

Architektin / freie Bau- und Bodensachverständige

Dipl.-Ing. Gisela Sell

b.v.s
Sachverständige

Mitglied im Landesverband
Hamburg/Schleswig-Holstein
öffentlich bestellter und vereidigter sowie
qualifizierter Sachverständiger e.V.

Plesser Strasse 1 . 23795 Klein Rönkau

Fon 04551 – 87360 . Fax 88 28 52

E-Mail: info@architektinsell.de

Amtsgericht Bad Segeberg

AZ 14 K 26 / 23

28. März 2024

Ausfertigung z. Veröffentlichung

Verkehrswert-Gutachten

Nr. 2401 - 569

über das mit einem

Einfamilien-Wohngebäude mit Doppel-Garage

bebaute Grundstück in



**24568 Oersdorf
Winsener Straße 4**

Verkehrswert: 433.000 €

Zusammenfassung

Auftraggeber	Amtsgericht Bad Segeberg, Aktenzeichen 14 K 26 / 23 Beschluss vom 09. Januar 2024
Ortstermin	29. Februar 2024
Bewertungsstichtag	29. Februar 2024
Bewertungsobjekt	Einfamilien-Wohngebäude mit Doppel-Garage in massiver Bauweise (Baujahr ca. 2004)
Anschrift	24568 Oersdorf, Winsener Straße 4
Grundstück	Gemarkung Oersdorf, Flur 6, Flurstück 17/57 Gebäude- und Freifläche, Winsener Straße 4, 605 m ²
Grundbuch	Grundbuch von Oersdorf, Blatt 427, Bestandsverzeichnis Nr. 1
Lage	in einem im alten Ortskern von Oersdorf gelegenen Besiedlungsgebiet
Bebauung	Eingeschossiges Einfamilien-Wohngebäude mit Garage, einem ausgebautes ca. 40° bzw. 60° Walmdach mit Trapezgauben, Garage mit ca. 20° Walmdach.
Wohnfläche / Nutzfläche	EG / DG: Wohnung mit vier Zimmern, einer Küche, einem Hauswirtschaftsraum, einem Badezimmer und einem WC-Raum mit Dusche (ca. 119 m ² Wohnfläche).
Konstruktion	Sohle und Fundamente aus Beton, Außenwände EG mehrschalig aus 17,5 cm KSL-Mauerwerk, 8 cm Dämmung, 4 cm Luftschicht und 11,5 cm Verblendstein rotbraun; Außenwände Garage aus 17,5 cm KSL-Mauerwerk, 1 cm Luftschicht und 11,5 cm Verblendstein rotbraun; Innenwände EG aus 11,5 cm KSL-Mauerwerk, Trennwand zur Garage aus 24 cm Mauerwerk, Leichtbauwände im Dachgeschoss; Stahlbetondecke über EG, Holzbalkendecke zwischen DG und Spitzboden; Wohngebäude mit 40° bzw. 60° Walmdach und drei Trapezgauben, Eindeckung mit blau glasierten Betondachsteinen, Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Unterschläge mit Resopal-Verkleidung und Einbaustrahler; 2-fach verglaste Fenster- und Fenstertüren aus Kunststoff, blau/weiß, mit innenliegenden Sprossen und Roll-Läden mit Elektroantrieb, Haustür mit Seitenteil im Landhausstil, weiß, Sprossen mit Gewölbeverglasung; Garage mit zwei Sektionaltoren, weiß, ferngesteuerter Elektroantrieb.

Haustechnik	Beheizung und Warmwasseraufbereitung zentral mit gasbefeuert Heizungsanlage im Hauswirtschaftsraum, Strom- und Wasserversorgung vorhanden, Entwässerung in öffentliches Kanalnetz mit Kläranlage.
Objektspezifische Eigenschaften	1. Keine Mängel oder Bauschäden äußerlich sichtbar. 2. Es fand keine Innenbesichtigung statt, daher wurde ein Risiko- Abschlag in Höhe von 30.000 € für evtl. bestehende Mängel oder Bauschäden im Innenausbau berücksichtigt,
Bodenwert	145.000 €
Ertragswert / fiktiv	448.000 €
Sachwert / relevant	463.000 €
Risikoabschlag	(für evtl. vorhandene Mängel oder Bauschäden des Innenausbau bzw. der Bausubstanz, da eine Innenbesichtigung nicht erfolgen konnte) ./ 30.000 €
Verkehrswert	433.000 €

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Verkehrswertermittlung	6
1.0 Allgemeine Angaben	6
1.1 Allgemeine Bedingungen des Gutachtens	6
1.2 Auftrag	8
1.3 Zweck des Gutachtens	8
1.4 Bewertungsobjekt	8
1.5 Grundbuchrechtliche Angaben / Bestandsverzeichnis	8
1.6 Eigentümer	9
1.7 Mieter / Nutzer	9
1.8 Ortsbesichtigung	9
1.9 Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	9
2.0 Grundlagen der Wertermittlung	10
2.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen	10
2.2 Verwendete Literatur	10
2.3 Verwendete Unterlagen und Informationen	11
3.0 Grundstücksmerkmale	12
3.1 Lage in der Region	12
3.2 Ortslage	12
3.3 Nähere Umgebung	13
3.4 Verkehrsimmission	13
3.5 Sonstige Immissionen	13
3.6 Infrastruktur	13
3.7 Regionale und überregionale Verkehrslage	14
3.8 Wirtschaftliche und Demographische Lage	14
3.9 Entwicklungszustand / Planungsrechtliche Grundlagen	15
3.10 Grundstückszustand	15
3.11 Bebauung und tatsächliche Nutzung	16
3.12 Rechtliche Gegebenheiten / wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	16
3.13 Abgabenrechtlicher Zustand	17
3.14 Erschließungszustand	18

4.0	Beschreibung der Bebauung (Gebäude)	19
4.1	Gebäudeart	19
4.2	Bauweise und Baugestaltung	20
4.3	Ausstattung	21
4.4	Gebäudetechnik	21
4.5	Energetische Eigenschaften	22
4.6	Außenanlagen	22
4.7	Qualität	23
4.8	Objektspezifische Eigenschaften	25
4.9	Restnutzungsdauer	25
5.0	Wertermittlung	27
5.1	Verfahrensauswahl	27
5.2	Bodenwert	28
5.3	Sachwert	31
5.4	Ertragswert	36
5.5	Vergleichswert	42
6.0	Verkehrswert	48
7.0	Abschließende Erklärung	51
B.	Anlagen	52
	Karte 01 : Lage von Oersdorf in Schleswig-Holstein	52
	Karte 02 : Lage von Oersdorf im Kreis Segeberg	53
	Karte 03 : Lage des Objekts in Oersdorf	54
	Karte 04 : Lage des Objekts im Besiedlungsgebiet	55
	Karte 05 : Ausschnitt aus der Flurkarte	56
	Pläne zum Bewertungsobjekt	57
C.	Fotodokumentation	61

A. Verkehrswertermittlung

1.0 Allgemeine Angaben

1.1 Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den Auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen, den von der Sachverständigen eingeholten Auskünften und der Ortsbesichtigung.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Daher wurden bei der Ortsbesichtigung für das Gutachten auftragsgemäß keine Baustoffprüfungen, keine Bauteilprüfungen, keine Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen oder Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünfte, die der Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegte Unterlagen oder Vermutungen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass - außer den in Abschnitt 4.8 aufgeführten Mängeln - keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzerstörer oder so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für die Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Nur die Auftraggeber und die Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Das Gutachten wurde nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) erstellt. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB).

Die im Rahmen der Bewertung heranzuziehenden Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewandten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV).

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Grundlage einer fundierten Wertermittlung ist eine hinreichend genaue Qualifizierung sowohl des Zustands des zu bewertenden Grundstücks als auch der zum Vergleich heranzuziehenden Grundstücke. Die allgemeinen Wertverhältnisse eines Grundstücks bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände. Dazu zählen Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Zinserwartung, Bevölkerungsdichte und Bevölkerungsstruktur. Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein gelten oder auch nur im Ort oder auf Grundstücksteilmärkten für bestimmte Grundstücksarten relevant sind. Auf die Nennung der städtebaulichen Verhältnisse wird hier bewusst verzichtet, weil durch hypothetische Überlegungen das Marktgeschehen überlagert werden könnte. Dies würde im Einzelfall beim gegebenen Objekt zu falschen Verkehrswerten und bei der Datenermittlung zu Daten führen, die den Marktverhältnissen nicht entsprechen.

1.2 Auftrag

Das Amtsgericht Bad Segeberg hat mich durch Beschluss vom 09. Januar 2024 beauftragt, über das unter Ziffer 1.4 näher bezeichneten Grundstück mitsamt seiner Bebauung ein Gutachten zur Feststellung des Verkehrswertes zu erstellen.

1.3 Zweck des Gutachtens

Dieses Gutachten dient der Vorbereitung der Zwangsversteigerung des Objekts.

1.4 Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Einfamilien-Wohngebäude mit Doppel-Garage auf einem 605 m² großen Grundstück in einem Besiedlungsgebiet in dem östlich von Oersdorf gelegenen Ortskern im Kreis Segeberg in Schleswig-Holstein.

Das ca. im Jahr 2004 in massiver Bauweise errichtete Wohngebäude besteht aus einem Erdgeschoss und einem ausgebauten ca. 40° bzw. 60° geneigten Walmdach mit drei Trapezgauben. Die Garage verfügt über ein ca. 20° geneigtes Walmdach.

Das Gebäude verfügt über eine ca. 119 m² große Wohnung mit einer Küche, einem Wohnzimmer, einem WC-Raum mit Dusche und einem Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss und drei Schlafzimmern und einem Badezimmer im Dachgeschoss.

Die Garage verfügt über zwei Kfz-Einstellplätze.

1.5 Grundbuchrechtliche Angaben / Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Bad Segeberg

Grundbuch von Oersdorf, Blatt 427, Bestandsverzeichnis Nr. 1

Gemarkung Oersdorf, Flur 6, Flurstück 17/57

Gebäude- und Freifläche, Winsener Straße 4

605 m²

1.6 Eigentümer

- siehe Angaben in der gesonderten Anlage zum Gutachten -

1.7 Mieter / Nutzer

Das Wohngebäude befand sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem von der Miteigentümerin bewohnten Zustand.

1.8 Ortsbesichtigungen

29. Februar 2024 (nur Außenbesichtigung möglich)

1.9 Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

29. Februar 2024

2.0 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Vereinheitlichung des Energiesparrechts für Gebäude und zur Änd. Weiterer Gesetze vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 3634)

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

2.2 Verwendete Literatur

Sommer/Kröhl/Piebler

Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand 4/2023

Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, Freiburg

2.3 Verwendete Unterlagen und Informationen

Unterlagen

- die von der Sachverständigen bei den am 29. Februar 2024 durchgeführten Objektbesichtigungen erstellten Notizen und digitalen Fotografien
- Grundbuchauszug von Oersdorf, Blatt 427, vom 11. Januar 2024
- Flurkarte im Maßstab 1 : 1000, ausgestellt am 22. Januar 2024 von dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
- Baugenehmigung vom 18. Dezember 2003 über den Neubau eines Einfamilienwohnhauses

Persönlich eingeholte Auskünfte

- aus dem Baulastenverzeichnis beim Kreis Segeberg am 22. März 2024
- bei dem Kreis Segeberg (Bauakte) am 19. Januar 2024
- bei dem Amt Kisdorf für Auskünfte zur Bauleitplanung am 22. Januar 2024
- bei der Schleswig-Holstein Netz AG für Auskünfte zur Strom- und Gasversorgung am 22. Januar 2024
- beim Gutachterausschuss für den Kreis Segeberg in 23795 Bad Segeberg am 22. März 2024
- bei Immobilien Scout 24 (Mieten und Verkäufe) am 22. März 2024

3.0 Grundstücksmerkmale

3.1 Lage in der Region

(siehe B. Anlagen, Seite 52, Karte 01 und Seite 53, Karte 02)

Die im südlichen Bereich des Kreises Segeberg in Schleswig-Holstein unmittelbar östlich der Stadt Kaltenkirchen (rd. 23.000 Einwohner), ca. 7 km nördlich der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (rd. 28.000 Einwohner), ca. 20 km nördlich der Stadt Norderstedt (rd. 80.000 Einwohner) und ca. 30 km südwestlich der Kreisstadt Bad Segeberg (ca. 18.000 Einwohner) gelegene Gemeinde Oersdorf hat rd. 900 Einwohner und ist eine von insgesamt 9 zu dem Amt Kisdorf gehörenden Gemeinden mit insgesamt ca. 11.000 Einwohnern. Der Sitz der Amtsverwaltung befindet sich in der ca. 3 km östlich gelegenen Gemeinde Kattendorf. Durch die Lage am nördlichen Rand der Metropolregion Hamburg mit guter Verkehrsanbindung an die A 7 (Hannover-Flensburg) und in nur ca. 2 km Entfernung zu der Stadt Kaltenkirchen hat sich Oersdorf zu einem attraktiven Wohnstandort für Berufspendler entwickelt.

