Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. Ole Rintelen

Amtsgericht Bad Segeberg
Am Kalkberg 18

23795 Bad Segeberg

AZ 14 K 5/22
25. April 2023

G U T A C H T E N

(ohne Innenbesichtigung)

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
betreffend das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
23795 Schackendorf, Neukoppel 17

Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 13.04.2023:

353.000 €

Eckdaten des Wertermittlungsobjektes:

Wertermittlungs-stichtag / Quali-tätsstichtag	13.04.2023
Ortsbesichtigung	13.04.2023
Grundstücks-daten	Gemarkung Schackendorf, Flur: 9, Flurstück(e): 90 Grundbuch von Schackendorf, Blatt 84, Größe: 1.252 m².
postal. Anschrift	23795 Schackendorf, Neukoppel 17
Eigentümer	1. aus datenschutzrechtl. Gründen 2. aus datenschutzrechtl. Gründen - Anteil jeweils 1/2 -
Nutzer	Gem. Mitteilung der Schuldner wird das Bewertungsobjekt zu Wohnzwecken eigengenutzt. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.
Hinweis	Es wurde dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht, so dass nur eine Besichtigung von außerhalb des Bewertungsgrundstücks durchgeführt werden konnte.
Objekt-beschreibung	Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. 1975 errichtetes, freistehendes Einfamilienwohnhaus. Das gem. Planunterlagen eingeschossige, vollunterkellerte Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, wurde in massiver Bauweise errichtet. Die Fassade ist mit einem gelben Klinker versehen, die braunen Fenster sind aus Holz mit Isolierverglasung. Das Walmkehldach in Holzkonstruktion mit Trapezgaube und Dacheinschnitt (Balkon) ist mit Betondachsteinen eingedeckt. Die Wohnfläche beträgt gem. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte und überschlägiger Plausibilisierung und tlw. Modifizierung anhand der vorhandenen Planunterlagen und über die Liegenschaftskarte ca. 128 m² im EG und ca. 53 m² im DG, insgesamt rd. 181 m². <u>Ausstattung:</u> Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung kann über die Innenausstattung des Bewertungsobjekts keine Aussage getroffen werden.

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt, soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ersichtlich, in einem baujahresentsprechenden, normalen Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Baumängeln / -schäden. Über den Zustand im Innenbereich und der nicht einsehbaren Grundstücksbereiche kann auf Grund der Besichtigungsweise keine Aussage getroffen werden.

Besonderheiten

Gemäß Auskunft per Email vom 25.04.2023 des Zweckverbands Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt sind zzt. rd. 2.000 € Forderungen aus Abwassergebühren offen, welche als öffentliche Last auf dem Bewertungsgrundstück ruhen. In dem ausgewiesenen Verkehrswert in diesem Gutachten ist die o.g. Forderung nicht berücksichtigt und muss separat beglichen werden.

Ermittelte Werte

Bodenwert:	200.000 €
marktangepasster Sachwert:	392.000 €
Ertragswert:	365.000 €
Verkehrswert (Marktwert) unbelastet: (inkl. Risikoabschlag i. H. v. 39.000 € (rd. 10%) wegen nicht vorgenommener Innenbesichtigung)	**353.000 €**

Dieses Gutachten enthält 41 Seiten und 6 Anlagen mit 14 Seiten. Es wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

		Seite
0	**Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung**	**5**
1	**Allgemeine Angaben**	**8**
2	**Grundstücksbeschreibung**	**9**
2.1	Lage und tatsächliche Eigenschaften	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließungszustand	10
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.4.1	Grundbuchliche Belange	12
2.4.2	Baulastenverzeichnis, Umlegungs- Flurbereinigungs- und Sanierungs-	13
	verfahren sowie baubehördl. Beschränkungen oder dgl.	13
2.4.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	13
2.4.4	Anlieger-/ Erschließungsbeiträge	14
2.5	derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation	15
3	**Gebäudebeschreibung**	**16**
3.1	Art des Gebäudes	16
3.1.1	Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes	16
3.1.2	Wohn- und Nutzflächen	18
3.2	Ausführung und Ausstattung	19
3.2.1	Besondere Bauteile und Einrichtungen	20
3.3	Zustand	21
3.4	Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.	21
3.5	Allgemeinbeurteilung	22
4	**Verkehrswertermittlung**	**23**
4.1	Grundstücksdaten	23
4.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	24
4.3	Bodenwertermittlung	25
4.4	Sachwertermittlung	27
4.4.1	Sachwert Einfamilienhaus	29
4.4.2	Bruttogrundfläche	29
4.4.3	Anpassung an den Grundstücksmarkt	31
4.4.4	marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	32
4.4.5	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
4.5	Ertragswertverfahren	34
4.5.1	Ertragswert Einfamilienhaus	35
4.5.2	marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	38
4.5.3	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	38
4.6	Verkehrswert (Marktwert)	39
5	**Literaturverzeichnis**	**40**
6	**Verzeichnis der Anlagen**	**41**

0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Beim Amt Trave-Land wurde durch den Sachverständigen am 05.04.2023 Einsicht in die Bauakte genommen. In der Bauakte liegt für das Bewertungsobjekt ein Bauschein vom 22.07.1970 vor für den Neubau eines Wohnhauses (voll unterkellert mit Dachgeschossausbau) und Einbau einer Heizungsanlage mit Ölfeuerung und Lagerung von 4.500 l Heizöl nebst gestempelten Planunterlagen und Schlussabnahmeschein vom 26.03.1975. Weiter liegt ein Bauschein vor vom 10.06.1971 für den Neubau einer Garage nebst gestempelten Planunterlagen sowie eine Baugenehmigung vom 16.09.2005 für den Umbau des Dachgeschosses und Neubau einer Trapezgaube ebenfalls nebst gestempelten Planunterlagen.

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

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

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

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

Die Gebäudebeschreibung im Verkehrswertgutachten bezieht sich auf die dominierende Ausstattung - sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit für statische und bautechnische Gegebenheiten des Bewertungsobjekts. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. plausible und schlüssige Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung des spezifischen Baujahrs.

Abweichungen der Beschreibung können in Teilbereichen vorhanden sein, aber ohne wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert. Die Gebäudebeschreibung ist ein Teil des Verkehrswertgutachtens und kann nur im Zusammenhang mit allen weiteren textlichen, zeichnerischen und fotodokumentarischen Ausführungen zum Verkehrswert beurteilt werden.

Bauschäden und Baumängel wurden berücksichtigt, sofern diese zerstörungsfrei zu ermitteln waren. Für verdeckte Mängel, nicht erkennbare und erklärte Mängel, Schäden und Belastungen wird hiermit der Haftungsausschluss erklärt.

Es wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand im Detail sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Sollten diesem Gutachten vom Sachverständigen erstellte Aufmasszeichnungen und/oder Flächenberechnungen beigefügt sein, so wird darauf hingewiesen, dass diese auf der Basis eines Grobaufmasses im Zusammenhang mit einer Ortsbesichtigung entstanden sind; insofern können diese Unterlagen kein vollständiges Architektenaufmass ersetzen und dürfen deshalb weder als Grundlage für Wohnflächennachweise zur Mietflächenkalkulation noch für Bauantrags- und/oder Planungsvorhaben verwendet werden.

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

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

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

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

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

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

Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung in der aktuellen COVID-19-Pandemie, der allgemeinen Energiekrise sowie dem Ukrainekonflikt

Die COVID-19-Pandemie, die allgemeine Energiekrise sowie der Ukrainekonflikt beeinflussen zum Bewertungsstichtag die Gesamtwirtschaft. Die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen wie auch die individuellen Auswirkungen auf den Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der vorgenannten Besonderheiten ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die Schlussfolgerungen über die aktuellen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind lediglich mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. Eine intensive Beobachtung der Marktentwicklung ist angeraten.

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Segeberg Am Kalkberg 18 23795 Bad Segeberg
Eigentümer:	1. aus datenschutzrechtl. Gründen 2. aus datenschutzrechtl. Gründen - Anteil jeweils 1/2 -
Auftrag erhalten am:	5. Januar 2023
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungsgrundlagen:	- Baugesetzbuch - einschlägige Fachliteratur - Wertermittlungsrichtlinien - Wertermittlungsverordnung - Grundbuchauszug tlw. - Liegenschaftskartenauszug und Liegenschaftsbuch - Auskunft über Anliegerbeiträge - Auskunft über evtl. bestehende Baulasten - Auskunft des Bauamtes / Gemeinde zu planungsrechtlichen Gegebenheiten - Auskunft des Gutachterausschusses bezüglich Bodenrichtwerte, Verkäufe, Marktberichte - Fotos, örtliche Feststellungen
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch die Mitarbeiter des Sachverständigen wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: Einholung der erforderlichen Auskünfte und Unterlagen bei den zuständigen Ämtern; die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für diese Gutachtenerstellung verwendet.
Wertermittlungsstichtag:	13.04.2023
Qualitätsstichtag:	13.04.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	13.04.2023

Die Parteien sowie ggf. deren Bevollmächtigte wurden mit Einwurf-Einschreiben vom 28.03.2023 vom Ortsbesichtigungstermin am 13.04.2023 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortsbesichtigungstermin war keiner der Beteiligten anwesend, so dass nur eine Besichtigung von außerhalb des Bewertungsgrundstücks erfolgen konnte. Im Vorfeld wurde dem Sachverständigen bereits vom Miteigentümer per Email vom 12.04.2023 mitgeteilt, dass eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts nicht zugelassen wird.

