



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. Ole Rintelen

Amtsgericht Bad Segeberg
Am Kalkberg 18

23795 Bad Segeberg

14 K 22/23
10. Dezember 2024

GUTACHTEN (ohne Innenbesichtigung)

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
betreffend das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und Doppelgarage
bebaute Grundstück in
23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33



Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2024:

446.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

Eckdaten des Wertermittlungsobjektes:

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 12.11.2024

Ortsbesichtigung 12.11.2024

Grundstücksdaten Gemarkung Wahlstedt, Flur: 7; Flurstück(e): 231
Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782, Größe: 613 m².

postal. Anschrift 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33

Eigentümer 1. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.
2. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. - Anteil jeweils 1/2 -

Nutzer Gemäß Auskunft der Antragstellerin wird das Bewertungsobjekt angenommen von dem Antragsgegner zu Wohnzwecken eigengenutzt. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.

Hinweis Es wurde dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht, so dass nur eine Besichtigung von außerhalb des Bewertungsgrundstücks durchgeführt werden konnte.

Objektbeschreibung Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. 2015 errichtetes, freistehendes Einfamilienwohnhaus mit angrenzender Doppelgarage.

Das gem. Planunterlagen eingeschossige, nicht unterkellerte Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss wurde in massiver Bauweise errichtet. Gemäß ungeprüfter Angabe der Antragstellerin ist der Spitzboden wohnlich ausgebaut.

Die Fassade ist mit einem rot-bunten Verblendstein versehen. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Dreifachverglasung und Rollläden. Das Satteldach ist mit beschichteten Dachziegeln eingedeckt.

Die Wohnfläche wurde der Wohnflächenberechnung aus der Bauakte entnommen und überschlägig anhand der vorhandenen Planunterlagen und Liegenschaftskarte plausibilisiert. Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Wohnfläche im EG und DG von insgesamt rd. 157 m².



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

Ausstattung:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann über die Innenausstattung des Bewertungsobjekts keine Aussage getroffen werden. Gem. Planunterlagen aus der Bauakte ist im Bewertungsobjekt im Erdgeschoss ein Gästeduschbad und im Dachgeschoss ein Bad vorhanden; im Dachgeschoss mit natürlicher Belüftung. Gem. Auskunft des zuständigen Schornsteinfegermeisters ist eine Gaszentralheizung (Baujahr 2016) vorhanden.

Angrenzend an das Wohnhaus befindet sich eine Doppelgarage in massiver Bauweise mit Pultdach, im Stil des Wohnhauses, Abmessungen ca. 6,8 x 9 m.

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt, soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ersichtlich, in einem guten Unterhaltungszustand. Es konnten keine wesentlichen Baumängel / -schäden bzw. unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen festgestellt werden. Über den Zustand im Innenbereich und der nicht einsehbaren Grundstücksbereiche kann auf Grund der Besichtigungsweise keine Aussage getroffen werden.

Ermittelte Werte	Bodenwert:	93.000 €
	marktangepasster Sachwert:	470.000 €
	Ertragswert:	466.000 €
	Verkehrswert (Marktwert):	446.000 €
	(inkl. Risikoabschlag i. H. v. 24.000 € (rd. 5%) wegen nicht vorgenommener Innenbesichtigung)	

Dieses Gutachten enthält 39 Seiten und 6 Anlagen mit 18 Seiten. Es wurde in 8 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 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

Inhaltsverzeichnis	Seite
0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung	5
1 Allgemeine Angaben	8
2 Grundstücksbeschreibung	9
2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften	9
2.2 Gestalt und Form	10
2.3 Erschließungszustand	10
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	11
2.4.1 Grundbuchliche Belange	11
2.4.2 Baulastenverzeichnis, Umliegungs- Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren sowie baubehörtl. Beschränkungen oder dgl.	12
2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	13
2.4.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
2.5 derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation	14
3 Gebäudebeschreibung	15
3.1 Art des Gebäudes	15
3.1.1 Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes	15
3.1.2 Wohn- und Nutzflächen	16
3.2 Ausführung und Ausstattung	17
3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen	18
3.3 Zustand	19
3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.	20
3.5 Allgemeinbeurteilung	20
4 Verkehrswertermittlung	21
4.1 Grundstücksdaten	21
4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	22
4.3 Bodenwertermittlung	23
4.4 Sachwertermittlung	25
4.4.1 Sachwert Einfamilienwohnhaus	27
4.4.2 Bruttogrundfläche	27
4.4.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt	29
4.4.4 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	30
4.4.5 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
4.5 Ertragswertverfahren	32
4.5.1 Ertragswert Einfamilienwohnhaus	33
4.5.2 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	35
4.5.3 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
4.6 Verkehrswert (Marktwert)	37
5 Literaturverzeichnis	38
6 Verzeichnis der Anlagen	39



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Beim Kreis Segeberg liegt in der Bauakte für das Bewertungsobjekt ein Schreiben vom 16.06.2014 vor, dass die Voraussetzungen für eine Genehmigungsfreistellung gemäß § 68 Landesbauordnung Schleswig-Holstein für den Neubau eines Einfamilienwohnhauses erfüllt sind. Weiter liegen in der Bauakte hierzu Planunterlagen und Wohnflächenberechnungen sowie eine Baubeschreibung vor.

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.

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

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

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.

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

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

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

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

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 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

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: 22. August 2024

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsgrundlagen: - Baugesetzbuch
- einschlägige Fachliteratur
- Wertermittlungsrichtlinien
- Wertermittlungsverordnung
- Grundbuchauszug tlw.
- Liegenschaftskartenauszug und Liegenschaftsbuch
- Auskunft über Anliegerbeiträge
- Auskunft über evtl. bestehende Baulasten
- Auskunft des Bauamtes / Gemeinde zu planungsrechtlichen Gegebenheiten
- Auskunft des Gutachterausschusses bezüglich Bodenrichtwerte, Marktberichte
- Fotos, örtliche Feststellungen

Durch die Antragstellerin wurde ein Energieausweis vom 15.07.2014 und Wärmeschutznachweisberechnungen eingereicht.

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.

Wertermittlungstichtag: 12.11.2024
Qualitätstichtag: 12.11.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung: 12.11.2024

Die Parteien sowie ggf. deren Bevollmächtigte wurden mit Einwurf-Einschreiben vom 23.10.2024 vom Ortsbesichtigungstermin am 12.11.2024 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortsbesichtigungstermin war die Antragstellerin mit Begleitung anwesend. Es konnte jedoch nur eine Besichtigung von außerhalb des Bewertungsgrundstücks erfolgen, da der Antragsgegner, und auskunftsgemäß Nutzer des Bewertungsobjekts, keinen Zutritt ermöglichte.

Teilnehmer am Ortstermin: der Unterzeichner
Antragstellerin mit Begleitung



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Wahlstedt
(rd. 10.039 Einwohner)

Kreis: Segeberg
(rd. 285.348 Einwohner)

Bundesland: Schleswig Holstein

Quelle: Statistikamt Nord Stand 31.03.2023

Lage: Die Stadt Wahlstedt liegt im Kreis Segeberg im Bundesland Schleswig Holstein. Wahlstedt liegt ca. 8 km nordwestlich von Bad Segeberg, ca. 25 km südöstlich von Neumünster, ca. 50 km südlich von Kiel, ca. 40 km nordwestlich von Lübeck und ca. 60 km nördlich von Hamburg

Das Bewertungsobjekt liegt ca. 1,5 km nordöstlich des Zentrums von Wahlstedt innerhalb eines Wohngebietes.

- als Wohnlage geeignet
- als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: Das nähere Umfeld wird überwiegend wohnbaulich durch freistehende, ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser geprägt. Ca. 500 m (Luftlinie) östlich des Bewertungsobjekts befindet sich ein Gewerbegebiet. Hinweis: Ca. 200 m (Luftlinie) östlich des Bewertungsgrundstücks verläuft die Bahntrasse.