3.2 Ortslage

(siehe B. Anlagen, Seite 54, Karte 03 und Seite 55, Karte 04)

Die Besiedlung der ca. 2 km östlich von Kaltenkirchen gelegenen Gemeinde Oersdorf erstreckt sich überwiegend jeweils nördlich und südlich der Ortsdurchfahrt (Kaltenkirchener Straße, L 80) die im weiteren Verlauf nach Kaltenkirchen bzw. auf die ca. 18 km östlich verlaufende B 432 (Hamburg-Ostsee) führt.

Weitere Besiedlungsgebiete haben sich an den Ortsrändern entwickelt.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in einem Besiedlungsgebiet im alten Ortskern östlich von Oersdorf unmittelbar südwestlich der von Oersdorf nach Winsen führenden Winsener Straße.

3.3 Nähere Umgebung

Das Gebiet, in dem sich das zu bewertende Objekt befindet, erfüllt überwiegend den Charakter eines Mischgebietes mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung.

Die südöstlich angrenzenden Grundstücke und die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind von Wohnbebauung in eingeschossiger Bebauung geprägt.

In ca. 100 – 150 m Entfernung befinden sich das Feuerwehhaus und das Gemeindehaus.

3.4 Verkehrsimmission

Die Winsener Straße ist Gemeindestraße und führt von der nördlich verlaufenden Kaltenkirchener Straße in Richtung Süden zur Nachbargemeinde Kisdorf.

Die Winsener Straße dient der Erschließung der anliegenden Bebauung und dem Verbindungsverkehr von Oersdorf nach Kisdorf.

Entsprechend den Eindrücken im Rahmen der Ortsbesichtigung handelt es sich um eine mäßige und wohngebietsverträgliche Frequentierung.

Insofern handelt es sich in Bezug auf die Verkehrsbelastung (Lärm und Abgase) um eine eher ruhige Wohnlage.

3.5 Sonstige Immissionen

Tatbestände für weitere Immissionen liegen aufgrund der Erkenntnisse im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht vor.

3.6 Infrastruktur

Oersdorf verfügt über eine ländliche Struktur mit begrenzter Ansiedlung von Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen.

Alle für einen Wohnstandort bedeutungsvolle Einrichtungen, insbesondere Kindergärten und alle Schularten, medizinische Versorgungseinrichtungen, Einzelhandelsbetriebe und Sport- und Kulturstätten befinden sich in der unmittelbar angrenzenden Stadt Kaltenkirchen.

Als Stätte der Naherholung dienen die Naturräume der Umgebung.

3.7 Regionale und überregionale Verkehrslage

(siehe B. Anlagen, Seite 52, Karte 01 und Seite 53, Karte 02)

- A 7 (Flensburg-Füssen) ca. 4 km westlich
- A 20 (Bad Segeberg - Lübeck mit Fernziel Rostock) bei Bad Segeberg (ca. 30 km)
- A 21 (Kiel – Bargteheide) ca. 26 km östlich
- B 206 (Bad Segeberg – Itzehoe) ca. 8 km nördlich
- B 432 (Hamburg – Ostsee) ca. 18 km östlich
- Busliniennetz für den Regionalverkehr (Haltestelle in ca. 150 m südöstlich)
- Bahnstation in Kaltenkirchen (ca. 3 km) mit Zugverkehr in die Richtungen Neumünster (ca. 30 km im Stundentakt) und Hamburg (ca. 38 km, alle 20 Minuten) bzw. in die Richtungen Elmshorn (ca. 26 km, im Stundentakt) und Norderstedt (ca. 19 km, alle 20 Minuten)
- Nächster Flughafen mit internationalem Flugverkehr in Hamburg (ca. 36 km)

3.8 Wirtschaftliche und demographische Lage

Die Gemeinde Oersdorf liegt im Umlandbereich der Städte Kaltenkirchen (ca. 23.000 Einwohner) und Henstedt-Ulzburg (ca. 28.000 Einwohner).

Der ländliche Ort verfügt über keine wirtschaftliche Eigenentwicklung und ist daher auf das Angebotspotential der nahe gelegenen Städte angewiesen.

Arbeitsplätze sind innerhalb der Gemeinde nur vereinzelt vorhanden. Die Einwohner pendeln zu Arbeitsplätzen außerhalb der Region aus.

Arbeitsplätze im Bereich aller Wirtschaftszweige, insbesondere in Dienstleistungsbetrieben, Schulen, Gesundheits- und Kultureinrichtungen, Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben, in Handwerks- und Gewerbebetrieben sowie im Industrie- und Bankenbereich befinden sich in der unmittelbar angrenzenden Stadt Kaltenkirchen, in Henstedt-Ulzburg, in Norderstedt und in Hamburg.

Arbeitsplätze außerhalb der Region sind gut erreichbar durch die Bahnstrecke Hamburg – Neumünster und die A 7 (Hamburg – Flensburg).

Merkmale einer auffälligen Abwanderung bzw. Zuwanderung bestehen nicht.

Insofern wird das Fortbestehen der Gemeinde in der derzeitigen Eigenschaft als Wohnort weiterhin gewährleistet sein.

3.9 Entwicklungszustand / Planungsrechtliche Grundlagen

- Lage im Flächennutzungsplan der Gemeinde Oersdorf (2001) mit der Ausweisung als W = Wohnbaufläche
- Lage innerhalb der Satzung der Gemeinde Oersdorf gem. § 34 (4) BauGB (1981)

Der Charakter des Gebietes wird überwiegend bestimmt durch Wohnbebauung als Einzelhäuser in der Art des Bewertungsobjekts und entspricht somit den Vorgaben der Bauleitplanung.

Bei dem Entwicklungszustand und der Qualität des Grundstücks handelt es sich mit Rücksicht auf die rechtsgültige Bebauung und Nutzung um ein baureifes Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

Aufgrund des Standorts und der Größe der vorhandenen Bebauung mit dem Wohngebäude und der Garage ist die bauliche Ausnutzung der straßenseitigen Grundstückshälfte ausgeschöpft.

Da im Bereich der rückwärtigen Grundstückshälften der Häuserreihe entlang der Winsener Straße keine Bebauung vorhanden ist, bietet das Grundstück keine nennenswerten Erweiterungsmöglichkeiten.

3.10 Grundstückszustand

Das unmittelbar südwestlich der Winsener Straße liegende Grundstück verfügt über einen nahezu rechteckigen Zuschnitt mit einer Tiefe von ca. 40 m und einer Breite von ca. 15 m. Das Grundstück steigt von der Winsener Straße bis zur Garage leicht an und ist im weiteren Verlauf eben.

Die Straßenfront ist ca. 15 m lang. Etwa mittig der Straßenfront führt eine Zufahrt auf das Grundstück.

Die Bebauung hält zu allen Grundstücksgrenzen ausreichende Abstände ein.

3.11 Bebauung und tatsächliche Nutzung

Das 605 m² große Grundstück ist mit einem Einfamilien-Wohngebäude mit Doppel-Garage bebaut.

Das ca. im Jahr 2004 in massiver Bauweise errichtete Wohngebäude besteht aus einem nichtunterkellerten Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss mit ca. 40° bzw. 60° geneigtem Walmdach mit drei Trapezgauben.

Die Garage auf der Nordostseite verfügt über ein ca. 20° geneigtes Walmdach.

Das Gebäude verfügt über eine ca. 119 m² große Wohnung mit einem Wohnzimmer, einer Küche, einem Hauswirtschaftsraum, einem WC-Raum mit Dusche im Erdgeschoss und drei Zimmern, einem Ankleideraum, einem Abstellraum und einem Badezimmer im Dachgeschoss.

Die Garage verfügt über zwei Kfz-Stellplätze.

Die äußeren Grundmaße des Gebäudes betragen nach Bauzeichnung 11.50 m x 8.00 m + Garage 6 m x 6 m.

Aufgrund des Standortes und der Ausbreitung der Bebauung stehen auf dem Grundstück im südwestlichen Bereich gestaltbare Freiflächen mit Aufenthaltsqualität zur Verfügung.

Innerhalb des südwestlichen Grundstücksbereich befindet sich ein in die Erde eingelassener Gartenpool aus Kunststoff.

Das Gebäude dient Wohnzwecken in Eigennutzung.

3.12 Rechtliche Gegebenheiten / wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Grundbuch

Grundbuchauszug von Oersdorf, Blatt 427, vom 11. Januar 2024.

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1:

Gemarkung Oersdorf, Flur 6, Flurstück 17/57,

Gebäude- und Freifläche,

Kaltenkirchener Straße 25 b, 605 m²

Erste Abteilung, Lfd. Nr. 1:

Eigentümereintragung - siehe Angaben in der gesonderten Anlage zum Gutachten –

Zweite Abteilung, Lfd. Nr. 1:

Vermerk über die Anordnung der Zwangsversteigerung;
eingetragen am 05. Oktober 2023.

Dritte Abteilung:

Die Daten der Dritten Abteilung, die der Sicherung von Krediten dienen, werden im Rahmen der Verkehrswertermittlung auftragsgemäß nicht erhoben.

Baulastenverzeichnis

Nach Erkundigungen aus dem Baulastenverzeichnis am 22. März 2024 ist zulasten des Bewertungsobjekts keine Baulast eingetragen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Objekt befand sich zum Bewertungsstichtag in einem von der Miteigentümerin bewohnten Zustand.

3.13 Abgabenrechtlicher Zustand

Beitragsrückstände nach § 8 KAG (Kommunalabgabengesetz) waren zum Bewertungsstichtag nicht bekannt.

Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

3.14 Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt liegt unmittelbar südwestlich der Winsener Straße und verfügt über eine Grundstückszufahrt.

Die Winsener Straße ist Gemeindestraße und dient neben der Erschließung der anliegenden Bebauung dem Verbindungsverkehr zwischen Oersdorf und der Nachbargemeinde Kisdorf. Sie ist entsprechend ausgebaut mit einer asphaltierten Fahrbahndecke, befestigten Gehwegen zu beiden Seiten und Straßenbeleuchtung auf der Seite des Bewertungsobjekts.

Die zentrale Versorgung mit Elektrizität, Gas und Trinkwasser ist vorhanden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über das Entwässerungsnetz mit Kläranlage der Gemeinde.

Das Regenwasser wird Sickerschächten auf dem Grundstück zugeführt.

4.0 Beschreibung der Bebauung (Gebäude)

Hinweis:

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes konnte mangels Zugangs nicht stattfinden.

Die nachfolgenden Angaben stützen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der äußeren Gebäudebesichtigung und auf die vorliegenden Bauunterlagen.

Die Beschreibung der Bauteile, der Beschaffenheit und der Ausstattung erfolgt ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Abweichungen im Detail sind möglich. Eine umfassende und verbindliche Beschreibung würde eine spezielle Bauaufnahme voraussetzen, die jedoch den Rahmen einer Verkehrswertermittlung überschreiten würde.

Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

Für eine von den örtlichen Erkenntnissen abweichende Bauausführung und Ausstattung übernimmt die Sachverständige keine Haftung.

4.1 Gebäudeart

Das Grundstück ist mit einem Einfamilien-Wohngebäude mit Doppel-Garage bebaut.

Das ca. im Jahr 2004 in massiver Bauweise errichtete Wohngebäude besteht aus einem Erdgeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss mit ca. 40° bzw. 60° geneigtem Walmdach mit drei Trapezgauben.

Die unmittelbar angebaute Garage verfügt über ein ca. 20° geneigtes Walmdach.

Das Gebäude verfügt gemäß den vorliegenden Planunterlagen über eine Wohnung mit vier Zimmern, einer Küche, einem Hauswirtschaftsraum, einem Badezimmer und einem WC-Raum mit Dusche.

Die anrechenbare Wohnfläche beträgt ca. 119 m².

Der Hauseingang auf der Nordwestseite führt ebenerdig in einen Flur, von dem aus alle Räume des Erdgeschosses und die Treppe in das Dachgeschoss begehbar sind.

Von dem Wohnzimmer und der Küche führen Fenstertüren auf die Terrasse und in den Garten. Von dem Hauswirtschaftsraum führt ein Zugang zu der Garage.

Die Treppe in das Dachgeschoss führt in einen Flur, von dem aus drei Zimmer und das Badezimmer begehbar sind. Von dem Schlafzimmer führt ein Zugang zu einer Ankleide, von der aus wiederum ein Abstellraum begehbar ist.

Das Schlafzimmer und das Ankleidezimmer verfügen über je ein Gaubenfenster Südostseite. Das Badezimmer und das Gästezimmer verfügen über je ein Gaubenfenster auf der Nordwestseite..

Das Dach enthält zwei Dachflächenfenster (Schlafzimmer Nordostseite und Arbeitszimmer Südwestseite).

Von dem Flur führt vermutlich eine Einschubtreppe in den Spitzboden.

4.2 Bauweise und Baugestaltung

Die *vorherrschende Bauweise* des Gebäudes besteht aufgrund der vorliegenden Bauunterlagen und aus den Erkenntnissen im Rahmen der Außenbesichtigung aus den nachstehenden Baustoffen und Konstruktionen.

