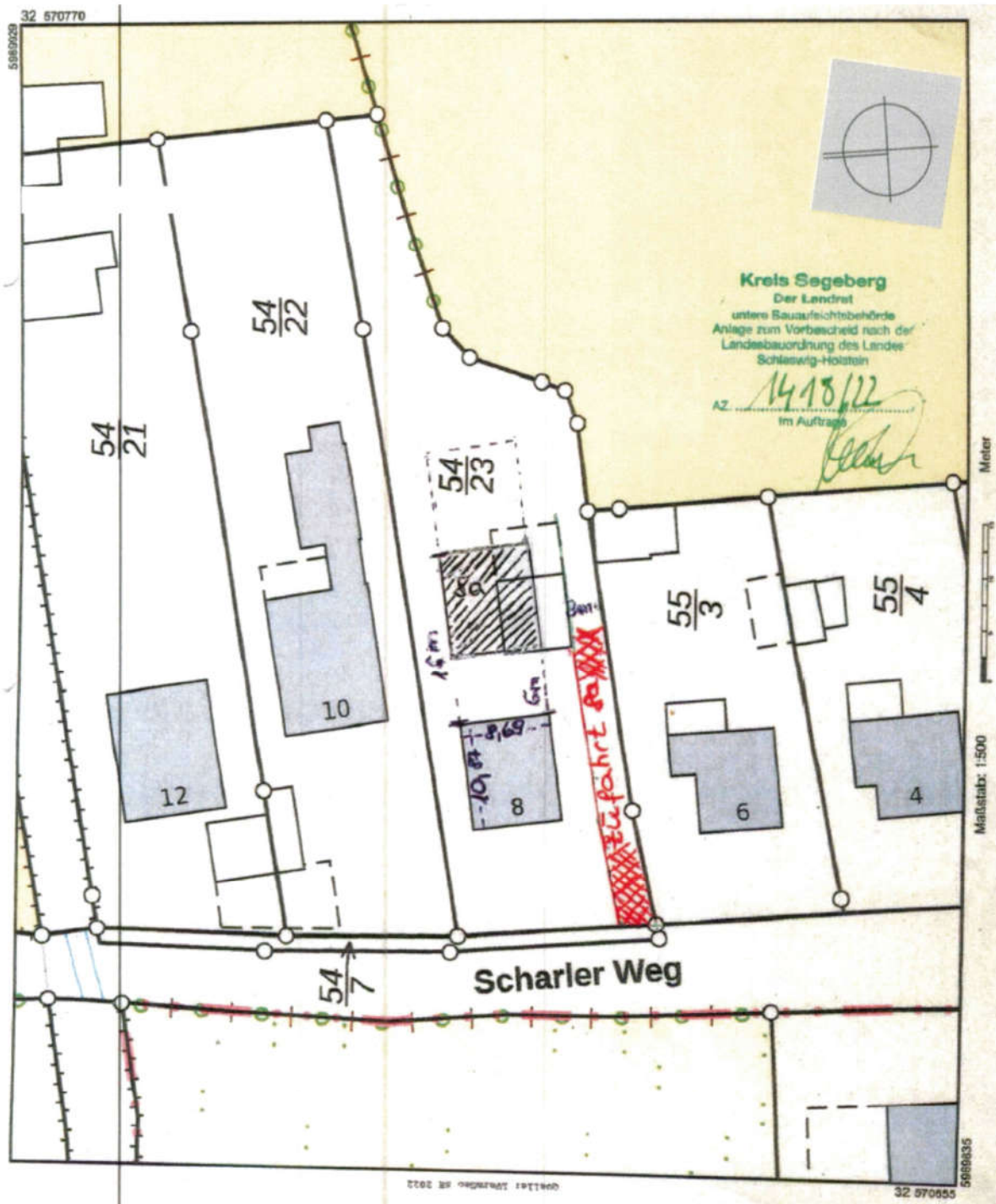




Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

Anlage C - Lageplan/Übersichtsplan Bauvorbescheid vom 12.12.2022



Hinweis: Es wird angenommen, dass eine Zufahrt zum rückwärtigen Teilgrundstück B auch über die bereits bestehende Zufahrt an der nördlichen Grundstücksgrenze möglich ist. Dies müsste im Detail mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde geklärt werden. Ein Anspruch auf Durchsetzbarkeit gegenüber dem Sachverständigen leitet sich aus dieser Annahme nicht ab.

