



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. Ole Rintelen

Amtsgericht Bad Segeberg
Am Kalkberg 18

23795 Bad Segeberg

30. Oktober 2023
AZ 14 K 5/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
betreffend das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in
24568 Kattendorf, Buschweg 11



Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2023:

444.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

Eckdaten des Wertermittlungsobjektes:

**Wertermittlungs-
stichtag** 19.09.2023

Ortsbesichtigung 19.09.2023

**Grundstücks-
daten** Gemarkung Kattendorf, Flur: 6; Flurstück(e): 24/9; Größe: 1.586 m²
Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

postal. Anschrift 24568 Kattendorf, Buschweg 11

Eigentümer aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.

Nutzer Das Wertermittlungsobjekt wird vom Eigentümer und seiner Familie auskunftsgemäß zu Wohnzwecken eigengenutzt. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.

**Objekt-
beschreibung** Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus, welches ca. 1993 als eingeschossiges, nichtunterkellertes Gebäude in massiver Bauweise errichtet wurde.

Die Fassade ist mit einem roten Verblendstein versehen, die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung mit innenliegenden Sprossen. Die Holzdachkonstruktion ist als Walmkehlach ausgeführt und mit Betondachsteinen eingedeckt.

Die Wohnfläche beträgt gem. Unterlagen aus der Bauakte und Plausibilisierung anhand der vorhandenen Planunterlagen und am Ortsbesichtigungstermin ca. 190 m².

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Doppelcarport in massiver Bauweise, zweiseitig geschlossen. Die Seitenwände sind mit einem roten Verblendstein versehen. Die Holzdachkonstruktion ist als Zeltdach ausgebildet mit Betondachsteineindeckung. Im nordwestlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks befindet sich ein Gartenhaus in Holzkonstruktion, im rückwärtigen Teil des Bewertungsgrundstücks ein Gartenteich.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

Ausstattung:

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (Baujahr ca. 2018) mit zentraler Warmwasserversorgung; die Wärmeabgabe erfolgt über Fußbodenheizung. Sanitäre Anlagen in baujahresentsprechender durchschnittlicher bis guter Ausstattung und Qualität (weiße, tlw. graue Sanitärobjekte), eine Sauna ist vorhanden. Einbauküche in guter Ausstattung und Qualität, jedoch nicht Gegenstand der Wertermittlung, da auskunftsgemäß im Eigentum der Ehefrau des Eigentümers ebenso wie der vorhandene Kaminofen.

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem guten, gepflegten Zustand ohne wesentliche Bauschäden / -mängel bzw. Instandhaltungsbedarf.

Ermittelte Werte	Bodenwertanteil:	143.000 €
	marktangepasster Sachwert:	444.000 €
	Ertragswert:	425.000 €
	Verkehrswert (Marktwert):	444.000 €

Dieses Gutachten enthält 41 Seiten und 6 Anlagen mit 13 Seiten. Es wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

Inhaltsverzeichnis	Seite
0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung	5
1 Allgemeine Angaben	7
2 Grundstücksbeschreibung	9
2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften	9
2.2 Gestalt und Form	10
2.3 Erschließung, Baugrund	11
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	12
2.4.1 Grundbuchliche Belange	12
2.4.2 Baulastenverzeichnis, Umliegungs- Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren, Denkmalschutz oder dgl.	12
2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	13
2.4.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
2.5 Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation	14
3 Gebäudebeschreibung	15
3.1 Art des Gebäudes	15
3.1.1 Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes	15
3.1.2 Wohnflächen	17
3.2 Ausführung und Ausstattung	18
3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen	21
3.3 Zustand	21
3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.	22
3.5 Allgemeinbeurteilung	22
4 Verkehrswertermittlung	23
4.1 Grundstücksdaten	23
4.2 Auswahl Wertermittlungsverfahren	24
4.3 Bodenwertermittlung	25
4.3.1 Bodenwert Bewertungsgrundstück	25
4.4 Sachwertermittlung	27
4.4.1 Sachwert Einfamilienwohnhaus	29
4.4.1.1 Bruttogrundfläche	29
4.4.2 Anpassung an den Grundstücksmarkt	32
4.4.3 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	33
4.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	33
4.5 Ertragswertermittlung	34
4.5.1 Ertragswert Einfamilienwohnhaus	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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Für das Bewertungsobjekt liegt in der Bauakte des Bauarchivs des Amtes Kisdorf eine Baugenehmigung vor vom 17.03.1993 für den Neubau eines Wohnhauses und einem Stellplatz nebst gestempelten Planunterlagen. Weiter liegt eine Baugenehmigung vor für den Neubau eines Doppelcarports vom 21.04.1997 ebenfalls nebst gestempelten Planunterlagen.

