



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. Ole Rintelen

Amtsgericht Bad Segeberg
Am Kalkberg 18

23795 Bad Segeberg

19. November 2024
AZ 14 K 15/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
betreffend das mit einem Wochenendhaus bebaute Grundstück in
23813 Nehms, Dorfkoppel 1



Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024:

79.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

Eckdaten des Wertermittlungsobjektes:

Wertermittlungsstichtag	10.10.2024
Ortsbesichtigung	10.10.2024
Grundstücksdaten	Gemarkung Grönwohld, Flur: 6, Flurstück(e): 32/1, Größe: 585 m ² Grundbuch von Nehms, Blatt 189
postal. Anschrift	23813 Nehms, Dorfkoppel 1
Eigentümer	1. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. 2. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. - Anteil jeweils 1/2 -
Nutzer	Das Wertermittlungsobjekt ist, gem. vorliegendem Mietvertrag vom 29.12.2016, seit 01.01.2017 zu einer monatlichen Miete in Höhe von 330 € (nettokalt) vermietet. Auskunftsgemäß bestand das Mietverhältnis wohl auch schon vorher, ein voriger Mietvertrag liegt mir jedoch nicht vor. Gemäß vorliegendem Mietvertrag ist eine Kündigung seitens des Vermieters u.a. wegen Eigenbedarf, Teilkündigung, Verwertungskündigung abgeschlossen. Weiter ist eine Mieterhöhung für 10 Jahre, also bis zum 31.12.2026, ausgeschlossen.
Objektbeschreibung	<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. 1989 errichtetes, freistehendes Wochenendhaus. Das eingeschossige, nicht unterkellerte Gebäude mit flach geneigtem Satteldach ist in Holztafelbauweise als Fertigteilhaushaus der Firma „DANHAUS“ errichtet worden. Die Fassade ist mit Profilholzschalung versehen. Die Fenster sind aus Holz mit Isolierverglasung. Das Satteldach in Holzkonstruktion ist mit Welleternitplatten eingedeckt.</p> <p>An der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Holzgartenschuppen mit geschätzt ca. 3 m² Grundfläche.</p> <p>Die Wohnfläche beträgt gem. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte und überschlüssiger Überprüfung und Plausibilisierung am Ortsbesichtigungstermin rd. 56 m². Ein außerhalb des Hauses gelegener und nicht zur Wohnfläche anrechenbarer Abstellraum wurde von der Summe der Wohnfläche in Abzug gebracht.</p>



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

Ausstattung:

Die Beheizung erfolgt über elektrisch betriebene Plattenheizkörper, ein vorhandener Kaminofen wurde gem. vorliegenden Schreiben des Schornsteinfegermeisters im Jahre 2020 wegen nicht eingehaltener Norm außer Betrieb genommen. Sanitäre Anlagen und Einbauküchenzeile in einfacher Ausstattung und Qualität aus dem Baujahr.

Allgemein- beurteilung

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem überwiegend baujahresentsprechenden, noch befriedigenden Unterhaltungszustand mit vorhandenem Instandhaltungszustau.

Ermittelte Werte

Bodenwertanteil:	44.000 €
marktangepasster Sachwert:	83.000 €
Ertragswert:	80.000 €

Verkehrswert (Marktwert): **79.000 €**

(inkl. Risikoabschlag i.H.v. -4.000 € (rd. 5 %)
unter Berücksichtigung von Mietbesonderheiten)

Dieses Gutachten enthält 42 Seiten und 6 Anlagen mit 15 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 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

Inhaltsverzeichnis		Seite
0	Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung	5
1	Allgemeine Angaben	8
2	Grundstücksbeschreibung	10
2.1	Lage und tatsächliche Eigenschaften	10
2.2	Gestalt und Form	11
2.3	Erschließung, Baugrund	11
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	13
2.4.1	Grundbuchliche Belange	13
2.4.2	Baulastenverzeichnis, Umlegungs- Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren, Denkmalschutz oder dgl.	13
2.4.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	14
2.4.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
2.5	Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation	15
3	Gebäudebeschreibung	16
3.1	Art des Gebäudes	16
3.1.1	Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes	16
3.1.2	Wohnflächen	17
3.2	Ausführung und Ausstattung	18
3.2.1	Besondere Bauteile und Einrichtungen	20
3.3	Zustand	20
3.4	Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.	21
3.5	Allgemeinbeurteilung	21
4	Verkehrswertermittlung	22
4.1	Grundstücksdaten	22
4.2	Auswahl Wertermittlungsverfahren	23
4.3	Bodenwertermittlung	24
4.3.1	Bodenwert Bewertungsgrundstück	24
4.4	Sachwertermittlung	26
4.4.1	Sachwert Wochenendhaus	28
4.4.2	Bruttogrundfläche	28
4.4.3	Anpassung an den Grundstücksmarkt	31
4.4.4	marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	32
4.4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	32
4.5	Ertragswertermittlung	34
4.5.1	Ertragswert Wochenendhaus	35
4.5.2	marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	37
4.5.3	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
4.6	Ermittelte Werte	39
4.7	Verkehrswert / Marktwert	40
5	Literaturverzeichnis	41
6	Verzeichnis der Anlagen	42



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

In der Bauakte der des Kreises Segeberg liegt für das Bewertungsgrundstück eine Baugenehmigung vor vom 03.11.1989 für den Neubau eines Wochenendhauses nebst gestempelten Planunterlagen. Gemäß Unterlagen in der Bauakte handelt es sich um ein ca. 1989 errichtetes Musterhaus.

Weiter liegt in der Bauakte ein Schreiben des Kreises Segeberg, Bau- und Umweltverwaltung, vom 09.11.2010 vor an das Amt Trave-Land (Bauamt). In diesem wird Stellungnahme genommen zur Fehlnutzung von Wochenendhäusern in den Bebauungsplangebiet Nr. 1 "Lehmberg am Nehmser See" der Gemeinde Nehms und Nr. 2 "Ortsteil Hornsmühlen" der Gemeinde Seedorf. Die Wochenendhäuser werden teilweise für die Eigentümer als alleiniger Wohnsitz geführt, so dass eine dauerhafte Wohnnutzung zu vermuten ist. Gem. Stellungnahme des Kreises Segeberg stellt eine dauerhafte Nutzung zu Wohnzwecken baurechtlich eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar, da an die neue Nutzung planungsrechtliche Anforderungen gestellt werden. Die ungehemmte Wohnnutzung zu Dauerwohnzwecken könnte daher gem. § 59 LBO untersagt werden. Allerdings sind die bauordnungsrechtlichen Möglichkeiten der effektiven Durchsetzung einer wochenendhaustypischen Nutzung sehr begrenzt. Auf ein bauaufsichtliches Einschreiten wird daher, gem. Schreiben vom 09.11.2010, seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Segeberg verzichtet. Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass eine Dauerwohnnutzung des Bewertungsobjekts geduldet wird. Sollten sich neue Erkenntnisse ergeben, wäre das Gutachten zu überprüfen und ggf. zu ändern.

Hinweis: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Fertigteilhaus in Holztafelbauweise der Firma „DANHAUS“.

In Fertigteilhäusern sind tlw. gesundheitsbeeinträchtigende Holzschutzmittel u.a. Lindan, Formaldehyd, PCB sowie asbesthaltige Baustoffe verwendet worden. Dies betrifft vor allem ältere Baujahre aus den 1960er und 1970er-Jahren. Zum Teil sind Ausdünstungen aus den Spanplatten der Fassadenteile in diesen Fertigteilhäusern bekannt, die einen modrig-muffigen Geruch im Innenraum verursachen.