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

Infrastruktur: Kindergarten, Grund- und Gemeinschaftsschule in Wahlstedt vorhanden. Gymnasium in Bad Segeberg in ca. 8 km Entfernung vorhanden. Sport-, und diverse Freizeitmöglichkeiten in Wahlstedt gegeben. Südwestlich an Wahlstedt grenzt der Segeberger Forst.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

Geschäfte für den täglichen Bedarf:	Div. Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum von Wahlstedt vorhanden in ca. 1,5 km Entfernung.
Individualverkehr / Öffentl. Verkehrsmittel, Entfernungen:	Die nächste Anschlussstelle "Wahlstedt" der Autobahn A 21 (Wankendorf – Autobahnkreuz Bargtheide(A1)) liegt ca. 2 km nordöstlich des Bewertungsgrundstücks. Die nächste Anschlussstelle "Bad Bramstedt" der Autobahn A 7 ist in ca. 25 km in südwestlicher Richtung zu erreichen. - Bushaltestelle ca. 500 m entfernt - Bahnhof Wahlstedt ca. 500 m fußläufig entfernt (Anschluss an den Regionalverkehr)

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 53 m (Straße) i. M. ca. 20 m x 30 m unregelmäßige Grundstücksform
---------------	---

Grundstücksgröße insgesamt: 613 m²

2.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Wohnstraße mit geringem Verkehr, 30er Zone Eingang / Zufahrt zum Bewertungsgrundstück liegt im Bereich einer Wendekehre
Straßenausbau:	- voll ausgebaut - Fahrbahn mit Betonverbundpflaster - einseitig Gehwege - tlw. Parkbuchten vorhanden
Höhenlage zur Straße:	etwas höher gelegen als das Straßenniveau



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (angenommen)	ortsübliche Ver- und Entsorgung Wasser elektrischer Strom Telefon Gas
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung vorhanden, grenznahe Bebauung der Garage
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	tlw. Metallzaun
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.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuchliche Belange

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Im Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782 (Ausdruck vom 21.08.2024) bestehen folgende Eintragungen (nur auszugsweise):

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1: Gemarkung Wahlstedt, Flur 7, Flurst. 231;
Gebäude- und Freifläche, Am Eichengrund 33; Größe: 613 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: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) Zweckverband Bad Segeberg-Wahlstedt (ZVM), gemäß Bewilligung vom 09.03.2011/23.03.2011 eingetragen am 24.07.2012 Blatt 3548. Mit dem belasteten Grundstück aus Wahlstedt Blatt 3548 hierher über-



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

tragen und dort gelöscht am 21.12.2012 aus Grundbuch Wahlstedt Blatt 3770 hierher zur Mitlast übertragen am 28.01.2014.

Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Bad Segeberg, AZ.: 14 K 22/23); eingetragen am 20.12.2023.

Anmerkung: Ggf. vorhandene wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs werden in diesem Gutachten 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), außer den aufgeführten, sind nach meinen Recherchen, nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2 Baulastenverzeichnis, Umlegungs- Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren sowie baubehörtl. Beschränkungen oder dgl.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 26.09.2024 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.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Darstellung im Flächen-
nutzungsplan:

Wohnbaufläche

Festsetzungen im
Bebauungsplan:

Gemäß Auskunft per Email vom 26.09.2024 der Stadt Wahlstedt liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des B-Planes Nr. 31 „Großhörn Süd“, seit 05.08.2004, sowie 1. Änderung rechtskräftig seit dem 06.07.2012.

Gemäß o.g. B-Plan bestehen u.a. folgende Festsetzungen:

- WA I = Allgemeines Wohngebiet, eingeschossige Bauweise (max. 1 Vollgeschoss)
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, offene Bauweise
- die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3
- Baugrenzen sind festgelegt

2.4.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Anlieger-/
Straßenbaubeiträge:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wahlstedt vom 27.09.2024 wurde folgende Auskunft erteilt:

Erschließungsbeiträge:

Die Erschließungsanlage Am Eichengrund ist endgültig hergestellt worden. Für die Straße Am Eichengrund werden keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben.

Straßenbaubeiträge:

In der Straße Am Eichengrund wurden und werden derzeit keine Straßenbaumaßnahmen durchgeführt, welche – Stand heute – die Erhebung von Beiträgen nach § 8 Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein (KAG SH) begründen. Es sind derzeit keine weiteren Straßenbaumaßnahmen geplant.

Gemäß Auskunft per Email vom 10.12.2024 des Zweckverbands Mittelzentrum Bad Segeberg und Wahlstedt, bestehen für das Bewertungsgrundstück keine offenen Forderungen hinsichtlich Beiträgen für Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

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

Gemäß Auskunft der Antragstellerin wird das Bewertungsobjekt angenommen von dem Antragsgegner zu Wohnzwecken eigengenutzt. 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 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Art des Gebäudes

freistehendes Einfamilienhaus mit angrenzender Doppelgarage

- eingeschossig
- ausgebautes Dachgeschoss
- Spitzboden (gem. ungeprüfter Angabe der Antragstellerin wohnlich ausgebaut)
- nicht unterkellert (gem. Planunterlagen)

Ursprungsbaujahr: ca. 2015

Modernisierungen / Erweiterungen: Gemäß Inaugenscheinnahme am Ortsbesichtigungstermin von außerhalb des Bewertungsgrundstücks konnten keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen am Bewertungsobjekt festgestellt werden.

3.1.1 Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs):

Für das Bewertungsobjekt wird ein Baujahr von ca. 2015 angenommen.

In Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (75 Jahre) und dem (vorläufigen rechnerischen) Gebäudealter ($2024 - 2015 = 9$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von 66 Jahren.

Auf Grund des relativ geringen Alters und angenommen nicht vorgenommenen wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, ergibt sich keine Änderung der Restnutzungsdauer.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

3.1.2 Wohn- und Nutzflächen

Wohnflächen

(gem. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte vom 07.04.2014; s. Anlage dieses Gutachtens)

Wohnfläche gesamt:	156,57 m ²
Wohnfläche insgesamt:	rd. 157 m²

Die Wohnflächen für das Bewertungsobjekt wurden der vorliegenden Wohnflächenberechnung aus der Bauakte vom 07.04.2014 entnommen. Die Angaben wurden überschlägig anhand der vorliegenden Planunterlagen und Liegenschaftskarte plausibilisiert und dieser Wertermittlung als richtig zu Grunde gelegt.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts konnten die Flächen und Raumaufteilungen nicht vor Ort überprüft werden. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in der Örtlichkeit ggf. Abweichungen von den Planunterlagen vorhanden sein können und somit ggf. Flächendifferenzen.

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 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

3.2 Ausführung und Ausstattung

(gem. Baubeschreibung und Planunterlagen aus der Bauakte sowie Hinweisen in der Örtlichkeit soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ersichtlich)

Konstruktionsart:	massive Bauweise	
Fundamente:	Streifenfundamente	
Kellerwände:	nicht vorhanden	
Umfassungswände/ Außenverkleidung:	17,5 cm Gasbeton, 12 cm Dämmung, 2 cm Luftschicht, 11,5 cm rot-bunter Verblendstein	
Sockel:	wie Fassade	
Kamin / Schornstein:	Schindelverkleidung	
Innenwände:	tragende Wände, Stützen: Porenbeton	
Geschossdecke:	Sohle:	15 cm Stahlbeton, 12 cm Dämmung, 6 cm Estrich
	Decke über EG:	Stahlbetondecke, 6 cm Trittschalldämmung, 6 cm schwimmender Estrich
	Decke über DG:	Holzbalkendecke
Treppen:	Geschosstreppe EG/DG: viertelgewendelte Holztreppe (gem. Baubeschreibung)	
Fußböden:	nicht ermittelbar	
Innenansichten:	nicht ermittelbar	
Fenster:	Fenster aus Kunststoff, auskunftsgemäß mit Dreifachverglasung	
	Sohlbänke:	Klinker (soweit ersichtlich)
	Rollläden:	außenliegende Rollläden vorhanden elektrisch betrieben (gem. ungeprüfter Angabe der Antragstellerin)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

Türen:	Hauseingangstür: Kunststoffürelement mit Lichtausschnitt und verglastem Seitenteil Innentüren: nicht ermittelbar Terrassentüren: s. Fenster
Elektroinstallation:	nicht ermittelbar Gem. ungeprüfter Angabe der Antragstellerin soll im Objekt ein Smart System „Free at Home“ Fa. Busch Jäger verbaut sein.
Sanitäre Installation:	Gem. Planunterlagen ist im EG ein Gäste-Duschbad und im DG ein Bad vorhanden; im DG mit natürlicher Belüftung.
Küchenausstattung:	nicht ermittelbar
Heizung:	Gem. schriftlicher Auskunft des zuständigen Schornsteinfegermeisters vom 16.11.2024 ist eine Gaszentralheizung (Baujahr 2016) vorhanden. Weitere Heizquellen sind auskunftsgemäß nicht vorhanden. Wärmeabgabe gem. ungeprüfter Auskunft der Antragstellerin über Fußbodenheizung im EG und DG.

Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach mit Kapitängiebel
Dacheindeckung:	beschichtete Dachziegel
Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech

3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Kapitängiebel
- Eingangsvordach
- Erker EG
- Solaranlage
(im Ansatz BGF/NHK enthalten)
- ansonsten nicht ermittelbar



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

Gemäß ungeprüfter Angabe der Antragstellerin sind eine Zentralstaubsaugeranlage sowie eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorhanden.

3.3 Zustand

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Belichtung und Besonnung: gut bis ausreichend

Bauschäden und -mängel: Zum Wertermittlungsstichtag bzw. Ortsbesichtigungstermin waren von außerhalb des Bewertungsgrundstücks folgende Bauschäden / -mängel bzw. unterlassene Instandhaltung erkennbar.

- Einfriedung nicht fertiggestellt
- tlw. weiße Verfärbungen / Ausblühungen o.ä. an der Fassade vorhanden

Hinweis: Über den Zustand im Innenbereich und der nicht einsehbaren Grundstücksbereiche kann aufgrund der Besichtigungsweise von außerhalb des Bewertungsgrundstücks keine Aussage getroffen werden.

Wirtschaftliche Wertminderung: nicht ermittelbar

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Energieausweis: Für das Bewertungsobjekt wurde ein Energieausweis gem. EnEV vom 15.07.2014, gültig bis 15.07.2024, vorgelegt (s. Anlage zu diesem Gutachten).

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 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.

- Nebengebäude: Soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ersichtlich ist ein Holzgartenschuppen o.ä. vorhanden; gem. Liegenschaftskarte Abmessungen ca. 3,5 x 3,5 m.
- Außenanlagen: soweit ersichtlich:
- Zuwegung / Zufahrt mit Betonsteinen
- Bewuchs / Rasen
- Einfriedung: - tlw. Metallzaun
- tlw. gemauerte Pfeiler (ohne Zaun o.ä.)

3.5 Allgemeinbeurteilung

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt, soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ersichtlich, in einem guten Unterhaltungszustand. Es konnten keine wesentlichen Baumängel / -schäden bzw. unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen festgestellt werden. Über den Zustand im Innenbereich und der nicht einsehbaren Grundstücksbereiche kann auf Grund der Besichtigungsweise keine Aussage getroffen werden.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Grundstücksdaten

betreffend das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und Doppelgarage bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33

Gemarkung Wahlstedt

Flur	Flurstück(e)	Größe(n)
7	231	613 m ²

Grundstücksgröße insgesamt: 613 m²

zum Wertermittlungstichtag: 12.11.2024

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 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

4.3 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.

Bodenwert des Bewertungsobjektes

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

in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts
in durchschnittlicher Lage = 160 €/m²

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

Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
erschließungsbeitrags-	
rechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksgröße	= 600 m ²



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

Der gegebene Bodenrichtwert bezieht sich auf ein 600 m² großes Grundstück für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) in der betreffenden Richtwertzone für Wohnbaugrundstücke in Ortslage. Der Gutachterausschuss gibt Umrechnungsfaktoren zur Umrechnung wegen unterschiedlicher Grundstücksgrößen an. Da die Größe des Bewertungsgrundstücks annähernd der Referenzgröße des Bodenrichtwertes entspricht wird keine Umrechnung vorgenommen. Für die unregelmäßige Grundstücksform wird ein Abschlag i.H.v. 5 % in Abzug gebracht. Weitere Zu- oder Abschläge werden als nicht erforderlich erachtet.

Insgesamt ergibt sich ein Bodenwertansatz mit rd. 152 €/m² (160 €/m² x 0,95 = 152 €/m²).

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 12.11.2024 wie folgt geschätzt:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland

613 m² x 152 €/m² = 93.176 €

Bodenwert insgesamt: rd. 93.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

4.4 Sachwertermittlung

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 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

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 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

4.4.1 Sachwert Einfamilienwohnhaus

4.4.2 Bruttogrundfläche

Berechnung der Bruttogrundfläche

(gem. Planunterlagen aus der Bauakte)

Erdgeschoss	10,74 m x	10,24 m		
	+ 1,00 m x	4,24 m		
	+ (1,51+3,65/2) x	1,07 m =		116,98 m ²
Dachgeschoss	10,74 m x	10,24 m		
	+ 1,00 m x	4,24 m =	<u>114,22 m²</u>	
				231,20 m ²

BGF gesamt: **rd. 231 m²**

Die Bruttogrundfläche wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen aus der Bauakte ermittelt und über die Liegenschaftskarte plausibilisiert.

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

Baujahr (fiktiv):	2015
Gesamtnutzungsdauer:	75
Restnutzungsdauer:	66 Jahre

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

Ausstattungsstandard: Gebäudestandard angenommen 4

NHK-Typ 1.21: EFH, nicht unterkellert, EG, ausgebautes DG; Standardstufe 4: 1.215 €/m²BGF

Sachverständigenseits wird für das Bewertungsobjekt insgesamt eine Gebäudestandardstufe von 4 geschätzt (gem. Anlage 2 SW-RL). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts stattgefunden hat; in der Örtlichkeit können Abweichungen vorhanden sein. Für den rückwärtigen Giebel und das Eingangsvordach wird ein Zuschlag auf den ermittelten NHK Ansatz in Höhe von 3 % als angemessen erachtet. Der Erker im EG ist in der Berechnung der Bruttogrundfläche enthalten. (1.215 €/m² x 1,03 = 1.251,45 rd. 1.250 €/m² BGF).



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

Ansatz: **1.250 €/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 mit 1,0 gewählt.

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010: **1.250 €/m²**
(inkl. Baunebenkosten)

Baupreisindex zum Stichtag 12.11.2024 (Index III / 2024) **1,840**
(Basisjahr 2010 = 100)

Normalherstellungskosten: **2.300 €/m²**
zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2024

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag: **531.300 €**
(2.300 € x 231 m² BGF)

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

Außenanlagen: **15.939 €**
(3% der Herstellungskosten)

Zwischensumme: **547.239 €**



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

Wertminderung wegen Alters (linear):		-65.669 €
Gesamtnutzungsdauer 75 Jahre		
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt) 66 Jahre		
rd. 12% des Herstellungswertes		
Alterswertminderungsfaktor = 0,88		
Zwischensumme:		481.570 €
Zeitwert von besonderen Bauteilen und Einrichtungen:		
- im NHK-Ansatz enthalten, innen nicht ermittelbar		
Insgesamt besondere Bauteile und Einrichtungen:		
Doppelgarage inkl. Gartenschuppen	Zeitwert psch.:	50.000 €
Wert der baulichen Anlagen:		531.570 €
Bodenwert: (siehe unter Pkt. 4.3)	rd.	93.000 €
vorläufiger Sachwert:		<u>624.570 €</u>
	rd.	625.000 €

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.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

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 freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet.

Gemäß der oben genannten Untersuchung von Sprengnetter beträgt der orts- und stichtagsbezogene mittlere Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 625.000 € zum Stichtag 01.07.2024 ca. 0,77 entsprechend einem Abschlag von ca. -23% auf den vorläufigen Sachwert.

Aufgrund des abgeleiteten Sachwertfaktors sowie der individuellen Einschätzung des Bewertungsgegenstands zum Wertermittlungsstichtag wird ein Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor mit rd. 0,80, respektive einem Marktanpassungsabschlag von -20%, auf den vorläufig ermittelten Sachwert geschätzt und in Ansatz gebracht.

Marktanpassung :

vorläufiger Sachwert:	624.570 €
Sachwertfaktor 0,8 (-20%)	
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	499.656 €

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 (499.656 € x 0,95 = 474.673 €).

marktangepasster vorläufiger Sachwert:	474.673 €
---	------------------



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

4.4.5 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ermittelbar, befindet sich das Bewertungsobjekt in einem guten Zustand. Für die unter Punkt 3.3 / 3.4 dieses Gutachtens aufgeführten Bauschäden/-mängel und unterlassene Instandhaltung/Fertigstellungsarbeiten wird eine pauschale Wertminderung i.H.v. 5.000 € 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.