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

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass der angetroffene Zustand des Wertermittlungsobjektes bei der Ortsbesichtigung auch den tatsächlichen Eigenschaften/Zustand am Wertermittlungstichtag 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 beigelegt sein, so wird darauf hingewiesen, dass diese auf der Basis eines Grobaufmasses im Zusammenhang mit einer Ortsbesichtigung entstanden sind; insofern können diese Un-



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

terlagen 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 Ukraine Konflikt

Die COVID-19-Pandemie, die allgemeine Energiekrise sowie der Ukraine Konflikt 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.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Segeberg
Am Kalkberg 18
23795 Bad Segeberg

Eigentümer: aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.

Auftrag erhalten am: 16. Mai 2023

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch
einschlägige Fachliteratur
Wertermittlungsrichtlinien
Wertermittlungsverordnung
Grundbuchauszug tlw.
Liegenschaftskartenauszug und Liegenschaftsbuch
Baupläne und Unterlagen aus der Bauakte
Auskunft über evtl. bestehende Baulasten
Auskunft des Bauamtes / Gemeinde
zu planungsrechtlichen Gegebenheiten
Anliegerbescheinigung
Auskunft des Gutachterausschusses
Bodenrichtwerte, Marktberichte,
Sachwertfaktoren
Fotos
örtliche Feststellungen

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die Mitarbeiter des Sachverständigen wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

Einholung der erforderlichen Auskünfte und Unterlagen bei den zuständigen Ämtern; die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für diese Gutachtenerstellung verwendet.

Wertermittlungsstichtag: 19.09.2023

Qualitätsstichtag: 19.09.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 19.09.2023



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

Die Parteien sowie ggf. deren Bevollmächtigte wurden mit Schreiben vom 30.08.2023 vom Ortsbesichtigungstermin am 19.09.2023 in Kenntnis gesetzt. Es konnte eine Innen- und Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts stattfinden.

Teilnehmer am Ortstermin: der Unterzeichner
 der Eigentümer
 die Ehefrau des Eigentümers (zeitweise)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl: Gemeinde Kattendorf
(ca. 839 Einwohner)

Kreis: Segeberg
(ca. 284.988 Einwohner)

Bundesland: Schleswig-Holstein

Quelle: Statistikamt Nord Stand 31.12.2022

Lage: Die Gemeinde Kattendorf liegt im südlichen Teil des Kreises Segeberg in Schleswig-Holstein und ist zugehörig zum Amt Kisdorf. Kattendorf liegt ca. 6 km nordöstlich von Kisdorf, ca. 8 km östlich von Kaltenkirchen, ca. 10 km nordöstlich von Henstedt-Ulzburg und ca. 30 km westlich von Bad Oldesloe. Die Landeshauptstadt Kiel liegt ca. 65 km nördlich von Kattendorf, Lübeck ca. 60 km östlich und die Hamburger Innenstadt ca. 45 km südlich.

Das zu bewertende Objekt befindet sich in Außenbereichslage innerhalb einer Splittersiedlung etwa 1,5 km südöstlich des Ortskerns von Kattendorf.

- als Wohnlage geeignet, mittelgute Wohnlage
- als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: Das nähere Umfeld wird überwiegend durch eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser geprägt, tlw. landwirtschaftliche Betriebe o. ä. vorhanden. Rückwärtig / südlich angrenzend an das Bewertungsgrundstück befinden sich Grün- / Ackerflächen.