Ein muffiger Geruch konnte am Ortsbesichtigungstermin nicht wahrgenommen werden. Auch aufgrund des Baujahrs mit 1989 wird das Risiko einer Schadstoffbelastung als eher gering eingestuft. Untersuchungen auf gesundheitsbeeinträchtigende Baustoffe wurden nicht durchgeführt. Um Sicherheit zu erlangen, wäre eine baubiologische Untersuchung mit Raumluftmessung erforderlich, um ein dezidiertes Ergebnis zu ggf. vorhandenen gesundheitsschädlichen Stoffen zu erhalten. Diese Untersuchungen wären durch einen Sondersachverständigen durchzuführen.

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

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

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.

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 Architektaufmass ersetzen und dürfen deshalb weder als Grundlage für Wohnflächennachweise zur Mietflächenkalkulation noch für Bauantrags- und/oder Planungsvorhaben verwendet werden.

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

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

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

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

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

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

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 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

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: 28. August 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
- 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.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

Wertermittlungstichtag: 10.10.2024

Qualitätstichtag: 10.10.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 10.10.2024

Die Parteien sowie ggf. deren Bevollmächtigte wurden mit Schreiben vom 24.09.2024 vom Ortsbesichtigungstermin am 10.10.2024 in Kenntnis gesetzt. Es konnte eine Innen- und Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts stattfinden.

Teilnehmer am Ortstermin: der Unterzeichner
Mieter des Bewertungsobjekts



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:	Nehms (rd. 568 Einwohner)
Kreis:	Segeberg (rd. 287.158 Einwohner)
Bundesland:	Schleswig Holstein

Quelle: Statistikamt Nord Stand 31.03.2024

Lage: Die Gemeinde Nehms mit den Ortsteilen Nehms, Gröhnwohld, Mugesfelderheide und Freudenberg liegt im nordöstlichen Teil des Kreises Segeberg im Bundesland Schleswig-Holstein. Nehms liegt ca. 10 km nordöstlich von Bad Segeberg. Kiel liegt ca. 50 km nördlich, Lübeck ca. 45 km südöstlich und die Hamburger Innenstadt ca. 75 km südwestlich von Nehms.

Das zu bewertende Objekt befindet sich im Ortsteil Nehms; ca. 200 m (Luftlinie) vom Nehmser See entfernt.

- als Wohnlage (bedingt) geeignet; Ferienhausgebiet
- als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: Das nähere Umfeld wird überwiegend durch eingeschossige, freistehende Einfamilienhäuser / Ferienhäuser in ähnlichem Baujahr wie das Bewertungsobjekt geprägt. Angrenzend an die Ferienhaus-siedlung befinden sich Grün- Forst- bzw. Ackerflächen. Gegenüberliegend befindet sich ein Parkplatz.

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

Infrastruktur: Kindertagesstätten in den nahe liegenden Gemeinden im Umkreis von ca. 5 km vorhanden, Grundschule in Seedorf in ca. 5 km Entfernung vorhanden. Weiterführende Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten sind in Bad Segeberg ausreichend vorhanden. Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in umliegender Umgebung gegeben.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

Geschäfte für den täglichen Bedarf:

In ca. 10 km Entfernung in Bad Segeberg zu erreichen.

Individualverkehr / Öffentl. Verkehrsmittel, Entfernungen:

Die Autobahn A 21 (Anschlussstelle "Trappenkamp") ist in ca. 10 km in nordwestlicher Richtung zu erreichen. Die Autobahn A 7 (Hamburg - Flensburg) ist in ca. 35 km in westlicher Richtung zu erreichen (Anschlussstelle Neumünster Süd). Die Bundesstraße B 432 ist in ca. 8 km in südlicher Richtung zu erreichen (Verbindung Hamburg - Lübecker Bucht). Die Bundesstraße B 430 ist in ca. 15 km in nordwestlicher Richtung zu erreichen (Verbindung Neumünster - Plön).

- Bushaltestelle ca. 50 m entfernt
- Bahnhof Bad Segeberg ca. 13 km entfernt

Der Hamburger Flughafen ist in ca. 55 km in südwestlicher Richtung zu erreichen.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: ca. 43 m (Eckgrundstück)

Abmessungen Grundstück b/t: i. M. ca. 20 m x 30 m

Anmerkung: annähernd rechteckige Grundstücksform (Eckgrundstück)

Grundstücksgröße insgesamt: 585 m²

Topographische Grundstückslage: annähernd eben

2.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart: Wohnstraße mit Anliegerverkehr

Straßenausbau: ortsüblich ausgebaut
Fahrbahn geteert
beidseitig Gehwege



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	ortsübliche Ver- und Entsorgungsanlagen elektrischer Strom Wasser Telefon
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung vorhanden
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Holzzaun, Bewuchs / Hecken
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 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuchliche Belange

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Im Grundbuch von Nehms, Blatt 189 (Ausdruck vom 27.08.2024) bestehen folgende Eintragungen (nur auszugsweise):

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1: Gemarkung Grönwohld, Flur 6, Flurst. 32/1
Gebäude- und Freifläche, Dorfkoppel 1, Größe: 585 m²

Erste Abteilung:

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

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bad Segeberg, Az.: 14 K 15/24); eingetragen am 12.06.2024.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind, außer den aufgeführten, nach meiner Kenntnis nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 26.09.2024 des Kreises Segeberg, Bau- und Umweltverwaltung, ist im Baulastenverzeichnis 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.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Darstellung im Flächen-nutzungsplan: nicht vorhanden

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß Auskunft per Email des Amtes Trave-Land (Planen, Bauen, Umwelt) vom 26.09.2024 liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 "Lehmberg am Nehmser See" der Gemeinde Nehms rechtskräftig seit dem 13.11.1980. Dieser setzt das Gebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet fest.

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: nicht vorhanden

2.4.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität): baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Anlieger-/Straßenbaubeiträge: Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes Trave-Land vom 30.10.2024 wird das Bewertungsgrundstück von der Gemeindestraße "Dorfkoppel" erschlossen. Erschließungsbeiträge wurden in der Vergangenheit erhoben und sind bereits abgegolten. Beiträge nach dem BauGB werden nicht mehr fällig. Die Gemeinde Nehms hat keine Satzung über die Erhebung einmaliger oder wiederkehrender Straßenausbaubeiträge nach dem kommunalen Abgabengesetz (KAG). Sollte die Gemeinde eine Satzung über die Erhebung einmaliger oder wiederkehrender Straßenausbaubeiträge beschließen, können bei Durchführung von Straßenausbaumaßnahmen gegen den Eigentümer des Bewertungsgrundstücks Beiträge festgesetzt werden. Zurzeit sind keine Straßenausbau- oder Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde geplant, die das Bewertungsgrundstück betreffen. Das Bewertungsgrundstück ist nicht an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Nehms angeschlossen. Sollte sich die Gemeinde zu einem Ausbau der Abwasserbeseitigung entschließen, können Anschlussbeiträge auf die Anlieger umgelegt werden. Das Bewertungsgrundstück ist an die gemeindliche Wasserversorgung der Gemeinde Nehms angeschlossen. Beiträge werden nicht



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

erhoben. Auch bei erneuten Bauvorhaben auf dem Bewertungsgrundstück werden keine weiteren Beiträge hierfür fällig.