Gründung: Sohle und Fundamente aus Beton;

Außenwände:

Wohnhaus: 17,5 cm KSL-Mauerwerk, 8 cm Dämmung, 4 cm Luftschicht,
11,5 cm Verblendziegel, rotbraun;

Garage: 17,5 cm KSL-Mauerwerk, 1 cm Luftschicht,
11,5 cm Verblendziegel, rotbraun;

Innenwände: EG: 11,5 cm Mauerwerk,
DG: 10 cm Leichtbauwände,
Trennwand zwischen Wohnhaus und Garage aus 24 cm Mauerwerk;

Innentreppe: vorhanden, Bauweise nicht bekannt;

Decken: Stahlbetondecken über EG,
Holzbalkendecke zwischen DG und Spitzboden;

Bedachung: ca. 40° bzw. 60° geneigtes Walmdach mit drei Trapezgauben,
Garage mit ca. 20° Walmdach, dunkelblau glasierte Pfanneneindeckung,
Rinnen und Fallrohre überwiegend aus Kupfer;

Fenster- und

Fenstertüren: Kunststoff, weiß, mit innenliegenden Sprossen, DK-Funktion,
2-fach-Verglasung, elektrisch betriebene Roll-Läden,
Außenfensterbänke als Rollschicht mit Verblendziegeln;

Haustür: Einflügel-Tür mit Seitenteil aus Kunststoff, weiß, mit gewölbter
Sprossenverglasung (Landhausstil);

4.3 Ausstattung

Gemäß Auskunft des Miteigentümers verfügt das Gebäude über nachstehende
Ausstattungen:

Fußboden: überwiegend Terracotta-Fliesenbelag;

WC-Raum EG: WC-Becken, Waschbecken und Dusche, keramik-weiß;

Bad DG: WC-Becken, Waschbecken und Badewanne, keramik-weiß;

Mangels Innenbesichtigung sind keine weiteren Angaben möglich.

4.4 Gebäudetechnik

Gemäß Auskunft des Miteigentümers erfolgt die Beheizung (Fußbodenheizung) und
Warmwasseraufbereitung über eine Gasheizung (Buderus) im Hauswirtschaftsraum.

Das Gebäude soll mit einer Alarmanlage ausgestattet sein.

Auf der Südostseite befindet sich eine Außenwasser-Zapfstelle (Brunnenwasser).

Die Versorgung mit Strom, Gas und Trinkwasser ist vorhanden.

Die häuslichen Abwässer werden entsorgt über zentrale Abwassersysteme mit Kläranlage.

Das Niederschlagswasser versickert auf dem Grundstück (Sickerschächte).

4.5 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für das Objekt liegt nicht vor.

Das Gebäude entspricht gemäß der Baubeschreibung dem energetischen Standard des Baujahres (ca. 2004) und entspricht nicht vollständig den gegenwärtigen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Maßnahmen kann nur durch einen entsprechenden Fachingenieur angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

4.6 Außenanlagen

Die Außenanlagen sind wohngebietstypisch gestaltet.

Die Zufahrt zur Garage und der Weg zum Hauseingang, der Weg um das Gebäude herum und die Terrassenfläche bestehen aus Granitsteinpflasterung (Katzenaugen).

Das Hauseingangspodest ist mit dunklen Fliesen belegt.

Die verbleibenden Freiflächen bestehen aus Grasflächen mit Strauch- und Ziergewächsen und vereinzelt Gehölzen.

Die seitlichen Grenzen sind entlang der Nordwestseite und der Südwestseite mit hohem Maschendrahtzaun umgeben. Entlang der südöstlichen Grenze verläuft ein dichter Grüngürtel (Heckengrün).

Der Weg zum Hauseingang und der südöstliche Gartenweg sind mit einem ca. 1 m hohen Stabgitterzaun mit Pforte gesichert.

Straßenseitig ist das Grundstück zu beiden Seiten der Zufahrt mit einem Friesenwall aus Findlingen und einer parallel dazu verlaufenden niedrigen Hecke eingefasst.

Innerhalb der südwestlichen Gartenfläche befindet sich ein in die Erde eingelassener Pool mit den Maßen ca. 6 m x ca. 3 m.

Aufgrund des Standortes und des Ausmaßes der Bebauung verfügt das Grundstück im südwestlichen Bereich über Freiflächen mit Aufenthaltsqualität.

4.7 Qualität

→ gute bis mittlere Wohnlage (quartiersbezogen)

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Besiedlungsgebiet im alten Ortskern von Oersdorf an einer Gemeindestraße.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Wohnbebauung in überwiegend eingeschossiger Bauweise.

In ca. 150 m Entfernung befindet sich das Feuerwehrhaus und das Gemeindehaus.

→ annehmbare Entfernung zu den nächsten Städten

ca. 2 km Entfernung zu Kaltenkirchen (ca. 23.000 Einwohner),

ca. 7 km Entfernung zu Henstedt-Ulzburg (ca. 28.000 Einwohner),

ca. 20 km Entfernung zu Norderstedt (ca. 80.000 Einwohner),

ca. 30 km Entfernung zur Kreisstadt Bad Segeberg (ca. 18.000 Einwohner).

→ vorteilhafte überregionale Verkehrsanbindung

A 7 (Flensburg-Füssen) ca. 4 km westlich,

A 20 (Bad Segeberg-Lübeck mit Fernziel Rostock) bei Bad Segeberg (ca. 30 km),

A 21 (Kiel-Bargteheide) ca. 26 km östlich,

B 206 (Bad Segeberg-Itzehoe) ca. 8 km nördlich,

B 432 (Hamburg-Ostsee) ca. 18 km östlich,

Busliniennetz für den Regionalverkehr (Haltestelle in ca. 150 m),

Bahnstation in Kaltenkirchen mit Zugverkehr in die Richtungen Neumünster, Hamburg, Elmshorn und Norderstedt,

nächster Flughafen mit internationalem Flugverkehr in Hamburg (ca. 36 km).

→ keine erhöhten Verkehrsimmission / ruhige Wohnlage

Das Grundstück liegt unmittelbar südwestlich der Winsener Straße, die ca. 100 m nordwestlich von der Kaltenkirchener Straße (L 80) nach Süden abzweigt und in die Nachbargemeinde Winsen führt.

Die Verkehrsfrequenz ist als wohngebietsverträglich einzustufen.

→ Massivbauweise

Die Bebauung besteht aus einem ca. im Jahr 2004 in massiver Bauweise mit mehrschaligem Mauerwerk errichteten Einfamilien-Wohngebäude mit Doppelgarage. Das eingeschossige Wohngebäude verfügt über ein 40° bzw. 60° geneigtes Walmdach mit drei Trapezgauben.

Die angebaute Garage verfügt über ein ca. 20° geneigtes Walmdach.

→ moderne Architektur und vorteilhafte Grundrissgestaltung

Das Gebäude verfügt über eine dem Baujahr entsprechend moderne architektonische Gestalt.

Der Garagentrakt mit Zufahrt liegt vorteilhaft auf der Straßenseite.

Das Gebäude verfügt über eine vorteilhafte Grundrissgestaltung (Wohnbereich und Terrasse auf der Südwestseite, Verbindungstür zwischen Garage und Hauswirtschaftsraum).

Das Gebäude verfügt über höherwertige Ausstattungen (elektrisch betriebene Roll-Läden, Fußbodenheizung, elektrisch betriebene Sektionaltore zur Garage, Unterschlüge mit integrierter Beleuchtung, Alarmanlage).

→ gehobene Gestaltung der Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen aus einer wohngebietstypischen Gestaltung.

Befestigung der Zufahrt, des Weges zum Hauseingang, der Gartenwege und der Terrassenfläche mit Granitpflaster (Katzenaugen), ansonsten Rasengrün mit Strauch- und Zierbewuchs, sowie einigen Gehölzen; seitliche Einfriedigungen vorhanden (Maschendrahtzaun bzw. dichtes Heckengrün), Pforten zwischen straßenseitigem Bereich und Gartenfläche, straßenseitig Friesenwall aus Findlingen mit parallel verlaufender Hecke.

Im südwestlichen Bereich befindet sich ein in die Erde eingelassener Gartenpool aus Kunststoff mit den Außenmaßen von ca. 6 m x ca. 3 m.

→ allgemeiner Zustand

Die Außenanlagen sind durchschnittlich gepflegt und unterhalten.

Das Wohngebäude weist äußerlich keine nennenswerten Mängel auf.

Zu der Beschaffenheit der Innenräume können mangels Besichtigung keine Aussagen getroffen werden.

4.8 Objektspezifische Eigenschaften

Mängel oder Bauschäden

Nennenswerte Mängel oder Bauschäden waren äußerlich nicht erkennbar.

Das Gebäude konnte von innen nicht besichtigt werden, sodass keine Angaben über evtl. vorhandene Mängel getroffen werden können.

Hinweis:

Weil das Gebäude von innen nicht besichtigt werden konnte, übernimmt die Sachverständige keine Haftung bezüglich eines erforderlichen Investitionsbedarfs für die Beseitigung eventuell bestehender Mängel oder Bauschäden innerhalb des Gebäudes.

Zur Absicherung des Risikos für bestehende Mängel wird im Rahmen der Bewertung ein angemessener Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

4.9 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes orientiert sich an der im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundenen bzw. vorgesehene Nutzung, soweit diese rechtmäßig zugelassen ist und in baubehördlich genehmigten Gebäuden und Anlagen ausgeübt werden. Anderweitige Nutzungen erfordern einen ihrem Nutzungszweck angepassten Umbau- bzw. Ausbau und sind nur in Verbindung mit einem entsprechenden Investitionsaufwand zu realisieren.

Für die Bestimmung der Restnutzungsdauer ist daher von einer langfristigen zukünftigen Nutzung für Wohnzwecke auszugehen.

Unter Berücksichtigung der Bauausführung und Ausstattung (Gebäudestandard 3 - 4), des baulichen Zustandes, des Gebäudealters und unter der Voraussetzung der Behebung evtl. bestehender Mängel sowie einer zukünftig kontinuierlichen Pflege und Unterhaltung wird dem Wohngebäude zum Bewertungsstichtag, 29. Februar 2024, eine in der nachstehenden Tabelle aufgezeigte Restnutzungsdauer beigemessen.

Gebäude	Baujahr	GND Gesamt- nutzungsdauer	Alter	RND Rest- nutzungsdauer
Wohngebäude	ca. 2004	75 Jahre	20 Jahre	55 Jahre

Aufgrund des bautechnischen Zustandes, der Behebung evtl. bestehender Mängel und bei einer zukünftig unterstellten normalen und kontinuierlichen baulichen Unterhaltung von einer möglichen Restnutzungsdauer für das Wohngebäude von 55 Jahren ausgegangen.

5.0 Wertermittlung

5.1 Verfahrensauswahl

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. im Jahr 2004 in massiver Bauweise errichtetes Einfamilien-Wohngebäude mit Doppel-Garage auf einem 605 m² großen Grundstück in einem Besiedlungsgebiet im alten Ortskern von Oersdorf.

Das Wohngebäude besteht aus einem Erdgeschoss ohne Unterkellerung und einem ausgebauten Dachgeschoss mit ca. 40° bzw. 60° geneigten Walmdach mit drei Trapezgauben. Die angebaute Garage verfügt über ein ca. 20° geneigtes Walmdach.

Die Wohnfläche, bestehend aus vier Zimmern, einer Küche, einem Badezimmer, einem WC-Raum mit Dusche und einem Hauswirtschaftsraum beträgt ca. 119 m².

Die Garage mit einer Nutzfläche von ca. 32 m² verfügt über zwei Kfz-Einstellplätze.

Das Objekt wurde zum Zweck der Eigennutzung konzipiert und eignet sich daher auch weiterhin diesem Zweck.

Für eine Ertragsnutzung ist das Objekt aufgrund der Konzipierung und der Aufteilung ebenso geeignet, wenngleich diese Verwertung aufgrund der Größe des Gebäudes dauerhaft voraussichtlich keine rentierliche Perspektive für den Eigentümer darstellen wird.

Die Bewertung des Objekts wird sich daher geeigneterweise an dem Ergebnis des Sachwertverfahrens orientieren, das in diesem Fall von höherer Relevanz ist.

Ein vergleichendes Ertragswertverfahren kann nur fiktiv erstellt werden und wird der realen Verwertbarkeit des Objekts voraussichtlich nicht gerecht werden.

Für ein Vergleichswertverfahren stehen weiterhin Kaufpreise und aktuelle Angebotspreise von annähernd vergleichbaren Objekten zur Verfügung, die zu Plausibilitätszwecken herangezogen werden können.

5.2 Bodenwert

Der Bodenwert stellt den Wert des unbebauten Grundstücks dar.

Nach den Regeln der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV). Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Bodenrichtwerte gelten als geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Für die durchzuführende Bewertung liegen geeignete Bodenrichtwerte (Gutachterausschuss für den Kreis Segeberg in Bad Segeberg, Bodenrichtwertkarte vom 31.12. 2022) vor.