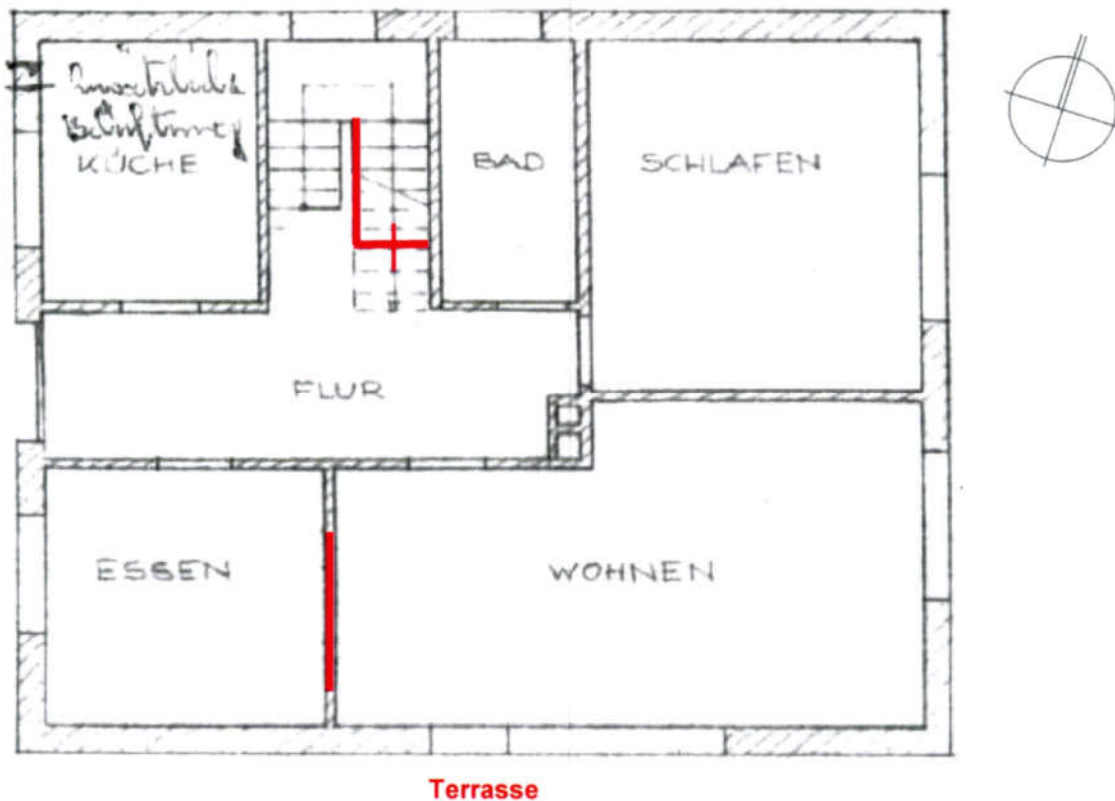


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

Anlage D - Grundrisse, Ansichten, Schnitte (ohne Maßstab)

Planunterlagen aus der Bauakte zur Baugenehmigung 03.07.1970. Tlw. sind Abweichungen von den Planunterlagen in der Örtlichkeit vorhanden. Die Abweichungen zum Zustand am Ortsbesichtigungstermin sind grob gekennzeichnet - ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit.