Gemäß telefonischer Auskunft des Wege-Zweckverbands der Gemeinden des Kreises Segeberg ist auf dem Bewertungsgrundstück weder eine Kleinkläranlage noch eine Sammelgrube vorhanden. Deshalb wird angenommen, dass die Abwasserbeseitigung wohl über eine Sammelgrube auf einem anderen Grundstück erfolgt. Weitere Informationen hierzu konnten bis zum Abschluss dieser Wertermittlung nicht ermittelt werden.

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

2.5 Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Das Wertermittlungsobjekt ist, gem. vorliegendem Mietvertrag vom 29.12.2016, seit 01.01.2017 zu einer monatlichen Miete in Höhe von 330 € (nettokalt) vermietet. Auskunftsgemäß bestand das Mietverhältnis wohl auch schon vorher, ein voriger Mietvertrag liegt mir jedoch nicht vor. Gemäß vorliegendem Mietvertrag ist eine Kündigung seitens des Vermieters u.a. wegen Eigenbedarf, Teilkündigung, Verwertungskündigung ausgeschlossen. Weiter ist eine Mieterhöhung für 10 Jahre, also bis zum 31.12.2026, ausgeschlossen.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: freistehendes Wochenendhaus

- eingeschossig
- nicht unterkellert
- Satteldach

Das Wochenendhaus verfügt im Erdgeschoss über einen Wohn- Essbereich mit Küchenzeile und Alkoven sowie Flur, Schlafzimmer, Bad und Abstellraum. Weiter ist ein Zimmer vorhanden, welches gem. Baugenehmigung vom 03.11.1989, aufgrund den Abmessungen jedoch kein Aufenthaltsraum ist. Nur von außen zugänglich ist ein weiterer kleiner Abstellraum vorhanden.

Baujahr: ca. 1989

Anbauten/Erweiterungen: keine

Modernisierungen: Gemäß Inaugenscheinnahme am Ortsbesichtigungstermin wurden keine wesentlichen Modernisierungen am Bewertungsobjekt vorgenommen. Gemäß ungeprüfter Angabe des Mieters soll die Dacheindeckung (Wellfaserzementplatten) vor längerer Zeit bereits einmal erneuert worden sein.

3.1.1 Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs):

Die Gesamtnutzungsdauer wird aufgrund der Gebäudeart und Ausstattung, gem. Sachwertrichtlinie / NHK Anlage 3, mit 65 Jahren angenommen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (etwa 65 Jahre) und dem (vorläufigen rechnerischen) Gebäudealter (2024 – 1989 = 35 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

Am Bewertungsobjekt wurden keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, daher ergibt sich keine Änderung der Restnutzungsdauer.

Um die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu erreichen, respektive eine marktübliche Vermietbarkeit, werden vorzunehmende Aufwendungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung) in den Berechnungen der gewählten Wertermittlungsverfahren in Ansatz gebracht.

3.1.2 Wohnflächen

Wohnflächen

(gem. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte als Anlage zur Baugenehmigung vom 03.11.1989 - siehe Anlage zu diesem Gutachten inkl. Modifizierung)

Wohnfläche insgesamt:		56,12 m ²
	rd.	56 m²

Die Wohnfläche wurde der Wohnflächenermittlung aus der Bauakte als Anlage zur Baugenehmigung vom 03.11.1989 entnommen und anhand stichprobenhaft genommener Maße am Ortsbesichtigungstermin und der vorliegenden Planunterlagen plausibilisiert und für diese Wertermittlung als richtig zugrunde gelegt. Der Abstellraum, nur von Außen zugänglich, kann nicht mit zur Wohnfläche gerechnet werden und wurde von der vorliegenden Berechnung in Abzug gebracht. (57,14 m² – 1,02 m² = 56,12 m²).

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 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

3.2 Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart:	Holzrahmenkonstruktion
Fundamente:	Ringfundamente
Umfassungswände/ Außenverkleidung:	25 mm Nadelholzspundschalung, 100 mm Mineralwollmatte auf Bitumenpappe, Dampfsperre, 16 mm Nadelholzspundschalung mit Schattennut.
Sockel:	Betonschalungssteine
Kamin / Schornstein:	Ziegelstein
Innenwände:	beidseitige Nadelholzspundschalung mit Schattennut, 50 oder 75 mm Mineralwollmatte
Geschossdecken:	unter EG (Sohle): schwimmender Estrich auf Betonsohle
Treppen:	entfällt
Bodenbeläge:	EG: tw. Parkett, tw. Fliesenbelag Terrasse mit Holzbelag
Wand- und Decken- ansichten:	Wand- und Deckenflächen bzw. Dachschrägen überwiegend mit Holzvertäfelung; im Bad mit Plattenverkleidung im Duschbereich
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung Fensterbänke: entfällt Sohlbänke: Holz Rollläden: nicht vorhanden
Türen:	Hauseingangstür: Holz mit Glasausschnitt Innentüren: einfache Türen



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

	Terrassentür:	wie Fenster
	Kellertüren:	entfällt
Elektroinstallation:		einfache Ausstattung
Sanitäre Installation:	Bad:	Stand - WC Waschbecken Dusche
	Ausstattung:	Einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitär- objekte, natürliche Entlüftung. Tlw. sind Leitun- gen auf Putz verlegt.
Küchenausstattung:		Küchenzeile in einfacher baujahresentsprechender Ausstattung und Qualität.
Heizung:		Elektrische betriebene Plattenheizkörper vorhanden. Ein Kaminofen ist vorhanden, gem. vorgelegten Unterlagen jedoch nicht betriebsbereit bzw. zum 31.12.2020 stillgelegt.
Warmwasserversorgung:		Durchlauferhitzer
<u>Dach</u>		
Dachkonstruktion:		Holzkonstruktion
Dachform:		Satteldach
Dacheindeckung:		Wellfaserzementplatten (ggf. asbesthaltig)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

Dachrinnen
und Fallrohre: Zinkblech

3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Terrassenüberdachung (im Ansatz der NHK/BGF enthalten)
- Satellitenschüssel (nicht wertrelevant)
- Kaminofen (nicht wertrelevant)

3.3 Zustand

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: gut bis ausreichend; Terrasse nach Südwesten ausgerichtet

Bauschäden und -mängel: Zum Wertermittlungsstichtag bzw. Ortsbesichtigungstermin konnten folgende wesentliche Bauschäden / -mängel festgestellt werden:

- Holzfenster- /Türrahmen überarbeitungsbedürftig
- Holzbelag der Terrasse tlw. abgängig/erneuerungsbedürftig
- außenliegende Holzbauteile überarbeitungsbedürftig
- Firstpfette im Bereich der Terrasse (außen) morsch
- Kaminofen nicht betriebsbereit; zum Betrieb nachrüst-/austauschpflichtig
- Holzzaun tlw. überholungsbedürftig

Wirtschaftliche Wertminderung: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Fertigteilhaus in Holztafelbauweise der Firma „DANHAUS“. Bei Fertighäusern/Elementbauweise bestehen diesbezüglich Vorbehalte der Marktteilnehmer aufgrund allgemein vorhandener Schadstoffbelastungen in Fertighäusern, vor allem älterer Baujahre (siehe auch Vorbemerkungen zu diesem Gutachten).

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.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

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.

3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.

Holzgartenhaus

An der südwestlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Gartenhaus in Holzkonstruktion mit Satteldach. Das Satteldach ist mit Wellfaserzementplatten eingedeckt. Die Grundfläche beträgt ca. 3 m². Das Gartenhaus befindet sich in einem noch ordentlichen Unterhaltungszustand, die Holzbauteile sind überarbeitungsbedürftig.