Die Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwertes.

Bewertungsgrundstück

Grundbuch von Oersdorf, Blatt 427

Bestandsverzeichnis Nr. 1

Gemarkung Oersdorf, Flur 6, Flurstück 17/57,

Gebäude- und Freifläche, Winsener Straße 4, 605 m²

Bewertungsstichtag: 29. Februar 2024

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert ist ein Durchschnittswert, der aus Kauffällen verschiedener Grundstücke eines Geltungsbereiches gebildet wird.

Nach Auskunft des Gutachterausschusses für den Kreis Segeberg beträgt der Bodenrichtwert für Grundstücke für individuellen Wohnungsbau in Oersdorf 240 € / m² zum 01. Januar 2022.

Die Größe des Referenzgrundstücks beträgt 600 m².

Bei Bodenrichtwerten handelt es sich um den Durchschnittswert von Kauffällen aus allen Bereichen des angewandten Geltungsbereiches.

Gemäß Auskunft bei dem Gutachterausschuss des Kreises Segeberg ist nach dem 01. Januar 2022 bis zum Bewertungsstichtag keine signifikante Bodenwertsteigerung durch Verkäufe eingetreten.

Das Bewertungsgrundstück entspricht aufgrund der Bebauung den allgemeinen Merkmalen der Grundstücke, die der Errechnung des Bodenrichtwertes zugrunde liegen.

Der heranzuziehende Bodenrichtwert beträgt daher 240 € / m² bei einer Größe von 600 m².

Vergleichswert

Auf dem aktuellen Immobilienmarkt werden in Oersdorf zurzeit keine Grundstücke zum Kauf angeboten.

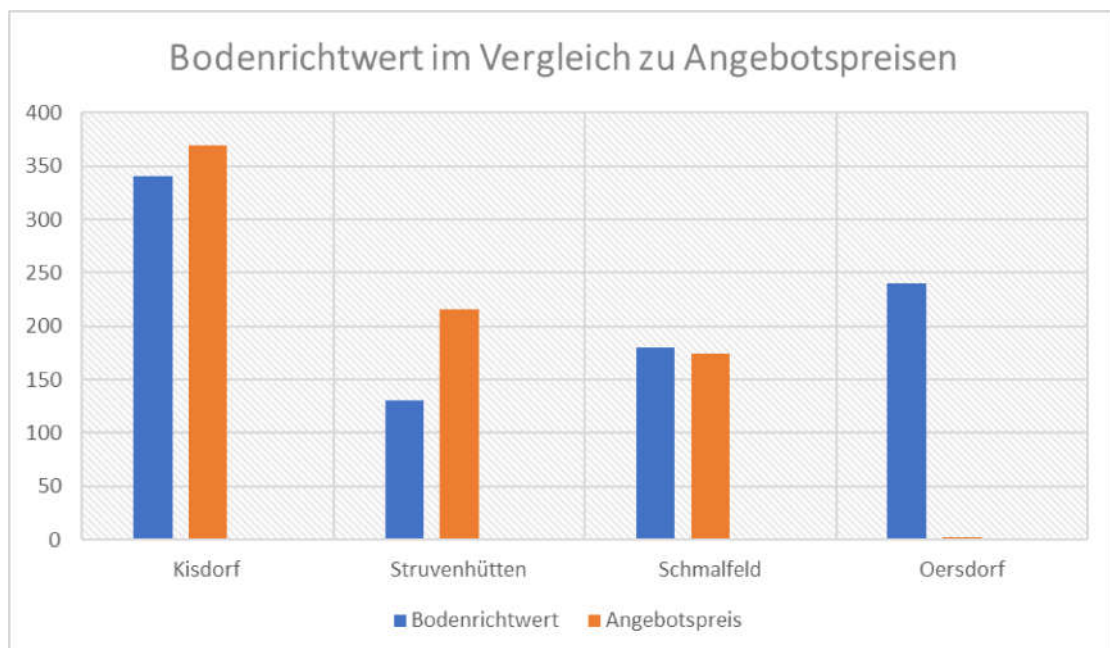
In der ca. 5 km entfernt gelegenen Gemeinde Kisdorf werden zurzeit zwei Baugrundstücke nahezu in der Größe des Bewertungsgrundstücks zum Kauf angeboten. Die Preise betragen 342 € / m² und 396 € / m² = 369 € / m² Mittelwert.

Der Bodenwert für Kisdorf beträgt 340 € / m² für ein 600 m² großes Grundstück.

In der Gemeinde Struvenhütten (ca. 6 km) wird ein 458 m² großes Grundstück zu einem Preis in Höhe von 216 € / m² angeboten.

Der Bodenrichtwert für Struvenhütten beträgt 130 € / m² für ein 600 m² großes Grundstück.

In der Gemeinde Schmalfeld (ca. 6 km) wird ein 715 m² großes Grundstück für 174 € / m² angeboten. Der Bodenrichtwert für Schmalfeld beträgt 180 € / m².



Während der Angebotspreis für ein Grundstück in Schmalfeld dem Bodenwert entspricht, überschreiten die Angebotspreise die jeweiligen Bodenrichtwerte für Grundstücke in Struvenhütten um rd. 66 % und in Kisdorf um rd. 8 %.

Das abweichende Preisniveau resultiert aus der ortsbezogen unterschiedlich hohen Nachfrage nach Baugrundstücken gegenüber einer begrenzten Angebotssituation.

Wertbeeinflussende Tatbestände

Wertrelevante Tatbestände, die einen Zuschlag auf den Bodenrichtwert oder einen Abschlag rechtfertigen, liegen für das Grundstück nicht vor.

Berechnung des Bodenwertes

Die Fläche des Bewertungsgrundstücks beträgt 605 m².

Weil die Grundstücksgröße nahezu der Größe des Referenzgrundstückes entspricht, wird auf eine flächenspezifische Umrechnung verzichtet.

Bodenrichtwert:	240 € / m ²
Referenzgröße:	600 m ²
Größe des Grundstücks:	605 m ²
vorläufiger Bodenwert Bauland:	
605 m ² x 240 € / m ²	145.200 €
	= rd. 145.000 €

5.3 Sachwert

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem eingeschossigen Einfamilien-Wohngebäude mit Doppel-Garage auf einem 605 m² großen Grundstück in einem Besiedlungsgebiet im Ortskern von Oersdorf im Kreis Segeberg in Schleswig-Holstein.

Das ca. im Jahr 2004 in massiver Bauweise errichtete Wohngebäude besteht aus einem nicht unterkellerten Erdgeschoss und einem ausgebauten ca. 40° bzw. 60° geneigtem Walmdach mit drei Trapezgauben.

Das Gebäude verfügt über eine ca. 119 m² große Wohnung mit einer Küche, einem Wohnzimmer, einem WC-Raum mit Dusche und einem Hauswirtschaftsraum im Erdgeschoss und drei Schlafzimmern und einem Badezimmer im Dachgeschoss.

Die Doppelgarage mit ca. 32 m² Nutzfläche verfügt über zwei Kfz-Einstellplätze.

Das zum Zweck der Eigennutzung konzipierte Objekt eignet sich für die Bewohnung durch den jeweiligen Eigentümer.

Aufgrund der Größe und der Aufteilung erscheint das Objekt für Ertragszwecke ebenso geeignet, wenngleich diese Verwertung voraussichtlich keine dauerhaft gesicherte Ertragsperspektive für den Eigentümer darstellt.

Daher orientiert sich die Bewertung des Objekts vordergründig an dem Ergebnis des Sachwertverfahrens.

Das Ertragswertverfahren wird fiktiv angewendet.

Für die Berechnung des Gebäudesachwertes wird nachfolgende Berechnung angewandt:

NHK 2010 (Anlage 1)

freistehendes Einfamilien-Wohngebäude

1.21 Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut

Standardstufe 3 und 4

$1005 \text{ €} + 1.215 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ BGF} / 2 = 1.110 \text{ €} / \text{m}^2 \text{ BGF}$ einschl. 17 % Baunebenkosten

Brutto-Grundfläche (BGF):EG: 11.50 m x 8.00 m + 6.00 m x 8.00 m = 140.00 m²DG: 11.50 m x 8.00 m = 92.00 m²BGF gesamt 232.00 m²**Baupreis-Index**

Wertermittlungsstichtag: 29. Februar 2024

Baupreisindex für das Bundesgebiet

Februar 2024 / 1. Quartal 2024 noch nicht veröffentlicht

4. Quartal 2023 (aktuelle Erhebung) 161,3 %

Februar 2010 89,3 %

Berechnung für die Umbasierung ¹

Index Basisjahr 2015 / Index Basisjahr 2010 x 100

= 161,3 / 89,3 x 100 = 180,6 %

Die anzuwendende Indexsteigerung beträgt danach 180,6 %.

1

Korrektur Baupreisentwicklung:

Um die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen, ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 liegen auf der Preisbasis 2010 vor.

Der für den Wertermittlungsstichtag veröffentlichte Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes bezieht sich auf das Basisjahr 2010 = 100.

Die Baupreise sind von 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag laut dem letzten verfügbaren Statistischen Bericht des Bundesamts für Datenverarbeitung und Statistik Februar 2024 gestiegen, was für Wohngebäude zu einem Index von 180,6 % geführt hat.

Herleitung:

Index Berichtszeitraum (2015 = 100), 4. Quartal 2023 = 161,3

Index 2010 (2015 = 100), Februar 2010 = 89,3

Tabelle zur Ermittlung des Gebäudewertes

Gebäude	Einfamilien-Wohngebäude mit Doppel-Garage Baujahr ca. 2004
Berechnungsdaten	
Berechnungsbasis Brutto-Grundfläche (BGF)	232 m ²
Baupreisindex (BPI) (2015 = 100)	180,6 %
Normalherstellungskosten <ul style="list-style-type: none"> • NHK 2010 • Korrekturfaktor)² • NHK mod. am Wertermittlungs-Stichtag 	1.110 € / m ² x 180,6 % <u>2.004 € / m²</u>
Herstellungswert (inkl. BNK)	2004 € x 232 m ² = 464.928 €
Gebäude-Herstellungswert	464.928 €
Alterswertminderung <ul style="list-style-type: none"> • GND/RND • linear 21 (70 J.) + 31 (80 J.) / 2 = 26 • Betrag 	75 / 55 26 % 120.881 €
Sachwert Gebäude	344.047 €
Besondere Ausstattung	-
Gebäudewert gesamt	344.047 € = rd. 344.000 €

² Korrekturfaktor Indexsteigerung

Tabelle für die Ermittlung des Sachwertes

Gebäude	Gebäudewert	
Wohngebäude	344.000 €	
Wert der Außenanlagen Bepflanzung, Einfriedigung, befestigte Flächen (frei geschätzt)	25.000 €	
= Wert der Gebäude und Außenanlagen	369.000 €	
+ Bodenwert Bauland	145.000 €	
= vorläufiger Verfahrenswert / Sachwert	514.000 €	
x Marktanpassungsfaktor (bezogen auf die Summe der Sachwerte aller Gebäudeteile)	Makro- und Mikrolage, Größe, Qualität und Höhe des Sachwertes entsprechen einer leicht gedämpften Nachfrage aufgrund aktueller Marktbeobachtungen und vorliegender Vergleiche	0,90
= Marktangepasster Sachwert	462.600 €	
= vorläufiger Verfahrenswert	462.600 € = rd. 463.000 € / 119 m ² Wohnfläche = 3.890 € / m ²	
- Risikoabschlag für evtl. vorhandene Mängel der Innenausstattung	30.000 €	
= verbleibender Verfahrenswert	433.000 €	
Sachwert	433.000 € / 119 m² Wohnfläche = 3.638 € / m²	

Hinweise zur Marktanpassung

Der Sachwert entsteht überwiegend aus Kostenüberlegungen und – berechnungen, die aus dem Grunderwerb und den Herstellungskosten bestehen. Eine Berücksichtigung an die Marktsituation ist erforderlich, um zu dem Preis zu gelangen, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen stellt das Verhältnis zwischen dem Sachwert und dem Verkehrswert durch einen angemessenen Marktanpassungsabschlag her.

Der Gutachterausschuss des Kreises Segeberg kann für das Bewertungsobjekt keine Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung stellen.

Aufgrund der Lage, der Bauweise und der Höhe des Sachwertes (514.000 €) handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt im Rahmen eines Ortsvergleichs um eine Immobilie mit einer voraussichtlich leicht gedämpften Nachfrage.

Die Nachfrage wird neben dem Zustand der gegenwärtigen Bebauung vordergründig von der Lage des Grundstücks und der Höhe des Preises geprägt.

Der Sachwert entspricht dem Wert einer überwiegend mängelfreien Immobilie.

Die Nachfragesituation wird in Bezug auf das Bewertungsobjekt aus den vorgetragenen Tatbeständen und der gegenwärtigen Konjunktur der Immobilienwirtschaft als leicht gedämpft eingeschätzt und mit einem Abschlag von 10 % zum Ausdruck gebracht.