Teilnehmer am Ortstermin: nur der Unterzeichner

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften

Ort:	Schackendorf (ca. 904 Einwohner)
Kreis:	Kreis Segeberg (ca. 280.400 Einwohner)
Bundesland:	Schleswig-Holstein

Quelle: Statistikamt Nord Stand 31.12.2021

Lage:	Die Gemeinde Schackendorf liegt im südöstlichen Teil des Kreises Segeberg im Bundesland Schleswig-Holstein. Kiel liegt ca. 50 km nördlich, Lübeck ca. 40 km südöstlich und die Hamburger Innenstadt ca. 65 km südwestlich von Schackendorf. Schackendorf liegt ca. 4 km nordwestlich von Bad Segeberg, ca. 30 km südöstlich von Neumünster und ca. 30 km nordöstlich von Bad Bramstedt. Das Bewertungsobjekt liegt im nördlichen Teil von Schackendorf innerhalb eines Wohngebietes. - als Wohnlage geeignet - als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße:	Das nähere Umfeld wird überwiegend geprägt durch freistehende eingeschossige Einfamilienhausbebauung mit ausgebauten Dachgeschossen überwiegend ähnlichen Baujahres wie das Bewertungsobjekt.
Immissionen:	Lageübliche Lärmimmissionen gegeben durch die Bundesautobahn A 21, die ca. 350 m westlich des Bewertungsgrundstücks verläuft. Ansonsten konnten keine wertbeeinflussenden Immissionen, über die Ortsüblichkeit hinausgehend, am Tag der Ortsbesichtigung festgestellt werden.

Topographische Grundstückslage:	Eben, soweit von außerhalb des Grundstücks ersichtlich.
Infrastruktur:	Kindergarten in Schackendorf vorhanden, Grund- und weiterführende Schulen in Bad Segeberg vorhanden. Diverse Sport-, Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in umliegender Umgebung gegeben.
Geschäfte für den täglichen Bedarf:	In Bad Segeberg in ca. 4 km Entfernung zu erreichen.
Individualverkehr / Öffentl. Verkehrsmittel, Entfernungen:	Die nächsten Anschlussstellen "Wahlstedt" und "Bad Segeberg Nord" der Bundesautobahn A 21 (Wankendorf - Autobahnkreuz Bargteheide) sind jeweils in ca. 4 km zu erreichen. Die Bundesstraße B 206 ist in ca. 3 km in südlicher Richtung zu erreichen (Zubringer zur Autobahn A 21/ A 20 sowie Verbindung Itzehoe - Bad Segeberg). Die Autobahn A 7 (Hamburg - Flensburg) ist in ca. 30 km in westlicher Richtung zu erreichen (Anschlussstelle Bad Bramstedt). Der Hamburger Flughafen liegt in ca. 50 km in südwestlicher Richtung entfernt. - Bushaltestelle ca. 400 m entfernt - nächster Bahnhof mit Anbindung an den Regionalverkehr in Bad Segeberg ca. 4 km entfernt

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 28 m unregelmäßige Grundstücksform

Grundstücksgröße insgesamt: 1.252 m²

2.3 Erschließungszustand

Straßenart:	Wohnstraße als Sackgasse ausgebildet mit Anliegerverkehr.
Straßenausbau:	- ortsüblich ausgebaut - Fahrbahn geteert - beidseitig Gehwege - Parken am Straßenrand möglich

Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (angenommen)	ortsübliche Ver- und Entsorgung Wasser elektrischer Strom Telefon
Grenzverhältnisse:	Keine Grenzbebauung des Wohnhauses, gem. Liegenschaftskarte tlw. Grenzbebauung der Garage an der westlichen Grundstücksgrenze.
Überbau:	Hinweis: Gem. Liegenschaftskarte besteht ein Überbau auf dem Bewertungsgrundstück im nördlichen Grundstücksbereich. Soweit von außerhalb des Grundstücks ersichtlich, handelt es sich um eine Garage o.ä., die größtenteils auf dem Nachbargrundstück Flurstück (16/76) errichtet wurde. Die Überbauung wird mit einer geschätzten Fläche von ca. 2 m² als geringfügig eingeschätzt. In wie weit es sich hierbei um einen entschuldigten oder unentschuldigten Überbau handelt, ist sachverständigenseits nicht bekannt. Ob eine Überbaurente gezahlt wird oder eine Geltendmachung durch Einmalzahlung erfolgt ist, ist ebenfalls nicht bekannt. Soweit ohne Besichtigung des Bewertungsgrundstücks beurteilbar, wird aufgrund der Geringfügigkeit der Überbauung und der Gebäudeart unterstellt, dass keine nachweisliche Beeinträchtigung für das Bewertungsgrundstück besteht.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	straßenseitig Mauerwerkssockel mit Metallzaun, tlw. Bewuchs, tlw. Maschendrahtzaun, ansonsten nicht ermittelbar
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird normal tragfähiger Baugrund unterstellt.
Anmerkungen:	Es wurden im Zuge dieser Wertermittlung keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse oder sonstige wertbeeinflussende Eigenschaften unterstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuchliche Belange

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Im Grundbuch von Schackendorf, Blatt 84 (Ausdruck vom 04.01.2023) bestehen folgende Eintragungen (nur auszugsweise):

<u>Bestandsverzeichnis:</u>	
Lfd. Nr. 1:	bereits gelöscht
Lfd. Nr. 2:	Gemarkung Schackendorf, Flur 9, Flurst. 90; Gebäude- und Freifläche, Neukoppel 17; Größe: 1.252 m²
<u>Erste Abteilung:</u>	
Lfd. Nr. 1:	1. aus datenschutzrechtl. Gründen 2. aus datenschutzrechtl. Gründen - Anteil jeweils 1/2 -
<u>Zweite Abteilung:</u>	
Lfd. Nr. 1:	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Segeberg, Az.: 14 K 5/22); eingetragen am 28.03.2022
Anmerkung:	Ggf. vorhandene wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs werden in diesem Gutachten auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten), außer den aufgeführten, sind nach meinen Recherchen, nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Gem. schriftlicher Auskunft vom 17.01.2023 des Kreises Segeberg, Fachdienst Bau- und Umweltverwaltung, ist für das Bewertungsgrundstück im Baulastenverzeichnis des Kreises Segeberg folgende Baulast eingetragen:

Baulastenverzeichnis von Schackendorf,
Gemarkung: Schackendorf, Flur: 9, Flurstück: 90,
Baulastenblatt Nr. 3357:

Lfd. Nr. 1: Sicherung von Abständen in einer Länge von 5 m und einer Tiefe von 1 m.

Hinweis:

Gemäß Örtlichkeit und Liegenschaftskartenauszug bezieht sich die Abstandsflächenbaulast auf eine Garage auf dem Nachbargrundstück an der der südöstlichen Grundstücksgrenze (Flurstück 16/98). Aufgrund der Lage der Abstandsflächenbaulast im Randbereich des Gartens des Bewertungsgrundstücks mit einer Länge von ca. 5 m und einer Tiefe von ca. 1 m wird unterstellt, dass für die derzeitige Nutzung auf dem Bewertungsgrundstück keine Wertbeeinflussung durch die Baulasteintragung besteht.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Denkmalschutz:

Aufgrund der spezifischen Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz vorliegt.

2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Gemäß Auskunft per Email vom 19.01.2023 des Amtes Trave-Land, Planen, Bauen, Umwelt, befindet sich des Bewertungsgrundstück laut Flächennutzungsplan in einem Mischgebiet.

Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Auskunft per Email vom 19.01.2023 des Amtes Trave-Land, Planen, Bauen, Umwelt, liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des Bebauungsplans Nr. 11 der Gemeinde Schackendorf rechtskräftig seit dem 12.12.2020 mit u. a. folgenden Festsetzungen: - nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig Mindestgrundstücksgrößen: Einzelhaus = 650 m², Doppelhaushälfte = 450 m² - Grundflächenzahl (GRZ) = 0,25 - max. Firsthöhe = 9,00 m - pro Einzelhaus max. zwei Wohnungen, pro Doppelhaushälfte max. eine Wohnung
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	nicht vorhanden

2.4.4 Anlieger-/ Erschließungsbeiträge

Anlieger-/ Straßenbaubeiträge:	Gem. schriftlicher Auskunft vom 19.04.2023 des Amtes Trave-Land, Planen, Bauen, Umwelt, wird das Bewertungsgrundstück von der Gemeindestraße „Neukoppel“ erschlossen. Erschließungsbeiträge wurden in der Vergangenheit erhoben und sind bereits abgegolten. Beiträge nach dem BauGB werden nicht mehr fällig. Die Gemeinde Schackendorf hat keine Satzung über die Erhebung einmaliger oder wiederkehrender Straßenausbaubeiträge nach dem kommunalen Abgabengesetz (KAG). Sollte die Gemeinde eine Satzung über die Erhebung einmaliger oder wiederkehrender Straßenausbaubeiträge beschließen, können bei Durchführung von Straßenausbaumaßnahmen gegen den Grundstückseigentümer Beiträge festgesetzt werden. Zurzeit sind keine Straßenausbau- oder Erschließungsmaßnahmen durch die Gemeinde geplant, die das Bewertungsgrundstück betreffen.

Das Flurstück 90 ist an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Schackendorf angeschlossen. Beiträge für die Wasserversorgung wurden in der Vergangenheit festgesetzt und sind bereits abgegolten.

Besonderheiten: Gemäß Auskunft per Email vom 25.04.2023 des Zweckverbands Mittelzentrum Bad Segeberg - Wahlstedt sind zzt. rd. 2.000 € Forderungen aus Abwassergebühren offen, welche als öffentliche Last auf dem Bewertungsgrundstück ruhen. In dem ausgewiesenen Verkehrswert in diesem Gutachten ist die o.g. Forderung nicht berücksichtigt und muss separat beglichen werden.

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

2.5 derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Gem. Mitteilung der Schuldner wird das Bewertungsobjekt zu Wohnzwecken eigengenutzt. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Art des Gebäudes

	freistehendes Einfamilienwohnhaus - eingeschossig - ausgebautes Dachgeschoss - unterkellert (gem. Planunterlagen) - nicht unterkellerter Wintergarten o. ä. mit Walmdachabschluss
Ursprungsbaujahr:	ca. 1975 (gem. Schlussabnahmeschein aus der Bauakte)
Modernisierungen / Erweiterungen:	ca. 2005 Umbau des Dachgeschosses und Einbau einer Trapezgaube Ansonsten wurden soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ersichtlich keine wesentlichen Modernisierungen am Bewertungsobjekt durchgeführt.