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

Infrastruktur:	Kindergarten in Kattendorf, Grundschule in Kisdorf, weiterführende Schulen in Kaltenkirchen oder Henstedt-Ulzburg vorhanden. Diverse Sport-, Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in umliegender Umgebung gegeben.
Geschäfte für den täglichen Bedarf:	In Kisdorf bzw. in Kaltenkirchen oder Henstedt-Ulzburg vorhanden.
Individualverkehr / Öffentl. Verkehrsmittel, Entfernungen:	<p>Die Autobahn A 7 (Hamburg – Flensburg), Anschlussstelle Kaltenkirchen, ist in ca. 9 km in westlicher Richtung zu erreichen. Die nächste Anschlussstelle (Bad Oldesloe Nord) der Bundesautobahn A 21 (Nettelsee - Autobahnkreuz Bargteheide) ist in ca. 25 km in östlicher Richtung zu erreichen. Die Bundesstraße B 432 ist in ca. 12 km in östlicher Richtung zu erreichen (Verbindung Hamburg - Bad Segeberg). Der Hamburger Flughafen liegt ca. 30 km und die Hamburger Innenstadt liegt ca. 45 km in südlicher Richtung von Kattendorf.</p> <ul style="list-style-type: none">- Bahnhof Kaltenkirchen ca. 8 km entfernt- Bushaltestelle ca. 1 km entfernt

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 30 m
Abmessungen Grundstück b/t:	i. M. ca. 27 m x 58 m
Anmerkung:	unregelmäßige Grundstücksform
Grundstücksgröße insgesamt: 1.586 m ²	
Topographische Grundstückslage:	eben



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

2.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:	Straße mit Anliegerverkehr
Straßenausbau:	ortsüblich ausgebaut Fahrbahn geteert keine Gehwege vorhanden beidseitig Grünstreifen
Höhenlage zur Straße:	normal
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss elektrischer Strom Wasser Telefon Gas
Grenzverhältnisse:	Keine Grenzbebauung des Wohngebäudes; grenznahe Bebauung des Doppelcarports an der östlichen Grundstücksgrenze.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	tlw. Metallzaun, tlw. Maschendrahtzaun, tlw. Hecken / Bewuchs
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird normal tragfähiger Baugrund unterstellt.
Anmerkungen:	Es wurden im Zuge dieser Wertermittlung keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse oder sonstige wertbeeinflussende Eigenschaften unterstellt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuchliche Belange

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Im Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3 (Ausdruck vom 11.05.2023) bestehen folgende Eintragungen (nur auszugsweise):

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1: Gemarkung Kattendorf, Flur 6, Flurst. 24/9
Gebäude- und Freifläche, Buschweg 11,
Größe: 1.586 m²

Erste Abteilung:

Lfd. Nr. 1: bereits gelöscht

Lfd. Nr. 2: aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1: bereits gelöscht

Lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Segeberg, Az.: 14 K 5/23); eingetragen am 01.03.2023.

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

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Gemäß schriftlicher Auskunft vom 08.06.2023 des Kreises Segeberg, Bau- und Umweltverwaltung, ist im Baulastenverzeichnis für das Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.

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

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Darstellung im Flächen-nutzungsplan:	Fläche für Landwirtschaft
Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Gemäß Auskunft per Email vom 09.06.2023 des Amtes Kisdorf, Bauamt, liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich einer Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB für den Bereich "Weeden / Im Busch" rechtskräftig seit dem 24.07.2001. Die Aufstellung eines B-Plans für diesen Bereich ist nicht in Planung.</p> <p>Gemäß o.g. Satzung Teil B sind u.a. folgende textliche Festsetzungen erlassen (s. auch Anlage dieses Gutachtens):</p> <ol style="list-style-type: none">1. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,22. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 800 m².3. Pro Einzelhaus ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist die Errichtung einer 2. Wohnung (Einliegerwohnung) zulässig, wenn die Größe 70 % Der Grundfläche der Hauptwohnung nicht überschritten wird.4. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, darf maximal 9,0 m betragen.5. Es sind nur bauliche Anlagen in eingeschossiger Bauweise zulässig.6. Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Bereich einer städtebaulichen Satzung.