Für die Besichtigungsweise nur von außerhalb des Bewertungsgrundstücks wird abschließend auf den ermittelten Verkehrswert ein Risikoabschlag in Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: (Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung)	-5.000 €
Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen.	

marktangepasster Sachwert:	469.673 €
rd.	470.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

4.5 Ertragswertverfahren

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 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

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 Einfamilienwohnhaus

Begründung tatsächliche Mieten:

Gemäß Auskunft der Antragstellerin wird das Bewertungsobjekt angenommen von dem Antragsgegner zu Wohnzwecken eigengenutzt. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.

tatsächliche Mieten (mietvertragliche Vereinbarungen):

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Einfamilienhaus	157 m ²			0 €
Doppelgarage	1 St.			0 €

tatsächlicher Ertrag insgesamt:

angenommen eigengenutzt

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 2024 für freistehende Einfamilienhäuser inkl. Garage für das nahe gelegene Bad Segeberg folgende monatliche Mietwerte (Nettokaltmiete) für den Bestand an, die als Orientierungswerte für eine Mietpreisschätzung dienen können:

einfacher Wohnwert (ca. 100 m ²):	1.000 €/Monat
mittlerer Wohnwert (ca. 125 m ²):	1.400 €/Monat
guter Wohnwert (ca. 150 m ²):	1.700 €/Monat
sehr guter Wohnwert (ca. 200 m ²):	2.400 €/Monat

Aufgrund der Lage des Bewertungsobjekts in Wahlstedt wird ein mittlerer bis guter Wohnwert gem. Mietpreisangaben des IVD Nord für angemessen erachtet. Positiv zu beurteilen ist das relativ neue Baujahr und die Doppelgarage.

Einfamilienhäuser wie das vorliegende Bewertungsobjekt werden auf dem Mietmarkt üblicherweise



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

zu Pauschalmietten vermietet. Für das Bewertungsobjekt wird ein Gesamtmietansatz von rd. 1.650 €/Monat als marktüblich erzielbar geschätzt und für die weitere Berechnung in Ansatz gebracht. In dem geschätzten Mietansatz berücksichtigt und enthalten sind die Doppelgarage sowie sonstige Grundstücksneben- und Freiflächen.

marktüblich erzielbare Mieten:

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Einfamilienhaus	157 m ²		1.650 €	19.800 €
Doppelgarage	1 St.		inkl. der Gesamtmiete	
marktüblich erzielbarer Rohertrag insgesamt:			1.650 €	19.800 €

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

Begründung gewählter Liegenschaftszinssatz

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

Deshalb werden die Liegenschaftszinsempfehlungen des IVD (Immobilienverband Deutschland) betrachtet. Die mittlere Spanne für Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser wird mit 1,5 - 4,0 % angegeben (Stand Januar 2023).

Auf Basis der vorgenannten Liegenschaftszinsangaben des IVD sowie der individuellen Risikoeinschätzung des Bewertungsobjekts wird zum Wertermittlungstichtag 12.11.2024 ein Liegenschaftszinssatz mit 2,75% geschätzt und für die weitere Berechnung in Ansatz gebracht.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag:		rd.	19.800 €
Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Betriebs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis ohne Umlagen):			
20% des Rohertrages	=		-3.960 €
Jahresreinertrag:			15.840 €
Wert der anrechenbaren Grundstücksfläche: (siehe Bodenwertermittlung unter Pkt. 4.3)	=	93.000 €	
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag: (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)			
93.000 € x 2,75%	=		-2.558 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:			13.282 €
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes: 66 Jahre Vervielfältiger / Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) = 30,3 einschl. Abschreibung und 2,75% Liegenschaftszinssatz			
13.282 € x 30,30	=	402.444,60 €	
Ertragswert der baulichen Anlagen:			402.445 €
Bodenwertanteil (unbelastet): (siehe unter Pkt. 4.3)			93.000 €
			495.445 €
vorläufiger Ertragswert:		rd.	495.000 €

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 (495.445 € x 0,95 = 470.673 €).

marktangepasster vorläufiger Ertragswert: 470.673 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

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 „Sachwertverfahren“ dieses Gutachtens.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: (Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung)	-5.000 €
--	----------

Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen.

Ertragswert:	465.673 €
	rd. 466.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

4.6 Verkehrswert (Marktwert)

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

Ermittelte Werte:

Bodenwert:	93.000 €
marktangepasster Sachwert:	470.000 €
Ertragswert:	466.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) betreffend das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus und Doppelgarage bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33

Gemarkung Wahlstedt, Flur 7, Flurstück(e) 231;

wird zum Wertermittlungstichtag 12.11.2024 in freier und sachverständiger Schätzung und unter Beachtung aller Vor- u. Nachteile mit 470.000 €

abzügl. eines Risikoabschlags von 24.000 € (rd. 5%) wegen fehlender Innenbesichtigung mit

446.000 €

in Worten: **Vierhundertsechsendvierzigtausend EURO** geschätzt.

Der Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung wird vorgenommen, da der übliche Marktteilnehmer ohne Innenbesichtigung höchstwahrscheinlich einen geringeren Kaufpreis zahlen wird.

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

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

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

Hamburg, den 10. Dezember 2024

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

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 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage A	Kartografische Darstellung (2)
Anlage B	Liegenschaftskartenausschnitt (1)
Anlage C	Wohnflächenberechnung (1)
Anlage D	Grundrisse, Schnitt, Ansichten (5)
Anlage E	Energieausweis / Erklärung zur Einhaltung Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (6)
Anlage F	Objektfotos (3)

Insgesamt 6 Anlagen mit 18 Seiten.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

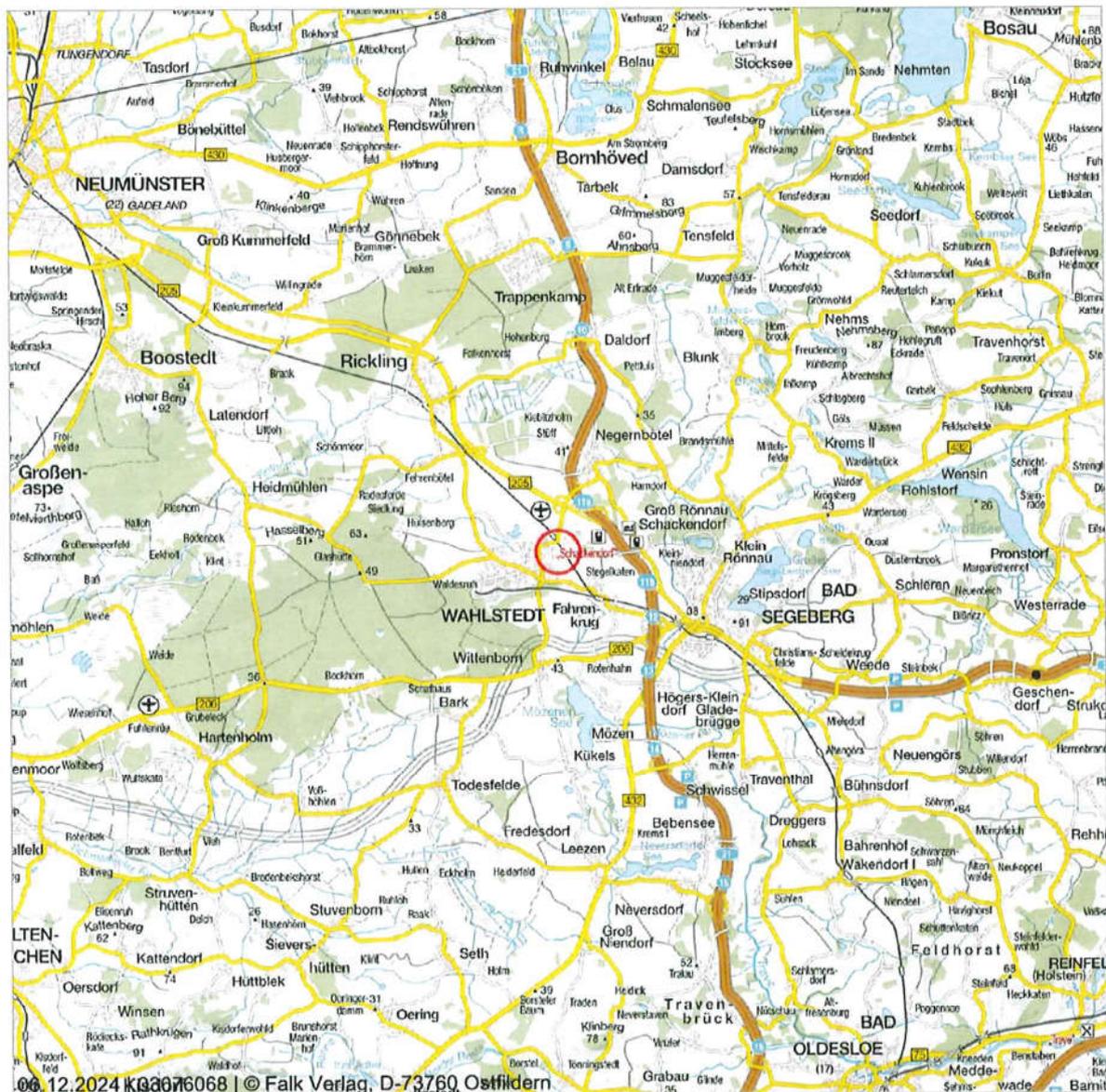
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

