

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 3 / 23

04. Oktober 2023

Ausfertigung 07 von 07

Verkehrswert-Gutachten

Nr. 2304 - 563

über das mit einem

Einfamilien-Wohngebäude

bebaute Grundstück in



23812 Wahlstedt

Kiebitzring 1

Verkehrswert: 348.000 €

Zusammenfassung

Auftraggeber	Amtsgericht Bad Segeberg, Aktenzeichen 14 K 3 / 23 Beschluss vom 17. April 2023	
Ortstermin	24. Mai 2023	
Bewertungsstichtag	24. Mai 2023	
Bewertungsobjekt	Einfamilien-Wohngebäude (Winkel-Bungalow) in massiver Bauweise mit Walmdach, Baujahr ca. 2020, unfertiger Innenausbau	
Anschrift	23812 Wahlstedt, Kiebitzring 1	
Grundstück	Gemarkung Wahlstedt, Flur 9, Flurstück 480 Gebäude- und Freifläche, Kiebitzring 1, 730 m ²	
Grundbuch	Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3978, Bestandsverzeichnis Nr. 1	
Lage	in einem östlich von Wahlstedt gelegenen Neubaugebiet (Wohngebiet)	
Bebauung	Eingeschossiges Einfamilien-Wohngebäude (Winkelbungalow) mit ca. 23° bzw. 37° Walmdach. Keine Unterkellerung.	
Wohnfläche / Nutzfläche	Winkel-Bungalow mit vier Zimmern, einer Küche, einem Badezimmer, einem WC-Raum und einem Hauswirtschaftsraum, ca. 111 m ² Wohnfläche (nachteiliger Grundriss mit gefangenen Räumen).	
Konstruktion	Sohle und Fundamente aus Beton, Außenwände aus 17,5 cm Porotonziegel und ca. 16 cm Dämmung mit hellem Verputz, Innenwände aus 11,5 cm Porotonziegel, Holzbalkendecke über EG, Walmdach als Binderkonstruktion mit dunkler Pfanneneindeckung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Fenster und Fenstertüren überwiegend aus Kunststoff, weiß, mit 3-fach-Verglasung, Hauseingangstür aus Kunststoff mit partieller Dekorverglasung, Nebeneingangstür aus Kunststoff mit Glasausschnitt.	
Haustechnik	Beheizung und Warmwasseraufbereitung zentral mit Gasbrennwert-Therme, Solaranlage zur Wassererwärmung, Strom-, Gas- und Wasserversorgung vorhanden, Entwässerung in öffentliches Kanalnetz mit Kläranlage.	
Bodenwert		110.000 €
Sachwert	(Qualitätsabschlag gefangene Räume berücksichtigt)	348.000 €
Ertragswert / fiktiv		312.000 €
Verkehrswert		348.000 €
Mängelabschlag	(im Rahmen der Bewertung berücksichtigt)	30.000 €

Inhaltsverzeichnis	Seite
A. Verkehrswertermittlung	5
1.0 Allgemeine Angaben	5
1.1 Allgemeine Bedingungen des Gutachtens	5
1.2 Auftrag	7
1.3 Zweck des Gutachtens	7
1.4 Bewertungsobjekt	7
1.5 Grundbuchrechtliche Angaben / Bestandsverzeichnis	7
1.6 Eigentümer	8
1.7 Mieter / Nutzer	8
1.8 Ortsbesichtigung	8
1.9 Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag	8
2.0 Grundlagen der Wertermittlung	9
2.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen	9
2.2 Verwendete Literatur	9
2.3 Verwendete Unterlagen und Informationen	10
3.0 Grundstücksmerkmale	11
3.1 Lage in der Region	11
3.2 Ortslage	11
3.3 Nähere Umgebung	12
3.4 Verkehrsimmission	12
3.5 Sonstige Immissionen	12
3.6 Infrastruktur	13
3.7 Regionale und überregionale Verkehrslage	13
3.8 Wirtschaftliche und Demographische Lage	14
3.9 Entwicklungszustand / Planungsrechtliche Grundlagen	14
3.10 Grundstückszustand	15
3.11 Bebauung und tatsächliche Nutzung	15
3.12 Rechtliche Gegebenheiten / wertbeeinflussende Rechte und Belastungen	16
3.13 Abgabenrechtlicher Zustand	17
3.14 Erschließungszustand	17

4.0	Beschreibung der Bebauung (Gebäude)	18
4.1	Gebäudeart	18
4.2	Bauweise und Baugestaltung	18
4.3	Ausstattung	20
4.4	Gebäudetechnik	20
4.5	Energetische Eigenschaften	21
4.6	Außenanlagen	21
4.7	Qualität	22
4.8	Mängel und nutzungsbedingte Maßnahmen	24
4.9	Restnutzungsdauer	26
5.0	Wertermittlung	27
5.1	Verfahrensauswahl	27
5.2	Bodenwert	27
5.3	Sachwert	31
5.4	Ertragswert	36
5.5	Vergleichswert	42
6.0	Verkehrswert	47
7.0	Abschließende Erklärung	49
B.	Anlagen	50
	Karte 01 : Lage von Wahlstedt in Schleswig-Holstein	50
	Karte 02 : Lage von Wahlstedt im Kreis Segeberg	51
	Karte 03 : Lage des Objekts in Wahlstedt	52
	Karte 04 : Lage des Objekts im Besiedlungsgebiet	53
	Karte 05 : Ausschnitt aus der Flurkarte	54
	Pläne zum Bewertungsobjekt	55
C.	Fotodokumentation	58

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, gesundheitschädliche 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 17. April 2023 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 (Winkel-Bungalow) auf einem 730 m² großen Grundstück in einem Neubaugebiet (Wohngebiet) östlich von Wahlstedt im Kreis Segeberg in Schleswig-Holstein.

Das ca. im Jahr 2020 in massiver Bauweise errichtete Wohngebäude besteht aus einem Erdgeschoss mit ca. 23° bzw. 37° geneigtem Walmdach.

Das Gebäude verfügt über eine Wohnung mit einer Küche, einem Wohnzimmer, drei Schlafzimmern, einem Badezimmer, einem WC-Raum und einem Hauswirtschaftsraum.

Die Wohnfläche beträgt ca. 111 m².

Das Gebäude befindet sich in einem unfertigen Ausbau.

Die Außenanlagen sind noch nicht hergestellt.

1.5 Grundbuchrechtliche Angaben / Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Bad Segeberg

Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 3978, Bestandsverzeichnis Nr. 1

Gemarkung Wahlstedt, Flur 9, Flurstück 480

Gebäude- und Freifläche, Kiebitzring 1

730 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 unfertigen und daher nicht bewohnbaren Ausbauzustand.

1.8 Ortsbesichtigung

24. Mai 2023

1.9 Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

24. Mai 2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

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/Piehler

Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand 2/2023

Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, Freiburg

Gablenz, Klaus Bernhard

Immobilienbewertung, August 2010

WEKA MEDIA GmbH & Co. KG, Kissing

2.3 Verwendete Unterlagen und Informationen

Unterlagen

- die von der Sachverständigen bei den am 24. Mai 2023 durchgeführten Objektbesichtigungen erstellten Notizen und digitalen Fotografien
- Grundbuchauszug von Wahlstedt, Blatt 3978, vom 18. April 2023
- Flurkarte im Maßstab 1 : 1000, ausgestellt am 25. April 2023 von dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
- Genehmigungsfreistellung vom 04. Juni 2019 über den Neubau eines Wohnhauses mit 1 WE

Persönlich eingeholte Auskünfte

- aus dem Baulastenverzeichnis beim Kreis Segeberg am 25. April 2023
- bei dem Kreis Segeberg (Bauakte) am 22. April 2023
- bei der Stadt Wahlstedt für Auskünfte zum Planungsrecht am 26. Mai 2023
- bei dem Zweckverband Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt für Auskünfte zur Abwasserbeseitigung am 7 Juni 2023
- bei der Schleswig-Holstein Netz AG für Auskünfte zur Strom- und Gasversorgung am 02. Oktober 2023
- beim Gutachterausschuss für den Kreis Segeberg in 23795 Bad Segeberg am 03. Juli 2023
- bei Immobilien Scout 24 (Mieten und Verkäufe) am 02. Oktober 2023

3.0 Grundstücksmerkmale

3.1 Lage in der Region

(siehe B. Anlagen, Seite 50, Karte 01 und Seite 51, Karte 02)

Die Stadt Wahlstedt im Kreis Segeberg mit rd. 10.000 Einwohnern verfügt zusammen mit der ca. 8 km entfernt gelegenen Kreisstadt Bad Segeberg (ca. 18.000 Einwohner) über Mittelzentrumsfunktion.

Standortvorteile sind gegeben durch die Lage von Wahlstedt in der Mitte des Städtedreiecks Hamburg – Kiel – Lübeck.