2.4.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Anlieger-/ Straßenbaubeiträge:	Gemäß Auskunft per Email des Amtes Kisdorf vom 12.06.2023 liegt das Bewertungsgrundstück an einem asphaltierten Wirtschaftsweg der Gemeinde Kattendorf. Es wurden für das Bewertungsgrundstück keine Anlieger- und Erschließungsbeiträge erhoben und es sind auch diesbezüglich keine Maßnahmen geplant.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

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

2.5 Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Das Wertermittlungsobjekt wird vom Eigentümer und seiner Familie auskunftsgemäß zu Wohnzwecken eigengenutzt. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	freistehendes Einfamilienwohnhaus
	<ul style="list-style-type: none">- eingeschossig- nicht ausgebauter Dachboden (tlw. nicht begehbar / Kriechboden)- nicht unterkellert- Walmkehldach
Baujahr:	ca. 1993
Modernisierungen:	ca. 2018: <ul style="list-style-type: none">- Einbau eines neuen Heizkessels ca. 2020 - 2022): <ul style="list-style-type: none">- malermäßige Überarbeitung Wand- und Deckenflächen- Erneuerung Bodenbeläge (Vinylboden)- Einbauküche (auskunftsgemäß im Eigentum der Ehefrau des Eigentümers)- Kamin (auskunftsgemäß im Eigentum der Ehefrau des Eigentümers)

3.1.1 Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes

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

Die Gesamtnutzungsdauer für das zu bewertende Gebäude wird aufgrund der Gebäudeart und Bauweise sowie Ausstattungsstandard mit rd. 70 Jahren angenommen.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem (vorläufigen rechnerischen) Gebäudealter (2023 – 1993 = 30 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von 40 Jahren.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode gem. SW-Richtlinie) eingeordnet. Wenn Modernisierungen schon länger zurückliegen, sind diese gedämpft bzw. gemindert in Ansatz zu bringen.

ERMITTLUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER

Gemäß SW-Richtlinie / NHK 2010 (Anlage 4)

bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen:

	Punkte max	Punkte tats.
1 Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
2 Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	
3 Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
4 Verbesserung der Heizungsanlage mit Heizkörpern etc.	2	2
5 Wärmedämmung der Außenwände	4	
6 Modernisierung von Bädern, WC's etc.	2	
7 Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken und Fußböden und Treppen)	2	2
8 wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Summe		4

unterstellte Modernisierungsmaßnahmen:

	Punkte max	Punkte tats.
1 Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	
2 Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	
3 Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	
4 Verbesserung der Heizungsanlage mit Heizkörpern etc.	2	
5 Wärmedämmung der Außenwände	4	
6 Modernisierung von Bädern, WC's etc.	2	
7 Modernisierung des Innenausbau (z.B. Decken und Fußböden und Treppen)	2	
8 wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	
Summe		

Summe gesamt

4

Hieraus ergeben sich insgesamt 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl kann die Restnutzungsdauer gemäß nachfolgender Tabelle geschätzt werden:



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

2.3 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
0	70	70	70	70	70
5	65	65	65	65	65
10	60	60	60	60	62
15	55	55	55	57	60
20	50	50	51	54	58
25	45	45	47	51	57
30	40	40	43	49	55
35	35	36	40	47	54
40	30	32	37	45	53
45	25	28	35	43	52
50	20	25	33	42	51
55	16	23	31	41	50
60	14	21	30	40	50
65	12	19	29	39	49
≥ 70	11	19	28	38	49

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre), dem ermittelten Modernisierungsgrad und dem Gebäudealter ergibt sich gem. vorstehender Tabelle keine Änderung der Restnutzungsdauer. Für das Bewertungsobjekt wird eine Restnutzungsdauer von **rd. 40 Jahren** geschätzt und in Ansatz gebracht.