Außenanlagen:

- ortsübliche Schmutzwasser- und Regenwasserentsorgung
- Pflanzungen und Rasenflächen
- Büsche / Bewuchs
- Terrasse mit Holzbelag
- Zuwegung mit Betonpflaster / Betonplatten

Einfriedung:

- tlw. Holzzaun, tlw. Metallzaun (soweit zum Grundstück gehörend)
- tlw. Hecken / Bewuchs

Anmerkung: Im nordöstlichen Grundstücksbereich steht direkt am Holzzaun, innerhalb des eingezäunten Bewertungsgrundstücks, ein Straßenschild (Vorfahrt gewähren). Ggf. steht das Straßenschild auf dem Bewertungsgrundstück oder der Holzzaun, zumindest teilweise, auf öffentlichem Grund. Dieser Sachverhalt konnte vom Sachverständigen nicht beurteilt werden und müsste ggf. über eine Grundstücksvermessung geklärt werden. Es wird für diese Wertermittlung angenommen, dass für den beschriebenen Umstand keine Werteinfluss besteht.

Sollte durch eine Grundstücksvermessung festgestellt werden, dass der Zaun deutlich auf öffentlichem Grund steht, müsste das Gutachten überprüft und ggf. angepasst werden.

3.5 Allgemeinbeurteilung

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem überwiegend baujahresentsprechenden, noch befriedigenden Unterhaltungszustand mit vorhandenem Instandhaltungsstau.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Grundstücksdaten

betreffend das mit einem Wochenendhaus bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1

Gemarkung Grönwohld

Flur	Flurstück(e)	Größe(n)
6	32/1	585 m ²

Grundstücksgröße insgesamt: 585 m²

zum Wertermittlungstichtag: 10.10.2024

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."



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

4.2 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 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

4.3 Bodenwertermittlung

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.

4.3.1 Bodenwert Bewertungsgrundstück

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

Gemäß Bodenrichtwertübersicht des Gutachterausschusses Kreis Segeberg beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024

in der Gemeinde Nehms
in durchschnittlicher Lage = 75 €/m²

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

Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
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 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

Begründung zum Bodenrichtwert

Der vom Gutachterausschuss angegebene Richtwert bezieht sich auf ein Richtwertgrundstück für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) mit einer Bezugsgröße von 600 m² mit durchschnittlichen Eigenschaften. Da die Größe des Bewertungsgrundstücks ungefähr der Größe des Richtwertgrundstücks entspricht wird keine Umrechnung wegen unterschiedlicher Grundstücksgrößen vorgenommen. Weitere Zu- oder Abschläge werden als nicht erforderlich erachtet.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungstichtag 10.10.2024 wie folgt geschätzt:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland

585 m² x 75 €/m² =

43.875 €

Bodenwert insgesamt:

rd. 44.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

4.4 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 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Alterswertminderung

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

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

Sachwertfaktor / Marktanpassung

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

4.4.1 Sachwert Wochenendhaus

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

4.4.2 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche gem. Planunterlagen und überschlägiger Überprüfung am Ortsbesichtigungstermin

Einfamilienhaus

Erdgeschoss		6,65 m x	5,43 m		
	+	4,17 m x	8,00 m		
	+ ca.	0,50 m x	1,50 m	=	70,22 m ²

Bruttogrundfläche Gesamt **rd. 70 m²**

Baujahr (fiktiv):	1989
Gesamtnutzungsdauer:	65
Restnutzungsdauer:	30 Jahre

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

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	1,5					23%
Dach	1,5					15%
Fenster und Außentüren		2,0				11%
Innerwände und -türen		2,0				11%
Deckenkonstruktion und Tre		2,0				11%
Fußböden		2,0				5%
Sanitäreinrichtungen	1,5					9%
Heizung	1,5					9%
sonstige technische Einricht		2,0				6%
Typ 1.23	920 €	1.025 €	1.180 €	1.420 €	1.775 €	
Gebäudestandard Bewertungsobjekt						1,72
						995,60 €

Ausstattungsstandard: 1,72

NHK-Typ 1.23; freistehendes Einfamilienhaus, EG, kein Keller, flachgeneigtes Dach

Der NHK-Ansatz für den Gebäudetyp Typ 1.23 (eingeschossiges, nicht unterkellertes Gebäude mit flach geneigtem Dach) in Ansatz gebracht. Für die Bauweise des Fertigteilhauses Baujahr 1989 wird noch ein Abschlag mit 15 % (0,85) in Ansatz gebracht.

Somit ergibt sich folgender NHK-Ansatz:

$$(995,60 \text{ €/m}^2 \times 0,85 = 846,26 \text{ €/m}^2 \text{ BGF.})$$

Ansatz: **846 €/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.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010: (inkl. Baunebenkosten)	846 €/m ²
Baupreisindex zum Stichtag 10.10.2024 (Index III / 2024) (Basisjahr 2010 = 100)	1,840
Normalherstellungskosten: zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024	1.557 €/m ²
Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag: (1.557 € x 70 m ² BGF)	108.990 €
<p>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.</p>	
Außenanlagen: (3% der Herstellungskosten)	3.270 €
Zwischensumme:	112.260 €
Wertminderung wegen Alters (linear):	-60.396 €
<p>Gesamtnutzungsdauer 65 Jahre wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt) 30 Jahre rd. 53,8% des Herstellungswertes Alterswertminderungsfaktor = 0,462</p>	
Zwischensumme:	51.864 €
<p>Zeitwert von besonderen Bauteilen und Einrichtungen: (nicht wertrelevant oder im NHK-Ansatz)</p>	
Insgesamt besondere Bauteile und Einrichtungen:	Zeitwert psch.: 0 €
- Holzgartenhaus	Zeitwert psch.: 500 €
Wert der baulichen Anlagen:	52.364 €
Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.3)	rd. 44.000 €
vorläufiger Sachwert:	<u>96.364 €</u>
	rd. 96.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

4.4.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt

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

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

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

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

Begründung Marktanpassung / Sachwertfaktor

Der zuständige Gutachterausschuss des Kreises Segeberg hat keine Marktanpassungsfaktoren abgeleitet und veröffentlicht.

Der Marktanpassungsfaktor / Sachwertfaktor wird deshalb 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 Markt-anpassungsfaktor / Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 96.000 € ca. 1,34 entsprechend einem Zuschlag von 34,0% auf den vorläufigen Sachwert.

Für den unterdurchschnittlichen Objektzustand mit vorhandenen Bauschäden/-mängeln u. unterl. Instandhaltung sowie dem Umstand, dass es sich um ein Fertigteilhaus (Wochenendhaus) in einfacher Bauweise aus dem Baujahr 1989 handelt, wird ein Abschlag i.H.v. ca. 20 % auf den zuvor ermittelten Sachwertfaktor als angemessen erachtet ($1,34 \times 0,80 = 1,072$).



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

Aufgrund des abgeleiteten Sachwertfaktors sowie der individuellen Gegebenheiten des Bewertungsgegenstands wird ein Sachwertfaktor mit rd. 1,10, respektive einem Abschlag von 10,0% auf den vorläufig ermittelten Sachwert geschätzt und in Ansatz gebracht.