3.1.1 Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs):

Gemäß vorhandenem Modernisierungsgrad bzw. unterstellt als bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer insgesamt wie folgt geschätzt:

Für das Bewertungsobjekt wird ein Baujahr von ca. 1975 angenommen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (etwa 65 Jahre gem. SW-RL Anlage 3) und dem (vorläufigen rechnerischen) fiktiven Gebäudealter (2023 – 1975 = 48 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von 17 Jahren.

Für diese Wertermittlung wird sachverständigenseits unterstellt, dass beim Bewertungsobjekt insgesamt kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt wurden sowie der Einbau einer Gaube erfolgte. Inwieweit in diesem Zuge das Dachgeschoss ggf. von Innen modernisiert wurde, konnte aufgrund der Besichtigungsweise sachverständigenseits nicht ermittelt werden. Für das Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag ein Modernisierungsgrad mit 5 Punkten geschätzt und in Ansatz gebracht.

Modernisierungsgrad		
≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl kann die Restnutzungsdauer gemäß nachfolgender Tabelle geschätzt werden:

2.4 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	65	65	65	65	65
5	60	60	60	60	60
10	55	55	55	55	57
15	50	50	50	52	55
20	45	45	46	49	54
25	40	40	42	47	52
30	35	35	39	44	51
35	30	31	36	42	50
40	25	27	33	41	49
45	20	24	31	39	48
50	16	22	29	38	47
55	13	20	28	37	46
60	11	18	27	36	46
≥ 65	10	17	26	36	46

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre), der (unterstellt) durchgeführten Modernisierungen (5 Modernisierungspunkte) und dem echten Gebäudealter wird die Restnutzungsdauer auf rd. 25 Jahre geschätzt.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der geschätzten Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (65 Jahre – 25 Jahre =) 40 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 40 Jahre =) 1983.

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

3.1.2 Wohn- und Nutzflächen

Wohnflächen
(gem. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte

Erdgeschoss	=	128,23 m²
Dachgeschoss	=	53,10 m²
		181,33 m²
Wohnfläche insgesamt:	**rd.**	**181 m²**

Die Wohnfläche für das Bewertungsobjekt wurde der Wohnflächenermittlung vom 07.07.1970 aus der Bauakte entnommen und anhand der vorliegenden Planunterlagen aus der Bauakte und der Liegenschaftskarte überschlägig überprüft und ergänzt. Der nachträgliche Einbau der Trapezgaube wurde in der Berechnung berücksichtigt soweit ohne Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts möglich. Abweichungen zu den Maßen in den Planunterlagen sowie offensichtliche Rechenfehler in der Wohnflächenberechnung wurden korrigiert (siehe Anlage).

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts konnten die Flächen und Raumaufteilungen nicht vor Ort überprüft werden. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in der Örtlichkeit ggf. Abweichungen von den Planunterlagen vorhanden sein können und somit ggf. Flächendifferenzen.
Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II.BV, Wohnflächenverordnung) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

3.2 Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart:	massive Bauweise	
Fundamente:	Beton	
Kellerwände:	KSL und KSV, 30 cm dick	
Umfassungswände:	Mauerwerk	
Außenverkleidung:	Verblendung aus Vormauerziegel oder TEKA-Klinkern (gelb)	
Sockel:	Klinker	
Kamin / Schornstein:	Schieferverkleidung o. ä.	
Innenwände:	tragende:	KSL
	nichttragende:	Ytong verputzt
Geschossdecke:	18 cm Stahlbeton mit Zementestrich	
Treppen:	Holz	
Fußböden:	nicht ermittelbar	
Innenansichten:	nicht ermittelbar	
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung (braun)	
	Sohlbänke:	Klinkerplatten
	Rollläden:	nicht ermittelbar
Türen:	Hauseingangstür:	Holztürelement mit Lichtausschnitt mit Sprossen
	Innentüren:	nicht ermittelbar
	Terrassentüren:	nicht ermittelbar

Elektroinstallation:	nicht ermittelbar
Sanitäre Installation:	Gem. Planunterlagen ist im Erdgeschoss ein Duschbad vorhanden und im Dachgeschoss ein Wannenbad, jeweils mit natürlicher Entlüftung. Über Ausstattung und Qualität kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.
Hinweis:	Gem. Planunterlagen in der Bauakte wurde ca. 2005 das Dachgeschoss umgebaut und eine Trapezgaube im Bereich des Badezimmers eingebaut. Inwieweit eine Modernisierung mit Erneuerung der sanitären Anlagen in diesem Zuge durchgeführt wurde, entzieht sich der Kenntnis des Sachverständigen.
Küchenausstattung:	nicht ermittelbar
Heizung / Warmwasserversorgung:	nicht ermittelbar

Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Walmkehldach mit Trapezgaube
Dacheindeckung:	Betondachstein
Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech, tlw. PVC

3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Gaube
- Dachausschnitt / Balkon
- ansonsten nicht ermittelbar

3.3 Zustand

Grundrissgestaltung:	baujahrestypisch
Belichtung und Besonnung:	gut bis ausreichend, Garten nach Nordosten ausgerichtet
Bauschäden und -mängel:	Zum Wertermittlungsstichtag bzw. Ortsbesichtigungstermin waren von außerhalb des Bewertungsgrundstücks folgende wesentliche Bauschäden / - mängel bzw. unterl. Instandhaltung erkennbar: - Dachrinnen durchgebogen, tlw. provisorisch geflickt - 2-3 fehlende Gratziegel - Fehlstellen Mauersockel - ansonsten nicht ermittelbar Über den Zustand im Innenbereich und der nicht einsehbaren Grundstücksbereiche kann aufgrund der Besichtigungsweise von außerhalb des Bewertungsgrundstücks keine Aussage getroffen werden.
Wirtschaftliche Wertminderung:	nicht ermittelbar
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Energieausweis:	Wurde dem Sachverständigen auf Nachfrage nicht vorgelegt.
Allgemeine Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. In diesem Gutachten wird die Funktionalität unterstellt.

3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.

- Gem. Planunterlagen und Liegenschaftskarte sowie Inaugenscheinnahme am Ortsbesichtigungstermin von außerhalb des Bewertungsgrundstücks befindet sich im westlichen Teil des Bewertungsgrundstücks nahe der Grundstücksgrenze eine Garage (Baujahr ca. 1971) in massiver Bauweise mit Walmdach und Metallschiebetor o. ä.. Die Fassade und Dacheinde-

ckung entsprechen der Ausführung des Wohnhauses. Gem. Planunterlagen hat die Garage eine Nutzfläche von rd. 12,5 m².

- Augenscheinlich befindet sich hinter der Garage ein Holzschuppen / Überdachung o. ä. – aufgrund des Zustands nicht wertrelevant.

Weitere Nebengebäude waren auf dem Bewertungsgrundstück nicht ersichtlich, gem. Liegenschaftskarte sind keine weiteren vorhanden.

Außenanlagen:
- Zuwegung / Zufahrt mit Betonplatten
- Bewuchs / Büsche / Rasen
- ansonsten nicht ermittelbar

Einfriedung:
- Hecken / Bewuchs
- straßenseitig Mauerwerkssockel mit Metallzaun
- ansonsten nicht ermittelbar

3.5 Allgemeinbeurteilung

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt, soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ersichtlich, in einem baujahresentsprechenden, normalen Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Baumängeln / -schäden. Über den Zustand im Innenbereich und der nicht einsehbaren Grundstücksbereiche kann auf Grund der Besichtigungsweise keine Aussage getroffen werden.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Grundstücksdaten

betreffend das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
23795 Schackendorf, Neukoppel 17

Gemarkung Schackendorf

Flur	Flurstück(e)	Größe(n)
9	90	1.252 m²

Grundstücksgröße insgesamt: 1.252 m²

zum Wertermittlungsstichtag: 13.04.2023

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

"Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstands vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert bzw. Bodenwertanteil und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen, der baulichen Außenanlagen sowie der Wert der sonstigen Anlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) durchgeführt. Das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert bzw. Bodenwertanteil und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere:

- Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen),
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (Bodenwertermittlung gemäß §§ 40-45 ImmoWertV).

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Wenn für das Bewertungsgrundstück nicht genügend vergleichbare Verkaufspreise in ausreichender Anzahl vorliegen, wird der Bodenwert aus den herausgegebenen Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Bodenwert des Bewertungsobjektes

Gemäß Richtwertübersicht des Gutachterausschusses Kreis Segeberg beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022

in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts
in mittlerer Lage = 200 €/m²

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

Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksgröße	= 600 m²

Der gegebene Bodenrichtwert bezieht sich auf ein 600 m² großes Grundstück für den individuellen Wohnungsbau (Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser) in der betreffenden Richtwertzone.

Dieser Wert muss wegen der größeren Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks modifiziert werden.

Die Umrechnung der abweichenden Grundstücksgröße gegenüber dem Richtwertgrundstück wird gem. Umrechnungsfaktoren des Gutachterausschusses Kreis Segeberg vorgenommen. Gem. Tabelle des Gutachterausschusses wird für das Bewertungsgrundstück mit rd. 1.250 m² ein Umrechnungsfaktor mit 0,802 ermittelt. Weitere Zu- oder Abschläge werden als nicht erforderlich erachtet.

Insgesamt ergibt sich ein modifizierter Bodenwertansatz mit 200 €/m² x 0,802 = rd. 160 €/m².

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 13.04.2023 wie folgt geschätzt:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland

1.252 m² x 160 €/m² =	200.320 €
Bodenwert insgesamt:	**rd. 200.000 €**

4.4 Sachwertermittlung

zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemein geltenden Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels vom statistischen Bundesamt herausgegebenen Baupreisindex. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

besondere Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten der Gebäude werden ggf. einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Die Gebäude ohne diese Bauteile werden mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.
Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge oder pauschale Ansätze (Zeitwerte) besonders zu berücksichtigen, sofern nicht sonst in den NHK-Ansätzen berücksichtigt oder im Ansatz des jeweiligen Sachwertmodells für die Marktanpassung des Sachwertes bereits enthalten.