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

3.1.2 Wohnflächen

Wohnflächenermittlung

Wohnflächenermittlung gem. Anlage zur Baugenehmigung vom 17.03.1993 aus der Bauakte (s. Anlage dieses Gutachtens)

Wohnfläche EG = 190,16 m²

Wohnfläche gesamt: rd. 190 m²

Die Wohnfläche für das Bewertungsobjekt wurde der Wohnflächenberechnung als Anlage zum Bauantrag aus der Bauakte entnommen und anhand der vorliegenden Planunterlagen und beim Ortsbesichtigungstermin überschlägig überprüft und plausibilisiert und dieser Wertermittlung als grundlegend zutreffend zu Grunde gelegt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

Die Wohnflächenangabe beinhaltet auch die Flächen der im Bewertungsobjekt vorhandene Waschküche, Abstellräume mit Heizung u. ä..

Die Wohn- und Nutzflächenberechnungen 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. Angaben und Hinweisen am Ortsbesichtigungstermin und aus den Unterlagen der Bauakte)

Konstruktionsart:	massive Bauweise	
Fundamente:	Streifenfundamente	
Umfassungswände:	15 cm Blähton-Hinterwand, 80 mm Dämmplatten, 11 cm Verblendmauerwerk	
Außenverkleidung:	Verblendmauerwerk rot	
Sockel:	Beton mit Anstrich	
Kamin / Schornstein:	außenliegendes Edelstahlrohr	
Innenwände:	tragende:	15 - 10 cm Blähton
	nicht tragende:	10 cm Blähton
Geschossdecken:	Sohle:	10 cm Rohbetonplatte bewehrt, 0,3 mm PVC-Folie, 65 mm Dämmstoff, 0,1 mm PE-Folie, 75 mm Estrich
	Decke über EG:	Holzbalkenlage, 195 mm Dämmstoff, 22/100 mm Sparschalung, Dampfsperre, Escheplanele
Treppen:	Dachboden:	Einschubtreppe aus Holz
Bodenbeläge:	überwiegend Vinylboden, Bäder mit Fliesenbelag	



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

Wand- und Deckenbeläge:	Wandflächen mit Malervlies und Anstrich, tlw. Raufasertapete und Anstrich. Deckenflächen überwiegend mit Paneelverkleidung gestrichen mit Einbauspots.
	Bäder: Fliesen raumhoch
	Küche: Marmorplatte / Steinplatte o. ä. an Objektwand
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit innenliegenden Sprossen
	Fensterbänke: Holzwerkstoffplatten beschichtet
	Sohlbänke: Klinker
Türen:	Hauseingangstür: Kunststofffürelement mit seitlichen Lichtausschnitten
	Nebeneingangstür: Kunststoff
	Innentüren: Kassettentüren weiß
	Terrassentür: wie Fenster
Elektroinstallation:	durchschnittliche, baujahresentsprechende Ausstattung; Alarmanlage vorhanden



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

Sanitäre Installation:	Bad EG 1:	WC Waschbecken Dusche
	Bad EG 2:	Bad en suite WC Waschbecken Eckbadewanne Eckdusche Sauna
	Gäste WC:	WC Waschbecken
	Ausstattung:	Weißer, tlw. graue Sanitärerobjekte in baujahres- entsprechender durchschnittlicher bis guter Aus- stattung und Qualität, Fliesen weiß-grau meliert, jeweils mit natürlicher Belüftung.
Küchenausstattung:	Einbauküche in guter Ausstattung und Qualität (Baujahr ca. 2020/2021) nicht in der Wertermittlung enthalten (auskunftsgemäß im Eigentum der Ehefrau des Eigentümers).	
	Waschküche mit Waschmaschinenanschluss und Waschbecken vor- handen.	
Heizung:	Gaszentralheizung (Baujahr ca. 2018); Wärmeabgabe über Fußbodenheizung. Kaminofen (Baujahr ca. 2022), nicht in der Wertermittlung enthalten (auskunftsgemäß im Eigentum der Ehefrau des Eigentümers).	
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung	

Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Walmkehlidach ohne Aufbauten
Dacheindeckung:	Betondachstein