Anlage A - Kartografische Darstellung

Übersichtskarte MairDumont
23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33



geoport



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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

Regionalkarte MairDumont

23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33



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



0

2.000 m

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

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

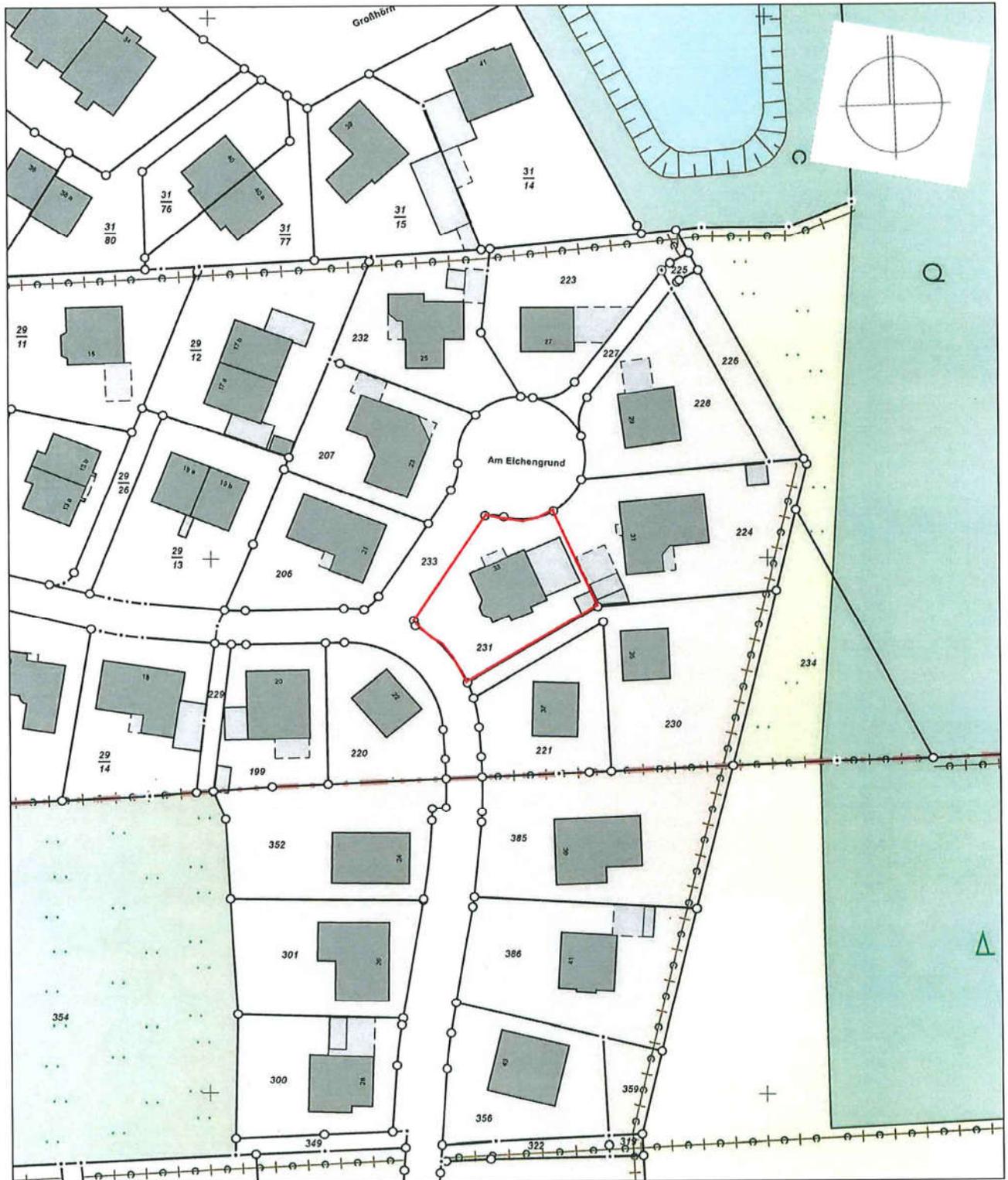
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

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 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

Anlage C - Wohnflächenberechnung

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen		Zutreffendes bitte ankreuzen X oder ausfüllen!				
		Aktenzeichen				
Baumaßnahme		Bauvorhaben				
<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Umbau <input type="checkbox"/> Anbau <input type="checkbox"/>		Neubau eines Einfamilienhauses				
Bauherr		Bauort				
		Wahlstedt				
Lfd. Nr. der Räume	Raumbezeichnung / -beschreibung	Wohn- u. Schlafräume einschl. Küchen Anzahl	Wohn- u. Schlafräume	Küchen	Nebenräume	Gewerbl. bzw. Wirtsch.-R
ERDGESCHOSS						
1	Flur (2,88*5,33)-(0,40*0,40)-(0,80*0,80/2)-(1,405*1,00)-(1,46*1,00)*0,97				11,65	
2	HWR (3,135*3,455)*0,97				10,51	
3	Flur 2 (1,28*1,76)*0,97				2,15	
4	G-WC (1,76*1,76)*0,97				3,00	
5	Küche (3,135*3,875)+(0,115*2,125)*0,97	1		12,02		
6	Wohnen / Essen (3,38*1,00)+(6,63*3,875)+(3,635*1,63)+(0,93*0,93/2)+(3,29+1,15/2*1,07)*0,97	1	36,67			
7	Gast (3,63*3,76)*0,97	1	13,26			
DACHGESCHOSS						
8	Flur (2,00*2,15)-(0,40*0,40)*0,97				5,05	
9	Bad (3,135*3,745)+(3,135*1,00/2)*0,97				12,89	
9	Kind 1 (4,88*2,35)+(3,25*1,00/2)+(1,63*2,585)*0,97	1	16,79			
10	Kind 2 (4,885*2,35)+(3,25*1,00/2)+(1,635*2,585)*0,97	1	16,81			
11	Schlafen (3,635*3,745)+(3,635*1,00/2)*0,97	1	14,97			
Summe:		6,00	98,50	12,02	46,05	
		156,57				
Ort, Datum Borgstedt, den 07.04.2014		Unterschrift des Planverfassers				