Durch die Lage am Rande des Segeberger Forstes, umgeben von Wiesen und Weiden und von der für Schleswig-Holstein typischen Knicklandschaft verfügt Wahlstedt über weit reichende und vielfältige Stätten der Naherholung.

Bis zum Ostseestrand (Scharbeutz) ist es eine Stunde Fahrtzeit (ca. 42 km).

Durch die Nähe der Verkehrsbänder der A 21 (Kiel – Bargteheide), der B 205 (Bad Segeberg – Neumünster) und der B 206 (Bad Segeberg – Itzehoe) und die Lage innerhalb des Städtedreiecks Kiel, Hamburg und Lübeck hat sich Wahlstedt zu einem zu einem attraktiven Wohn-, Gewerbe- und Industriestandort entwickelt.

3.2 Ortslage

(siehe B. Anlagen, Seite 52, Karte 03 und Seite 53, Karte 04)

Die Besiedlung der Stadt Wahlstedt erstreckt sich nördlich und südlich der von Bad Segeberg nach Neumünster verlaufenden Ortsdurchfahrt (K 102).

Östlich von Wahlstedt verläuft die Bahnlinie Bad Segeberg – Neumünster, sowie die nach Kiel bzw. Bargteheide führende B 404 / A 21.

Mit mehr als einem Drittel grenzt die Stadtgrenze an den Staatsforst Segeberg an.

Die Gewerbe- und Industriegebiete schließen sich jeweils nordöstlich und südwestlich an den Stadtrand an.

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in einem östlich von Wahlstedt gelegenen Neubaugebiet mit Wohnbebauung.

Das Objekt liegt unmittelbar westlich der Straße Kiebitzring und – durch einen Grüngürtel getrennt – nördlich der Alten Landstraße, die südlich auf die Segeberger Straße (K 102) und westlich in das ca. 1 km entfernt gelegene Stadtzentrum führt.

Die Straße Kiebitzring verläuft rasterförmig durch das Wohngebiet und dient ausschließlich der Erschließung der anliegenden Bebauung.

3.3 Nähere Umgebung

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

3.4 Verkehrsimmission

Die Straße Kiebitzring, an der das Objekt liegt, ist eine Nebenstraße der Stadt Wahlstedt und dient ausschließlich der Erschließung der anliegenden Bebauung.

Die Straße Kiebitzring ist ausschließlich von der Alten Landstraße anfahrbar.

Die Straßeneinmündung, von der aus ca. 110 Baugrundstücke erschlossen werden, liegt unmittelbar südöstlich des Bewertungsobjekts.

Gegenüber der Alten Landstraße ist die Fahrbahn mit einem Grüngürtel und einem dem Bewertungsobjekt zugewandten Fußweg abgeschirmt.

Die Verkehrsfrequenz wird aufgrund der örtlichen Erkenntnisse und des täglich zu erwartenden Verkehrsaufkommens als erhöht eingestuft und wirkt sich - insbesondere auf die Aufenthaltsqualität der Grundstücksfreiflächen – nachteilig aus.

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

3.5 Sonstige Immissionen

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

3.6 Infrastruktur

Wahlstedt verfügt über einen modernen Stadtmittelpunkt mit Fußgängerzone. Die Lebendigkeit des Zentrums der Kleinstadt wird geprägt durch die hier angesiedelten Einkaufsmöglichkeiten, die Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe und das Rathaus.

Infrastrukturelle für einen Wohnstandort bedeutungsvolle Einrichtungen, wie z.B. Kindergärten, Ärzte und Apotheken, Schulen (Grund-, Haupt- und Realschule), Sportstätten, Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfes und Kultur- und Freizeitanlagen befinden sich in Wahlstedt.

Außerdem verfügt Wahlstedt über ein Freibad, eine Schwimmhalle und ein Theater, in dem international bekannte Schauspieler und Künstler auftreten.

Alle weiteren Angebote infrastruktureller Einrichtungen, insbesondere auch weiterführende Schulen, stehen in der nahe gelegenen Kreisstadt Bad Segeberg (ca. 8 km) und in Neumünster (ca. 24 km) zur Verfügung.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Anbindungen hat sich Wahlstedt zu einem attraktiven Wohn-, Industrie- und Gewerbestandort im Binnenland Schleswig-Holsteins entwickelt.

Rund 3.700 Arbeitsplätze bieten die ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe.

Als Stätte der Naherholung dienen die Naturräume der Umgebung.

3.7 Regionale und überregionale Verkehrslage

(siehe B. Anlagen, Seite 50, Karte 01 und Seite 51, Karte 02)

- A 21 (Bargtheide – Kiel) ca. 1,5 km nordöstlich mit Anbindung an die A 1 in die Richtungen Hamburg und Oldenburg
- A 20 (Bad Segeberg - Lübeck mit Fernziel Rostock) bei Bad Segeberg
- B 205 (Bad Segeberg – Neumünster) ca. 1,5 km nordöstlich
- B 206 (Bad Segeberg – Itzehoe) ca. 2,5 km südlich
- B 432 (Hamburg – Ostsee) ca. 4,5 km südöstlich
- Busliniennetz für den Regionalverkehr (Haltestelle in ca. 400 m)
- Bahnstation ca. 1 km nördlich mit Zugverkehr in die Richtungen Neumünster und Bad Oldesloe mit Anschlussverbindungen zu überregionalen Zielen
- Nächster Flughafen mit internationalem Flugverkehr in Hamburg (ca. 50 km)

3.8 Wirtschaftliche und demographische Lage

Wahlstedt bildet zusammen mit der Kreisstadt Bad Segeberg ein Mittelzentrum mit zentralen Versorgungsfunktionen. In den letzten 10 Jahren hat Wahlstedt einen erhöhten Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen – insbesondere durch erhöhte Zuwanderungen. Laut Prognosen wird sich dieser Trend bis 2040 fortsetzen.

Die Funktion der Stadt Wahlstedt als Wohnstandort sowie die Sicherung der vorhandenen Industrie ist daher weiter auszubauen.

Gemäß dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Wahlstedt aus dem Jahr 2023 *„steht insbesondere die Stadt Wahlstedt als Teil des gemeinsamen Mittelzentrums mit Bad Segeberg vor der Herausforderung, die Daseinsvorsorgestruktur sowie das Wohnraumangebot an die sich durch den demographischen Wandel verändernden Nachfragestrukturen anzupassen und ihre wichtige Funktion zu stärken, um die Versorgung der Bevölkerung vor Ort und des Umlands zu gewährleisten.“* Defizite und Funktionsverluste im städtebaulichen, sozialen und wirtschaftlichen Bereich sind vorhanden, z.B. durch Gebäudestrukturen der 1970er Jahre, die Leerstände von Einzelhandelsgeschäften und des Kfz-dominierenden Stadtbildes.

Arbeitsplätze sind in Wahlstedt überwiegend in Dienstleistungsbetrieben und in verarbeitenden Gewerbe- und Industriebetrieben angesiedelt. Der geringe Anteil an hochqualifizierten Arbeitskräften (< 6 %), eine Arbeitslosenquote von 8 % und niedrige kommunale Steuereinnahmen begründen die derzeit begrenzten Eigenpotenziale von Wahlstedt.

3.9 Entwicklungszustand / Planungsrechtliche Grundlagen

- Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 36 „Tütenmoor III“ (2017) der Stadt Wahlstedt mit der Ausweisung als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) und den Festsetzungen:
eingeschossige Bauweise, offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser, GRZ 0,3
Baufeld mit 4 m Abstand von der Straße Kiebitzring und 3 m Abstand von der Alten Landstraße,
Firsthöhe max. 8,80 m, Traufhöhe max. 4,50 m, mindestens 15° Dachneigung
maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus

- Entwicklungszustand und Qualität des Grundstücks entspricht mit Rücksicht auf die rechtsgültige Bebauung und Nutzung, der vorliegenden Bauleitplanung und der Umgebungsbebauung einem baureifen Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV.
- Aufgrund der Flächenausnutzung durch die vorhandene bzw. die genehmigte Bebauung besteht kein Entwicklungspotential für bauliche Erweiterungen.

3.10 Grundstückszustand

Das Eckgrundstück mit einem von Süden nach Norden leicht ansteigendem Gelände verfügt über einen unregelmäßigen Zuschnitt mit einer Tiefe von ca. 40 m und einer Breite von ca. 20 m. Entlang der Straße Kiebitzring und entlang der Alten Landstraße beträgt die Straßenfront jeweils ca. 35 m.

Zwischen dem Gehweg und der Alten Landstraße verläuft ein Grüngürtel mit hochstämmigen Laubbäumen.

Das Grundstück ist von der Straße Kiebitzring anfahrbar. Eine Bordsteinabsenkung an der gemäß Bauzeichnung geplanten Zufahrt ist jedoch nicht vorhanden.