Marktanpassung :

vorläufiger Sachwert:	96.364 €
Sachwertfaktor 1,1 (10 %)	
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	106.000 €

4.4.4 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 5 % auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt ($106.000 \text{ €} \times 0,95 = 100.700 \text{ €}$).

marktangepasster vorläufiger Sachwert:	100.700 €
--	-----------

4.4.5 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 aufgeführten Bauschäden/-mängel u. unterlassene Instandhaltungsarbeiten wird insgesamt ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von rd. 15.000 € 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 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

Weiter ist eine Mindermiete zu berücksichtigen. Gemäß vorliegendem Mietvertrag mit Beginn vom 01.01.2017 ist gem. § 3 vereinbart, dass die Miete für einen Zeitraum von 10 Jahren nicht erhöht wird. Somit gilt der Erhöhungsausschluss zum Wertermittlungsstichtag noch rd. 2 Jahre. Für die unterdurchschnittlich vereinbarte Miete (tatsächliche Miete) wird für die rd. 2 Jahre Restlaufzeit der Differenzbetrag zu einer marktüblich erzielbaren Miete kapitalisiert in Ansatz gebracht. Hierfür wird angenommen, dass das bestehende Mietverhältnis die nächsten 2 Jahre fortgeführt wird und damit der Erhöhungsausschluss bestehen bleibt.

Im Folgenden ermittelt sich somit die Mindereinnahme als Barwert, unter Berücksichtigung des Vielfältigers (V) mit dem gegebenen Liegenschaftszinssatz (siehe Liegenschaftsermittlung Seite 36) und der Laufzeit, die in der Summe einen Gesamtwert als Sonderwert ausweist. (vgl. Ertragswertermittlung S. 36 ff).

Einheit	Mietdifferenz in €/ p.a.	Laufzeit Jahre	Barwert	(V)
Haus	-1.440	2	-2.750 €	1,91

Mehr-/Mindermiete insgesamt:

rd. -2.750 €
rd. -2.800 €

Für den Minderertrag über den geschätzten Zeitraum ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein Barwert von rd. 2.800 €.

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

-15.000 €

- Sonderwert Mindermiete

-2.800 €

Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen

marktangepasster Sachwert:

82.900 €

rd. 83.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

4.5 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 Wertermittlungstichtag 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 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

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.

4.5.1 Ertragswert Wochenendhaus

Begründung tatsächliche Mieten:

Das Wertermittlungsobjekt ist, gem. vorliegendem Mietvertrag vom 29.12.2016, seit 01.01.2017 zu einer monatlichen Miete in Höhe von 330 € (nettokalt) vermietet. Auskunftsgemäß bestand das Mietverhältnis wohl auch schon vorher, ein voriger Mietvertrag liegt mir jedoch nicht vor. Gemäß vorliegendem Mietvertrag ist eine Kündigung seitens des Vermieters u.a. wegen Eigenbedarf, Teilkündigung, Verwertungskündigung ausgeschlossen. Weiter ist eine Mieterhöhung für 10 Jahre, also bis zum 31.12.2026, ausgeschlossen.

Tatsächliche Mieten (mietvertragliche Vereinbarungen):

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Einfamilienhaus/Wochenendhaus	56 m ²		330 €	3.960 €
tatsächlicher Ertrag insgesamt:				3.960 €

Begründung marktüblich erzielbare Mieten:

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

Der Immobilienverband Nord (IVD Nord) gibt in seinem Immobilienpreisspiegel 2023 für Bad Segeberg für freistehende Einfamilienhäuser mit Garage folgende monatliche Mietwerte (Nettokaltmiete) für den Bestand an:

einfacher Wohnwert:	875 €	(bezogen auf ca. 100 m ² Wohnfläche)
mittlerer Wohnwert:	1.188 €	(bezogen auf ca. 125 m ² Wohnfläche)
guter Wohnwert:	1.475 €	(bezogen auf ca. 150 m ² Wohnfläche)
sehr guter Wohnwert:	2.150 €	(bezogen auf ca. 200 m ² Wohnfläche)

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

Für das zu bewertende Wochenendhaus erscheint aufgrund der Lage und Beschaffenheit eine Miete im Bereich des einfachen Wohnwerts gem. der o. g. Mietangaben angemessen.

Einfamilienhäuser / Wochenendhäuser etc. wie das vorliegende Bewertungsobjekt werden auf dem Mietmarkt üblicherweise zu Pauschalmietten vermietet. Insgesamt wird für die Größe des Bewertungsobjekts ein monatlicher Gesamtmietansatz von rd. 450 € Nettokalt als marktüblich erzielbar geschätzt und in Ansatz gebracht. Die Pkw-Stellplatzfläche im Freien sowie Neben- und Garten-/ Grundstücksfreiflächen werden nicht separat in Ansatz gebracht und sind in dem geschätzten Mietansatz berücksichtigt und enthalten.

marktüblich erzielbare Mieten:

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Einfamilienhaus/Wochenendhaus	56 m ²		450 €	5.400 €
marktüblich erzielbarer Rohertrag insgesamt:			450 €	5.400 €

Jahresrohertrag: rd. **5.400 €**

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

Begründung gewählter Liegenschaftszinssatz

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

Deshalb werden die Liegenschaftzinsempfehlungen des IVD (Immobilienverband Deutschland) betrachtet. Für freistehende Einfamilienhäuser gibt der IVD eine mittlere Liegenschaftszinsspanne von 1,5 - 4,0 % an, Stand Januar 2023.

Auf Basis der o.g. Liegenschaftszinsangaben sowie der individuellen Risikoeinschätzung des Bewertungsobjektes mit dem Umstand, dass es sich hier um ein Fertigteilhaus als Wochenendhaus aus dem Baujahr 1989 in einfacher Bauweise handelt, wird zum Wertermittlungstichtag ein Liegenschaftszinssatz mit rd. 3,00% 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 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag:		rd.	5.400 €
Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Betriebs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis ohne Umlagen):			
20% des Rohertrages	=		-1.080 €
Jahresreinertrag:			4.320 €
Wert der anrechenbaren Grundstücksfläche: (siehe Bodenwertermittlung unter Pkt. 4.3)	=	44.000 €	
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag: (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)			
44.000 € x 3,00%	=		-1.320 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:			3.000 €
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes: 30 Jahre			
Vervielfältiger / Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) = 19,6 einschl. Abschreibung und 3% Liegenschaftszinssatz			
3.000 € x 19,60	=	58.800,00 €	
Ertragswert der baulichen Anlagen:			58.800 €
Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.3)			44.000 €
			102.800 €
vorläufiger Ertragswert:		rd.	103.000 €

4.5.2 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 5 % auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt (102.800 € x 0,95 = 97.660 €).

marktangepasster vorläufiger Ertragswert: 97.660 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

4.5.3 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Siehe Punkt 4.4.5 in diesem Gutachten.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: (Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung)	-15.000 €
- Sonderwert Mindermiete	-2.800 €
Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen	
Ertragswert:	79.860 €
	rd. 80.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

4.6 Ermittelte Werte

Bodenwertanteil:	44.000 €
marktangepasster Sachwert:	83.000 €
Ertragswert:	80.000 €

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstands werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am marktangepassten Sachwert orientieren.

Der vorläufige Verkehrswert wird mit rd. 83.000 € geschätzt.

Mietbesonderheiten

Gemäß vorliegendem Mietvertrag vom 29.12.2016 wird gem. § 2 Mietzeit von den Vertragsparteien ein längerfristiges Mietverhältnis angestrebt. Gemäß § 2 Mietzeit ist das Recht zur ordentlichen Kündigung seitens des Vermieters (Kündigung wegen Eigenbedarf, Teilkündigung, Verwerfungskündigung) ausgeschlossen.

Es wird unterstellt, dass der Kündigungsausschluss bei Eigentumswechsel Bestand haben wird. Es handelt sich hierbei um eine Rechtsfrage, die sachverständigenseits nicht abschließend beantwortet werden kann. Sollte der Kündigungsausschluss nicht Bestand haben, wäre das Gutachten zu überprüfen und ggf. zu ändern.