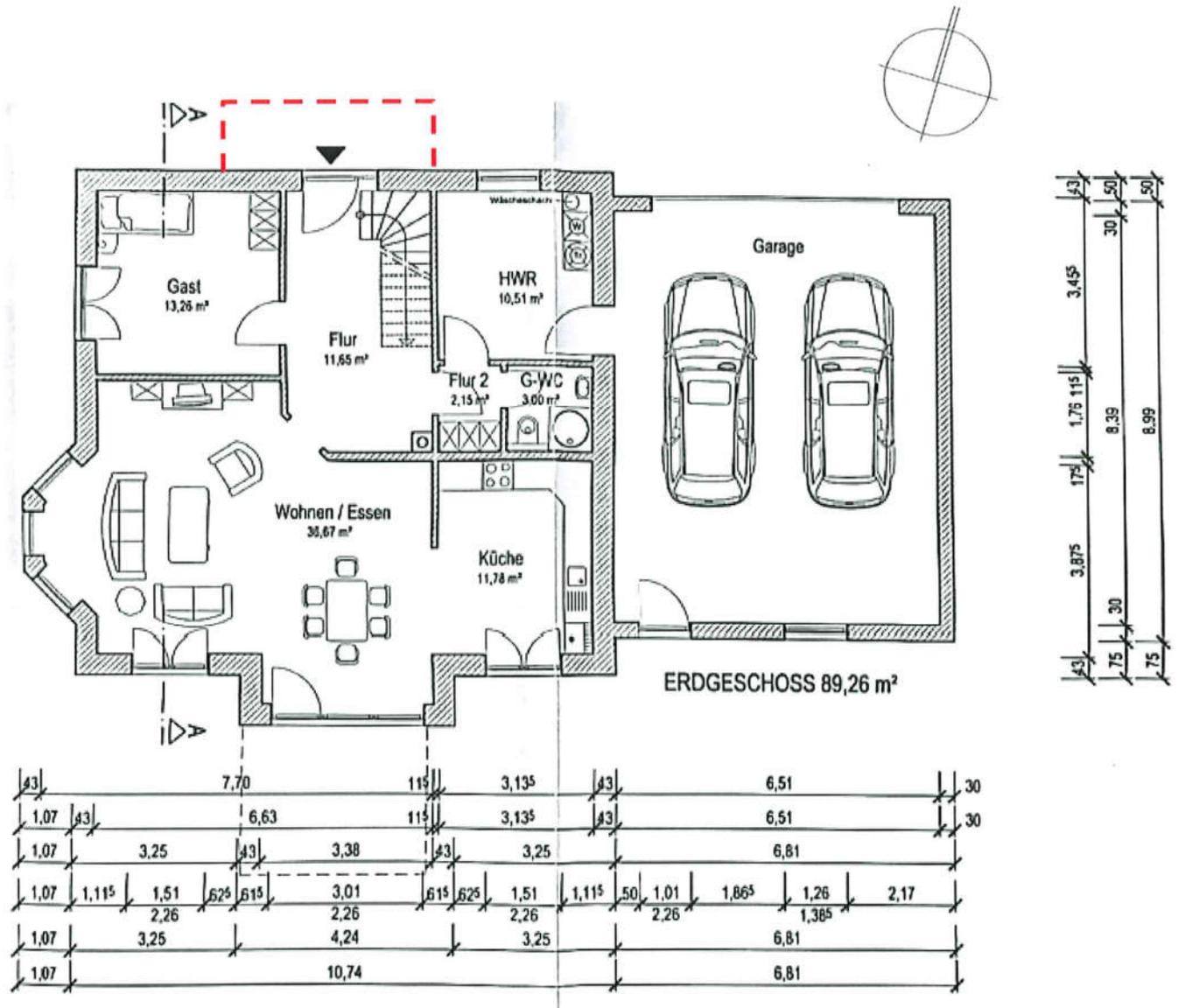


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

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

Hinweis: Planunterlagen aus der Bauakte, ggf. sind in der Örtlichkeit Abweichungen vorhanden, dies konnte aufgrund der Besichtigungsweise von außerhalb des Bewertungsgrundstücks nicht geprüft werden.