Hingegen besteht ca. mittig der Straßenfront zum Kiebitzring eine Bordsteinabsenkung von ca. 2 m, die jedoch für eine Zufahrt nicht ausreichend ausgelegt ist.

Die Außenanlagen des Grundstücks sind noch nicht hergestellt.

Gemäß Bebauungsplan ist auf dem Grundstück mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist keine Einzäunung vorhanden.

3.11 Bebauung und tatsächliche Nutzung

Das 730 m² große Grundstück ist mit einem Einfamilien-Wohngebäude (Winkel-Bungalow) bebaut.

Das ca. im Jahr 2020 in massiver Bauweise errichtete Wohngebäude besteht aus einem Erdgeschoss und einem Walmdach mit ca. 23° und 37° Dachneigung.

Das Gebäude verfügt über eine ca. 111 m² große Wohnung mit vier Zimmern, einer Küche, einem Badezimmer, zwei WC-Räumen und einem Hauswirtschaftsraum.

Die Grundmaße des Gebäudes betragen nach Bauzeichnung 14.51 m x 7.74 m + 5.74 m x 3.74 m.

Aufgrund des Standortes und der Ausbreitung der Bebauung stehen auf dem Grundstück im westlichen und südlichen Bereich gestaltbare Freiflächen mit Aufenthaltsqualität zur Verfügung. Die Außenanlagen sind noch nicht hergestellt.

Das Wohngebäude befand sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem unfertigen und daher nicht bewohnbaren Zustand.

3.12 Rechtliche Gegebenheiten / wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Grundbuch

Der Grundbuchauszug von Wahlstedt, Blatt 3978, vom 18. April 2023 liegt der Sachverständigen vor.

Erste Abteilung, Lfd. Nr.2:

Eigentümereintragung - siehe Angaben in der gesonderten Anlage zum Gutachten –

Zweite Abteilung, Lfd. Nr. 2:

Vermerk über die Anordnung der Zwangsversteigerung; eingetragen am 14. Februar 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 25. April 2023 liegen keine Baulasteintragungen vor, die das Grundstück begünstigen oder benachteiligen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Objekt befand sich zum Bewertungsstichtag in einem unfertigen und nicht bewohnbaren Zustand. Mietverträge sind nicht bekannt.

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 westlich der Straße Kiebitzring und nördlich der Alten Landstraße, gegenüber der es mit einem Grüngürtel abgeschirmt ist.

Eine Zufahrt ist nicht vorhanden.

Ca. in der Mitte der Straßenfront zur Straße Kiebitzring befindet sich eine ca. 2 m lange Bordsteinabsenkung, die jedoch für eine Zufahrt nicht ausreichend ist.

Aufgrund des Grüngürtels zwischen Gehweg und Fahrbahn der Alten Landstraße ist von dort aus keine Zufahrt möglich.

Die Straße Kiebitzring ist ausgebaut mit einer mit grauem Betonpflaster befestigten Fahrbahn und rot gepflasterten Gehwegen zu beiden Seiten.

Straßenbeleuchtung ist auf der Seite des Bewertungsobjekts vorhanden.

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt zentral über das Entwässerungsnetz mit Kläranlage Zweckverbands Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt.

4.0 Beschreibung der Bebauung (Gebäude)

Hinweis:

Eine Innenbesichtigung des Gebäudes konnte mangels Zugang 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 bebaut.

Das ca. im Jahr 2020 in massiver Bauweise als Winkel-Bungalow errichtete Wohngebäude besteht aus einem Erdgeschoss mit einem ca. 23° und 37° geneigten Walmdach.

Das Dach ist aufgrund der Brettbinderkonstruktion und der niedrigen Dachneigung nicht ausbaufähig.

Das Gebäude verfügt über vier Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, zwei WC-Räume und einen Hauswirtschaftsraum.

Die anrechenbare Wohnfläche beträgt ca. 111 m².

Der Hauseingang liegt auf der Nordseite und führt in einen Flur, von dem aus der Hauswirtschaftsraum, das Badezimmer, ein Arbeitszimmer und die Küche begehbar sind.

Von dem Arbeitszimmer führt eine Tür in ein Gästezimmer (gefangener Raum). Von der Küche führt ein Zugang zu dem Wohnzimmer (gefangener Raum) von dem aus wiederum ein Schlafzimmer (gefangener Raum) mit Zugang zu einem WC-Raum begehbar ist. Von dem Wohnzimmer führt eine zweiflügelige Fenstertür auf der Südseite in den Garten. Das Arbeitszimmer verfügt über eine Fenstertür auf der Westseite, Der Hauswirtschaftsraum ist zusätzlich über eine Außentür auf der Ostseite zugänglich.

4.2 Bauweise und Baugestaltung

Die *vorherrschende Bauweise* der Gebäude besteht aufgrund der vorliegenden Bauunterlagen und aus den Erkenntnissen im Rahmen der Besichtigung aus den nachstehenden Baustoffen und Konstruktionen.

Gründung: Sohle und Fundamente aus Beton

Außenwände: 17,5 cm Porotonziegel mit ca. 16 cm Wärmedämmung und hellem Putz;

Innenwände: 11,5 cm Porotonziegel mit Gipsputz;

Decken: Holzbalkendecke über EG;

Bedachung: ca. 23° und 37° geneigtes Walmdach mit dunkler Pfannen-Eindeckung, Rinnen und Fallrohre überwiegend aus Zinkblech;

Fenster- und
Fenstertüren: Kunststoff, weiß, DK-Funktion, 3-fach-Verglasung,
Außenfensterbänke aus Alu, weiß

Haustür: Kunststoff, weiß, mit Glas-Segmenten;

Neben-
Eingangstür: Kunststoff, weiß, mit Glasausschnitt;

4.3 Ausstattung

Mangels Zugang konnte das Gebäude von innen nicht besichtigt werden.

Soweit mit Blick durch die Fenster erkennbar, befand sich das Gebäude im nachstehend beschriebenen Ausbaurzustand:

Fußboden: Estrich ohne Belag;

Wände: Putz und Anstrich;

Decken: Gipskarton mit Anstrich;

Innentüren: Holztüren in Holzzargen,
Ganz-Glas-Schiebetür (Ornamentverglasung) zw. Küche und Wohnzimmer;

Badezimmer: Badewanne, Duschbecken, Waschbecken. WC-Becken vorhanden,
jedoch mit unfertiger Installation;

Heizung: Gas-Heizung (unfertig) im Hauswirtschaftsraum,
Wärmeverteilung über Heizkörper;

4.4 Gebäudetechnik

Aufgrund der vorliegenden Baubeschreibung soll die Beheizung mit einer optimierten Gasbrennwert-Therme erfolgen. Die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper.

Die Warmwasseraufbereitung in einem 300 Liter Standspeicher soll über eine Solaranlage erfolgen. Auf der südlichen Dachfläche befinden sich zwei Sonnenkollektoren.

Das Gebäude ist mit einer Satellitenschüssel ausgestattet.
Auf der Südseite befindet sich ein Außenwasser-Zapfstelle.

Die Versorgung mit Strom, Gas und Trinkwasser ist vorhanden.

Die häuslichen Abwässer werden entsorgt über zentrale Abwassersysteme mit Kläranlage des Zweckverbands Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt.

4.5 Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis für das Objekt liegt nicht vor.

Das Gebäude entspricht gemäß der Baubeschreibung dem energetischen Standard des Baujahres (ca. 2020).

Inwieweit die energetischen Anforderungen eingehalten wurden, konnte im Rahmen der Besichtigung nicht festgestellt werden.

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 noch nicht hergestellt. Die Freiflächen des Grundstücks befinden sich in einem unkultivierten Zustand mit naturbelassener Vegetation.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist keine Einzäunung vorhanden.

Eine für die entlang der nördlichen Grundstücksgrenze geplante Zufahrt erforderliche Bordsteinabsenkung ist nicht vorhanden.

Ca. mittig der Straßenfront zur Straße Kiebitzring ist eine Bordsteinabsenkung von ca. 2 m vorhanden, die jedoch für eine Zufahrt nicht die erforderliche Breite hat.

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

4.7 Qualität

→ gute Wohnlage (quartiersbezogen)

Das Bewertungsobjekt liegt in einem östlich von Wahlstedt gelegenen Neubaugebiet mit Wohnbebauung als ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser.

→ annehmbare Entfernung zu den nächsten Städten

Wahlstedt liegt ca. 8 km nordwestlich der Kreisstadt Bad Segeberg (ca. 18.000 Einwohner) und ca. 20 km südöstlich der Stadt Neumünster (ca. 80.000 Einwohner).