Baunebenkosten

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Der Ansatz ist in den Normalherstellungskosten enthalten.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Alterswertminderung

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

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

Sachwertfaktor / Marktanpassung

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.4.1 Sachwert Einfamilienhaus

4.4.2 Bruttogrundfläche

Berechnung der Bruttogrundfläche
(gem. vorhandener Planunterlagen aus der Bauakte)

Kellergeschoss		13,49 m	x	10,99 m	=	148,26 m²
Erdgeschoss		13,49 m	x	10,99 m		
	+	4,735 m	x	2,425 m	=	159,74 m²
Dachgeschoss		13,49 m	x	10,99 m	=	148,26 m²
						456,26 m²

BGF gesamt: **rd. 456 m²**

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

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

Baujahr (fiktiv):	1983
Gesamtnutzungsdauer:	65
Restnutzungsdauer:	25 Jahre

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

Ausstattungsstandard: angenommen Gebäudestandard 2

NHK-Typ 1.01: freistehendes EFH, unterkellert, EG, ausgebautes DG, Stufe 2: 725 €/m² BGF

Sachverständigenseits wird für das Bewertungsobjekt insgesamt eine Gebäudestandardstufe von 2 unterstellt (gem. Anlage 2 SW-RL). Das Bewertungsobjekt ist gem. Planunterlagen voll unterkellert mit ausgebautem Dachgeschoss. Entsprechend wird der NHK-Typ 1.01 für den Ansatz der Normalherstellungskosten gewählt. Der Wintergarten ö. ä. wird aufgrund der Geringfügigkeit an der Gesamtfläche beim Ansatz des NHK-Typs vernachlässigt. Für den fehlenden Drempel im Dachgeschoss wird ein Abschlag i.H.v. 10 % auf den NHK-Ansatz geschätzt und in Ansatz gebracht. (725 €/m² x 0,9 = 652,5 €/m²BGF rd. 653 €/m²BGF)

Ansatz: **653 €/m² BGF**

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

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

Die Regionalisierung wird entsprechend dem angewendeten Modell der abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren mit 1,00 gewählt.

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010: (inkl. Baunebenkosten)	653 €/m²
Baupreisindex zum Stichtag 13.04.2023 (Index I/ 2023) (Basisjahr 2010 = 100)	1,765
Normalherstellungskosten: zum Wertermittlungsstichtag 13.04.2023	1.153 €/m²

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag: (1.153 € x 456 m² BGF)	525.768 €

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

Außenanlagen: (3% der Herstellungskosten)	15.773 €
Zwischensumme:	541.541 €

Wertminderung wegen Alters (linear):		-335.755 €
Gesamtnutzungsdauer 65 Jahre wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt) 25 Jahre rd. 62% des Herstellungswertes Alterswertminderungsfaktor = 0,38		
Zwischensumme:		205.786 €
Zeitwert von besonderen Bauteilen und Einrichtungen: - Gaube - Dachausschnitt / Balkon - ansonsten nicht ermittelbar		
Insgesamt besondere Bauteile und Einrichtungen:		2.500 €
Wert der baulichen Anlagen:		208.286 €
Bodenwert: (siehe unter Pkt. 4.3)	rd.	200.000 €
vorläufiger Sachwert:		408.286 €
	rd.	**408.000 €**

4.4.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt

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

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

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

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

Begründung Marktanpassung / Sachwertfaktor

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

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

Gemäß der oben genannten Untersuchung beträgt der orts- und stichtagsbezogene Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 408.000 € ca. 1,12, entsprechend einem Marktanpassungszuschlag von ca. 12,0%, bei einer angegebenen Spanne mit 1,08-1,16.

Aufgrund des abgeleiteten Sachwertfaktors sowie der individuellen Einschätzung des Bewertungsgegenstands zum Wertermittlungsstichtag wird ein Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor am unteren Spannenbereich gem. o.g. Auswertung mit rd. 1,08, respektive einem Marktanpassungszuschlag von rd. 8%, auf den vorläufig ermittelten Sachwert geschätzt und in Ansatz gebracht.

Marktanpassung :

vorläufiger Sachwert:	408.286 €
Sachwertfaktor 1,08 (8%)	
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	440.949 €

4.4.4 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter ist die geänderte Marktlage mit zurückhaltendem Kaufverhalten aufgrund des Krieges in der Ukraine und der Energiekrise sowie gestiegener Zinsen und erhöhten Baukosten/Auflagen zu berücksichtigen. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 % auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt (440.949 € x 0,9 = 396.854 €).

marktangepasster vorläufiger Sachwert (Faktor 0,90)**:**	396.854 €

4.4.5 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ohne Innenbesichtigung beurteilbar, wird für die unter Punkt 3.3 und 3.4 ersichtlichen Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung ein Wertabschlag i.H.v. 5.000 € in Ansatz gebracht. Für die Besichtigungsweise von außerhalb des Bewertungsgrundstücks wird abschließend auf den ermittelten Verkehrswert ein Risikoabschlag in Abzug gebracht.

Die Wertminderung ist nicht gleichzusetzen mit den im Falle einer Instandsetzung bzw. Sanierung ggf. tatsächlich anfallenden Kosten. Im Rahmen einer Bewertung werden die Kosten nur in soweit angesetzt, als sie zur Wiederherstellung des baualtersgerechten Normalzustandes in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind. Hierfür sind die Maßstäbe der Beurteilung durch den gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: (Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung) Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen.		-5.000 €
marktangepasster Sachwert:		391.854 €
	rd.	**392.000 €**

4.5 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Maßgeblich hierfür ist der Reinertrag. Dieser ermittelt sich aus dem Rohertrag (marktüblich erzielbare jährliche Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung) abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich der Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten). Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Ertragsverhältnisse (Reinertrag, Rohertrag)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV).

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten.

Bewirtschaftungskosten

Dies sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere des Gebäudes) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz / Kapitalisierungsfaktor

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse (§ 34 ImmoWertV).

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.5.1 Ertragswert Einfamilienhaus

Begründung tatsächliche Mieten:

Gem. Mitteilung der Schuldner wird das Bewertungsobjekt zu Wohnzwecken eigengenutzt. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.

tatsächliche Mieten (mietvertragliche Vereinbarungen):

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Wohnhaus	181 m²		0 €	0 €
Garage	1 St.		0 €	0 €

tatsächlicher Ertrag insgsamt: angenommen eigengenutzt

Begründung marktüblich erzielbare Mieten:

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

Der Immobilienverband Nord (IVD Nord) gibt in seinem Immobilienpreisspiegel 2022 für die angrenzende Stadt Bad Segeberg, dessen Zentrum ca. 4 km südöstlich von Schackendorf liegt, für freistehende Einfamilienhäuser mit Garage folgende monatliche Mietwerte (Nettokaltmiete) für den Bestand an:

einfacher Wohnwert:	825 €	(bezogen auf ca. 100 m² Wohnfläche)
mittlerer Wohnwert:	1.125 €	(bezogen auf ca. 125 m² Wohnfläche)
guter Wohnwert:	1.450 €	(bezogen auf ca. 150 m² Wohnfläche)
sehr guter Wohnwert:	2.200 €	(bezogen auf ca. 200 m² Wohnfläche)

Dies bedeutet eine Quadratmetermiete zwischen ca. 8,25 €/m² und ca. 11,00 €/m². Diese Angaben sind aufgrund nur weniger Differenzierungen in Lage sowie Ausstattung mit Unsicherheiten behaftet, und deshalb nur als Grundlage einer Mietpreisschätzung verwendbar.

Für das zu bewertende Einfamilienhaus erscheint aufgrund der Lage und Größe sowie Baujahr eine Miete im Bereich des einfachen Wohnwerts gem. der o. g. Mietangaben bezogen auf die Quadratmetermiete angemessen.

Einfamilienhäuser werden auf dem Mietmarkt üblicherweise nicht nach Wohnfläche pro Quadratmeter, sondern zu Pauschalmieten vermietet. Für das vorliegende Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag eine Gesamtmiete von rd. 1.500 €/Monat als marktüblich erzielbar geschätzt und in Ansatz gebracht.

marktüblich erzielbare Mieten:

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Wohnhaus	181 m²		1.500 €	18.000 €
Garage	1 St.	im Gesamtmietansatz enthalten		
marktüblich erzielbarer Rohertrag insgesamt:			**1.500 €**	**18.000 €**

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

Begründung gewählter Liegenschaftszinssatz

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes sollte dem Sachverständigen im Idealfall von den zuständigen Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellt werden. Im vorliegenden Fall hat der zuständige Gutachterausschuss des Kreises Segeberg keine Liegenschaftszinssätze ermittelt und veröffentlicht. Hilfsweise werden die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) herausgegebenen Liegenschaftszinssätze, Stand Januar 2023, betrachtet. Für freistehende Einfamilienhäuser wird gem. IVD eine Liegenschaftszinsspanne von 1,5 - 4,0 % angegeben.

Auf Basis der vorgenannten Liegenschaftszinsangaben des IVD sowie der individuellen Risikoeinschätzung des Bewertungsobjekts wird insgesamt zum Wertermittlungsstichtag 13.04.2023 ein Liegenschaftszinssatz mit 2,00% geschätzt und für die weitere Berechnung in Ansatz gebracht.