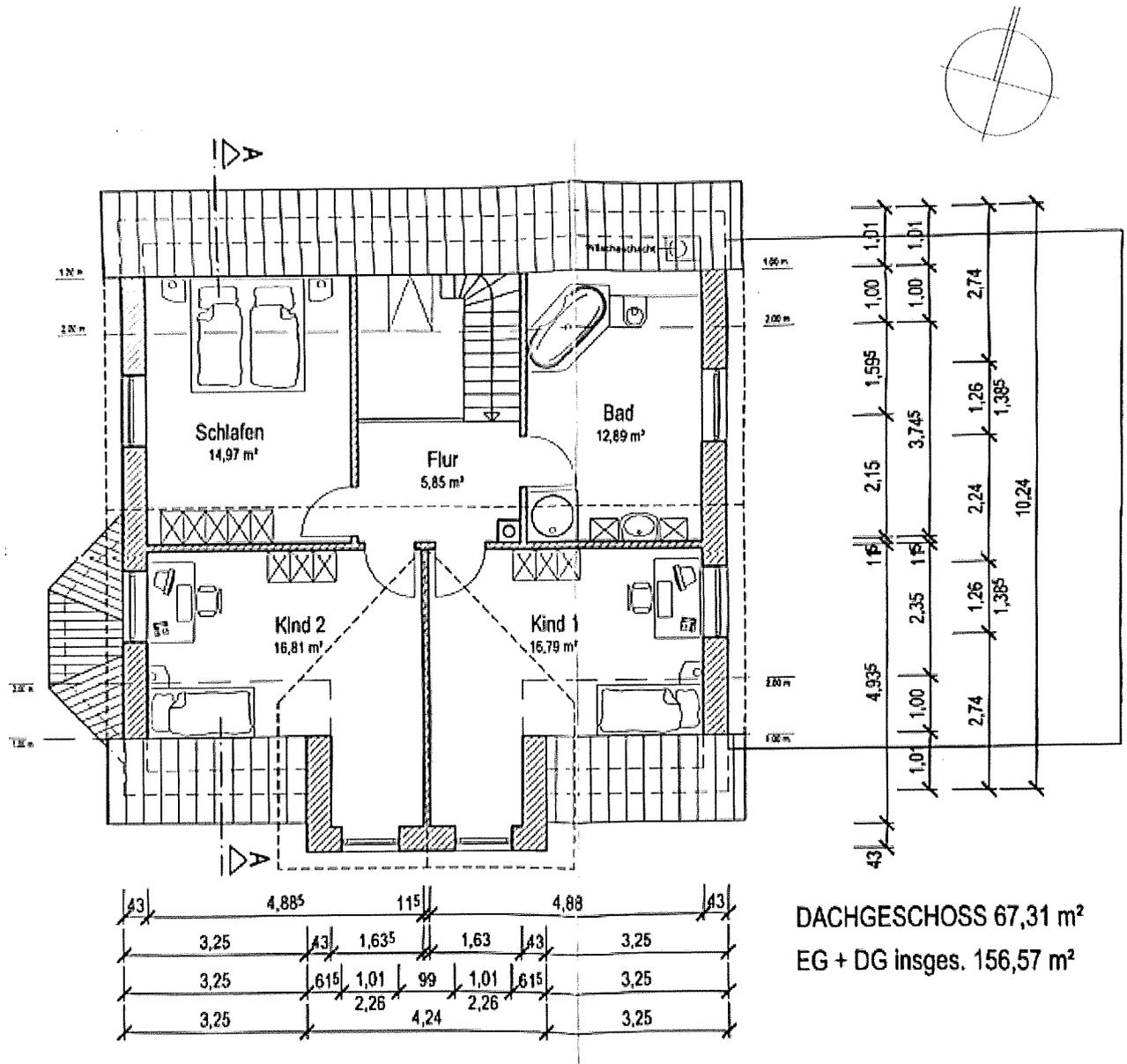


Grundriss Erdgeschoss



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

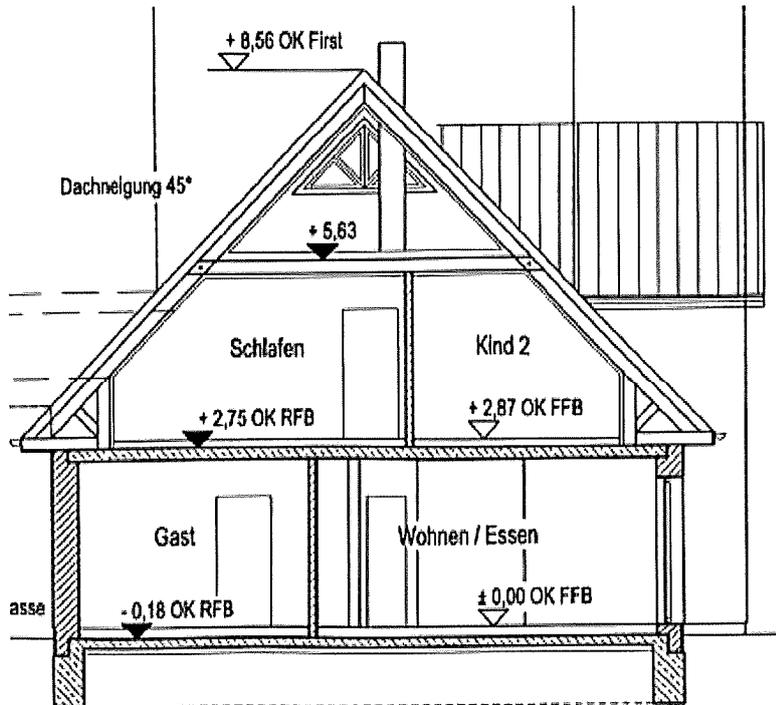


Grundriss Dachgeschoss

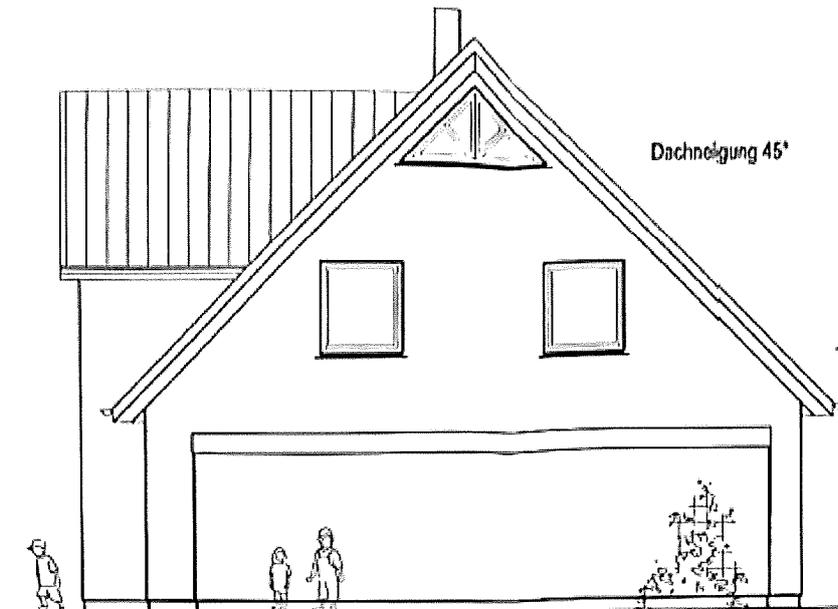


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.



Schnitt



Nordostansicht

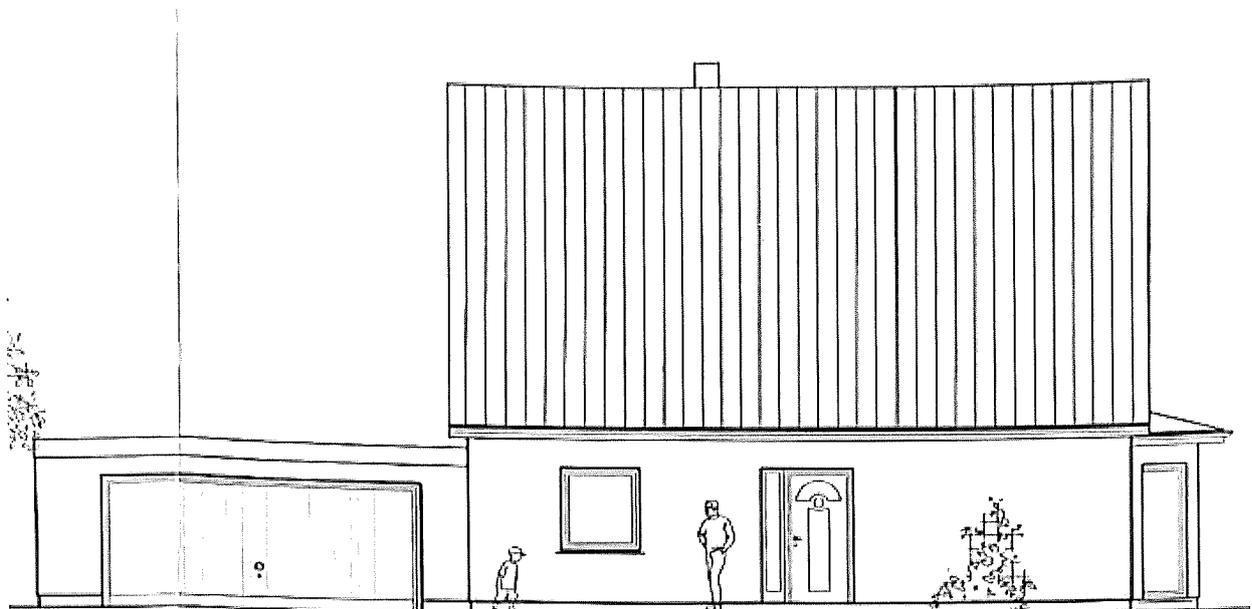


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.



Südwestansicht



Eingangsansicht / Nordwestansicht



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.



Südostansicht



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

Anlage E - Energieausweis / Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) von 2009

Gültig bis: 15.07.2024

1

Gebäude

Gebäudetyp	Neubau Einfamilienhaus		Gebäudefoto (freiwillig)
Adresse	Am Eichengrund 33, 23812 Wahlstedt		
Gebäudeteil	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude	2014		
Baujahr Anlagentechnik ¹⁾	2014		
Anzahl Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _N)	206.7 m ²		
Erneuerbare Energien	Solarenergie		
Lüftung	Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 4**).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt. Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller

3

15.07.2014

Datum

Unterschrift des Ausstellers

7

¹⁾ Mehrfachangaben möglich



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Adresse, Gebäudeteil
Am Eichengrund 33, 23812 Wahlstedt
ganzes Gebäude

2

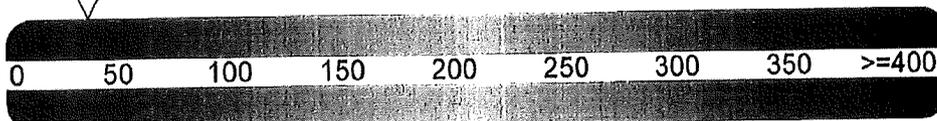
Energiebedarf

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

CO₂-Emissionen ¹⁾ 10.9 kg/(m²·a)



37.0 kWh/(m²·a) Effizienzklasse A



48.0 kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes ("Gesamtenergieeffizienz")

Anforderungen gemäß EnEV ²⁾

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 48.0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 77.8 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_t

Ist-Wert 0.297 W/(m²·K) Anforderungswert 0.400 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Endenergiebedarf

Energieträger	Jährlicher Endenergiebedarf in kWh/(m ² ·a) für			Gesamt in kWh/(m ² ·a)
	Heizung	Warmwasser	Hilfsgeräte ⁴⁾	
Erdgas H	24.6	7.6	---	32.2
Strom-Mix	---	---	4.9	4.9
	---	---	---	---

Ersatzmaßnahmen ³⁾

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 EEWärmeG

Die um 15 % verschärften Anforderungswerte sind eingehalten.

Anforderungen nach § 7 Nr. 2 i. V. m. § 8 EEWärmeG

Die Anforderungswerte der EnEV sind um 15.0 % verschärft.

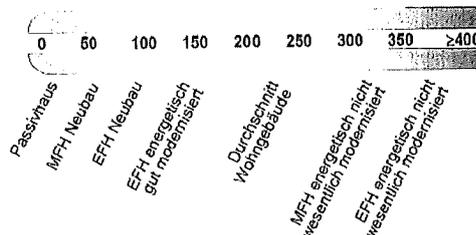
Primärenergiebedarf

Verschärfter Anforderungswert: 66.1 kWh/(m²·a).

Transmissionswärmeverlust H_t

Verschärfter Anforderungswert: 0.340 W/(m²·K).

Vergleichswerte Endenergiebedarf



5)

Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs zwei alternative Berechnungsverfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n).

¹⁾ freiwillige Angabe

²⁾ bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Abs. 1 Satz 2 EnEV

³⁾ nur bei Neubau im Falle der Anwendung von § 7 Nr. 2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz

⁴⁾ ggf. einschließlich Kühlung

⁵⁾ EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

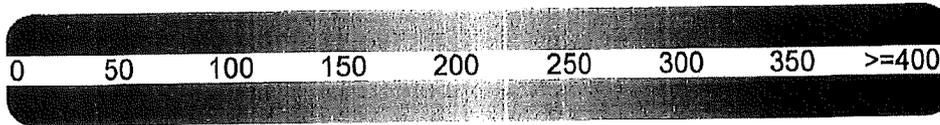
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Adresse, Gebäudetell
Am Eichengrund 33, 23812 Wahlstedt
ganzes Gebäude

3

Energieverbrauchskennwert



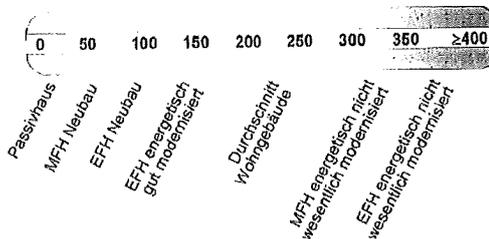
Energieverbrauch für Warmwasser: enthalten nicht enthalten

- Das Gebäude wird auch gekühlt; der typische Energieverbrauch für Kühlung beträgt bei zeitgemäßen Geräten etwa 6 kWh je m² Gebäudenutzfläche und Jahr und ist im Energieverbrauchskennwert nicht enthalten.