→ vorteilhafte überregionale Verkehrsanbindung

A 21 (Bargteheide – Kiel) ca. 1,5 km nordöstlich

A 20 (Bad Segeberg - Lübeck mit Fernziel Rostock) bei Bad Segeberg

B 205 (Bad Segeberg – Neumünster) ca. 1,5 km nordöstlich

B 206 (Bad Segeberg – Itzehoe) ca. 2,5 km südlich

B 432 (Hamburg – Ostsee) ca. 4,5 km südöstlich

Busliniennetz für den Regionalverkehr (Haltestelle in ca. 400 m)

Bahnstation ca. 1 km nördlich mit Zugverkehr in die Richtungen Neumünster und Bad Oldesloe mit Anschlussverbindungen zu überregionalen Zielen

Nächster Flughafen mit internationalem Flugverkehr in Hamburg (ca. 50 km)

→ erhöhte Verkehrsimmission / weniger ruhige Wohnlage

Das Eckgrundstück grenzt zu zwei Seiten an eine öffentliche Verkehrsfläche und liegt unmittelbar an dem Einmündungsbereich von der Alten Landstraße in die Straße Kiebitzring, die einzige Zufahrt und Ausfahrt zu dem Wohngebiet mit ca. 110 Baugrundstücken ist.

Die Straße Kiebitzring führt rasterförmig durch das Wohngebiet und dient ausschließlich der Erschließung der anliegenden Bebauung.

Die Verkehrsfrequenz ist am Standort des Bewertungsobjekts entsprechend erhöht einzustufen.

→ Massivbauweise

Die Bebauung besteht aus einem ca. im Jahr 2020 in massiver Bauweise errichteten Bungalow und einem ca. 33° und 37° geneigten Walmdach.

→ Dachgeschoss nicht ausbaufähig

Aufgrund der Binderkonstruktion und der niedrigen Dachneigung ist das Walmdach für einen Ausbau zu Wohnzwecken nicht geeignet.

→ unfertige Ausstattung

Soweit von außen durch die Fenster erkennbar, fehlen die Bodenbeläge, die Wand- und Bodenfliesen und die Endmontage der Sanitärobjekte und der Heizung.

Die vorhandene Ausstattung (Wände, Decken, Innentüren) entspricht dem durchschnittlichen Standard.

→ nachteilige Grundrissgestaltung

Die Aufteilung der Räume und die innere Erschließung sind nicht vorteilhaft und auch nicht zeitgemäß.

Es ist möglich, dass die Grundrissgestaltung aufgrund persönlicher Bedürfnisse des Eigentümers individuell geplant wurde. Jedoch ist die Raumaufteilung für einen zukünftigen Eigentümer von Nachteil.

Der Hauseingang führt in einen ca. 8 m langen Flur mit Zugängen zu dem Hauswirtschaftsraum, zu dem Badezimmer, zu dem Arbeitszimmer und zu der Küche.

Die Wohnung hat drei gefangene Räume.

Das Wohnzimmer ist ausschließlich über die Küche und das Schlafzimmer mit WC-Raum ausschließlich über das Wohnzimmer begehbar. Somit führt der Weg zwischen Schlafzimmer und Badezimmer durch das Wohnzimmer und die Küche.

Das Gästezimmer ist ausschließlich von dem Arbeitszimmer begehbar.

Der Zugang zu dem Gästezimmer und zu dem Schlafzimmer könnte nachträglich von dem Flur aus hergestellt werden.

Die Küche verfügt trotz ausreichend vorhandener Möblierungswände über ein schmales Fenster mit hoher Brüstung ohne Blickbeziehung ins Freie.

Das Wohnzimmer verfügt nur auf der Südseite über eine Fenstertür. Zur Westseite befinden sich kleine Fenster mit Brüstung.

→ Außenanlagen

Die Außenanlagen sind noch nicht hergestellt. Die Freiflächen verfügen noch über eine naturbelassene Vegetation.

Gemäß dem Bebauungsplan ist auf dem Grundstück mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Einfriedigungen sind ausschließlich mit Heckengrün zugelassen.

→ allgemeiner Zustand

Das Wohngebäude befindet sich in einem unfertigen und nicht bewohnbaren Ausbauzustand.

4.8 Mängel und nutzungsbedingte Maßnahmen

Fehlende Türenpodeste

Die Schwellen der Außentüren (Hauseingangstür und Nebeneingangstür) und der Fenstertüren bestehen aus Dämmmaterial mit bituminösem Anstrich. Das Dämmmaterial ist gebrochen und die Abdichtung gerissen.

Das Dämmmaterial ist in den Sockelbereichen zu entfernen und die freiliegenden Bauteile (Mauerwerk bzw. Beton) sind mit einer druckfesten Isolierung und Abdichtung zu versehen, an die ein Podest angebaut oder gepflastert werden kann.

Der Investitionsaufwand für die Herstellung der Podeste wird auf 15.000 € geschätzt.

Unfertige Innenausstattung

Der Investitionsaufwand für die Fertigstellung der Innenausstattung für die Wohnbarkeit (Bodenbeläge, Endmontage und Inbetriebnahme der Sanitärobjekte und der Heizung) wird auf 15.000 € geschätzt.

Nicht vorhandene Außenanlagen

Die Außenanlagen sind noch nicht hergestellt.

Bei der Sachwertberechnung wird für die Außenanlagen daher kein Wert berücksichtigt.

Nachteilige Grundrissgestaltung

Für die nachteilige Grundrissgestaltung mit gefangenen Räumen (Gästezimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer) bzw. Durchgangsräumen (Arbeitszimmer, Küche, Wohnzimmer) wird eine Wertminderung in Form eines Qualitätsabschlags in Höhe von 30.000 € von dem vorläufigen Verfahrenswert (Sachwert) in Abzug gebracht und könnte die Kosten für bauliche Maßnahmen zur Optimierung des Grundrisses decken.

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 innerhalb des Gebäudes.

Der gemäß § 8 ImmoWertV monetär zu berücksichtigende Investitionsbedarf für die Herstellung der Türenpodeste und die Fertigstellung des Innausbaus wird auf insgesamt ca. 30.000 € geschätzt.

Der Abschlag stellt den gemäß § 8 ImmoWertV monetär zu berücksichtigenden Investitionsbedarf für die Behebung der erfassten Mängel und die Fertigstellung des Innausbaus dar, die für eine Bewohnung bzw. Nutzung des Gebäudes zwingend erforderlich ist, jedoch keine wertsteigernden Baumaßnahmen enthalten.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Höhe des Abschlages voraussichtlich nicht identisch sein kann mit der Höhe des tatsächlichen Investitionsbedarfes.

Die Abschlagshöhe ist nicht unter Kostengesichtspunkten, sondern unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz zu dimensionieren.

Darüber hinaus sind die Art und der Umfang der Instandsetzung von der Investitionsbereitschaft des (zukünftigen) Eigentümers abhängig.

Die erforderliche Investitionen sind ein pauschaler Ansatz. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben allein aufgrund der Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung erfolgt sind. Eine Ausschreibung der erforderlichen Baumaßnahmen kann durchaus zu abweichenden Ergebnissen führen.

4.9 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer der Gebäude 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 und 4), des baulichen Zustandes, des Gebäudealters und unter der Voraussetzung der Behebung der Mängel sowie einer zukünftig kontinuierlichen Pflege und Unterhaltung wird dem Wohngebäude zum Bewertungsstichtag, 24. Mai 2023, eine in der nachstehenden Tabelle aufgezeigte Restnutzungsdauer beigemessen.

Gebäude	Baujahr	GND Gesamt- nutzungsdauer	Alter	RND Rest- nutzungsdauer
Wohngebäude	ca. 2020	75 Jahre	3 Jahre	72 Jahre

Aufgrund des bautechnischen Zustandes wird nach Mängelbehebung und bei einer zukünftig unterstellten normalen und kontinuierlichen baulichen Unterhaltung von einer möglichen Restnutzungsdauer für das Wohngebäude von 72 Jahren ausgegangen.

5.0 Wertermittlung

5.1 Verfahrensauswahl

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. im Jahr 2020 in massiver Bauweise errichtetes Einfamilien-Wohngebäude (Winkel-Bungalow) mit einem ca. 23° und 37° geneigten Walmdach auf einem 730 m² großen Grundstück in einem östlich von Wahlstedt gelegenen Neubaugebiet mit Wohnbebauung.

Das Wohngebäude verfügt über vier Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, einen WC-Raum und einen Hauswirtschaftsraum.

Die Wohnfläche beträgt ca. 111 m².

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

Für eine dauerhafte Ertragsnutzung ist das Objekt aufgrund der Größe ebenso geeignet, wenngleich diese Verwertung aufgrund der Größe des Gebäudes und des Grundstücks 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 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 Wahlstedt, Blatt 3978

Bestandsverzeichnis Nr. 1

Gemarkung Wahlstedt, Flur 9, Flurstück 480

Gebäude- und Freifläche, Kiebitzring 1

730 m²

Bewertungstichtag: 24. Mai 2023

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 Wahlstedt 160 € / m² zum 31. Dezember 2022.