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag:			**rd.**	**18.000 €**
Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Betriebs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis ohne Umlagen):				
Verwaltungskosten	psch.			300,00 €
Instandhaltungskosten				
Wohnfl.	181 m² x	13,50 €/m²	2.443,50 €	
Garage	1 St. x	Ø 80,0 €/St.	80,00 €	
Inst. Kosten rd. 14% des Rohertrags				2.523,50 €
Mietausfallwagnis	psch.	2,0%		360,00 €
entspricht insgesamt -17,7% Bewirtschaftungskosten				-3.183,50 €
Jahresreinertrag:				**14.817 €**
Wert der anrechenbaren Grundstücksfläche: (siehe Bodenwertermittlung unter Pkt. 4.3)		=	200.000 €	
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag: (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist)				
	200.000 € x	2,00% =		-4.000 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:				10.817 €
wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes: 25 Jahre Vervielfältiger / Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) = 19,52 einschl. Abschreibung und 2% Liegenschaftszinssatz				
	10.817 € x	19,52 =	211.147,84 €	
Ertragswert der baulichen Anlagen:				211.148 €
Bodenwertanteil (unbelastet): (siehe unter Pkt. 4.3)				200.000 €
				411.148 €
vorläufiger Ertragswert:			**rd.**	**411.000 €**

4.5.2 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter ist die geänderte Marktlage mit zurückhaltendem Kaufverhalten aufgrund des Krieges in der Ukraine und der Energiekrise sowie gestiegener Zinsen und erhöhten Baukosten/Auflagen zu berücksichtigen. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 % auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt (411.148 € x 0,9 = 370.033 €).

marktangepasster vorläufiger Ertragswert (Faktor 0,90)**:** 370.033 €

4.5.3 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Siehe Punkt 4.4.5 „Sachwertverfahren“ dieses Gutachtens.

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

Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen.

Ertragswert: 365.033 €

rd. **365.000 €**

4.6 Verkehrswert (Marktwert)

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

Ermittelte Werte:

Bodenwert:	200.000 €
marktangepasster Sachwert:	392.000 €
Ertragswert:	365.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) betreffend das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Neukoppel 17

Gemarkung Schackendorf, Flur 9, Flurstück(e) 90,

wird zum Wertermittlungsstichtag 13.04.2023 in freier und sachverständiger Schätzung und unter Beachtung aller Vor- u. Nachteile mit 392.000 €

abzügl. eines Risikoabschlags von 39.000 € (rd. 10%) wegen fehlender Innenbesichtigung mit rd.

353.000 €

in Worten: **Dreihundertdreiundfünfzigtausend EURO** geschätzt.

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

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

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

Hamburg, den 25. April 2023

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

5 Literaturverzeichnis

KLEIBER - SIMON - WEYERS:
Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 9. Auflage, 2020

SPRENGNETTER:
Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen - Sinzig (Loseblattsammlung)

SCHMITZ/KRINGS/DAHLHAUS/MEISEL:
Baukosten – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung - 24. Auflage 2020/21

BGB
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S.42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252)

BauGB
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

BauNVO
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802)

ImmoWertV
Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 2805)

WoFIV
Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGB I 2003, 2346)

II.BV
Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche
Berechnungen vom 12.10.1990 zuletzt geändert durch 5. ÄndVO vom 23.07.1996

DIN 283
DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962;
Obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage A	Kartografische Darstellung (2)
Anlage B	Liegenschaftskartenausschnitt (1)
Anlage C	Wohnflächenberechnung (1)
Anlage D	Lageplan zur Baulasteintragung (1)
Anlage E	Planunterlagen aus der Bauakte (6)
Anlage F	Objektfotos (3)

Insgesamt 6 Anlagen mit 14 Seiten.

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Neukoppel 17, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 84.

Anlage A - Kartografische Darstellung

Übersichtskarte MairDumont

23795 Schackendorf b Bad Segeberg, Neukoppel 17

geoport

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Neukoppel 17, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 84.

Regionalkarte MairDumont

23795 Schackendorf b Bad Segeberg, Neukoppel 17

geoport

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

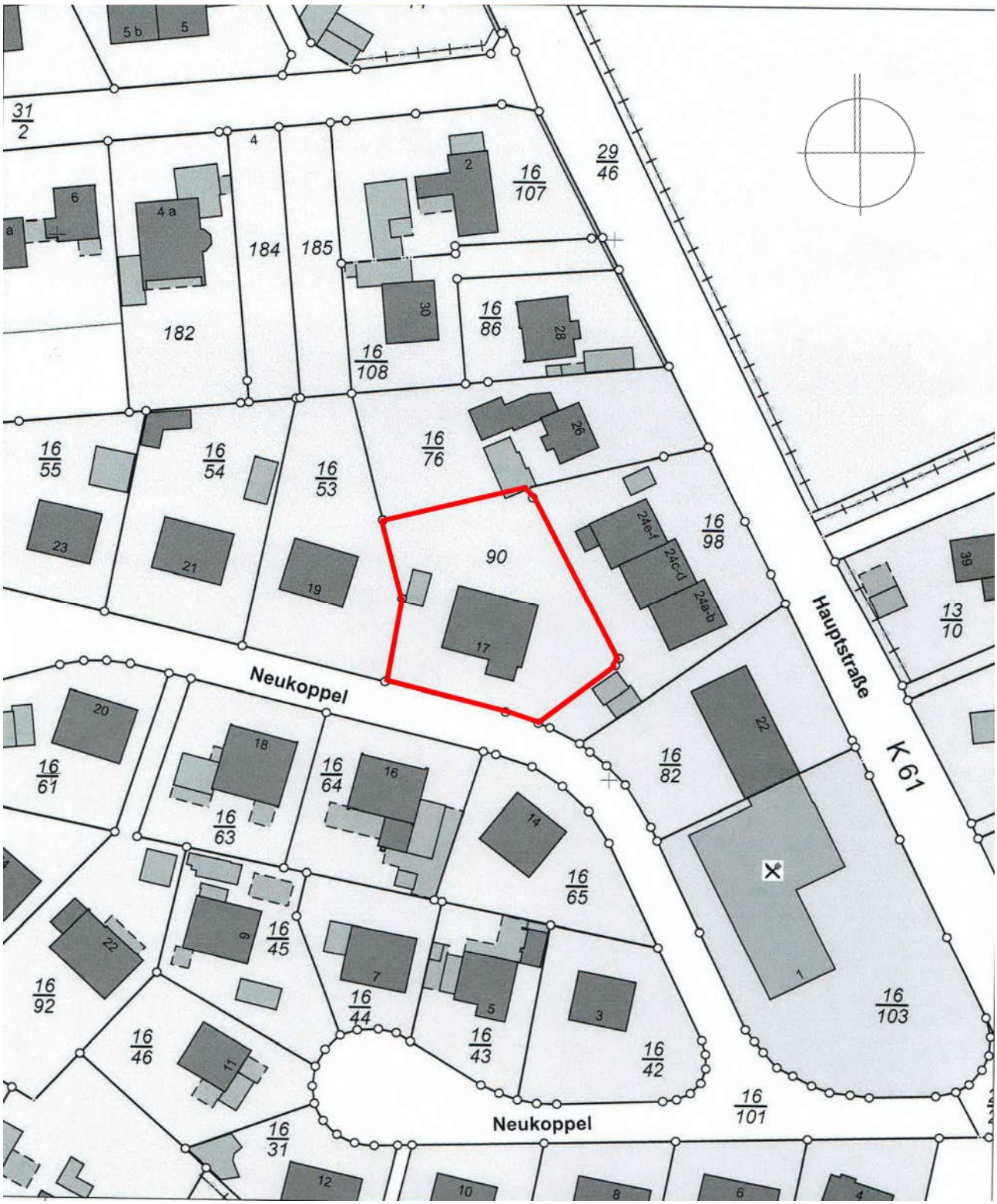
0 2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Neukoppel 17, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 84.

Anlage B - Liegenschaftskartenausschnitt (ohne Maßstab)



Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Neukoppel 17, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 84.

Anlage C - Wohnflächenberechnung

Betr.: Baumaßnahme: Neubau - Umbau - Anbau — Bauvorhaben: Einfamilienhausneubau
Bauherr: — Bauort: 2361 Schackendorf

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen
nach der II. Berechnungsverordnung v. 19. XII. 1962