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Energieträger	Zeitraum		Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor	Energieverbrauchskennwert in kWh/(m ² ·a) (zeitlich bereinigt, klimabereinigt)			
	von	bis				Heizung	Warmwasser	Kennwert	
Durchschnitt									

Vergleichswerte Endenergiebedarf



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauchskennwert verglichen werden, der keinen Warmwasseranteil enthält, ist zu beachten, dass auf die Warmwasserbereitung je nach Gebäudegröße 20 – 40 kWh/(m²·a) entfallen können.

Soll ein Energieverbrauchskennwert eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 – 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung von Energieverbrauchskennwerten ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach Energieeinsparverordnung. Der tatsächliche Verbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauchskennwert ab.

¹⁾ EFH: Einfamilienhäuser, MFH: Mehrfamilienhäuser



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV)

Erläuterungen

4

Energiebedarf – Seite 2

Der Energiebedarf wird in diesem Energieausweis durch den Jahres-Primärenergiebedarf und den Endenergiebedarf dargestellt. Diese Angaben werden rechnerisch ermittelt. Die angegebenen Werte werden auf der Grundlage der Bauunterlagen bzw. gebäudebezogener Daten und unter Annahme von standardisierten Randbedingungen (z. B. standardisierte Klimadaten, definiertes Nutzerverhalten, standardisierte Innentemperatur und innere Wärmegewinne usw.) berechnet. So lässt sich die energetische Qualität des Gebäudes unabhängig vom Nutzerverhalten und der Wetterlage beurteilen. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch.

Primärenergiebedarf – Seite 2

Der Primärenergiebedarf bildet die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes ab. Er berücksichtigt neben der Endenergie auch die so genannte „Vorkette“ (Erkundung, Gewinnung, Verteilung, Umwandlung) der jeweils eingesetzten Energieträger (z. B. Heizöl, Gas, Strom, erneuerbare Energien etc.). Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz und eine die Ressourcen und die Umwelt schonende Energienutzung. Zusätzlich können die mit dem Energiebedarf verbundenen CO₂-Emissionen des Gebäudes freiwillig angegeben werden.

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angabe ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV H_{tr}). Er ist ein Maß für die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Kleine Werte signalisieren einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitung an. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Maß für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude bei standardisierten Bedingungen unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Kleine Werte signalisieren einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Die Vergleichswerte für den Energiebedarf sind modellhaft ermittelte Werte und sollen Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten ermöglichen. Es sind ungefähre Bereiche angegeben, in denen die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen. Im Einzelfall können diese Werte auch außerhalb der angegebenen Bereiche liegen.

Energieverbrauchskennwert – Seite 3

Der ausgewiesene Energieverbrauchskennwert wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnung von Heiz- und ggf. Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung und/oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohn- oder Nuteinheiten zugrunde gelegt. Über Klimafaktoren wird der erfasste Energieverbrauch für die Heizung hinsichtlich der konkreten örtlichen Wetterdaten auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führen beispielsweise hohe Verbräuche in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Energieverbrauchskennwert gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Kleine Werte signalisieren einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von deren Lage im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und vom individuellen Verhalten abhängen.

Gemischt genutzte Gebäude

Für Energieausweise bei gemischt genutzten Gebäuden enthält die Energieeinsparverordnung besondere Vorgaben. Danach sind - je nach Fallgestaltung - entweder ein gemeinsamer Energieausweis für alle Nutzungen oder zwei getrennte Energieausweise für Wohnungen und die übrigen Nutzungen auszustellen; dies ist auf Seite 1 der Ausweise erkennbar (ggf. Angabe „Gebäudeteil“).



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

Modernisierungsempfehlungen zum Energieausweis

gemäß § 20 Energieeinsparverordnung

Gebäude

Adresse	Am Eichengrund 33 23812 Wahlstedt	Hauptnutzung / Gebäudekategorie	Neubau Einfamilienhaus
---------	--------------------------------------	------------------------------------	------------------------

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Beispielhafter Variantenvergleich (Angaben freiwillig)

	Ist-Zustand	Modernisierungsvariante 1	Modernisierungsvariante 2
Modernisierung gemäß Nummern:			
Primärenergiebedarf [kWh/(m ² ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
Endenergiebedarf [kWh/(m ² ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			
CO ₂ Emissionen [kg/(m ² ·a)]			
Einsparung gegenüber Ist-Zustand [%]			

Aussteller

15.07.2014

Datum

Unterschrift des Ausstellers



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

Erklärung zur Einhaltung des Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG)

für das Wohngebäude

Straße	Am Eichengrund 33	Wohneinheiten	1
Ort	23812 Wahlstedt	Gebäudenutzfläche (A _N)	206.7 m ²

Die Einhaltung¹⁾ des EEWärmeG wird erfüllt durch:

	Anteil des Bedarfs in %	EEWärmeG Anteil in %
<input checked="" type="checkbox"/> Anforderungswerte für die Primärenergie und dem Transmissionswärmeverlust werden jeweils um mindestens 15.0 % unterschritten (Q _p , um 38.2 % H _t , um 25.8 %) Q _p , Ist= 48.0 kWh/m ² EnEV= 77.8 kWh/m ² EnEV-15.0 %= 66.1 kWh/m ² H _t , Ist= 0.297 W/m ² K EnEV= 0.400 W/m ² K EnEV-15.0 %= 0.340 W/m ² K.	25.8	171.8
<input type="checkbox"/> Einsatz einer Solaranlage zur Trinkwassererwärmung von --- m ² , nach EEWärmeG mindestens 8.3 m ² (0.04 m ² Solarfläche pro m ² Nutzfläche), oder	---	---
<input type="checkbox"/> Einsatz einer Solaranlage die mindestens 15% des Wärme-/Kälteenergiebedarfs deckt. Der Solarkollektor muss „SolarKeymark“ zertifiziert sein.	---	---
<input type="checkbox"/> Einsatz einer Wärmepumpe die mindestens 50% des Wärme-/Kälteenergiebedarfs deckt und der Anforderung bezüglich der Jahresarbeitszahl dem Absatz III des Anhangs des EEWärmeG entspricht. Das Wärmepumpensystem muss mit einem Wärmestromzähler ausgestattet sein (Ausnahme Wasser/Wasser und Erdreich/Wasser WP mit Heizungsvorlauftemperatur <35°C).	---	---
<input type="checkbox"/> Nah- und Fernwärmenetz aus erneuerbaren Energien (wesentlicher Anteil).	---	---
<input type="checkbox"/> Einsatz einer KWK, die mindestens 50% des Wärme-/Kälteenergiebedarfs deckt.	---	---
<input type="checkbox"/> Einsatz von Abwärme, die mindestens 50% des Wärme-/Kälteenergiebedarfs deckt.	---	---
<input type="checkbox"/> Einsatz von Biomassekessel, der mindestens 50% des Wärme-/Kälteenergiebedarfs deckt und ein besonders effizienten Kesselwirkungsgrad besitzt (86% bzw. 88%), oder Deckungsgrad 100% bei einfachen Kesseln.	---	---
<input type="checkbox"/> Einsatz von Biogas in einer KWK Anlage, die mindestens 30% des Wärme-/Kälteenergiebedarfs deckt.	---	---
<input type="checkbox"/> Einsatz von Bioöl in einem Brennwertkessel, der mindestens 50% des Wärme-/Kälteenergiebedarfs deckt.	---	---

EEWärmeG Summen in %. **171.8**

Aussteller

15.07.2014

Datum

Unterschrift des Ausstellers

¹⁾ zur Einhaltung des EEWärmeG 2008/2011 ist mindestens ein Punkt der Liste zu erfüllen, bzw. die Summe muss mindestens 100% betragen



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.

Anlage F - Objektfotos



Straßenansicht „Am Eichengrund“
mit Bewertungsobjekt

Blick Richtung Norden



Südwestansicht Bewertungsobjekt
mit Terrasse und Gartenhaus

Blick Richtung Norden



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.



Straßensituation „Am Eichengrund“
mit Bewertungsobjekt

Blick Richtung Nordosten



Straßensituation Kehre
mit Bewertungsobjekt

Blick Richtung Nordosten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Am Eichengrund 33, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3782.



Straßenansicht Bewertungsobjekt

Blick Richtung Süden



Straßenansicht Bewertungsobjekt
mit Eingang und Doppelgarage

Blick Richtung Südosten