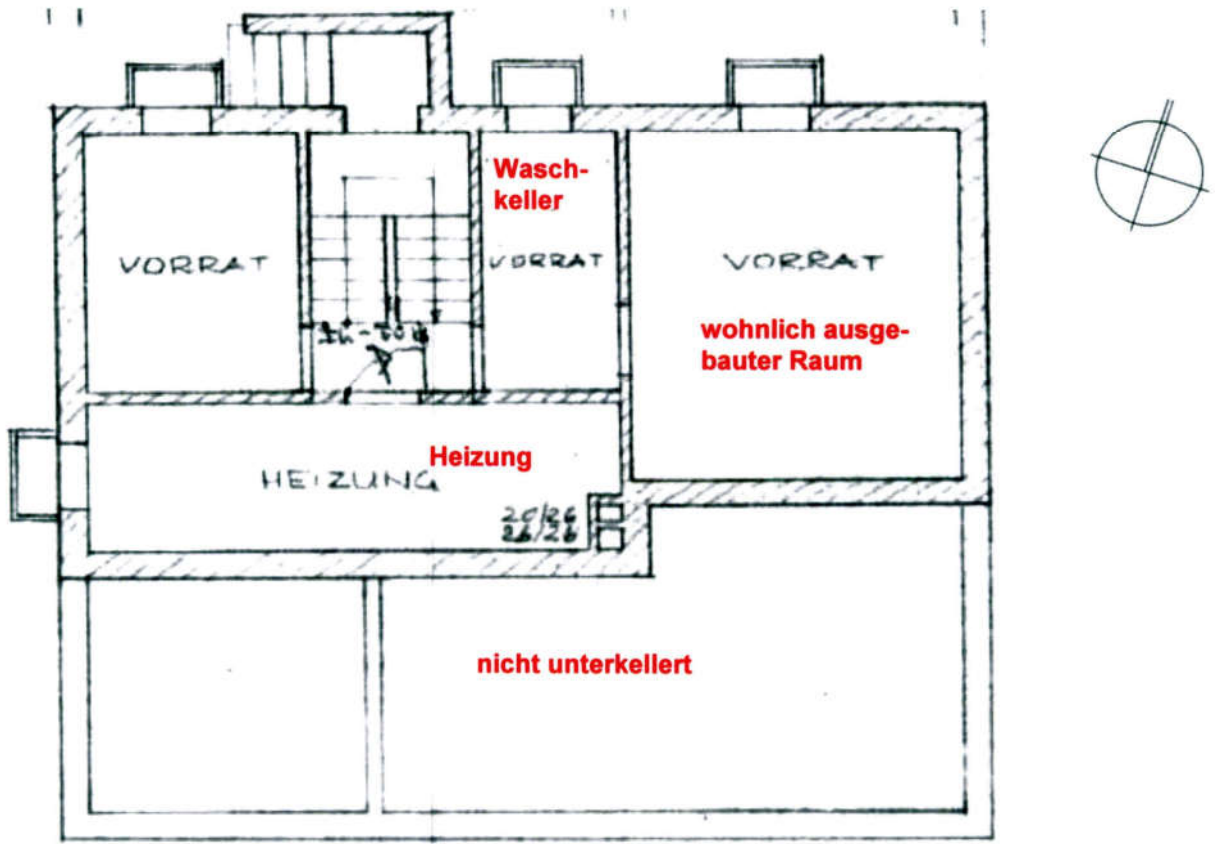


Grundriss Erdgeschoss



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

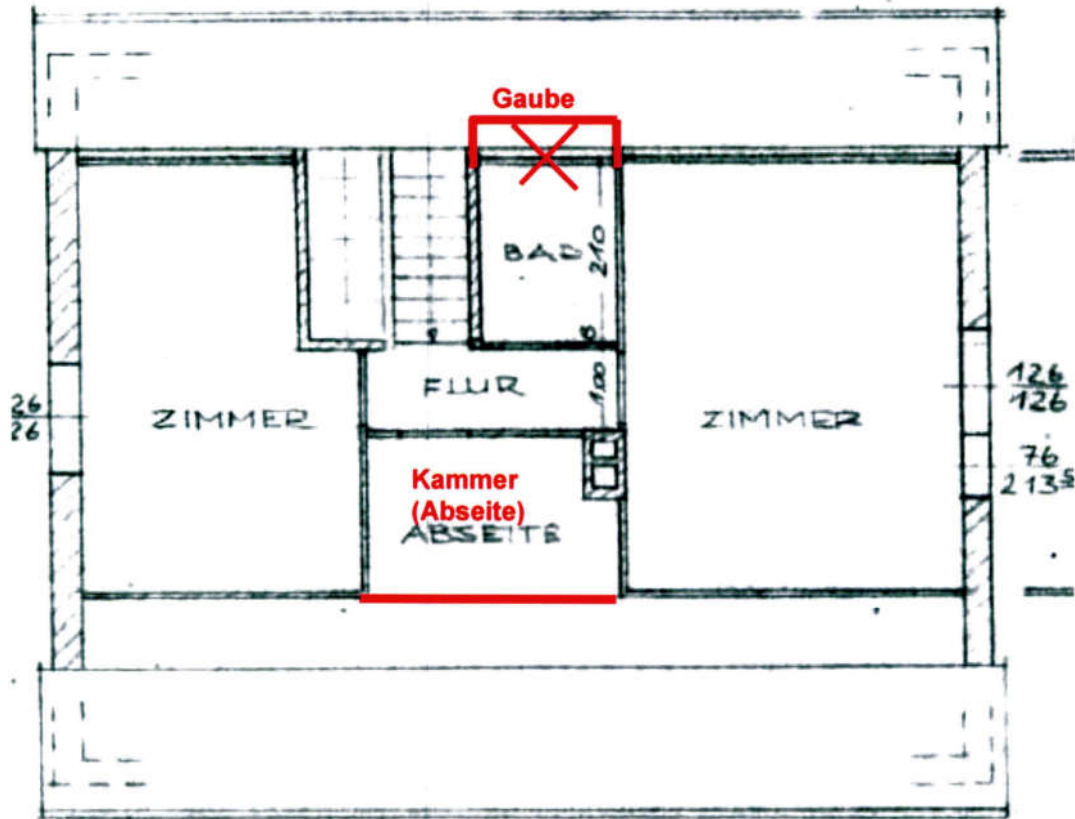


Grundriss Kellergeschoss



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

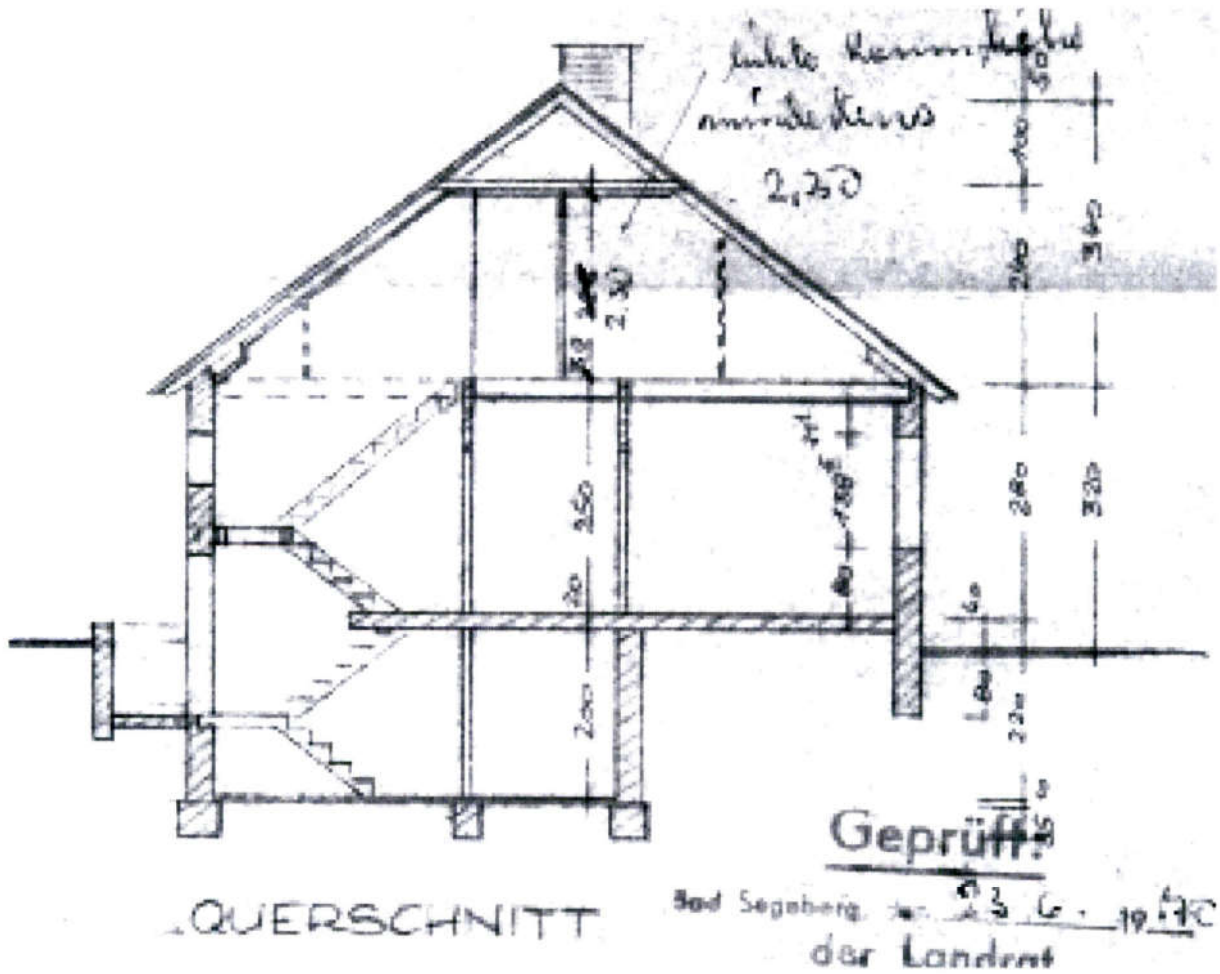


Grundriss Dachgeschoss



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

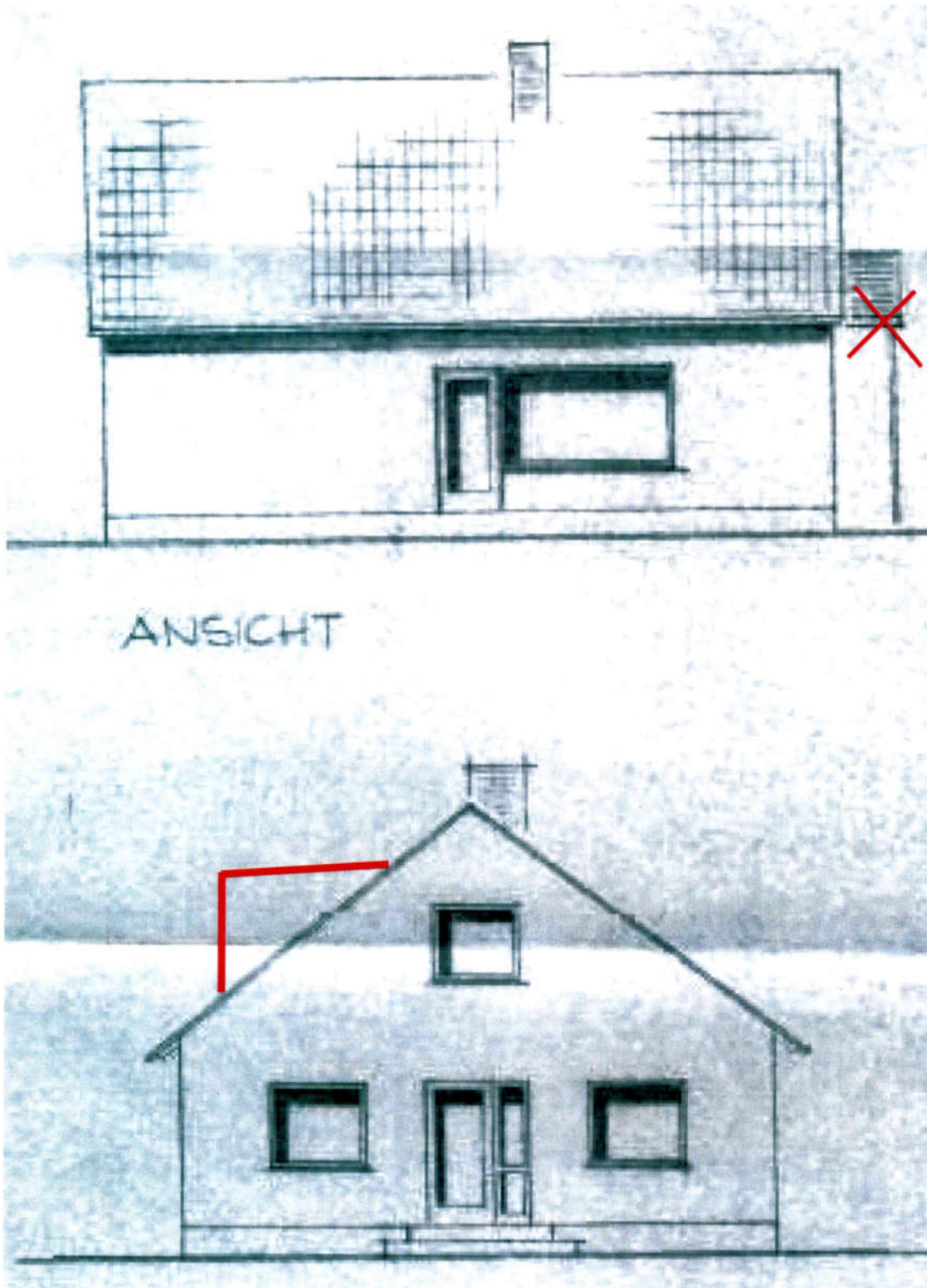


Schnitt



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

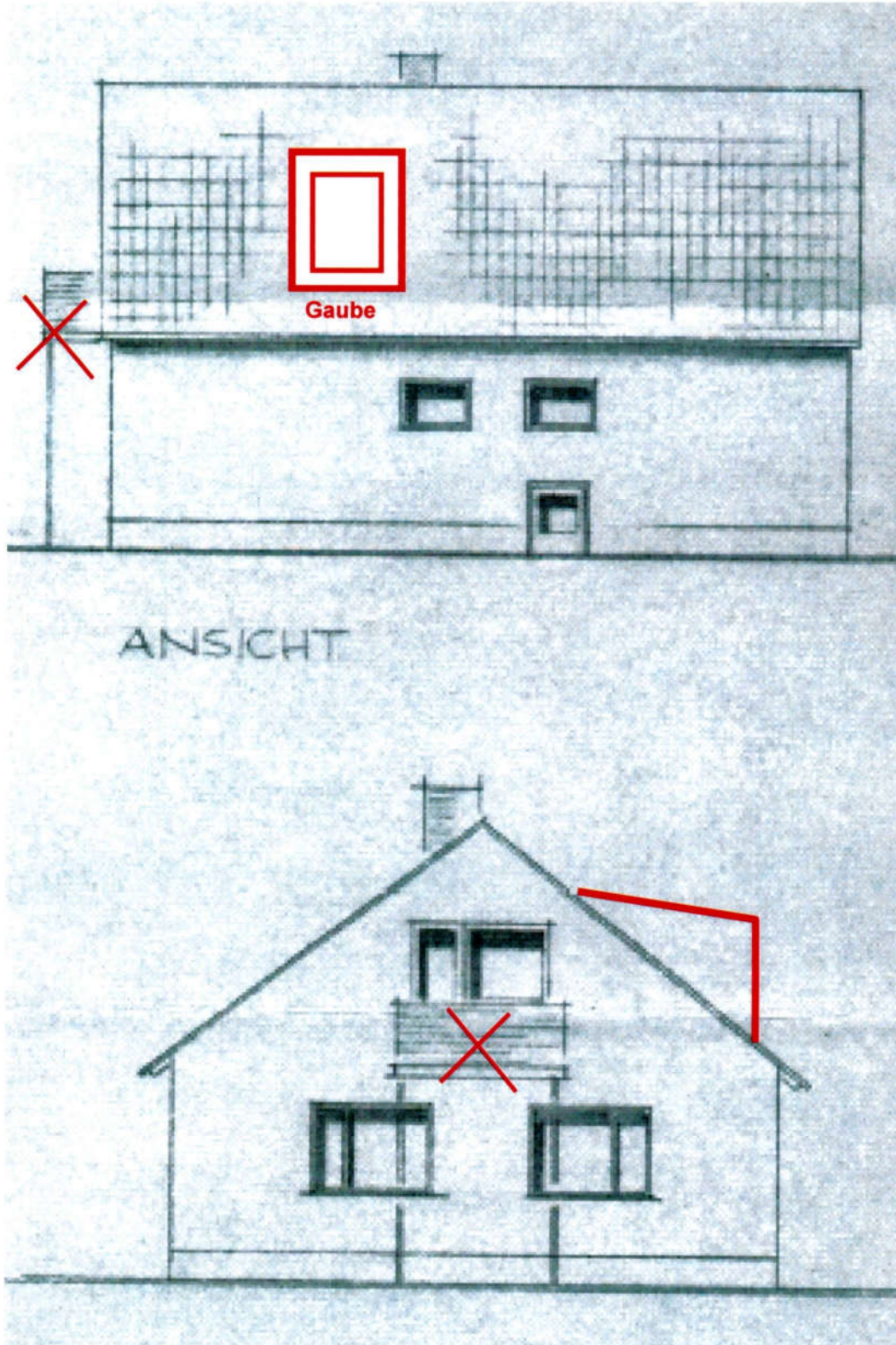


Südansicht und Westansicht (Straßenansicht)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246



Nordansicht und Ostansicht



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246