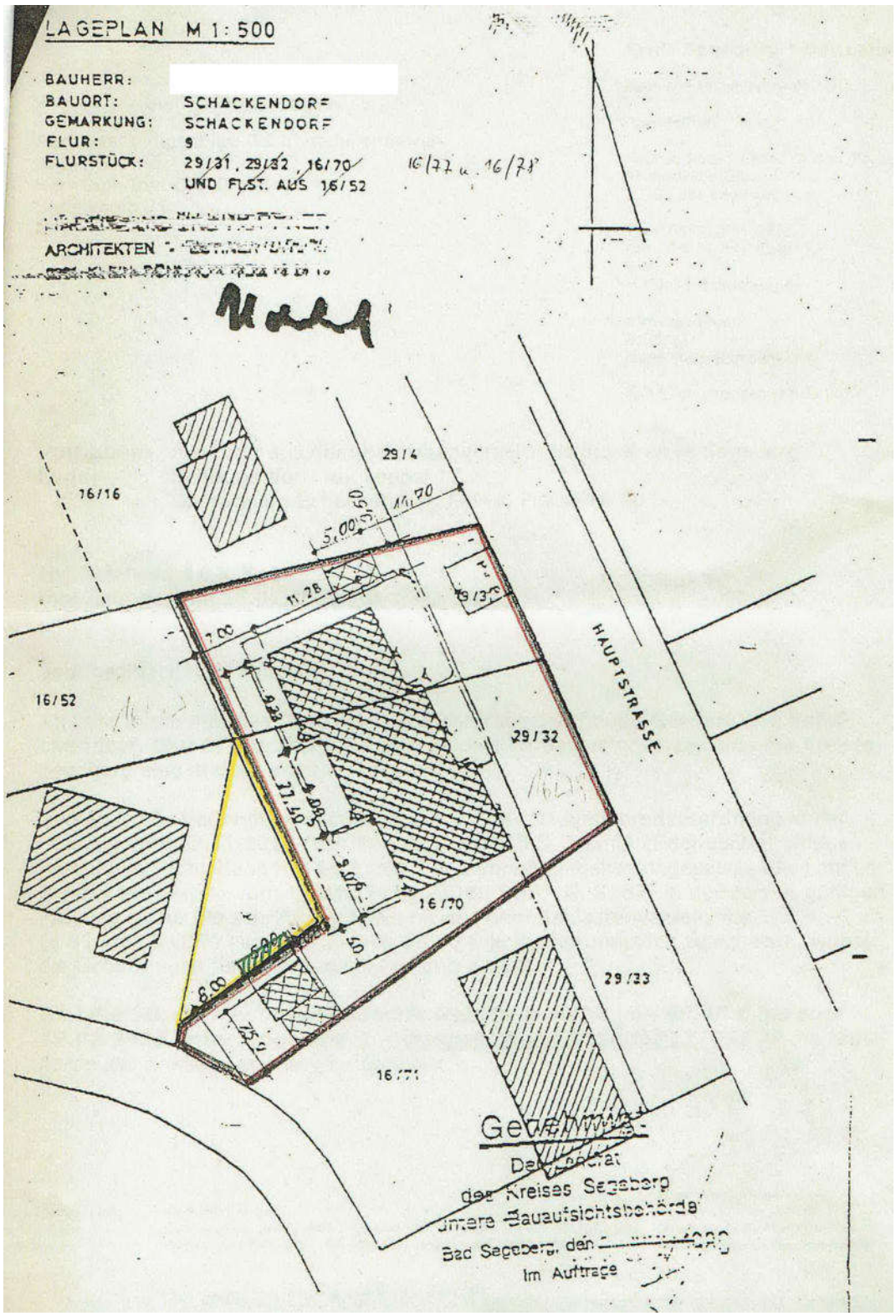
Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze (Anleitungsbeispiel siehe Rückseite)	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm	Gewerbl. bzw. Wirtsch.-R. qm
	Erdgeschoß					
1	Büro 3,26 x 3,01 x 0,97					9,52
2	Dusche 1,51 x 3,01 x 0,97				4,41	
3	Arbeitszimmer 5,01⁵ x 3,63⁵ x 0,97					17,68
4	Wohnzimmer und Eßzimmer 4,50 ((6,64⁵ x 5,01) + (4,51⁵ x ~~3,58~~) + (2,42⁵ x 4,13⁵) - (2,24 x 0,74)) x 0,97	1	60,12 ~~58,96~~			
5	Küche 3,26 x 4,51⁵ x 0,97	1		14,28		
6	Windfang 2,01 x 2,51 x 0,97				4,89 ~~4,87~~	
7	Diele 5,625 ((~~5,92~~⁵ x 2,51) + (1,51 x 62⁵) + (2,51 x 0,63⁵ + 1,20 x 1,01)) x 0,97			~~18,05~~	17,33 ~~18,05~~	
		2	~~58,96~~	14,28	~~27,33~~	27,20
		2	60,12 zusammen: ~~127,77~~ qm		26,63 128,23 qm	
	Dachgeschoß Dachbalkon: 2,25 x 2,65 / 4				1,49	
8	Zimmer 1 ((3,45 x 3,00 + 2,00 x ~~2,35 - 0,40/2~~) x 0,97	1	14,60 ~~14,21~~			
9	Bad ~~(~~2,00 x 2,30 ~~- 0,40/2)~~) x 0,97				4,46 ~~4,87~~	
10	Zimmer 3 2,15 x 3,75 x 0,97	1	7,82			
11	Zimmer 2 4,65 x (5,80 - 0,40/2) - (0,63⁵ x 0,86⁵) x 0,97	1	24,73 ~~24,74~~			
	Gesamt: 5 Räume ~~170,61 qm~~ 181,33 qm	3	47,15 ~~46,77~~		5,95 ~~4,87~~	
			zusammen: ~~51,64~~ qm	53,10 qm		

Schackendorf, den ~~7.12.~~ 7.7.70 ~~1970~~

Wohnflächenberechnung als Anlage zum Bauantrag vom 7.7.1970
(Sachverständigenseits wurden Änderungen an der Wohnflächenberechnung vorgenommen (in rot) aufgrund von Abweichungen von den vorhandenen Planunterlagen aus der Bauakte sowie eindeutigen Rechenfehlern.)

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Neukoppel 17, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 84.

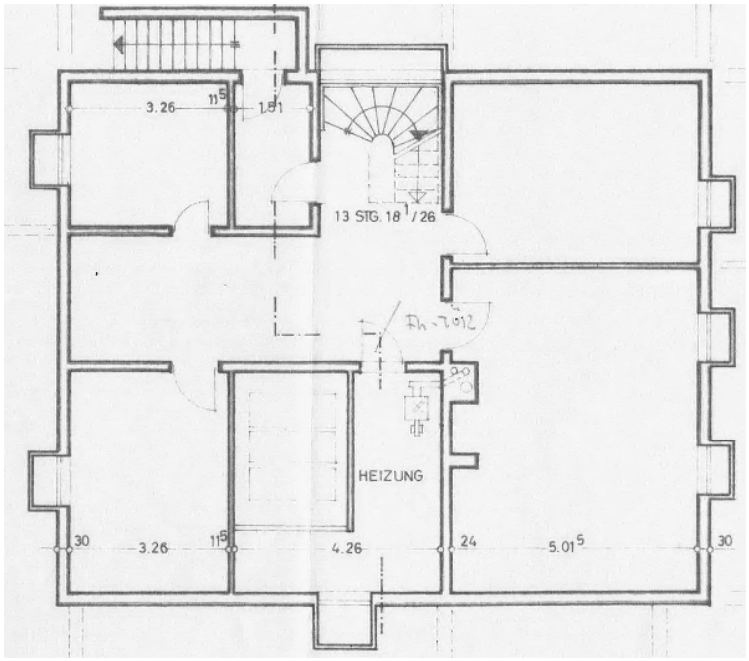
Anlage D - Lageplan zur Baulasteintragung (ohne Maßstab)

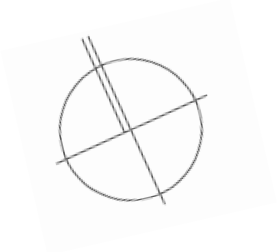


Anlage E - Planunterlagen aus der Bauakte (ohne Maßstab)

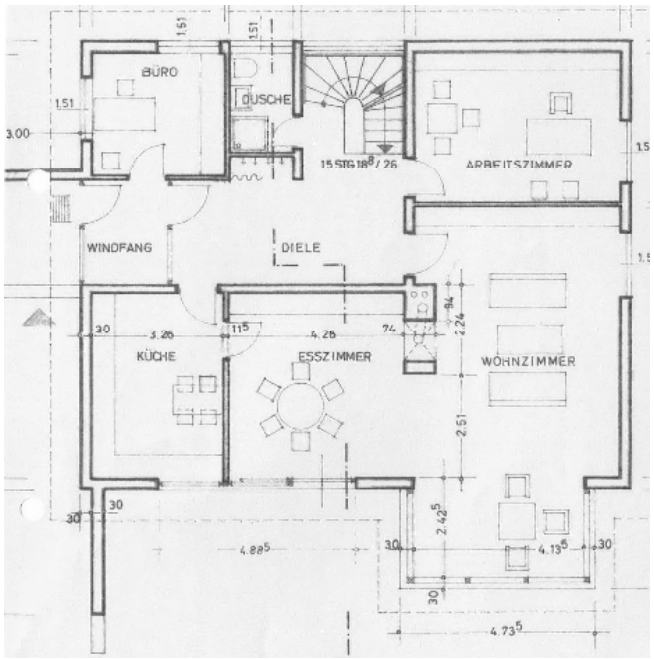
Planunterlagen aus der Bauakte

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



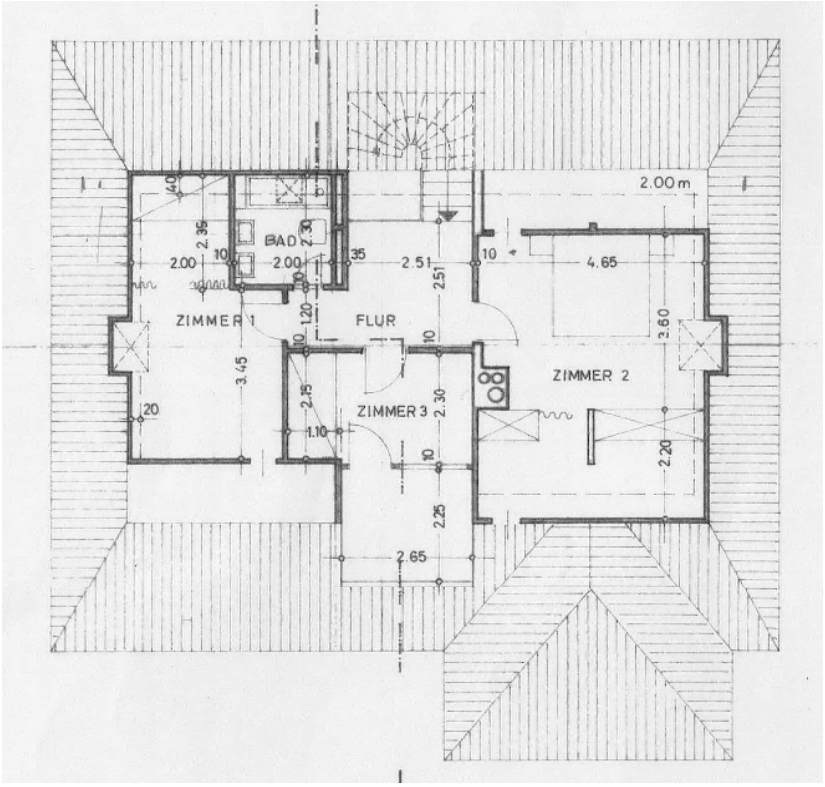


Grundriss Kellergeschoss (Planunterlage zum Bauschein vom 22.7.1970)

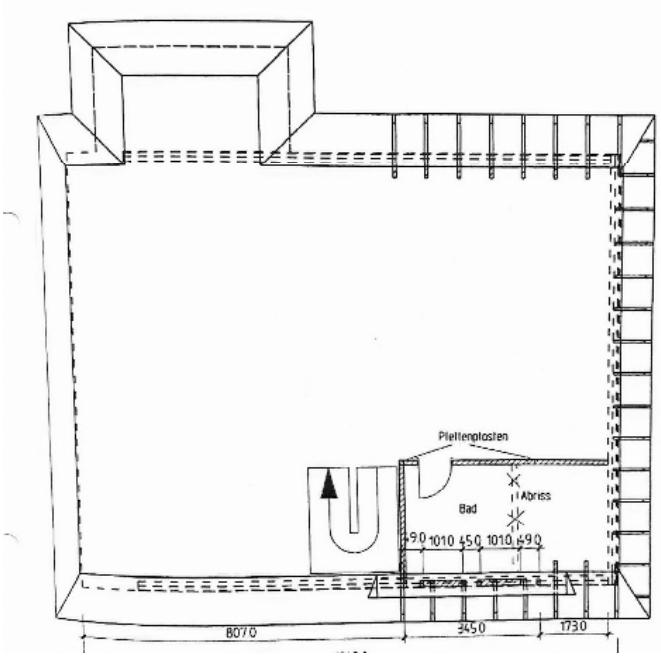


Grundriss Erdgeschoss (Planunterlage zum Bauschein vom 22.7.1970)

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Neukoppel 17, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 84.