Die Größe des Referenzgrundstücks beträgt 600 m².

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

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

Der heranzuziehende Bodenrichtwert beträgt daher 160 € / m² bei einer Größe von 600 m².

Vergleichswert

Auf dem aktuellen Immobilienmarkt wird in Wahlstedt ein 649 m² großes Grundstück zum Preis in Höhe von 198 €/ m² angeboten.

Dieser Bodenpreis liegt ca. 25 % über dem Bodenrichtwert.

Das überhöhte Preisniveau resultiert aus der derzeit hohen Nachfrage nach Baugrundstücken gegenüber einer geringen Angebotssituation.

Weitere vergleichbare Grundstücke werden im Umkreis von 5 km zurzeit nicht angeboten.

Wertbeeinflussende Tatbestände

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

Berechnung des Bodenwertes

Die Fläche des Bewertungsgrundstücks beträgt 730 m².

Weil die Grundstücksgröße die Größe des Referenzgrundstückes überschreitet, wird eine flächenspezifische Umrechnung angewendet.

Bodenrichtwert:	160 €/ m ²
Referenzgröße:	600 m ²
Umrechnungskoeffizient:	106
Größe des Grundstücks:	730 m ²
Umrechnungskoeffizient (bei 750 m ²):	100
Umrechnung:	
160 €/ m ² x 100 / 106	150,94 €/ m ²
	= rd. 150 €/ m ²
Bodenwert Bauland:	
730 m ² x 150 €/ m ²	109.500 €
	= rd. 110.000 €

Hinweis:

Der Bodenwert kann bei bebauten Grundstücken nicht exakt errechnet werden. Bei dem Bodenwert bebauter Grundstücke handelt es sich um einen rein theoretischen Wertansatz. In der Praxis differenzieren die Marktteilnehmer die Kaufpreise nicht nach Boden und Gebäudeanteil, sondern bilden vielmehr Kaufpreise als Gesamtbetrag.

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile schätzt die Sachverständige den Bodenwert für das Bauland als bebautes Grundstück auf 110.000 €.

5.3 Sachwert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilien-Wohngebäude (Winkel-Bungalow) auf einem 730 m² großen Grundstück in einem östlich von Wahlstedt (Kreis Segeberg, Schleswig-Holstein) gelegenen Neubaugebiet mit Wohnbebauung.

Das ca. im Jahr 2020 in Massivbauweise errichtete Wohngebäude besteht aus einem Erdgeschoss mit einem ca. 23° und 37° geneigten Walmdach.

Das Gebäude verfügt über vier Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer, einen WC-Raum und einen Hauswirtschaftsraum.

Die Wohnfläche beträgt ca. 111 m².

Das Objekt befindet sich in einem unfertigen Ausbauzustand und ist daher noch nicht bewohnt.

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

1.23 Erdgeschoss, Dachgeschoss flach geneigtes Dach / nicht nutzbar

Standardstufe 3 und 4

1.300 €/ m² BGF einschl. 17 % Baunebenkosten

Brutto-Grundfläche (BGF):

EG:

$$14.51 \text{ m} \times 7.74 \text{ m} + 5.74 \text{ m} \times 3.75 \text{ m} \quad 133,82 \text{ m}^2$$
$$= \text{rd. } 134 \text{ m}^2$$

Baupreis-Index

Wertermittlungsstichtag: 24. Mai 2023

Baupreisindex für das Bundesgebiet

Mai 2023 / 2. Quartal 2023 160,2 %

Mai 2010 90,0 %

Berechnung für die Umbasierung ¹

Index Basisjahr 2015 / Index Basisjahr 2010 x 100

$$= 160,2 / 90,0 \times 100 = 178 \%$$

Die anzuwendende Indexsteigerung beträgt danach 178 %.

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 Mai 2023 gestiegen, was für Wohngebäude zu einem Index von 178 % geführt hat.

Herleitung:

Index Berichtszeitraum (2015 = 100), Mai 2023 = 160,2

Index 2010 (2015 = 100), Mai 2010 = 90

$$160,2 / 90 \times 100 = 178 \text{ (Index Mai 2023 zum Basisjahr 2010)}$$

Tabelle zur Ermittlung des Gebäudewertes

Gebäude	Einfamilien-Wohngebäude Baujahr ca. 2020
Berechnungsdaten	
Berechnungsbasis	
Brutto-Grundfläche (BGF)	134 m ²
Baupreisindex (BPI) (2015 = 100)	178 %
Normalherstellungskosten	
• NHK 2010	1.300 € / m ²
• Korrekturfaktor) ²	x 178 %
• NHK mod. am Wertermittlungs-Stichtag	<u>2.314 € / m²</u>
Herstellungswert (inkl. BNK)	2.314 € x 134 m ² = 310.000 €
Gebäude-Herstellungswert	310.000 €
Alterswertminderung	
• GND/RND	75 / 72
• linear	4 %
• Betrag	12.400 €
Sachwert Gebäude	297.600 €
Besondere Ausstattung	-
Gebäudewert gesamt	297.600 € = rd. 298.000 €

² Korrekturfaktor Indexsteigerung

Tabelle für die Ermittlung des Sachwertes

Gebäude	Gebäudewert	
Wohngebäude	298.000 €	
Wert der Außenanlagen Bepflanzung, Einfriedigung, befestigte Flächen (frei geschätzt) ³	ohne Wert (nicht hergestellt)	
= Wert der Gebäude und Außenanlagen	298.000 €	
+ Bodenwert Bauland	110.000 €	
= vorläufiger Verfahrenswert / Sachwert	408.000 €	
- Wertminderung nachteiliger Grundriss	- 30.000 €	
= vorläufiger Verfahrenswert / Sachwert	378.000 €	
x Marktanpassungsfaktor (bezogen auf die Summe der Sachwerte aller Gebäudeteile)	Makro- und Mikrolage, Größe, Qualität und Höhe des Sachwertes entsprechen einer durch- schnittlichen Nachfrage aufgrund aktueller Marktbeobachtungen und vorliegender Vergleiche	1,00
= Marktangepasster Sachwert	378.000 € / 111 m ² Wohnfläche = 3.405 € / m ²	
- Herstellung Türenpodeste	15.000 €	
- Fertigstellung Innenausbau	15.000 €	
= verbleibender Sachwert	348.000 €	
Sachwert	348.000 € / 111 m² Wohnfläche = 3.135 € / m²	

³ Die Außenanlagen sind noch nicht hergestellt.

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 (378.000 €) handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt im Rahmen eines Ortsvergleichs um eine Immobilie mit voraussichtlich durchschnittlicher Nachfrage.

Die Nachfrage wird neben dem Zustand der gegenwärtigen Bebauung vordergründig von der Lage des Grundstücks 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 marktkonform eingeschätzt.

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 Wahlstedt nicht vor.

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

Nach Hinzuziehung der Marktanalysen⁴ betragen die angebotenen Mieten für Einfamilien-Wohnhäuser zwischen 90 und 120 m² Wohnfläche in Wahlstedt durchschnittlich 10,08 € / m² Wohnfläche bei einer Preisspanne zwischen 8,13 € und 12,04 € / m² Wohnfläche.

Der Erhebung liegen nicht mehr als zwei Werte zugrunde.

Im Umkreis von 5 km betragen die Mietangebote für 18 Einfamilien-Wohnhäuser durchschnittlich 10,53 € / m² Wohnfläche bei einer Spanne von 8,12 € und 19,91 € / m² Wohnfläche.

Der für Einfamilien-Wohnhäuser in der Qualität des Bewertungsobjekts angemessene und nachhaltige Mietpreis wird aufgrund der Vergleichsdatenbank on-geo GmbH mit 8,78 € / m² / Wohnfläche angegeben.

Die Preisspanne liegt zwischen 7,64 € und 10,09 € / m² Wohnfläche.