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

Dachrinnen
und Fallrohre: Kupferblech

3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Sauna (im Ansatz der NHK enthalten)
- Eingangs-/ Terrassenüberdachungen (im Ansatz der NHK enthalten)

3.3 Zustand

Grundrissgestaltung: individuell

Belichtung und Besonnung: gut bis ausreichend; Wohnbereich, Garten / Terrasse nach Südwesten ausgerichtet

Bauschäden und -mängel: Zum Wertermittlungsstichtag bzw. Ortsbesichtigungstermin konnten augenscheinlich folgende kleinere Bauschäden / -mängel bzw. Instandhaltungsstau festgestellt werden:

- Rissbildung Außenecke Klinkerfassade im Bereich Terrassenwand / Außenwand Wohnbereich
- Fliesenbelag mit Flecken im Türbereich Abstellraum
- Dachunterschläge mittelfristig Anstrich erforderlich
- Betondachsteineindeckung stellenweise vermoost
- Anstrich Fassade Holzgartenhaus

Wirtschaftliche
Wertminderung: keine

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

Sonstige Besonderheiten: Ein Energieausweis entsprechend der Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde 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.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.

Doppelcarport

Im nordöstlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks befindet sich ein Doppelcarport in massiver Bauweise, zweiseitig geschlossen. Die Seitenwände sind mit einem roten Verblendstein versehen, der Boden ist gepflastert. Die Holzdachkonstruktion ist als Zeltdach ausgebildet mit Betondachsteineindeckung. Abmessungen gem. Planunterlagen aus der Bauakte und Liegenschaftskarte ca. 7 m x 7,50 m.

Gartenhaus

Im nordwestlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks befindet sich ein Gartenhaus in Holzkonstruktion mit Satteldach mit Betonsteineindeckung. Abmessungen gem. Liegenschaftskarte ca. 4 m x 4 m.

Außenanlagen:

- Kanalanschluss
- Zuwegungen, Terrasse, Zufahrt u. ä. mit Betonsteinpflaster, tlw. Betonsteinplatten
- Gartenteich
- Rasen, Gartenanlagen und Pflanzungen

Einfriedung:

- tlw. Metallzaun, tlw. Maschendrahtzaun, Hecken / Bewuchs

3.5 Allgemeinbeurteilung

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem guten, gepflegten Zustand ohne wesentliche Bauschäden / -mängel bzw. Instandhaltungsbedarf.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Grundstücksdaten

betreffend das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11

Gemarkung Kattendorf

Flur	Flurstück(e)	Größe(n)
6	24/9	1.586 m ²

Grundstücksgröße insgesamt: 1.586 m²

zum Wertermittlungsstichtag: 19.09.2023

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."



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

4.2 Auswahl Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere:

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

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.

4.3.1 Bodenwert Bewertungsgrundstück

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

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

in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts
in durchschnittlicher Lage = 150 €/m²

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

Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksbezugsgröße	= 600 m ²



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

Begründung zum Bodenrichtwert

Der gegebene Bodenrichtwert bezieht sich auf ein 600 m² großes Grundstück für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) in der betreffenden Richtwertzone für Wohnbaugrundstücke in Ortslage. Der Gutachterausschuss gibt Umrechnungsfaktoren zur Umrechnung wegen unterschiedlicher Grundstücksgrößen bis 1.500 m² an. Die Anwendung dieser Faktoren wird auch für das vorliegende Grundstück mit 1.586 m² für sachgerecht erachtet. Der Umrechnungsfaktor beträgt rd. 0,75.

Der gegebene Bodenrichtwert des Gutachterausschusses ist aufgrund der Lage und Erschließungssituation weiter zu modifizieren. Aufgrund der Entfernung und Ausbau zum Baugebiet in Kattendorf wird ein Abschlag i.H.v. 20 % auf den gegebenen Bodenrichtwert für die Außenbereichslage mit Außenbereichssatzung geschätzt und in Ansatz gebracht. Weitere Anpassungen werden nicht als erforderlich erachtet.