Eine ordentliche Kündigung gem. o.g. Gründen ist demgemäß nicht möglich. Es besteht damit die Unsicherheit / Risiko inwiefern eine Eigennutzung des Bewertungsobjekts möglich ist; je nach dem wie lange der Mieter das Mietverhältnis fortsetzen wird. Diese Unsicherheit lässt sich nicht mathematisch ermitteln und wird vom Sachverständigen mit einem Risikoabschlag i.H.v. 5 % vom vorläufigen Verkehrswert geschätzt und in Ansatz gebracht.

vorläufiger Verkehrswert	83.000 €
Risikoabschlag (5 %)	rd. <u>-4.000 €</u>
Verkehrswert (unter Berücksichtigung von Mietbesonderheiten)	79.000 €

Somit ergibt sich unter Berücksichtigung der Mietbesonderheiten ein Verkehrswert mit **rd. 79.000 €**



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

4.7 Verkehrswert / Marktwert

Der Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1

Gemarkung Grönwohld, Flur 6, Flurstück(e) 32/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2024 in freier und sachverständiger Schätzung und unter Beachtung aller Vor- u. Nachteile mit rd.

79.000 €

in Worten: **Neunundsiebzigtausend 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 Vertragschließenden 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 19. November 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 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

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 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage A	Kartografische Darstellung (2)
Anlage B	Liegenschaftskartenausschnitt (1)
Anlage C	Ausschnitt Bebauungsplan (1)
Anlage D	Wohnflächenberechnung (1)
Anlage E	Grundriss, Ansichten, Schnitt (3)
Anlage F	Objektfotos (7)

Der Mieter hat nur der Veröffentlichung von Objektfotos von Außen zugestimmt.

Insgesamt 6 Anlagen mit 15 Seiten.

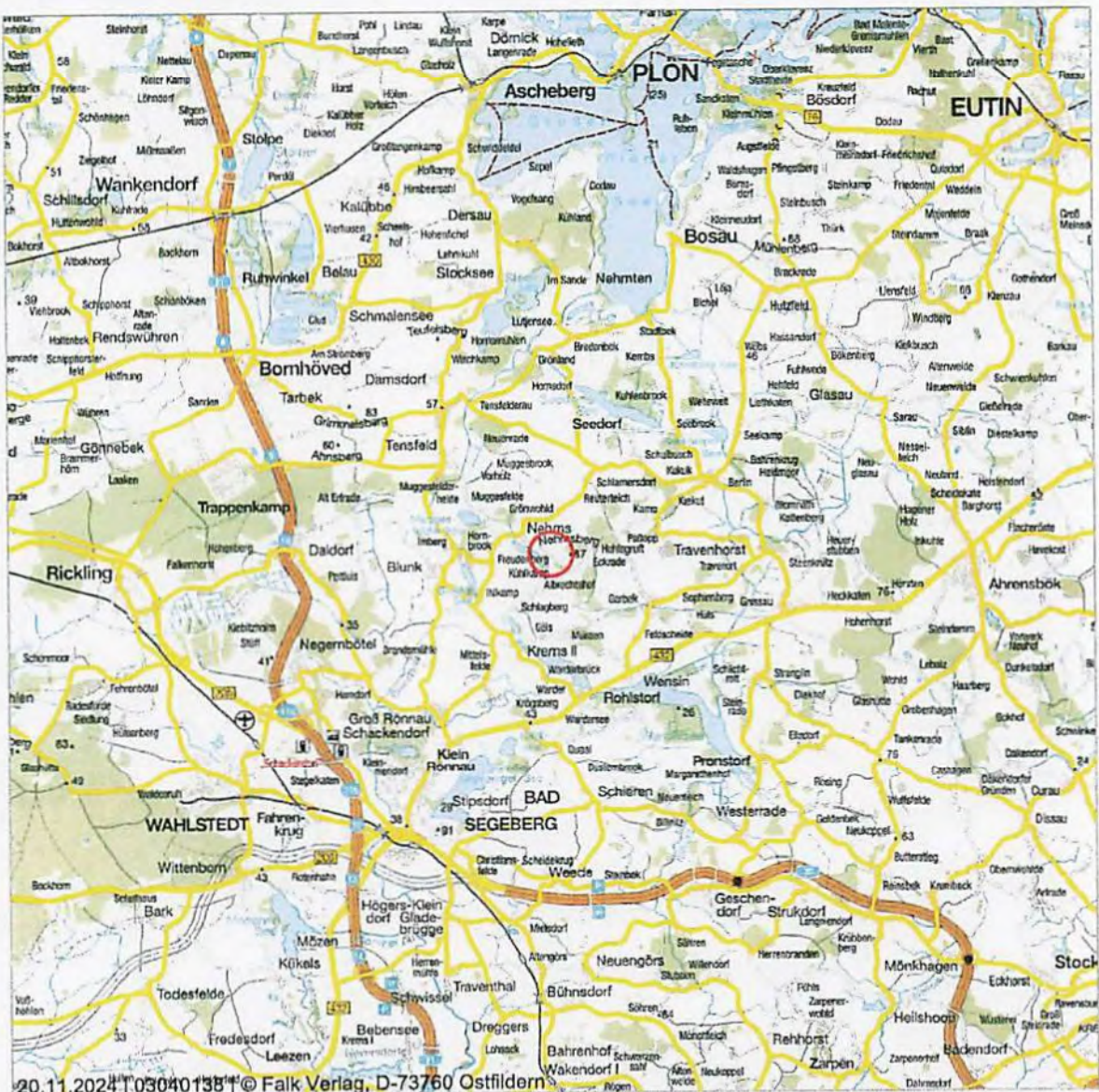


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

Anlage A - Kartografische Darstellung

Übersichtskarte MairDumont
23813 Nehms, Dorfkoppel 1

Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



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

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

Regionalkarte MairDumont

23813 Nehms, Dorfkoppel 1



geoport



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 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