5.4 Ertragswert

Zukünftige und dauerhafte Nutzung

Das Bewertungsobjekt ist kein typisches Ertragsobjekt und aufgrund der Größe und der Ausstattung für Vermietungszwecke weniger geeignet, weil eine Vermietung für den jeweiligen Eigentümer aufgrund laufender Unterhaltungsaufwände voraussichtlich keine wirtschaftliche Ertragsperspektive darstellen wird.

Die Ertragswertermittlung kann daher nur fiktiv erstellt und als unterstützende Berechnung für das Ergebnis des Sachwertverfahrens herangezogen werden.

Marktübersicht für Wohnmieten

Ein qualifizierter Mietpreisspiegel liegt für Oersdorf und für die nahe gelegene Stadt Kaltenkirchen nicht vor.

Die Sachverständige orientiert sich daher an der Marktübersicht für Wohnmieten von ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin.

Nach Hinzuziehung der Marktanalysen³ betragen die angebotenen Mieten für Einfamilien-Wohnhäuser zwischen 90 und 120 m² Wohnfläche im Umkreis von 1.000 m des Bewertungsobjekts durchschnittlich 11,94 € / m² Wohnfläche bei einer Preisspanne zwischen 10,53 € und 13,36 € / m² Wohnfläche.

Der Erhebung liegen nicht mehr als zwei Werte zugrunde.

Im Umkreis von 5 km betragen die Mietangebote für 14 Einfamilien-Wohnhäuser durchschnittlich 14,55 € / m² Wohnfläche bei einer Spanne von 9,83 € und 29,09 € / m² Wohnfläche. In diesem Umkreis sind auch Mietpreise von Häusern in Kaltenkirchen enthalten.

³ ImmoScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin – Stand Juni 2024

Der für Einfamilien-Wohnhäuser in der Qualität des Bewertungsobjekts angemessene und nachhaltige Mietpreis wird aufgrund der Vergleichsdatenbank on-geo GmbH mit 9,50 € / m² / Wohnfläche angegeben.

Die Preisspanne liegt zwischen 7,35 € und 11,07 € / m² Wohnfläche.

Mietpreise in im Umkreis von 1.000 m⁴

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	21	11,57 €	8,48 € - 15,50 €	22.116
Wohnungen	16 (76,2%)	11,69 €	7,25 € - 15,50 €	14.159 (64%)
<=30 m ²	-	-	-	8.392 (38%)
>30 - 60 m ²	4 (19,1%)	10,97 €	9,21 € - 13,75 €	10.523 (47,6%)
>60 - 90 m ²	10 (47,6%)	12,50 €	7,25 € - 15,50 €	10.703 (48,4%)
>90 - 120 m ²	2 (9,5%)	9,11 €	8,48 € - 9,74 €	8.763 (39,6%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	8.247 (37,3%)
>160 m ²	-	-	-	8.176 (37%)
Häuser	5 (23,8%)	11,19 €	9,22 € - 13,36 €	7.957 (36%)
<=90 m ²	-	-	-	6.642 (30%)
>90 - 120 m ²	2 (9,5%)	11,94 €	10,53 € - 13,36 €	6.577 (29,7%)
>120 - 160 m ²	3 (14,3%)	10,69 €	9,22 € - 12,33 €	6.049 (27,4%)
>160 m ²	-	-	-	5.758 (26%)

⁴ ImmoScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin – 2023

Mietpreise im Umkreis von 5 km ⁵

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	276	11,20 €	7,25 € - 15,50 €	33.842
Wohnungen	234 (84,8%)	10,92 €	7,25 € - 14,77 €	23.293 (68,8%)
<=30 m ²	1 (0,4%)	20,00 €	-	13.819 (40,8%)
>30 - 60 m ²	75 (27,2%)	10,98 €	7,69 € - 15,28 €	17.384 (51,4%)
>60 - 90 m ²	117 (42,4%)	10,88 €	7,01 € - 14,46 €	17.617 (52,1%)
>90 - 120 m ²	32 (11,6%)	11,06 €	7,45 € - 17,02 €	14.381 (42,5%)
>120 - 160 m ²	6 (2,2%)	9,56 €	7,50 € - 10,79 €	13.530 (40%)
>160 m ²	3 (1,1%)	9,14 €	8,46 € - 9,47 €	13.423 (39,7%)
Häuser	42 (15,2%)	12,73 €	7,82 € - 16,50 €	10.549 (31,2%)
<=90 m ²	3 (1,1%)	12,33 €	7,22 € - 16,50 €	8.846 (26,1%)
>90 - 120 m ²	14 (5,1%)	14,55 €	9,83 € - 29,09 €	8.747 (25,9%)
>120 - 160 m ²	20 (7,2%)	12,20 €	7,19 € - 16,00 €	8.026 (23,7%)
>160 m ²	5 (1,8%)	10,03 €	7,82 € - 13,45 €	7.648 (22,6%)

Objektspezifische Vergleichsmiete on-geo ⁶

Informationen zur Lage - Vergleichsmietpreise	
Angemessener Wert [EUR/m ²]	9,50
Preisspanne [EUR/m ²]	7,35 bis 11,07
Bemerkung	Es wurden 1021 Objekte im Umkreis von 3 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmiete wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

⁵ ImmoScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin, 2023

⁶ on-geo GmbH, März 2024

Vergleichsmieten auf dem aktuellen Immobilienmarkt

Auf dem aktuellen Wohnungsmarkt werden in Oersdorf keine Häuser und keine Wohnungen in der Größe des Bewertungsobjekts zur Miete angeboten.

Insofern ist hierfür zurzeit kein Markt vorhanden.

In der ca. 2 km entfernten Stadt Kaltenkirchen wird ein Reihenhaus mit 153 m² Wohnfläche zu einem Mietpreis in Höhe von 11,76 € / m² zur Miete angeboten.

Die angebotene Miete für ein freistehendes Einfamilien-Wohnhaus mit 150 m² Wohnfläche beträgt 14 € / m² Wohnfläche.

Marktübliche Miete

Die nachstehende Berechnung bezieht sich auf die bei einer ständigen Unterhaltung möglichen Erträge. Die angesetzte Miete orientiert sich an Vergleichsmieten, die dauerhaft zu erzielen wären.

Ein nachhaltig erzielbarer Mietertrag orientiert sich gewöhnlich eher am mittleren Wert der vergleichsweise herangezogenen Mieten, der durch Veränderungen der Marktlage (z.B. Veränderung der Wohnraumangebote und der Gesamtstrukturen) am wenigsten beeinflusst werden kann.

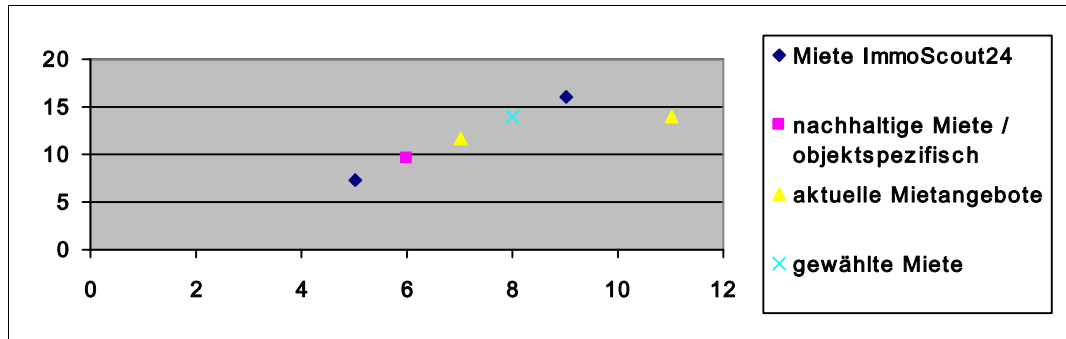
Wohnungen mit größeren Wohnflächen wirken sich regressiv auf den m² - Mietpreis aus.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohngebäude mit einer mittelgroßen Wohnfläche.

Mit Rücksicht auf die Lage, die Größe und die bauliche Beschaffenheit sowie Nutzung des Grundstücks erscheint für das Bewertungsobjekt eine nachhaltige Miete in Höhe von 14,00 € / m² Wohnfläche angemessen.

Weil in der Vermietung von Einfamilien-Wohngebäuden die vollständige Grundstücksnutzung mit Bebauung enthalten ist, wird für die Doppel-Garage keine gesonderte Miete erhoben.

Streubild: Marktübersicht im Vergleich zu dem gewählten Mietpreis



Das Streubild zeigt die Lage der gewählten Miete im Vergleich zu der herangezogenen Mietstatistik und der aktuellen Mietangebote.

Tabelle zur Ermittlung des Ertragswertes

	Einfamilien-Wohngebäude mit Doppel-Garage Baujahr ca. 2004
Wohnfläche / m ²	119
Miete € / m ²	14
Miete € / Monat	1.666
Miete € / Jahr (Rohertrag)	19.992
Bewirtschaftungskosten €	
- Verwaltungskosten	350
- Instandhaltungskosten	1.700
- Mietausfallwagnis	400
Reinertrag / Jahr €	17.542
Reinertragsanteil des Bodens Verzinsungsbetrag nur des Bodenanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist	
Bodenwert €	145.000
Liegenschaftszinssatz ⁷	x 3,5 %
€	= 5.075
Reinertrag / Jahr €	12.467
Vervielfältiger p = 3,5 %	3,5 %
Restnutzungsdauer	55 Jahre
Faktor	24,26
Ertragswert €	302.449
+ Bodenwertanteil Bauland €	145.000
investitionsbezogener vorläufiger Ertragswert des Objekts €	447.449 = rd. 448.000
	/ 119 m ² = 3.764 € / m ² Wohnfläche
- Risikoabschlag für evtl. bestehende Mängel im Innenausbau	- 30.000
Ertragswert	418.000 € / 119 m² = 3.512 € / m² Wohnfläche

⁷ Der Liegenschaftszinssatz variiert nach einschlägiger Fachliteratur bei nicht ertragsorientierten Einfamilien-Wohnhäusern zwischen 2,5 % und 4,5 %. Die Orientierung bei Objekten mit mittlerer Wohnfläche, langer Restnutzungsdauer und risikobehafteter Ertragssituation orientiert sich im mittleren Bereich der Bandbreite

5.5 Vergleichswert

Das Vergleichswertverfahren kann nur dann angewandt werden, wenn für das Bewertungsobjekt eine hinreichende Vergleichbarkeit zu anderen Objekten hergestellt werden kann.

Die zur Verfügung stehenden Vergleichsmöglichkeiten werden hilfsweise angewandt, wenngleich die Preise der Vergleichsobjekte wegen der differenzierten Hintergründe von dem Ergebnis der angewandten Verfahren durchaus und auch berechtigt abweichen können.

Vergleiche aus der Kaufpreissammlung:

Aus der Kaufpreis-Sammlung des Gutachterausschusses liegen aus Oersdorf drei Kauffälle von Einfamilien-Wohngebäuden aus dem Jahr 2021 vor, die aufgrund der abweichenden Baujahre (1965 – 1979) für einen Vergleich nicht geeignet erscheinen.

Aus der ca. 2 km nahe gelegenen Stadt Kaltenkirchen liegen aus den Jahren 2021 bis 2023 7 Kauffälle von Wohngebäuden der Baujahre 2001 – 2008 vor.

Aus der ca. 5 km entfernt gelegenen Gemeinde Kisdorf liegt ein Kauffall aus dem Jahr 2021 über ein im Jahr 2000 errichtetes Wohngebäude vor.

Wenngleich es sich teilweise um nicht modellkonforme Vergleichsobjekte handelt (abweichende Wohnfläche, Grundstücksgröße und Bauweise), werden als Vergleich dennoch herangezogen.

**Tabelle Kauffälle aus der Kaufpreis-Sammlung des Gutachterausschusses
 im Vergleich zum Bewertungsobjekt (KV = Jahr des Kaufvertrags)**

Gebäude (KV)	Lage	Baujahr	Wohnfläche	Grundstück	Preis	Preis m ² WF
EFH (2021)	Kaltenkirchen	2004	115 m ²	356 m ²	540.000 €	4.695 €
EFH (2021)	Kaltenkirchen	2005	127 m ²	550 m ²	610.000 €	4.803 €
EFH (2021)	Kaltenkirchen	2001	125 m ²	727 m ²	512.500 €	4.100 €
EFH (2022)	Kaltenkirchen	2002	126 m ²	521 m ²	510.000 €	4.047 €
EFH (2022)	Kaltenkirchen	2008	141 m ²	550 m ²	668.500 €	4.748 €
EFH (2023)	Kaltenkirchen	2008	128 m ²	485 m ²	520.000 €	4.062 €
EFH (2023)	Kaltenkirchen	2003	132 m ²	701 m ²	515.000 €	3.901 €
EFH (2021)	Kisdorf	2000	142 m ²	611 m ²	549.000 €	3.866 €
Bewertungs- objekt	Oersdorf Winsener Straße 4	2004	119 m ²	605 m ²		
Sachwerte			ohne Risikoabschlag		463.000 €	3.890 €
			nach Risikoabschlag		433.000 €	3.638 €
Ertragswerte			ohne Risikoabschlag		448.000 €	3.764 €
			nach Risikoabschlag		418.000 €	3.512 €

Alle Ergebnisse der Sach- und Ertragswertberechnung liegen leicht unterhalb dem Preisniveau der Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Kreises Segeberg aufgrund von Kaufverträgen aus den Jahren 2021 bis 2023.