⁴ ImmoScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin – Stand Juni 2023

Mietpreise in Wahlstedt ⁵

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete/ m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	13	8,76 €	6,78 € - 12,04 €	24.939
Wohnungen	10 (76,9%)	8,64 €	6,78 € - 10,83 €	14.938 (59,9%)
<=30 m ²	-	-	-	8.858 (35,5%)
>30 - 60 m ²	2 (15,4%)	8,99 €	7,14 € - 10,83 €	11.056 (44,3%)
>60 - 90 m ²	7 (53,9%)	8,38 €	6,78 € - 9,80 €	11.404 (45,7%)
>90 - 120 m ²	1 (7,7%)	9,72 €	-	9.323 (37,4%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	8.772 (35,2%)
>160 m ²	-	-	-	8.675 (34,8%)
Häuser	3 (23,1%)	9,17 €	7,33 € - 12,04 €	10.001 (40,1%)
<=90 m ²	-	-	-	8.423 (33,8%)
>90 - 120 m ²	2 (15,4%)	10,08 €	8,13 € - 12,04 €	8.360 (33,5%)
>120 - 160 m ²	1 (7,7%)	7,33 €	-	7.753 (31,1%)
>160 m ²	-	-	-	7.358 (29,5%)

⁵ ImmoScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin – April 2022 bis Juni 2023

Mietpreise in Wahlstedt ⁶

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungsintervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	163	8,95 €	6,50 € - 11,67 €	35.961
Wohnungen	128 (78,5%)	8,69 €	6,50 € - 11,00 €	22.975 (63,9%)
<=30 m ²	2 (1,2%)	9,96 €	8,26 € - 11,67 €	14.232 (39,6%)
>30 - 60 m ²	40 (24,5%)	8,70 €	6,50 € - 10,83 €	17.477 (48,6%)
>60 - 90 m ²	64 (39,3%)	8,44 €	6,57 € - 10,69 €	17.938 (49,9%)
>90 - 120 m ²	15 (9,2%)	9,76 €	6,97 € - 12,90 €	14.871 (41,4%)
>120 - 160 m ²	2 (1,2%)	9,76 €	8,93 € - 10,59 €	14.091 (39,2%)
>160 m ²	5 (3,1%)	7,64 €	5,03 € - 10,00 €	13.979 (38,9%)
Häuser	35 (21,5%)	9,92 €	6,57 € - 12,41 €	12.986 (36,1%)
<=90 m ²	1 (0,6%)	9,73 €	-	11.064 (30,8%)
>90 - 120 m ²	18 (11%)	10,53 €	8,12 € - 19,91 €	10.987 (30,6%)
>120 - 160 m ²	10 (6,1%)	9,31 €	6,57 € - 12,41 €	10.185 (28,3%)
>160 m ²	6 (3,7%)	9,11 €	5,36 € - 10,76 €	9.727 (27,1%)

Objektspezifische Vergleichsmiete on-geo ⁷

Angemessener Wert [EUR/m ²]	8,78
Preisspanne [EUR/m ²]	7,64 bis 10,09
Bemerkung	Es wurden 1310 Objekte im Umkreis von 7 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,8 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.

⁶ ImmoScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin – April 2022 bis Juni 2023

⁷ on-geo GmbH, Juni 2023

Vergleichsmieten auf dem aktuellen Immobilienmarkt

Auf dem aktuellen Wohnungsmarkt werden in Wahlstedt keine Häuser und keine Wohnungen in der Größe des Bewertungsobjekts zur Miete angeboten. Insofern ist hierfür zurzeit kein Markt vorhanden.

In einem erweiterten Umkreis von 5 km wird ein Einfamilien-Wohngebäude in der ca. 3 km entfernt gelegenen Gemeinde Fahrenkrug mit einer Wohnfläche von 235 m² zu einem Mietpreis in Höhe von 7,23 € / m² angeboten.

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.

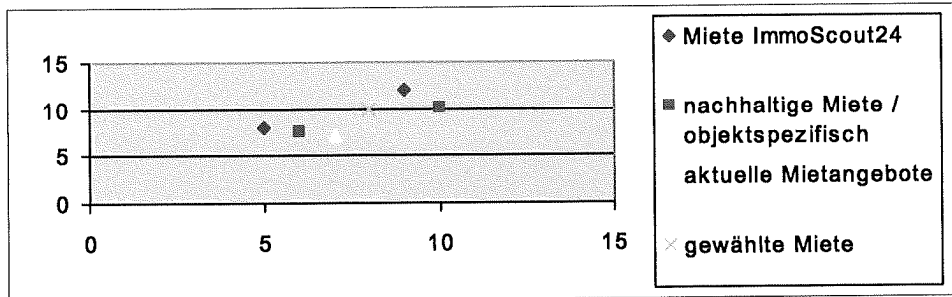
Ein nachhaltig erzielbarer Mietertrag orientiert sich gewöhnlich eher am mittleren Wert der vergleichsweise herangezogenen Mieten, der durch Veränderungen der Marktlage (z.B. Veränderung der Wohnraumangebote und der Gesamtstrukturen) am wenigsten beeinflusst werden kann.

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

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohnraum mit einer eher kleinen 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 10,00 € / m² Wohnfläche angemessen.

Streubild: Marktübersicht im Vergleich zu dem gewählten Mietpreis



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

Tabelle zur Ermittlung des Ertragswertes

	Einfamilien-Wohngebäude Baujahr ca. 2020
Wohnfläche / m ²	111
Miete € / m ²	10
Miete € / Monat	1.110
Miete € / Jahr (Rohertrag)	13.320
Bewirtschaftungskosten €	
- Verwaltungskosten	350
- Instandhaltungskosten	1.500
- Mietausfallwagnis	300
Reinertrag / Jahr €	11.170
Reinertragsanteil des Bodens Verzinsungsbetrag nur des Bodenanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist	
Bodenwert €	110.000
Liegenschaftszinssatz ⁸	x 3 %
€	= 3.300
Reinertrag / Jahr €	7.870
Vervielfältiger p = 3 %	3 %
Restnutzungsdauer	72 Jahre
Faktor	29,37
Ertragswert €	231.141
+ Bodenwertanteil Bauland €	110.000
investitionsbezogener vorläufiger Ertragswert des Objekts €	341.141 = rd. 342.000 / 111 m ² = 3.081 €/ m ² Wohnfläche
Mängelabschlag €	30.000
Ertragswert €	312.000
Ertragswert	312.000 € / 111 m² = 2.810 € / m² Wohnfläche

⁸ der Liegenschaftszinssatz variiert nach einschlägiger Fachliteratur bei nicht ertragsorientierten Einfamilien-Wohnhäusern zwischen 2,5 % und 4,5 %. Die Orientierung bei Objekten mit kleiner Wohnfläche, langer Restnutzungsdauer und risikobehafteter Kosten- und Erlössituation orientiert sich am unteren 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 in Wahlstedt sechs Kauffälle von Einfamilien-Wohngebäuden aus dem Jahr 2020 bis 2021 vor, die für einen Vergleich heranziehbar sind, jedoch bezüglich des Baujahres und der Grundstücksgröße teilweise abweichen.

Wenngleich es sich teilweise um nicht modellkonforme Vergleichsobjekte handelt (Wohnfläche, Grundstücksgröße, Baujahr, Ausstattung), erscheinen sie als Vergleich geeignet und heranziehbar.

**Tabelle Kauffälle aus der Kaufpreis-Sammlung des Gutachterausschusses
im Vergleich zum Bewertungsobjekt**

Gebäude	Lage in Wahlstedt	Baujahr	Wohnfläche	Grundstück	Preis	Preis m ² WF
EFH	Im Bucheneck	2012	106 m ²	545 m ²	305.000 €	2.877 €
EFH	Am Eichengrund	2013	127 m ²	598 m ²	265.000 €	2.086 €
EFH	Am Eichengrund	2013	109 m ²	504 m ²	349.000 €	3.201 €
EFH	Kiebitzring	2017	162 m ²	759 m ²	484.000 €	2.987 €
EFH	Kiebitzring	2019	162 m ²	716 m ²	595.000 €	3.672 €
EFH	Matthias-Claudius-Weg	2016	128 m ²	899 m ²	473.000 €	3.695 €
Bewertungs- objekt	Wahlstedt Kiebitzring 1	2020	111 m ²	730 m ²		
Sachwerte			ohne Mängelabschlag		378.000 €	3.405 €
			nach Mängelabschlag		348.000 €	3.135 €
Ertragswerte			ohne Mängelabschlag		342.000 €	3.081 €
			nach Mängelabschlag		312.000 €	2.810 €

Alle Ergebnisse der Sach- und Ertragswertberechnung liegen innerhalb der Bandbreite der Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Kreises Segeberg.

Vergleiche aus dem aktuellen Immobilienmarkt

Auf dem aktuellen Immobilienmarkt werden in Wahlstedt zurzeit vier intakte und teilmodernisierte Wohnhäuser zum Kauf angeboten, die in der nachstehenden Tabelle aufgeführt sind.

Tabelle Angebote auf dem aktuellen Immobilienmarkt im Vergleich zum Bewertungsobjekt

Gebäude	Lage	Baujahr	Wohnfläche	Grundstück	Preis	Preis m ² WF
EFH	Wahlstedt	1976	131 m ²	954 m ²	315.000 €	2.404 €
EFH	Wahlstedt	1978	130 m ²	770 m ²	280.000 €	2.153 €
EFH	Wahlstedt	1971	90 m ²	861 m ²	250.000 €	2.777 €
EFH	Wahlstedt	1979	132 m ²	657 m ²	359.000 €	2.719 €
Bewertungs- objekt	Wahlstedt Kiebitzring 1	2020	111 m ²	730 m ²		
Sachwerte			ohne Mängelabschlag		378.000 €	3.405 €
			nach Mängelabschlag		348.000 €	3.135 €
Ertragswerte			ohne Mängelabschlag		342.000 €	3.081 €
			nach Mängelabschlag		312.000 €	2.810 €

Die Ergebnisse der Sach- und Ertragswertberechnung ohne Mängelabschlag liegen über den herangezogenen Vergleichspreisen von Wohngebäuden auf dem aktuellen Immobilienmarkt.