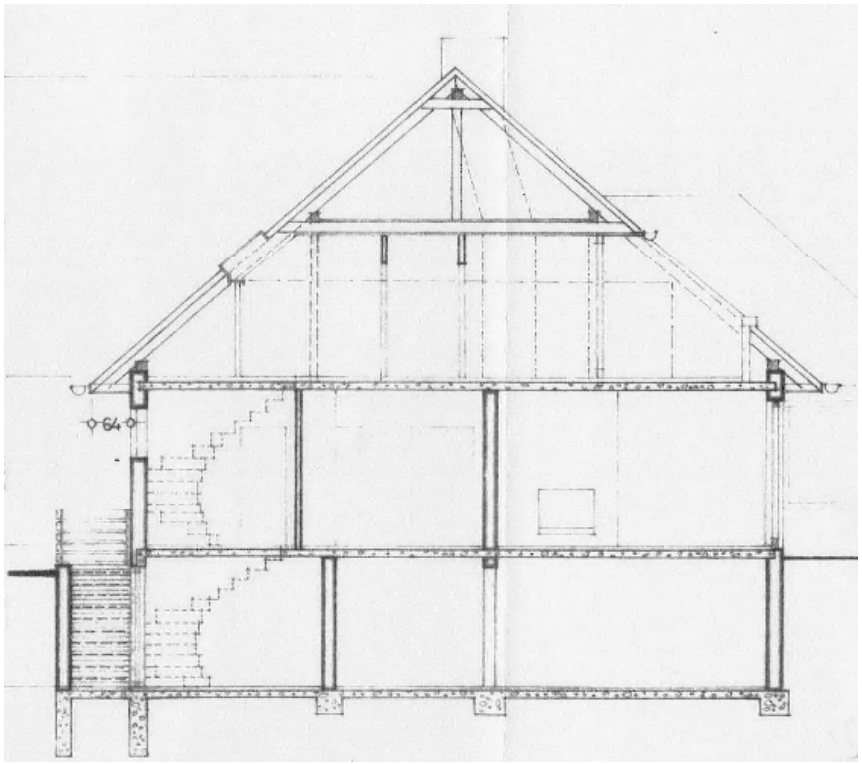


Grundriss Dachgeschoss (Planunterlage zum Bauschein vom 22.7.1970)

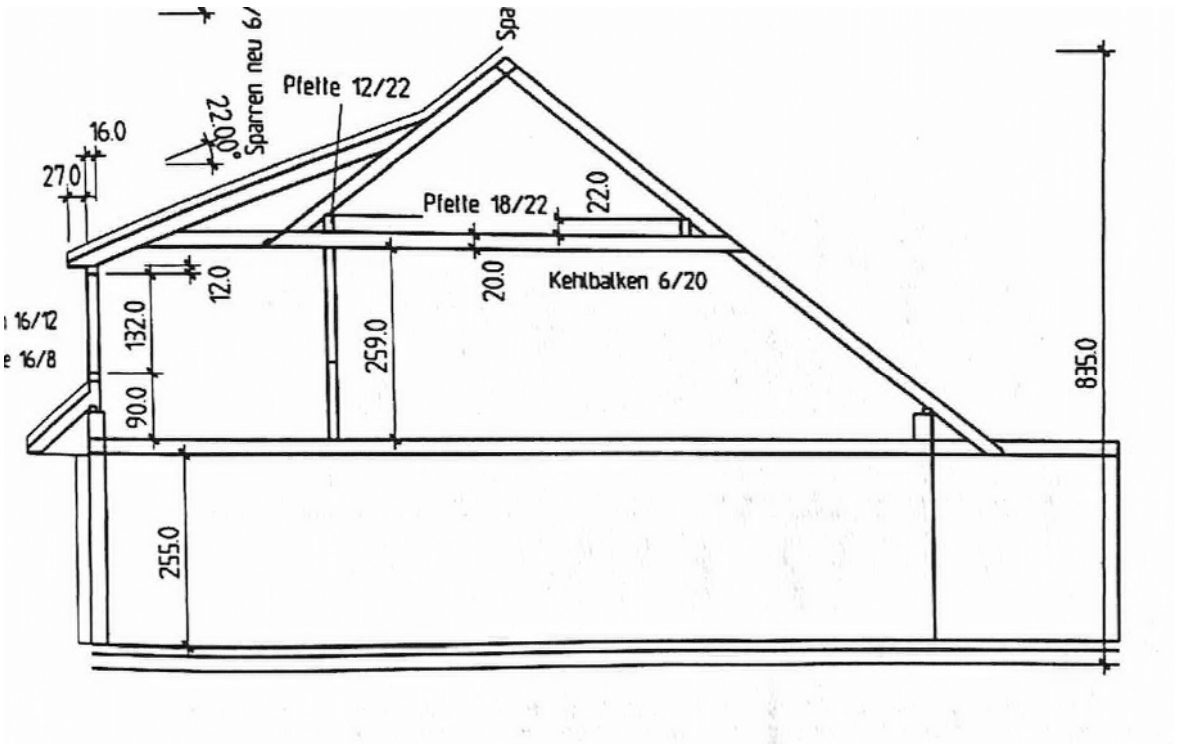


Grundriss Dachgeschoss mit Trapezgaube (Planunterlage zur Baugenehmigung vom 16.09.2005)

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23795 Schackendorf, Neukoppel 17, Grundbuch von Schackendorf, Blatt 84.

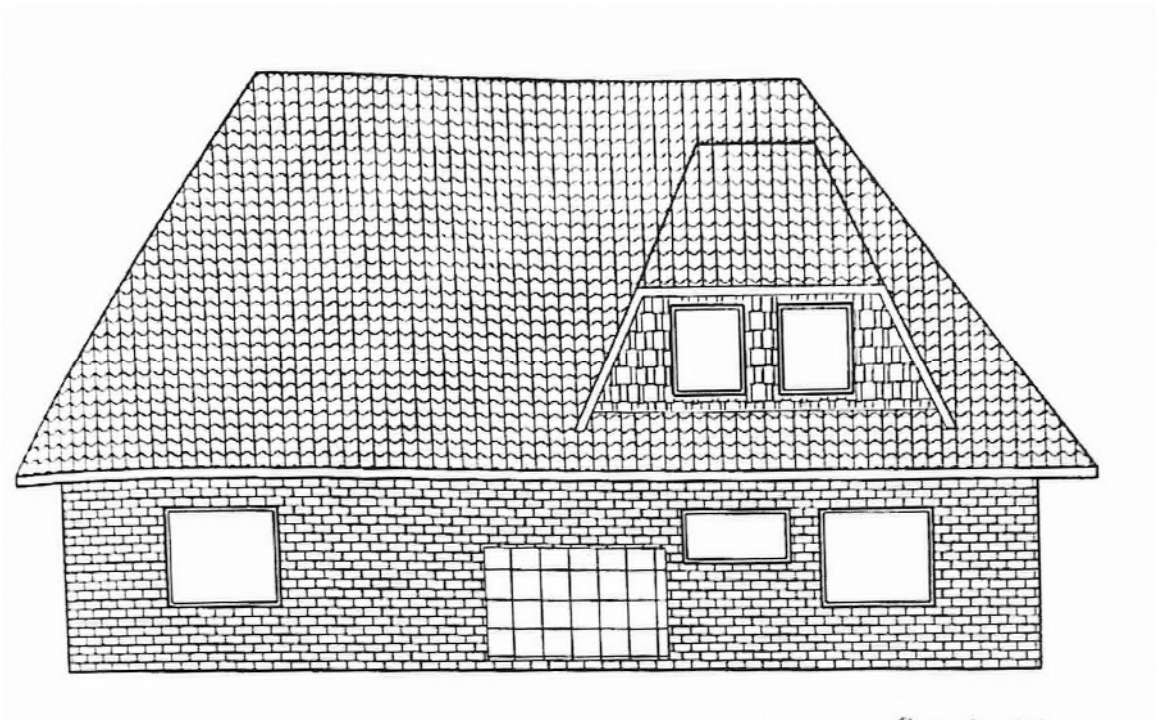


Schnitt (Planunterlage zum Bauschein vom 22.7.1970)