Zu berücksichtigen sind die danach eingetretenen konjunkturellen Einflüsse des Immobilienmarktes aufgrund der Corona-Krise (2020), des Ukraine-Kriegs (2022) und der Energiekrise (2022), die zunächst zu einen Immobilienpreisanstieg aufgrund der starken Investitionsbegehrens geführt haben, der sich jedoch seit dem Bauzinsanstieg nach 2022 rückläufig entwickelt hat.

Vergleiche aus dem aktuellen Immobilienmarkt

Auf dem aktuellen Immobilienmarkt wird in Oersdorf ein modernisiertes Einfamilien-Wohnhaus (Baujahr 1962) mit 100 m² Wohnfläche auf einem 1.689 m² großen Grundstück zu einem Preis in Höhe von 399.000 € = 3.990 € / m² Wohnfläche zum Kauf angeboten.

In der ca. 3 km nahe gelegenen Gemeinde Kattendorf werden zwei Wohngebäude (Baujahre 1980 und 2020) zu Preisen in Höhe von 449.000 € = 3.773 € / m² Wohnfläche bzw. 698.000 € = 4.204 € / m² Wohnfläche angeboten. Die Wohnflächen betragen 119 m² bzw. 166 m², die Grundstücksgrößen 762 m² bzw. 833 m².

In der ca. 5 km entfernt gelegenen Gemeinde Kisdorf werden fünf Wohngebäude zu Preisen zwischen 399.000 € (3.530 €/ m² Wohnfläche) und 795.000 € (3.180 € / m² Wohnfläche) angeboten.

Ein weiteres Einfamilien-Wohngebäude (Baujahr 2008) mit 214 m² Wohnfläche auf deinem 1.227 m² großen Grundstück wird in Schmalfeld (ca. 5 km) zum Preis in Höhe von 699.000 € = 3.266 € / m² Wohnfläche) angeboten.

Die Preise von derzeit fünf in der ca. 2 km nahe gelegenen Stadt Kaltenkirchen angebotenen Einfamilien-Wohnhäusern pendeln zwischen 2.838 € / m² Wohnfläche und 3.914 € / m²

Tabelle Angebote auf dem aktuellen Immobilienmarkt im Vergleich zum Bewertungsobjekt

Gebäude	Lage	Baujahr	Wohnfläche	Grundstück	Preis	Preis m ² WF
EFH	Oersdorf	1962 mod.	100 m ²	1.689 m ²	399.000 €	3.990 €
EFH	Kattendorf	1980	119 m ²	762 m ²	449.000 €	3.773 €
EFH	Kattendorf	2020	166 m ²	833 m ²	698.000 €	4.204 €
EFH	Kisdorf	2002	250 m ²	1.040 m ²	795.000 €	3.180 €
EFH	Kisdorf	1980	113 m ²	591 m ²	399.000 €	3.530 €
EFH	Kisdorf	1960 mod.	133 m ²	1.833 m ²	450.000 €	3.358 €
EFH	Kisdorf	1999	225 m ²	591 m ²	695.000 €	3.088 €
DHH	Kisdorf	2020	112 m ²	421 m ²	445.000 €	3.973 €
EFH	Schmalfeld	2008	214 m ²	1.227 m ²	699.000 €	3.266 €
EFH 5 Objekte	Kaltenkirchen	1967 - 1983	107 – 209 m ²	428 – 1.002 m ²	369.000 € - 619.000 €	2.838 € - 3.914 €
Bewertungs- objekt	Oersdorf Winsener Straße 4	2004	119 m ²	605 m ²		
Sachwerte				ohne Risikoabschlag	463.000 €	3.890 €
				nach Risikoabschlag	433.000 €	3.638 €
Ertragswerte				ohne Risikoabschlag	448.000 €	3.764 €
				nach Risikoabschlag	418.000 €	3.512 €

Alle Ergebnisse der Sach- und Ertragswertberechnung liegen innerhalb der Bandbreite der herangezogenen Vergleichspreise von Wohngebäuden auf dem aktuellen Immobilienmarkt.

Die Immobilienangebote in der Stadt Kaltenkirchen wurden in diese Tabelle lediglich nachrichtlich aufgenommen, weil sich die Vergleichsobjekte gegenüber Lagen in ländlichen Gemeinden in städtisch strukturierten Lagen mit entsprechender Infrastruktur befinden.

Dennoch liegen die Preise der angebotenen Immobilien innerhalb der Bandbreite der als Vergleich herangezogenen Immobilien im ländlichen Umfeld.

Das Bewertungsobjekt und die im Umkreis von 5 km herangezogenen Immobilien liegen im Einzugsbereich der Stadt Kaltenkirchen und profitieren von der städtischen Infrastruktur.

Insofern entsprechend die Vergleichspreise dem Preisniveau für Wohnimmobilien in der Stadt Kaltenkirchen.

Vergleiche aus der Statistik von ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin ⁸

Größe	Angebote im Umkreis von 1.000 m		
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)
EFH	19 (100%)	3.792 € 551.642 €	1.554 €-6.457 € 282.869 €-1.485.000 €
<=90 m ²	2 (10,5%)	4.668 € 412.000 €	4.058 €-5.278 € 349.000 €-475.000 €
>90 - 120 m ²	3 (15,8%)	4.229 € 466.000 €	3.742 €-4.955 € 399.000 €-550.000 €
>120 - 160 m ²	7 (36,8%)	3.832 € 513.333 €	3.009 €-5.032 € 429.000 €-629.000 €
>160 m ²	7 (36,8%)	3.315 € 666.553 €	1.554 €-6.457 € 282.869 €-1.485.000 €

Aufgrund der herangezogenen Statistik wurden Einfamilien-Wohnhäuser mit Wohnflächen zwischen 90 und 120 m² im Nahbereich des Bewertungsobjekts (1 km) zu einem durchschnittlichen Preis in Höhe von 4.229 € / m² zum Kauf angeboten bei einer Preisspanne zwischen 3.742 € und 4.955 € / m² Wohnfläche.

⁸ ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin, 2024

Die Ergebnisse der angewandten Sach- und Ertragswertberechnung ohne Risikoabschlag liegen innerhalb der Bandbreite der herangezogenen Preisstatistik.

Die Ergebnisse mit Risikoabschlag siedeln sich leicht unterhalb der Bandbreite an.

Objektspezifische Vergleichsmiete on-geo ⁹

Informationen zur Lage	
Stadt	Oersdorf b Neumünster
Postleitzahl	24568
Straße	Winsener Str.
Hausnummer	4
Objektangaben	
Objektart	Einfamilienhaus
Wohnfläche	119
Grundstücksfläche	605
Baujahr	2004
Ausstattung	höherwertig
Zustand	durchschnittlich
Mindestangebote	6

* Wenn eine Mindestanzahl von Objekten mit der gewünschten Objektart und Miete zu der angegebenen Adresse nicht erreicht ist, erfolgt eine Aufweichung der Suchkriterien. Diese können der jeweiligen Bemerkung entnommen werden.

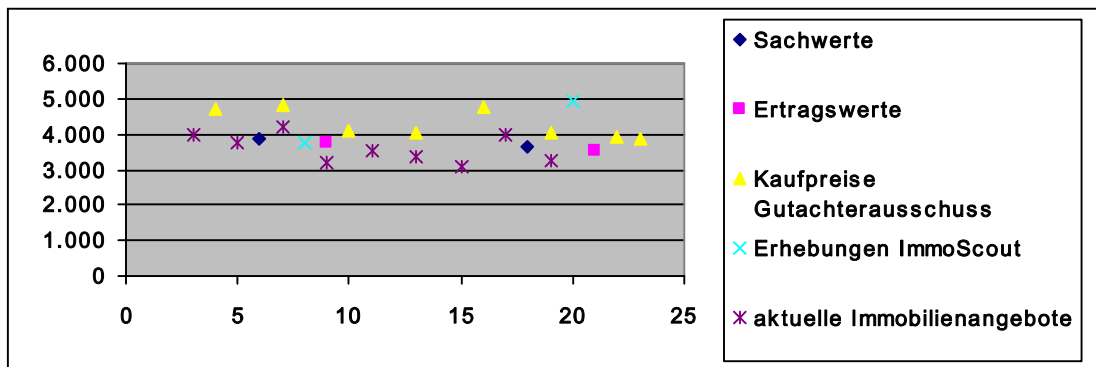
Informationen zur Lage - Vergleichspreise	
Angemessener Wert [EUR/m ²]	3.161,00
Preisspanne [EUR/m ²]	2.716,00 bis 3.678,00
Bemerkung	<p>Es wurden 843 Objekte im Umkreis von 5,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2023). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1,7 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.</p> <p>Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:</p> <ul style="list-style-type: none">- Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 24568), Baujahr 1998, Wohnfläche 140 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3750 €/m²- Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 24568), Baujahr 1998, Wohnfläche 140 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2278 €/m²- Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 24568), Baujahr 1979, Wohnfläche 200 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2875 €/m²- Einfamilienhaus (freistehend) in 3 km Entfernung (PLZ: 24568), Baujahr 2004, Wohnfläche 110 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3264 €/m²- Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 24568), Baujahr 1997, Wohnfläche 140 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3071 €/m²

⁹ on-geo GmbH, 2024

Die Ergebnisse der Sach- und Ertragswertberechnung ohne Risikoabschlag liegen nur leicht oberhalb der Bandbreite der dieser Statistik zugrundeliegenden Erhebungen.
Die Ergebnisse mit Risikoabschlag siedeln sich innerhalb der Bandbreite der Erhebungen an.

Übersicht der Vergleiche

Streuungsbild der Kaufpreise aus der Kaufpreis-Sammlung, der aktuellen Immobilienangebote und der Erhebungen der Immobilien Scout GmbH im Vergleich zu dem Sach- und Ertragswert des Bewertungsobjekts



Das Streuungsbild zeigt die Lage der Ergebnisse des Sach- und Ertragswertverfahrens in Bezug zu den Kauffällen des Gutachterausschusses, zu den Angebotspreisen des aktuellen Immobilienmarktes und zu den Erhebungen von Immobilien Scout GmbH.

Alle Ergebnisse der angewandten Verfahren für das Bewertungsobjekt liegen zwischen den Vergleichspreisen des Gutachterausschusses und der Angebotspreise auf dem aktuellen Immobilienmarkt.

Die Ergebnisse ohne Risikoabschlag liegen weiterhin im Streuungsfeld der Erhebungen der Kaufpreis-Statistik Immobilien-Scout GmbH.

Das Ergebnis des Sachwertverfahrens, das von höherer Relevanz ist, entspricht der Marktlage und erscheint somit plausibel.

6.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach dem Preis bestimmt, der am Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse aus den Ergebnissen der angewandten Ermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen ist.

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilien-Wohngebäude mit Doppel-Garage auf einem 605 m² großen Grundstück in einem im alten Ortskern von Oersdorf (ca. 900 Einwohner) gelegenen Besiedlungsgebiet im Kreis Segeberg in Schleswig-Holstein.

In ca. 2 km Entfernung schließt sich die Stadt Kaltenkirchen mit rd. 23.000 Einwohner an.

Das ca. im Jahr 2004 in massiver Bauweise errichtete Wohngebäude besteht aus einem nicht unterkellerten Erdgeschoss und einem ca. 60° bzw. 40° geneigtem Walmdach mit drei Trapezgauben.

Die angebaute Garage verfügt über ein ca. 20° geneigtes Walmdach.

Das Gebäude verfügt über eine entsprechend dem Baujahr moderne Architektur.

Das Wohngebäude verfügt über eine ca. 119 m² große Wohnung mit einem Wohnzimmer, einer Küche, einem Hauswirtschaftsraum und einem WC-Raum mit Dusche im Erdgeschoss und drei Zimmern, einem Ankleidezimmer, einem Abstellraum und einem Badezimmer im Dachgeschoss.

Die Ausrichtung der Räume und die Grundrissgestaltung entsprechen den Anforderungen an modernes Wohnen.

Die Garage mit Zugang in den Hauswirtschaftsraum verfügt über zwei Kfz-Stellplätze mit Zufahrt von der Straßenseite.

Das Gebäude verfügt über eine höherwertige Ausstattung (Fußbodenheizung, elektrisch betriebene Rollläden, elektrisch betriebene Garagentore, Alarmanlage).

Das Grundstück liegt ist direkt von der Winsener Straße anfahrbar.