Insgesamt ergibt sich ein modifizierter Bodenwertansatz mit
 $150 \text{ €/m}^2 \times 0,75 \times 0,80 = 90,00 \text{ €/m}^2$.

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 19.09.2023 wie folgt geschätzt:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland

$$1.586 \text{ m}^2 \times 90 \text{ €/m}^2 =$$

142.740 €

Bodenwert insgesamt:

rd. 143.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

4.4 Sachwertermittlung

Das Sachwertverfahren ist in §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Normalherstellungskosten

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

besondere Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten der Gebäude werden ggf. einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Die Gebäude ohne diese Bauteile werden mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge oder pauschale Ansätze (Zeitwerte) besonders zu berücksichtigen, sofern nicht sonst in den NHK-Ansätzen berücksichtigt oder im Ansatz des jeweiligen Sachwertmodells für die Marktanpassung des Sachwertes bereits enthalten.

Baunebenkosten

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Alterswertminderung

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

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

Sachwertfaktor / Marktanpassung

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

4.4.1 Sachwert Einfamilienwohnhaus

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

4.4.1.1 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche

(gem. Plauunterlagen aus der Bauakte)

Erdgeschoss		17,69 m x	16,01 m		
	+	6,83 m x	2,70 m		
	-	1,98 m x	1,98 m / 2		
	-	4,62 m x	10,86 m		
	-	0,64 m x	4,03 m		
	-	0,86 m x	0,68 m		
	-	0,86 m x	0,68 m / 2		
	-	6,19 m x	3,06 m =	227,13 m ²	

Bruttogrundfläche gesamt **rd. 227 m²**

Baujahr (fiktiv):	1993
Gesamtnutzungsdauer:	70
Restnutzungsdauer:	40 Jahre

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

Einstufung des Gebäudestandards gem. Anlage 2 der SW-RL / NHK 2010						
	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			3,5			23%
Dach			3,0			15%
Fenster und Außentüren			3,0			11%
Innenwände und -türen			3,0			11%
Deckenkonstruktion und Tre			3,0			11%
Fußböden			3,0			5%
Sanitäreinrichtungen				4,0		9%
Heizung			3,5			9%
sonstige technische Einricht			3,0			6%
NHK-Typ 1.23	920 €	1.025 €	1.180 €	1.420 €	1.775 €	
Gebäudestandard Bewertungsobjekt						3,25
						1.240,00 €

Ausstattungsstandard: 3,25

NHK-Typ 1.23; freistehendes Einfamilienhaus, EG, flachgeneigtes Dach, nicht unterkellert

Für das Bewertungsobjekt wurde insgesamt ein Gebäudestandard von 3,25 ermittelt. Für die vorhandene Gebäudegeometrie, die Dachform und Dachüberstände wird auf den ermittelten NHK-Ansatz insgesamt noch ein Zuschlag in Höhe von 10 % geschätzt und in Ansatz gebracht. Somit ergibt sich folgender NHK-Ansatz: $1.240,00 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 1.364,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$.

Ansatz: **1.364 €/m² BGF**

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

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

Die Regionalisierung wird entsprechend dem angewendeten Modell der abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren ohne Ab- oder Zuschläge bzw. mit 1,0 gewählt.

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010: 1.364 €/m²
(inkl. Baunebenkosten)

Baupreisindex zum Stichtag 19.09.2023 (Index II/ 2023) 1,779
(Basisjahr 2010 = 100)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

4.4.2 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 freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet.

Gemäß der oben genannten Untersuchung von Sprengnetter beträgt der orts- und stichtagsbezogene mittlere Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor für Einfamilienhäuser bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 492.000 € zum Stichtag 01.07.2023 ca. 0,87 (Spanne 0,81-0,94) entsprechend einem Abschlag von ca. -13,0% (-19 % - -6 %) auf den vorläufigen Sachwert.