Anlage E - Objektfotos



Straßensituation „Scharler Weg“
mit Zufahrt zum Bewertungsgrundstück

Blick Richtung Nordosten



Straßenansicht Bewertungsobjekt

Blick Richtung Osten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246



Straßenansicht mit Zufahrt zum
Bewertungsgrundstück

Blick Richtung Osten



Zufahrt Bewertungsgrundstück

Blick Richtung Osten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246



Seitenansicht mit Verfärbungen Fassade

Blick Richtung Südosten



rückwärtige Grundstücksfläche
mit Schuppen / Werkstatt

Blick Richtung Osten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246



Rückansicht mit Terrasse

Blick Richtung Nordwesten



südlicher Grundstücksbereich mit Terrasse

Blick Richtung Osten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246



östlicher Grundstücksbereich

Blick Richtung Osten



Rückansicht Schuppen und Wohnhaus

Blick Richtung Westen



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246



Eingangsvorbau

Blick Richtung Nordosten



Innenansicht EG

Flur



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246



Innenansicht EG

Küche



Innenansicht EG

Bad



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246



Innenansicht EG

Wohn-/Esszimmer mit Kamin



überdachte Terrasse

Blick Richtung Südosten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246



Innenansicht EG

Flur / Treppe zum DG und KG



Innenansicht DG

Flur



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246



Innenansicht DG

Kammer / Abseite



Innenansicht DG

Zimmer



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246



Innenansicht DG

Bad



Innenansicht DG

Flur / Rissbildung
an Treppenhauswand



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246



Innenansicht KG

Flur



Innenansicht KG

Vorratsraum



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246



Innenansicht KG

Waschküche



Innenansicht KG

Heizung



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246



Innenansicht KG

wohlich ausgebauter Kellerraum



Innenansicht KG

Zustand Kellerwände,
exemplarisch



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246



Detailansicht Sockel

Zustand Sockel



Innenansicht Spitzboden



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246



Ansicht Schuppen

Blick Richtung Südosten



Ansicht Schuppen

Blick Richtung Nordosten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246



Innenansicht Schuppen / Werkstatt vorderer Teil



Innenansicht Schuppen hinterer Teil



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24626 Groß Kummerfeld, Scharler Weg 8, Grundbuch von Groß Kummerfeld, Blatt 246



Elektronterverteilung / Zähler



Wechselrichter PV-Anlage