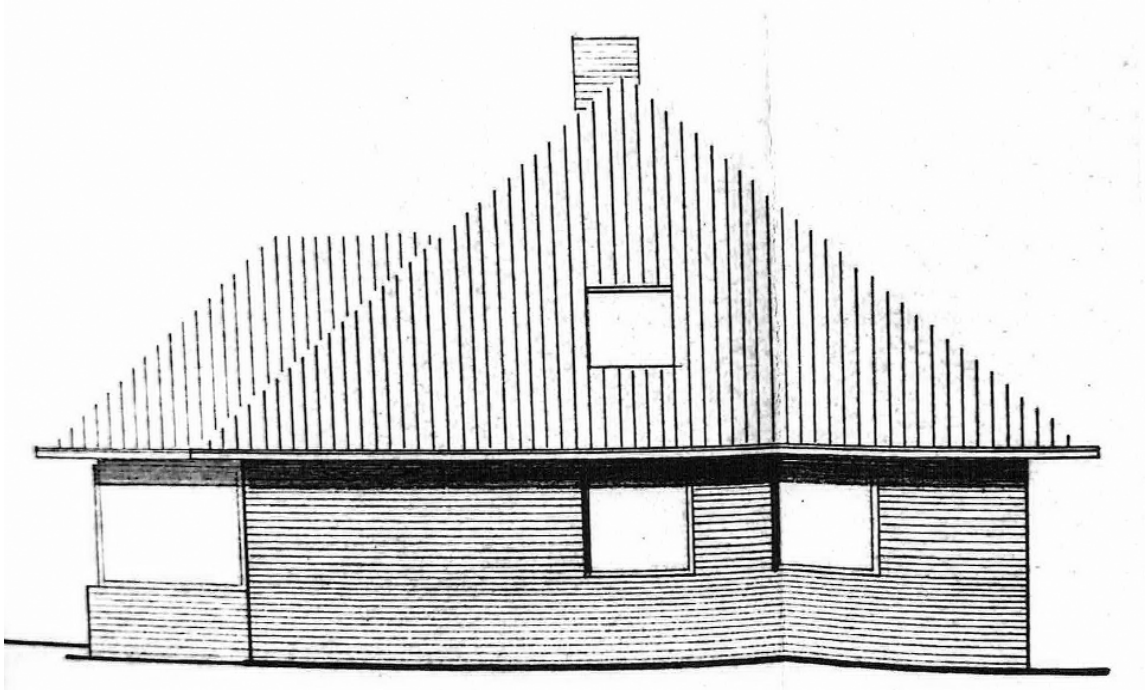


Schnitt mit Trapezgaube (Planunterlage zur Baugenehmigung vom 16.09.2005)

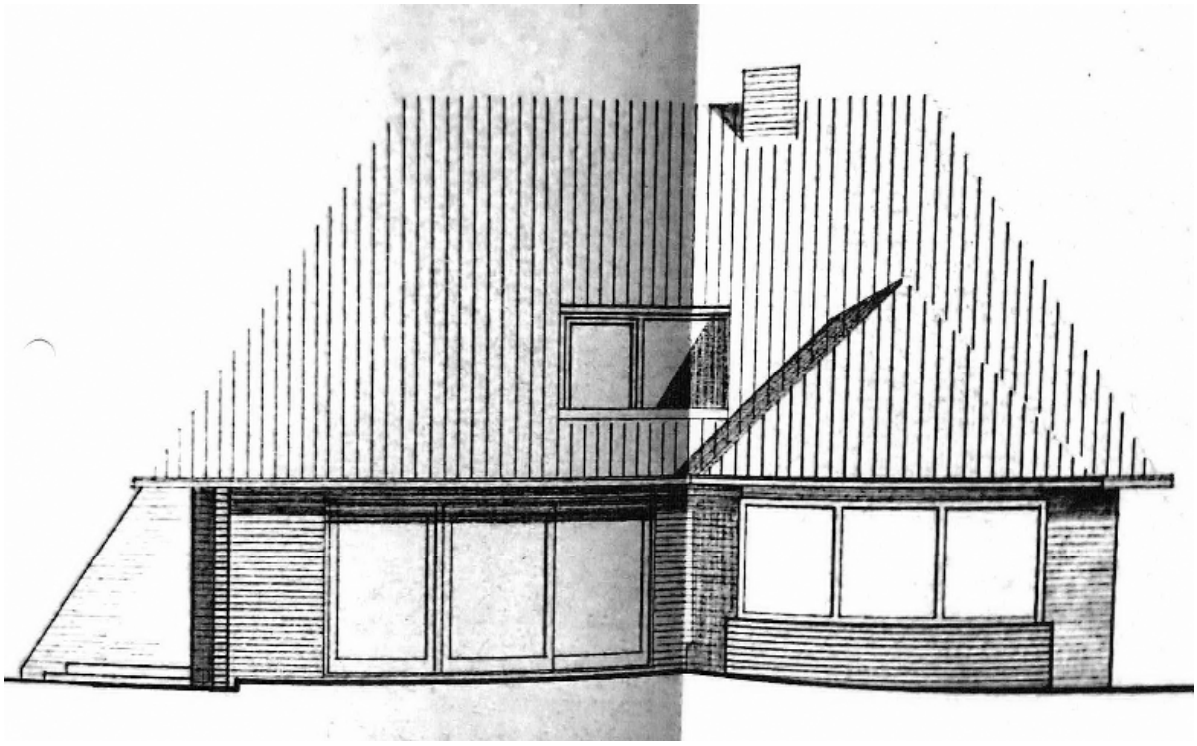
Eingangs- / Nordwestansicht (Planunterlage zur Baugenehmigung vom 16.09.2005)



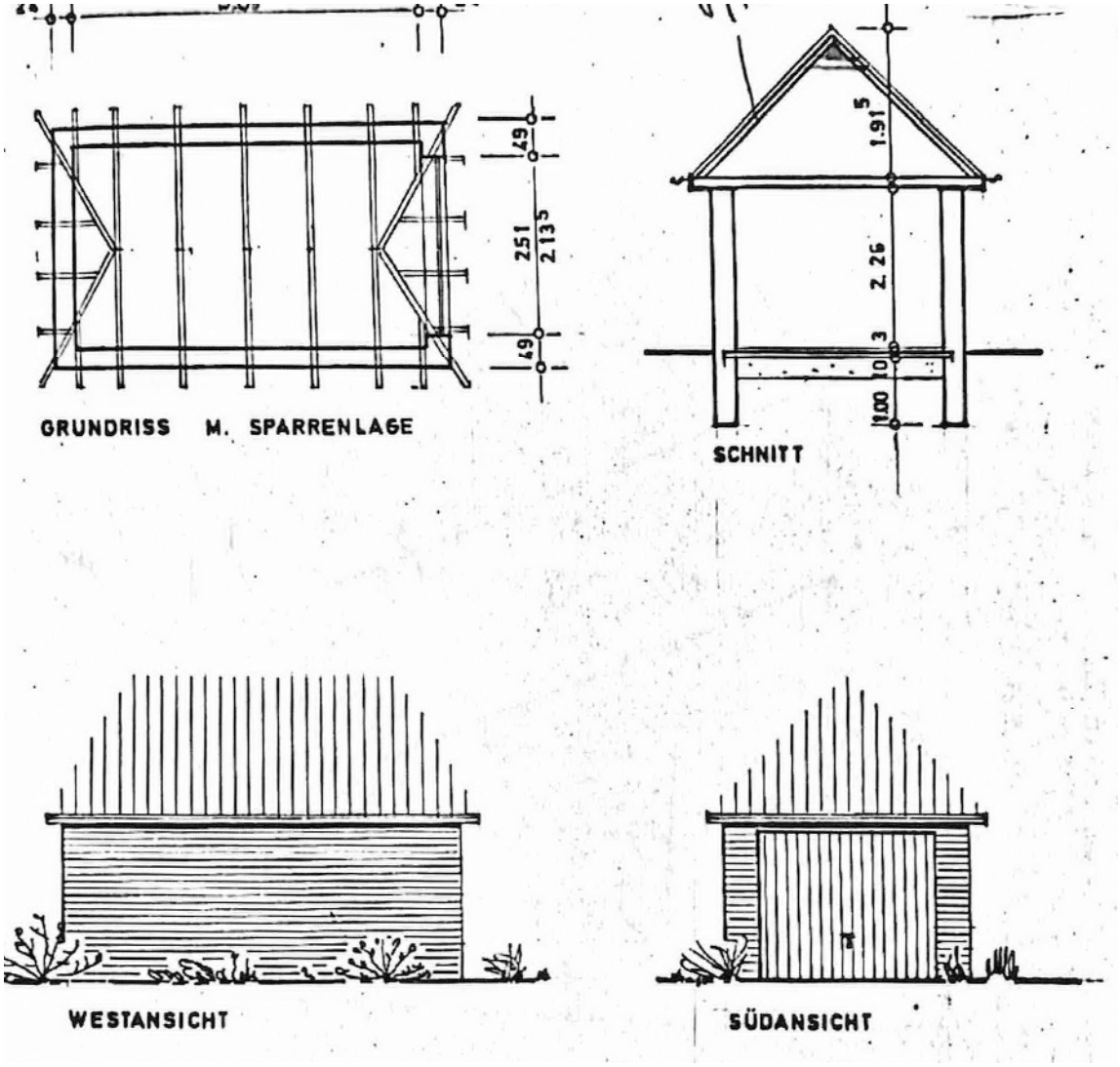
Nordostansicht (Planunterlage zur Baugenehmigung vom 16.09.2005)



Südostansicht (Planunterlage zum Bauschein vom 22.7.1970)



Südwestansicht (Planunterlage zum Bauschein vom 22.7.1970)



Grundriss / Schnitt / Ansicht Garage (Planunterlage zum Bauschein vom 10.06.1971)

Anlage F - Objektfotos

Straßensituation „Neukoppel“ mit Bewertungsobjekt — Blick Richtung Südosten

Straßensituation „Neukoppel“ mit Bewertungsobjekt — Blick Richtung Nordwesten

Straßensituation „Neukoppel“ mit Bewertungsobjekt — Blick Richtung Nordwesten

Zufahrt / Eingangsbereich Bewertungsobjekt — Blick Richtung Norden

Seitenansicht / Eingangsansicht
Bewertungsobjekt mit Garage

Blick Richtung Nordosten

Blick von der Straße „Neukoppel“
auf Bewertungsobjekt

Blick Richtung Norden