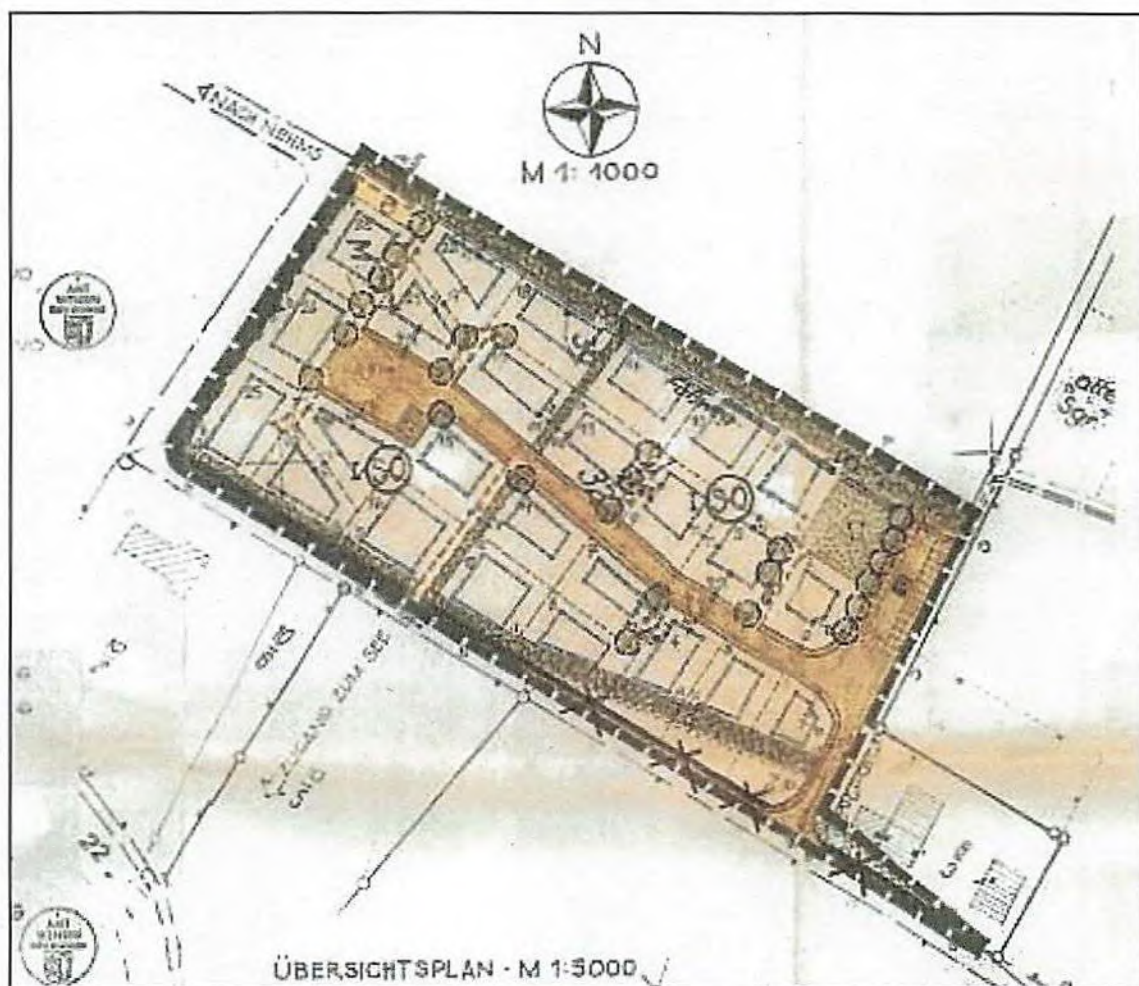
Anlage B - Liegenschaftskartenausschnitt (ohne Maßstab)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

Anlage C - Ausschnitt Bebauungsplan (ohne Maßstab)



Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Nehms

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

Anlage D - Wohnflächenberechnung

Beb.: Neumaßnahme: Neubau - Umbau - Anbau
 Bauherr: ...

Bauvorhaben: Wochenendhaus
 Bauort: 23813 Nehms

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283

Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitzugabe/abzug siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl ?	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenträume ¹⁾ qm	Gewerblich bzw. Wirtschaftl. R. qm
1	$4,33 \times 3,69 + 0,09 \times 2,30$	1	16,19			
2	$1,90 \times 0,84 + 2,15 \times 1,42 \times 2,5$				3,13	
3	$2,97 \times 2,59$	1	7,69			
4	$2,59 \times 1,985 - 0,99 \times 0,80 - 0,50 \times 0,15$				4,27	
5	$3,65 \times 2,59 + 0,40 \times (0,88 + 0,40) \times 2,5$			9,93		
6	$2,59 \times 1,575 + 0,15 \times 0,28$				4,11	
7	$2,97 \times 1,01$				3,00	
8	$1,60 \times 1,28 \times 0,5$				1,02	
9	Garderobe: $0,70 \times 0,79$ überdachte Terrasse: $(5,33 \times 2,50 + 2,54 \times 0,40) \times 0,5$				0,55 7,25	
		3	23,88	9,93	23,33	
				57,14		

abzügl. Abst. 8 $57,14 \text{ m}^2$
 $- 1,02 \text{ m}^2$
 $56,12 \text{ m}^2$

GESEHEN
 Der Landrat
 des Kreises Segeberg
 als Bauaufsichtsbehörde
 in Segeberg, den 09. NOV. 1989
 Im Auftrag

Hamburg, am 23.6. 1989

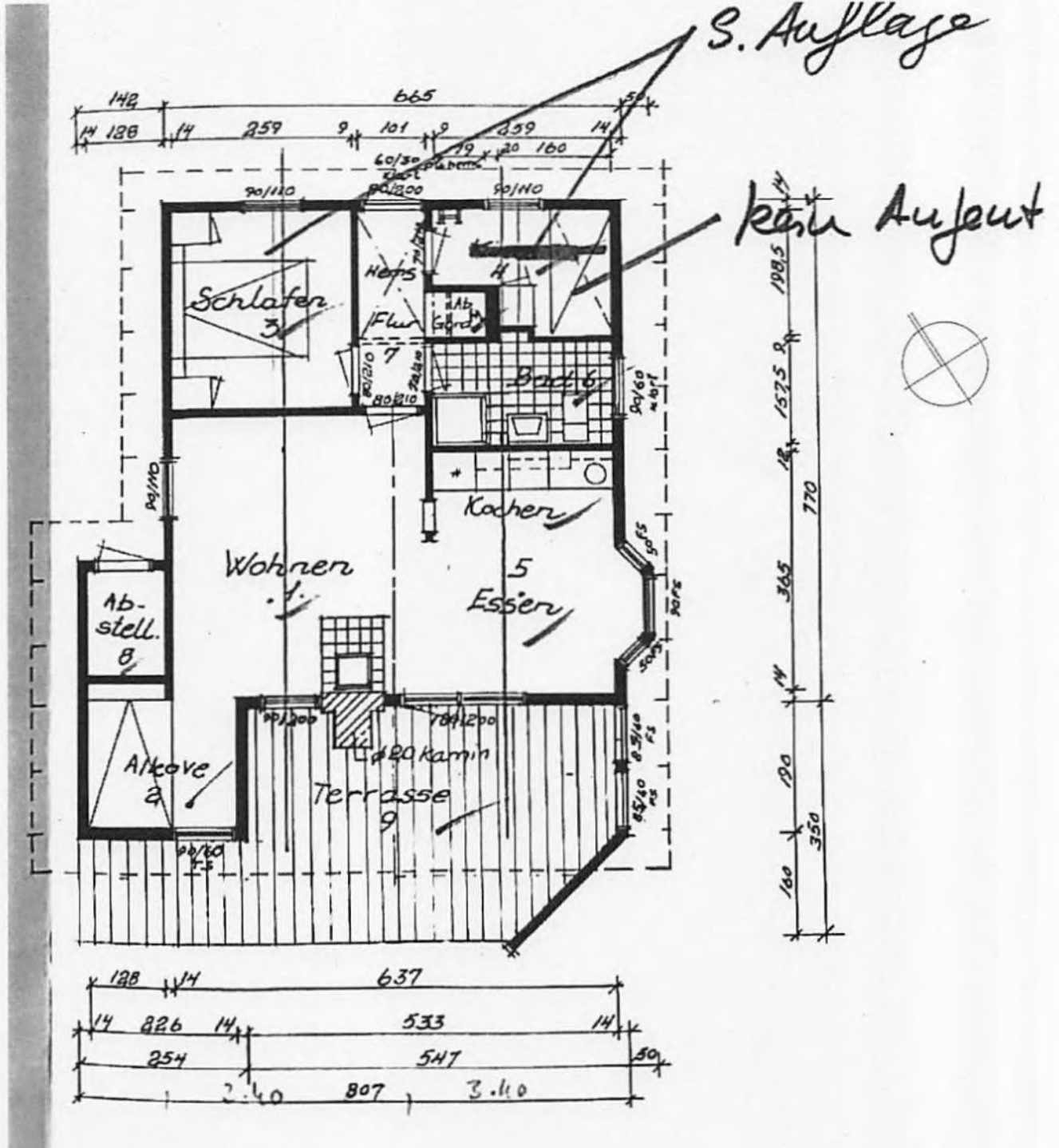
Der Planverfasser:

Wohnflächenberechnung aus der Bauakte

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

Anlage E - Grundriss, Ansichten, Schnitt (ohne Maßstab)
(Planunterlagen aus der Bauakte zur Baugenehmigung)

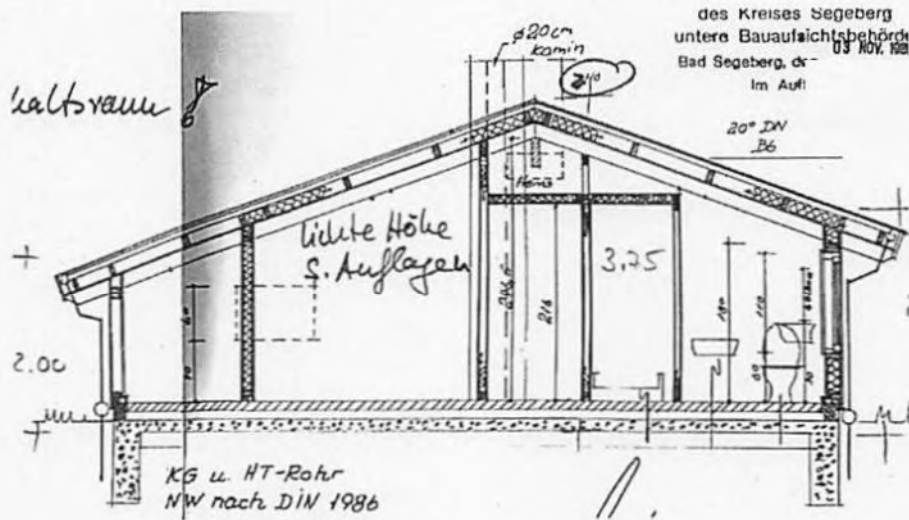


Grundriss Erdgeschoss



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189



Schnitt

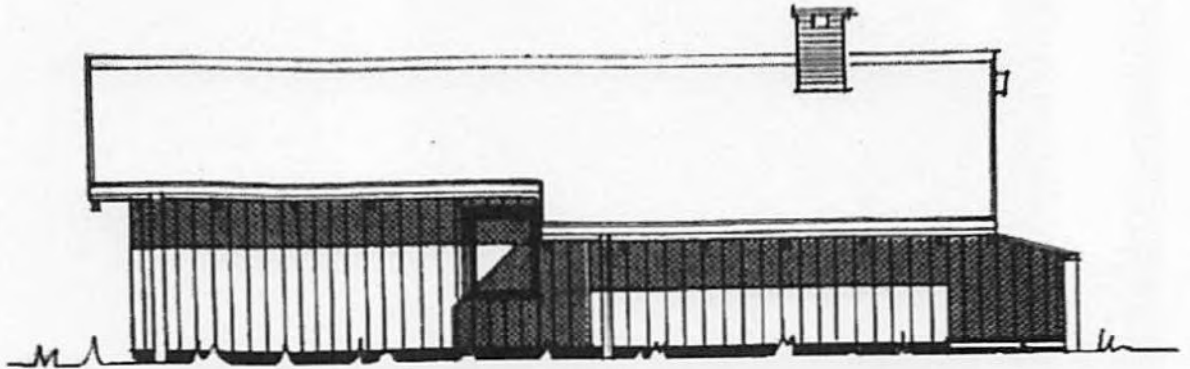


Eingangs- / Nordostansicht

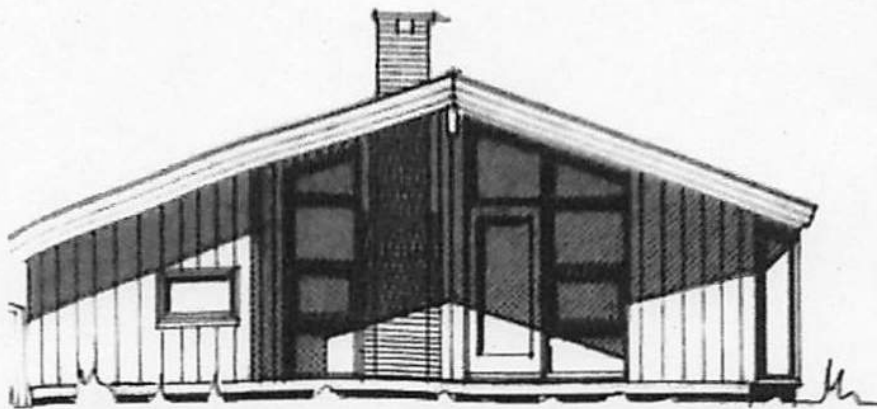


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

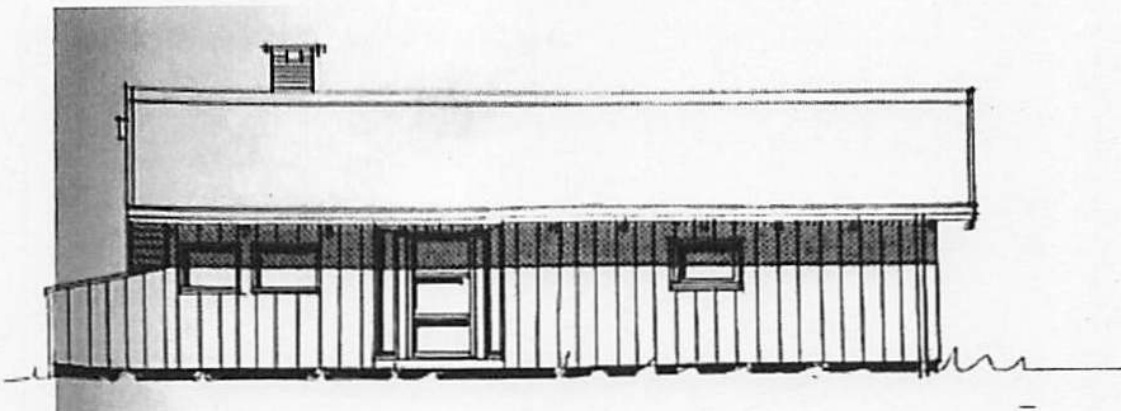
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189



Nordwestansicht



Südwestansicht



Südostansicht



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189

Anlage F - Objektfotos



Straßensituation „Nehmser Straße“

Blick Richtung Nordwesten



Straßensituation „Dorfkoppel“
mit Bewertungsobjekt

Blick Richtung Nordwesten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189



Straßenansicht Dorfkoppel
mit Bewertungsobjekt

Blick Richtung
Südosten



Straßenansicht / Eingangsansicht
mit Zufahrt Stellplatz

Blick Richtung Südwesten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189



Nordostansicht

Blick Richtung Südosten



Eingangsansicht

Blick Richtung Südwesten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189



Südostansicht

Blick Richtung Westen



Südostansicht

Blick Richtung Norden



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189



Südwestansicht

Blick Richtung Nordosten



Garten

Blick Richtung Südwesten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189



Detailansicht Fenster

Zustand Fenster



Detailansicht Fenster

Zustand Fenster



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23813 Nehms, Dorfkoppel 1, Grundbuch von Nehms, Blatt 189



Detailansicht Firstpfette

Zustand Firstpfette und Holz-
verkleidung



Terrasse

Zustand Terrasse