Die Abweichung erklärt sich vorwiegend durch die älteren Baujahre der Vergleichsobjekte.

Vergleiche aus der Statistik von ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin ⁹

Größe	Angebote im Umkreis von 1.000 m		
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m ² / gesamt	Streuungsintervall (90%)
EFH	50 (100%)	3.039 € 465.929 €	1.586 €-4.324 € 225.000 €-749.000 €
<=90 m ²	3 (6%)	3.418 € 276.833 €	1.683 €-5.250 € 151.500 €-420.000 €
>90 - 120 m ²	11 (22%)	3.519 € 379.289 €	1.916 €-4.817 € 205.000 €-525.064 €
>120 - 160 m ²	18 (36%)	3.116 € 421.541 €	1.563 €-4.072 € 225.000 €-526.362 €
>160 m ²	18 (36%)	2.606 € 594.779 €	1.586 €-3.160 € 392.123 €-749.000 €

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 3.519 € / m² zum Kauf angeboten bei einer Preisspanne zwischen 1.916 € und 4.817 € / m² Wohnfläche.

Das Ergebnis der angewandten Sachwertberechnung (3.405 € / m²) in Bezug auf das Objekt ohne Mängelabschlag liegt leicht unter dem Durchschnittspreis der Statistik, jedoch innerhalb des Streuungsintervalls.

⁹ ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin, Juni 2023

Objektspezifische Vergleichsmiete on-geo ¹⁰

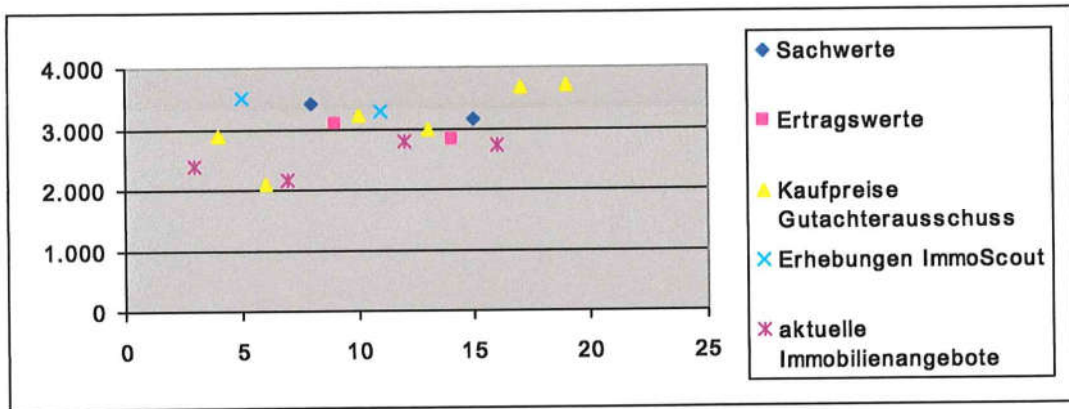
Informationen zur Lage - Vergleichspreise	
Angemessener Wert [EUR/m ²]	3.289,00
Preisspanne [EUR/m ²]	2.610,00 bis 4.146,00
Bemerkung	<p>Es wurden 703 Objekte im Umkreis von 7,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Juni 2023). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,5 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 Wertermittlungstichtag angepasst.</p> <p>Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:</p> <ul style="list-style-type: none">- Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 23812), Baujahr 2018, Wohnfläche 120 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3325 €/m²- Einfamilienhaus in 0,5 km Entfernung (PLZ: 23812), Baujahr 2024, Wohnfläche 120 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3508 €/m²- Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 23812), Baujahr 2021, Wohnfläche 120 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3911 €/m²- Einfamilienhaus (freistehend) in 0,7 km Entfernung (PLZ: 23812), Baujahr 2023, Wohnfläche 120 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3802 €/m²- Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 23812), Baujahr 2013, Wohnfläche 110 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3172 €/m²

Die Ergebnisse der Sach- und Ertragswertberechnung ohne Mängelabschlag siedeln sich leicht oberhalb und leicht unterhalb des objektspezifischen und angemessenen Vergleichspreises der herangezogenen Statistik an.

¹⁰ on-geo GmbH, Juni 2023

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.

Die Ergebnisse der angewandten Verfahren für das Bewertungsobjekt ohne Mängelabschlag siedeln sich innerhalb der Spanne der Vergleichspreise des Gutachterausschusses an. Die Ergebnisse des Sachwertverfahrens liegen weiterhin im Streuungsfeld der Erhebungen der Kaufpreis-Statistik Immobilien-Scout GmbH.

Die Preise der aktuellen Immobilienangebote liegen unterhalb der Ergebnisse des Sach- und Ertragswertverfahrens. Dieser Tatbestand ist durch die älteren Baujahre der angebotenen Immobilien begründet.

Die Ergebnisse der angewandten Verfahren nach Mängelabschlag siedeln sich im mittleren Bereich aller herangezogenen Vergleichspreise an.

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 (Winkel-Bungalow) auf einem 730 m² großen Grundstück in einem östlich von Wahlstedt (ca. 10.000 Einwohner) gelegenen Neubaugebiet mit Wohnbebauung im Kreis Segeberg in Schleswig-Holstein.

Das ca. im Jahr 2020 in massiver Bauweise errichtete Wohngebäude besteht aus einem Erdgeschoss und einem ca. 23° und 37° geneigten Walmdach.

Das Gebäude verfügt über eine ca. 111 m² große Wohnung mit vier Zimmern, einer Küche, einem Badezimmer, einem WC-Raum und einem Hauswirtschaftsraum.

Die Grundrissgestaltung weist Nachteile auf (drei gefangene Räume bzw. drei Durchgangsräume). Hierzu wurde ein Qualitätsabschlag in Höhe von 30.000 € von dem vorläufigen Gebäudesachwert in Abzug gebracht, der auch für bauliche Maßnahmen zur Optimierung des Grundrisses eingesetzt werden kann.

Das Grundstück mit leichtem Gefälle von Norden nach Süden liegt an einem Straßenkreuz mit einer Straßenfront von insgesamt 70 m verfügt über einen unregelmäßigen Zuschnitt. Eine Bordsteinabsenkung für eine Zufahrt ist nicht vorhanden.

Die Außenanlagen des Grundstücks sind noch nicht hergestellt.
Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht vorhanden.

Das Grundstück liegt am Einmündungsbereich der Alten Landstraße in die Straße Kiebitzring, die der alleinigen Erschließung von ca. 110 Wohnbaugrundstücken dient.

In Bezug auf die Immissionen aus der zu erwartenden Verkehrsfrequenz handelt es sich um eine weniger ruhige Wohnlage.

Das Gebäude befand sich in einem unfertigen Zustand (Bodenbeläge, Fertigstellung Bad- und Heizungsinstallation). Weitere Angaben zur Innenausstattung sind nicht möglich, weil das Gebäude nicht zugänglich war.

Die Investition für die Fertigstellung des Innenausbaus wird auf 15.000 € geschätzt.

Für den Ausbau der defekten Dämmung und den Einbau fehlender Podeste an den Außentüren und an den Fenstertüren wird der Kostenaufwand auf 15.000 € geschätzt.

Ein Energieausweis liegt für das Gebäude nicht vor.

Das Gebäude entspricht gemäß der vorliegenden Baubeschreibung energetischen Standard des Baujahres (2020).

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 348.000 €.

Das Ergebnis des fiktiv angewandten Ertragswertverfahrens beträgt 312.000 €.

Die Ergebnisse des Sachwertverfahrens liegen innerhalb der Bandbreite der Vergleichspreise des Gutachterausschusses und der Erhebungen der Preisstatistik der Immobilien Scout GmbH und erscheinen somit plausibel.

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 24. Mai 2023, auf

348.000 €

(in Worten: Dreihundertachtundvierzigtausend Euro)

6.0 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt habe ich am 24. Mai 2023 besichtigt.

Das Gutachten wurde von mir persönlich erstellt. Befangenheitstatbestände liegen nicht vor.