Das zwischen der Winsener Straße und der Garage leicht ansteigende und im weiteren Verlauf ebene Grundstück verfügt über einen rechteckigen Zustand mit einer Tiefe von ca. 40 m und einer Breite von ca. 15 m.

Die durchschnittlich gepflegten Außenanlagen bestehen aus mit Granitsteinen (Katzenaugen) gepflasterten Flächen (Zufahrtsfläche, Wegefläche zum Hauseingang Gartenwege und Terrasse). Die verbleibenden Flächen bestehen aus Grasflächen, Strauch- und Ziergewächsen und einigen Gehölzen.

Die seitlichen Grenzen sind mit Maschendrahtzaun bzw. Heckengrün umgeben.

Straßenseitig ist das Grundstück zu beiden Seiten der Zufahrt mit einem Friesenwall aus Findlingen mit Heckengrün eingefasst.

Innerhalb der südwestlichen Gartenfläche befindet sich ein in die Erde eingelassener Pool (ca. 6 m x ca. 3 m).

Die Verkehrsmengen der Winsener Straße sind mäßig und als wohngebietsverträglich einzustufen.

Das Gebäude war zum Bewertungsstichtag bewohnt.

Eine Innenbesichtigung fand mangels Zugangs nicht statt.

Gemäß den Eindrücken im Rahmen der Außenbesichtigung befand sich das Gebäude in einem durchschnittlich gepflegten Zustand. Nennenswerte Mängel konnten nicht festgestellt werden.

Für evtl. bestehende Mängel oder Bauschäden im Innenausbau wurde im Rahmen der Bewertung ein Risikoabschlag in Höhe von 30.000 € berücksichtigt.

Ein Energieausweis liegt für das Gebäude nicht vor.

Das Gebäude entspricht gemäß der vorliegenden Baubeschreibung dem energetischen Standard des Baujahres (2004).

Das Anwesen wurde zum Zweck der Eigennutzung konzipiert.

Wenngleich eine ertragsbezogene Nutzung des ertragsuntypischen Objekts möglich ist, wird eine dauerhaft ertragsbezogene Verwertung durch Vermietung aufgrund der maximal erzielbaren Mieterträge und der zukünftigen Unterhaltung und Pflege voraussichtlich keine langfristig gesicherte wirtschaftliche Perspektive für den Eigentümer darstellen.

Bei der Bestimmung des Verkehrswertes orientiere ich mich aus Gründen des langfristig möglichen Nutzungszwecks als Eigenheim vordergründig an dem Ergebnis des Sachwertverfahrens.

Das Ergebnis des Sachwertverfahrens beträgt 463.000 € bzw. 433.000 € nach Risikoabschlag.

Das Ergebnis des fiktiv angewandten Ertragswertverfahrens beträgt 448.000 € bzw. 418.000 € nach Risikoabschlag.

Die Ergebnisse aller Verfahren liegen innerhalb der Bandbreite der Vergleichspreise aus Angebotspreisen auf dem aktuellen Immobilienmarkt und erscheinen somit plausibel.

Die Ergebnisse der angewandten Sach- und Ertragswertberechnung ohne Risikoabschlag liegen ebenso innerhalb der Bandbreite der herangezogenen Preisstatistik.

Die Ergebnisse mit Risikoabschlag siedeln sich leicht unterhalb der Bandbreite an.

Gegenüber den von dem Gutachterausschuss des Kreises Segeberg herausgegebenen Vergleichspreisen aus Verkäufen der Jahre 2021 – 2023 weichen die Verfahrensergebnisse leicht nach unten ab.

Nach freier Abwägung und Würdigung der Ergebnisse der angewandten Verfahren und ausführlicher Betrachtung der langfristigen Nutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf die aktuelle Marktsituation schätze ich den Verkehrswert zum Stichtag, den 29. Februar 2024, auf

433.000 €

(in Worten: Vierhundertdreiunddreißigtausend Euro)

6.0 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt habe ich am 29. Februar 2024 von außen besichtigt.
Das Gutachten wurde von mir persönlich erstellt. Befangenheitstatbestände liegen nicht vor.

Klein Rönnau, den 28. März 2024

Gez.

Dipl.-Ing. Gisela Sell

B. Anlagen

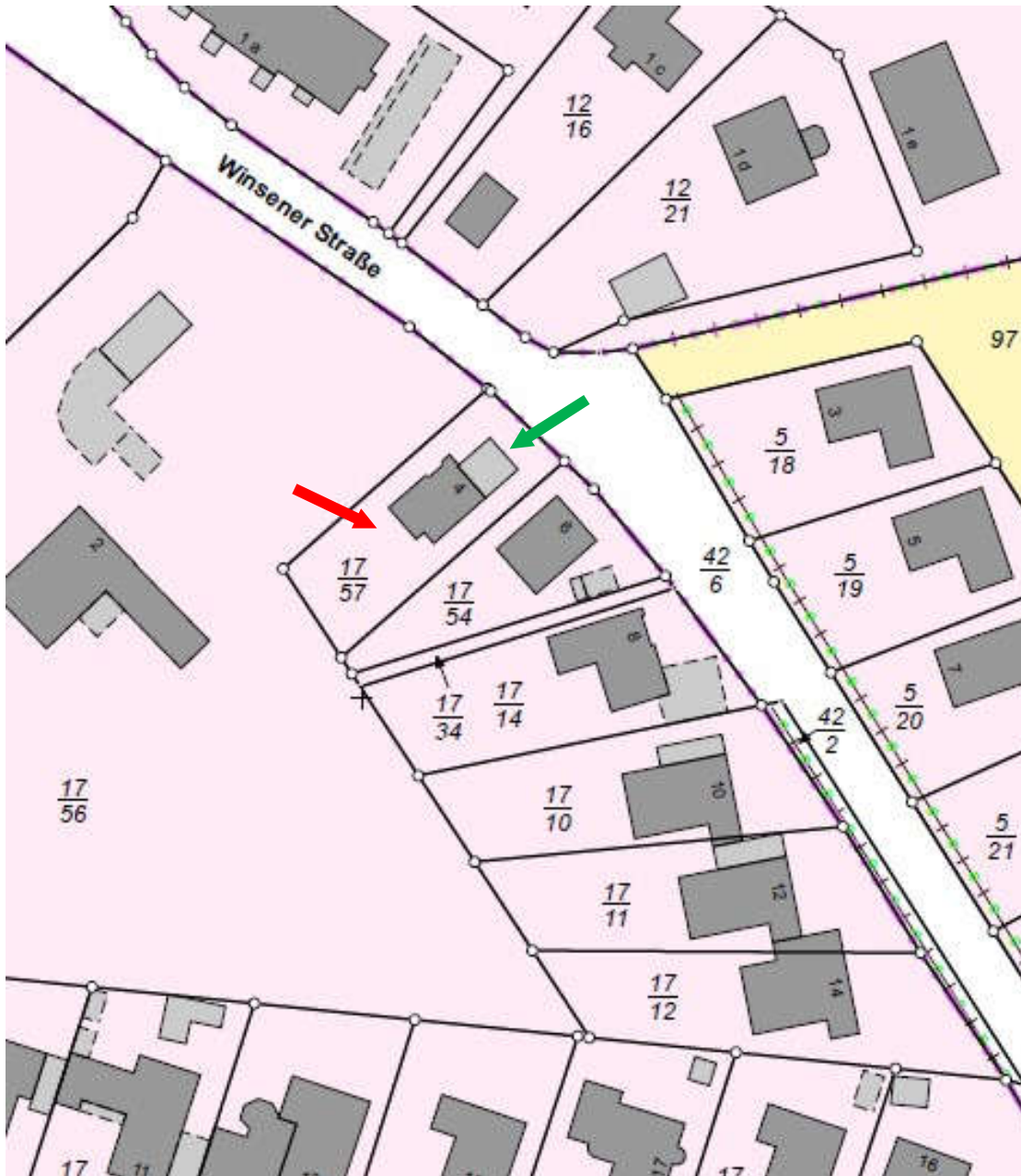
Karte 01: Lage von Oersdorf in Schleswig-Holstein ¹⁰

Karte 02: Lage von Oersdorf m Kreis Segeberg ¹¹

Karte 03 : Lage des Objekts in Oersdorf ¹²

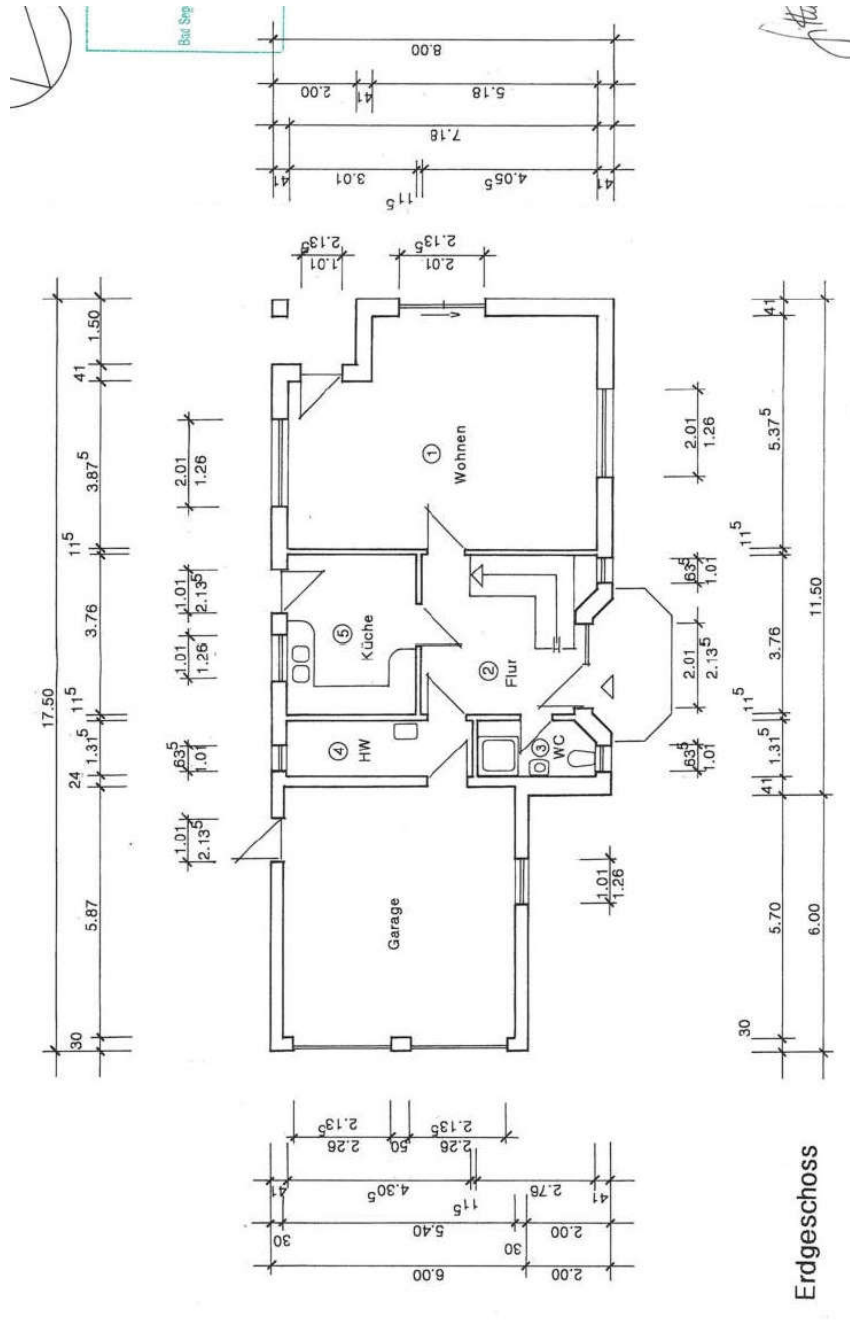
Karte 04 : Lage des Objekts im Besiedlungsgebiet ¹³

Karte 05 : Ausschnitt aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

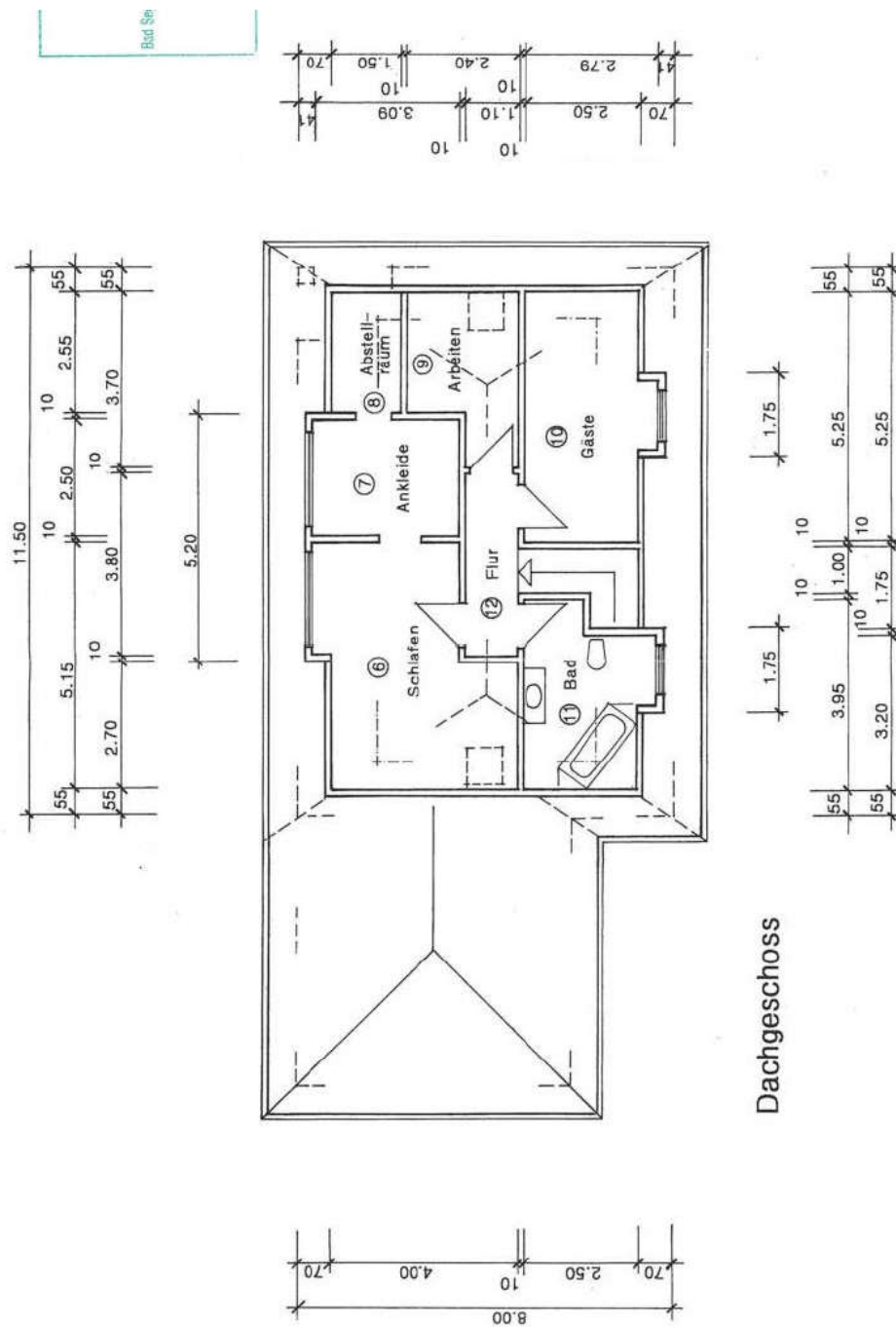


roter Pfeil zeigt Lage des Bewertungsobjekts
grüner Pfeil zeigt Zufahrt von der Winsener Straße

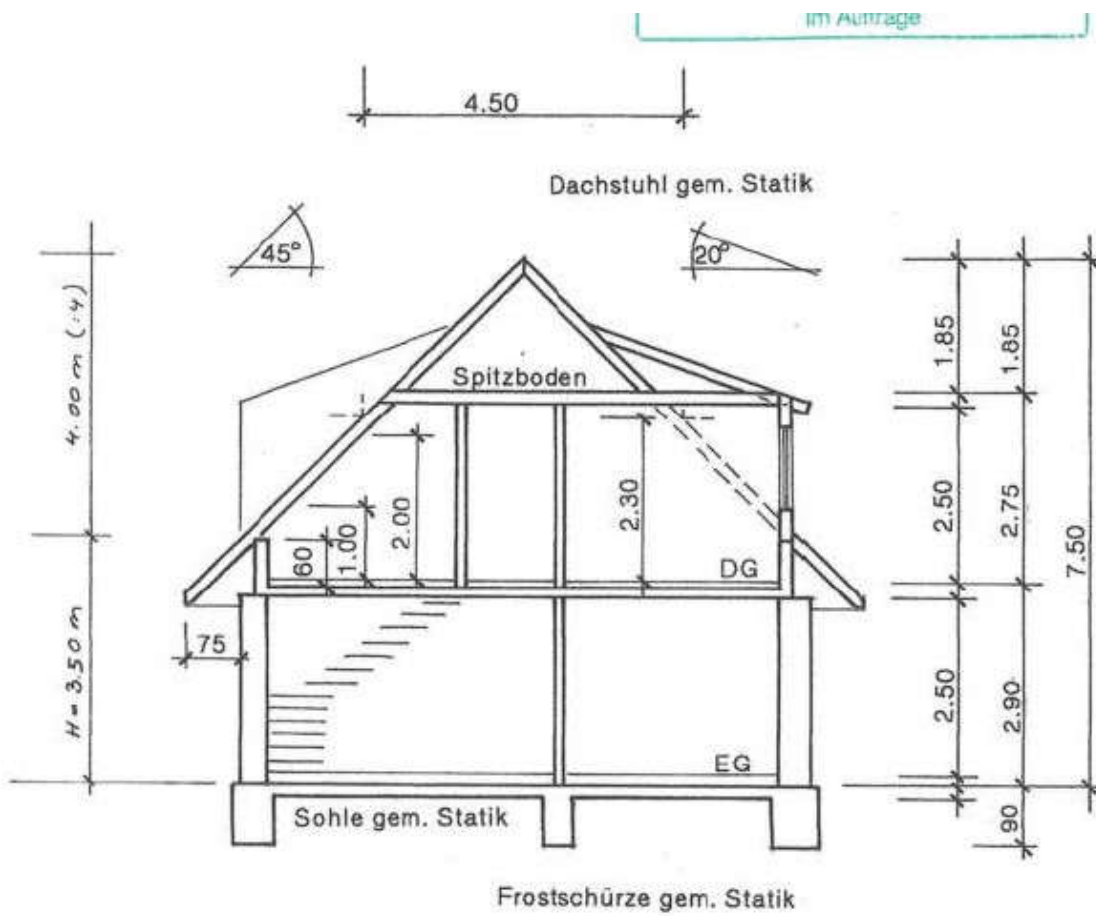
Pläne zum Bewertungsobjekt



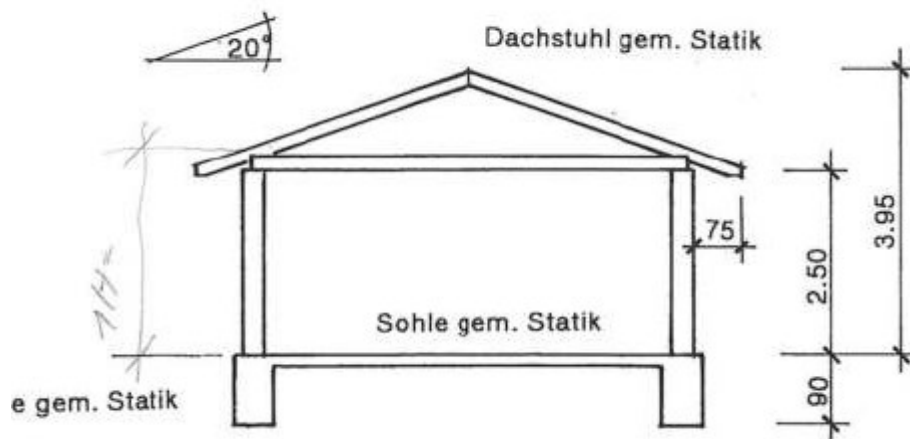
Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab)



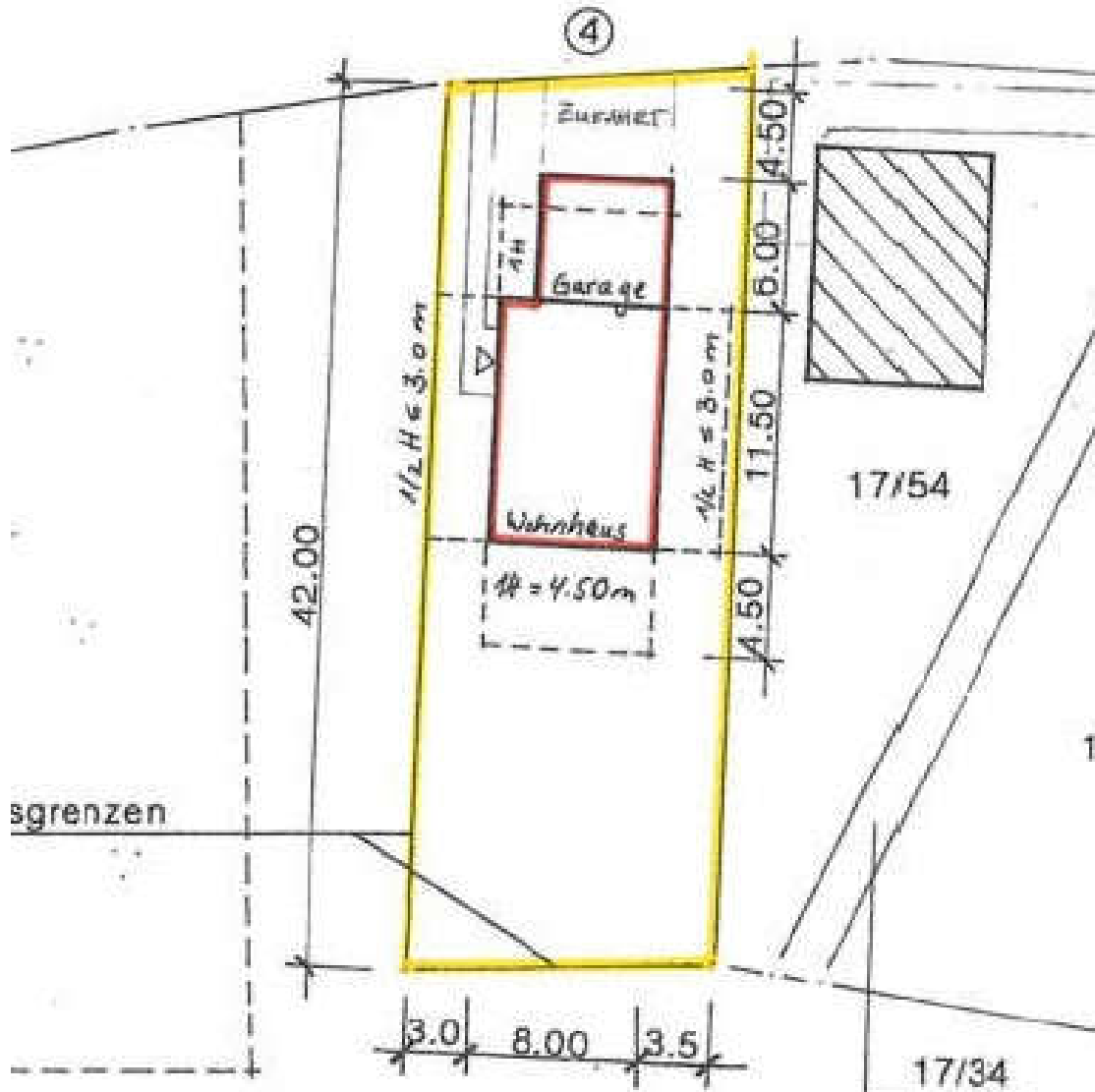
Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab)



Schnitt Wohngebäude (ohne Maßstab)



Schnitt Garage (ohne Maßstab)



Baubehördlich genehmigter Lageplan mit Zufahrt
(ohne Maßstab)

C. Fotodokumentation



01: Winsener Straße Blickrichtung Nordwesten
(Pfeil zeigt Bewertungsobjekt)



02: Winsener Straße Blickrichtung Nordwesten
(Pfeile zeigen Zufahrt zum Bewertungsobjekt und Lage des Bewertungsobjekts)



03: Straßenseite (Nordostseite) mit Zufahrt zur Garage



04: Straßenseite (Nordostseite) mit Zufahrt zur Garage



05: Straßenseite mit gepflasterter Zufahrtsfläche zur Garage



06: Nordwestseite (Pfeil zeigt Zufahrt zur Garage)



07: Nordwestseite mit Hauseingang



08: Winsener Straße Blickrichtung Südosten (Pfeil zeigt Bewertungsobjekt)



09: Nordwestlicher Grundstücksbereich mit Wegefläche zum Hauseingang



10: Nordwestlicher Grundstücksbereich mit Pforte zum Hauseingang



11: Hauseingang Nordwestseite mit gepflastertem Gartenweg



12: Nordwestseite mit überdachtem Hauseingang



13: Hauseingang Nordwestseite



14: Nordwestseite Blickrichtung Winsener Straße / Nordosten



15 und 16: Terrassenfläche Südwestseite





17: Südostseite mit Fenstertür zur Küche



18: Grundstücksbereich Südostseite Blickrichtung Südwestseite / Garten



19 und 20: Südwestseite / Gartenansicht





21: Südwestlicher Grundstücksbereich mit Gartenpool



22: Gartenpool