Klein Rönnau, den 04. Oktober 2023


Dipl.-Ing. Gisela Sell



B. Anlagen

Karte 01: Lage von Wahlstedt in Schleswig-Holstein

Karte 02: Lage von Wahlstedt m Kreis Segeberg

Karte 03 : Lage des Objekts in Wahlstedt

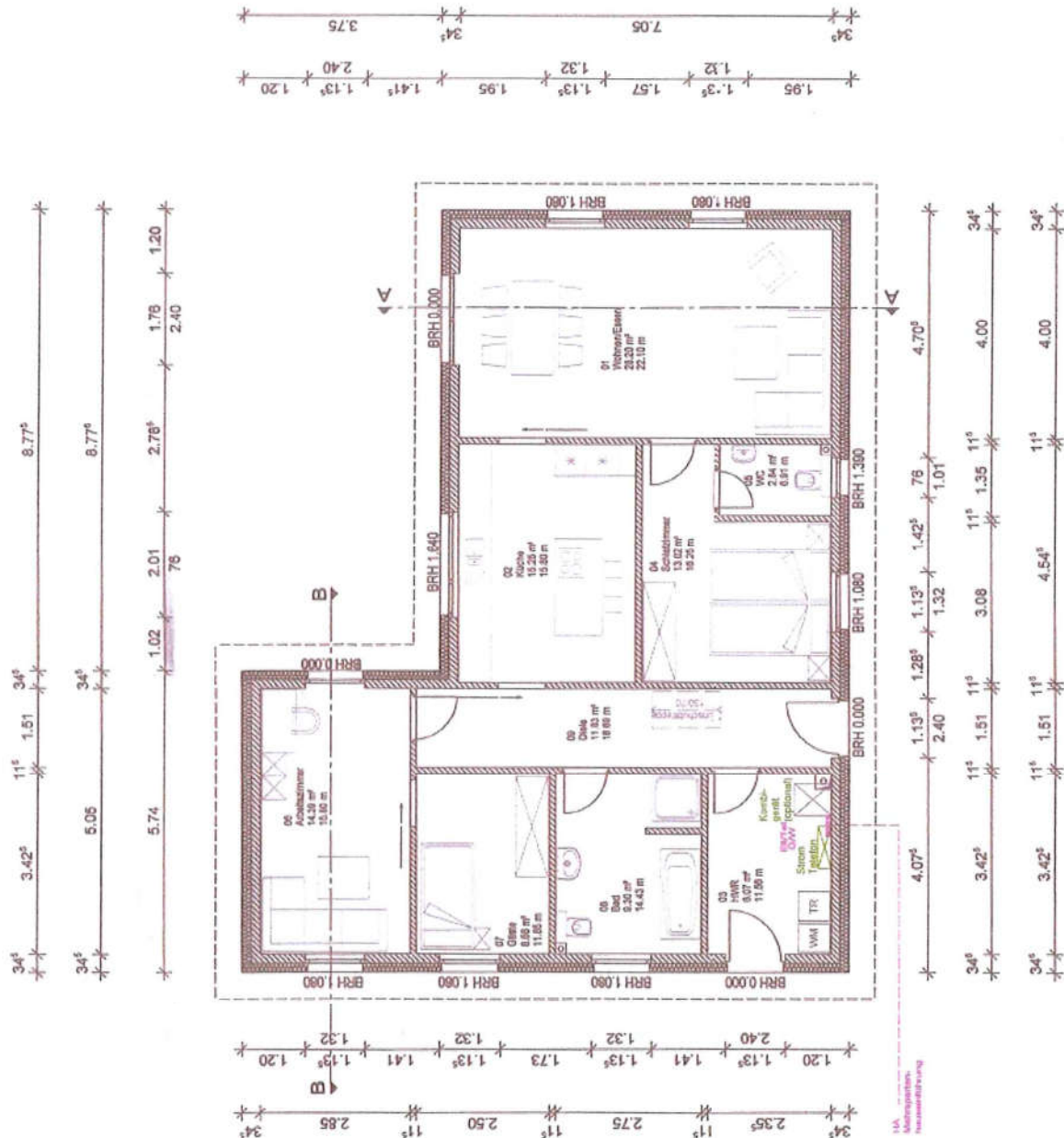
Karte 04 : Lage des Objekts im Besiedlungsgebiet

Karte 05 : Ausschnitt aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

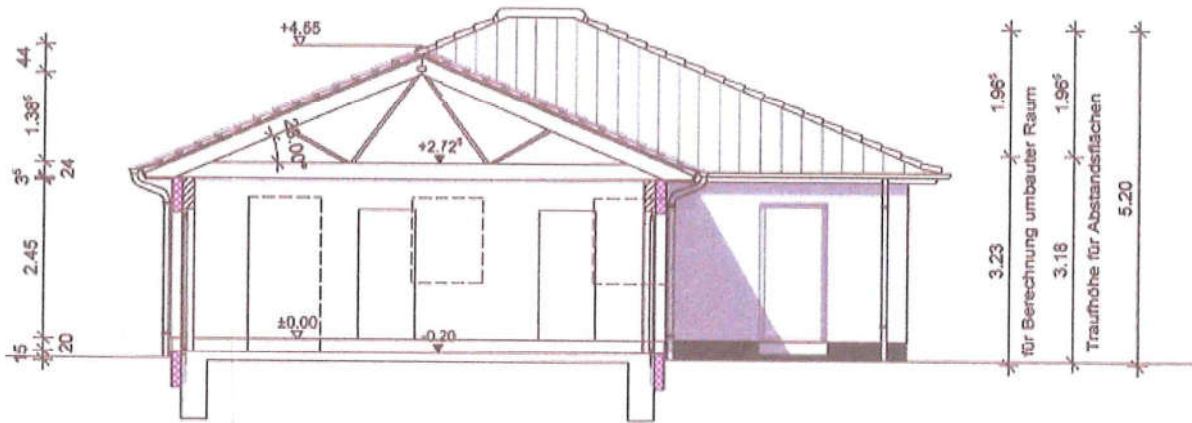


Pfeil zeigt Lage des Bewertungsobjekts

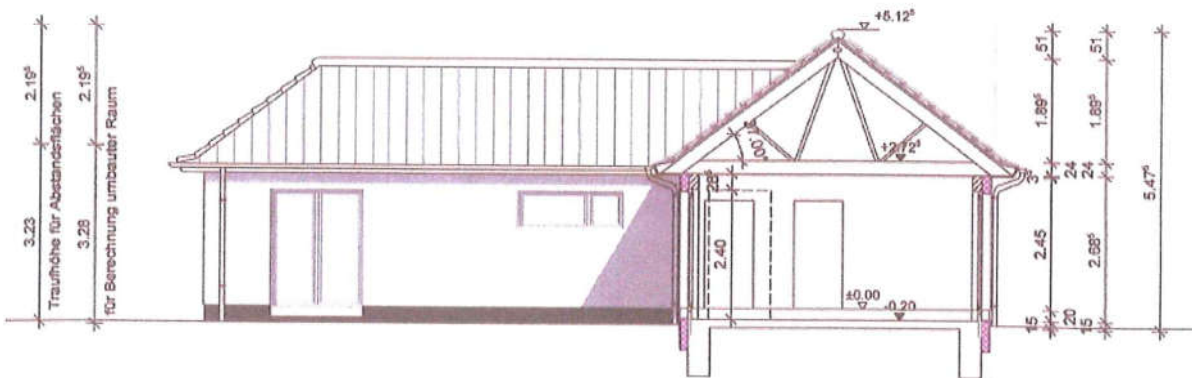
Pläne zum Bewertungsobjekt



Grundriss Erdgeschoss (ohne Maßstab)



Schnitt westlicher Flügel
(ohne Maßstab)



Schnitt südlicher Flügel
(ohne Maßstab)



Baubehördlich genehmigter Lageplan
mit Zufahrt und Kfz-Stellplätze im Carport
(ohne Maßstab)

C. Fotodokumentation



01: Südseite mit Einmündungsbereich der Alten Landstraße
in die Straße Kiebitzring (Pfeil zeigt Bewertungsobjekt)



02: Westseite mit entlang der südlichen Grenze verlaufenden Gehweg



03: Kiebitzring in Blickrichtung Süden (Pfeil zeigt Bewertungsobjekt)



04: Ostseite / Straßenseite mit der Straße Kiebitzring im Vordergrund



05 und 06: Ostseite / Straßenseite mit Nebeneingangstür in den HWR (Pfeil)





07: Schwelle Nebeneingangstür mit WDVS und Dichtanstrich



08: defekte Fassadendämmung und gerissener Dichtanstrich



09: Hauseingangstür auf der Nordseite



10: defekte Fassadendämmung in der Türschwelle



11: Westseite mit Fenstern Wohnzimmer



12: Südseite mit Fenstertür Wohnzimmer und Fenster Küche



13: Südwestliche Gebäudenische mit Fenstertür Arbeitszimmer



14: Wohnzimmer mit Glas-Schiebetür zur Küche und Tür zum Schlafzimmer
(durch das Fenster Westseite aufgenommen)



13: defekte Fassadendämmung im Bereich der Schwelle der Fenstertür



15: Sockel mit WDVS und Dichtanstrich