Aufgrund der abgeleiteten Sachwertfaktoren von Sprengnetter sowie der individuellen Einschätzung des Bewertungsgegenstands wird ein überdurchschnittlicher Sachwertfaktor im oberen Spannenbereich des o.g. Sachwertfaktors als angemessen erachtet. Insgesamt wird ein Sachwertfaktor mit rd. 0,95, respektive einem Abschlag von -5,0%, auf den vorläufig ermittelten Sachwert geschätzt und in Ansatz gebracht.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

Marktanpassung :

vorläufiger Sachwert:	492.018 €
Sachwertfaktor 0,95 (-5 %)	
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	467.417 €

4.4.3 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter ist die geänderte Marktlage mit zurückhaltendem Kaufverhalten aufgrund des Krieges in der Ukraine und der Energiekrise sowie gestiegener Zinsen und erhöhten Baukosten/Auflagen mit einem Unsicherheitsfaktor zu berücksichtigen. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 5 % auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt (467.417 € x 0,95 = 444.046 €).

marktangepasster vorläufiger Sachwert (Faktor 0,95):	444.046 €
---	-----------

4.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem guten, gepflegten Zustand. Für die unter Punkt 3.3 und 3.4 genannten Baumängel / -schäden bzw. erforderlichen Instandhaltungsbedarf wird kein Wertabschlag 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 / Risikoabschlag)	0 €
marktangepasster Sachwert:	444.046 €
rd.	444.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

4.5 Ertragswertermittlung

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

Ertragsverhältnisse (Reinertrag, Rohertrag)

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz / Kapitalisierungsfaktor

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

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.5.1 Ertragswert Einfamilienwohnhaus

Begründung tatsächliche Mieten:

Das Wertermittlungsobjekt wird vom Eigentümer und seiner Familie auskunftsgemäß zu Wohnzwecken eigengenutzt. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.

Tatsächliche Mieten (mietvertragliche Vereinbarungen):

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
freistehendes Einfamilienhaus	190 m ²	0,00 €/m ²	0 €	0 €
Doppelcarport	1 St.	0,0 €/m ²	0 €	0 €
tatsächlicher Ertrag insgesamt:		eigengenutzt		0 €

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

einfacher Wohnwert (ca. 100 m ²):	1.000 €/Monat
mittlerer Wohnwert (125 m ²):	1.200 €/Monat
guter Wohnwert (150 m ²):	1.300 €/Monat
sehr guter Wohnwert (200 m ²):	1.500 €/Monat



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

Aufgrund der dezentraleren Lage des Bewertungsobjekts wird zunächst ein unterdurchschnittlicher Mietansatz gem. Mietpreisangaben des IVD Nord für angemessen erachtet. Positiv zu beurteilen ist die Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjekts; weiter zu berücksichtigen ist eine angenommene Mietpreissteigerung seit dem o. g. Auswertungszeitraum bis zum Wertermittlungstichtag.

Für das Bewertungsobjekt wird ein Gesamtmietansatz von rd. 1.600 €/Monat als marktüblich erzielbar geschätzt und für die weitere Berechnung in Ansatz gebracht. In dem geschätzten Mietansatz berücksichtigt und enthalten sind der Doppelcarport, das Gartenhaus sowie sonstige Grundstücksneben- und Freiflächen.

marktüblich erzielbare Mieten:

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
freistehendes Einfamilienhaus	190 m ²		1.600 €	19.200 €
Doppelcarport	1 St.	inkl. der Gesamtmiete		
marktüblich erzielbarer Rohertrag insgesamt:			1.600 €	19.200 €

Jahresrohertrag: **rd. 19.200 €**

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 Gutachterausschuss des Kreises Segeberg keine Liegenschaftszinssätze ermittelt.

Der Immobilienbundesverband (IVD) gibt für freistehende Einfamilienhäuser eine mittlere Liegenschaftszinsspanne von 1,5 - 4,0 % an, Stand Januar 2023.

Auf Basis der recherchierten Liegenschaftszinsangaben sowie der individuellen Risikoeinschätzung des Bewertungsobjektes wird zum Wertermittlungstichtag ein Liegenschaftszinssatz mit rd. 2,50% als angemessen erachtet und in Ansatz gebracht.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag: **rd. 19.200 €**

Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Betriebs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis ohne Umlagen):

Verwaltungskosten psch. 300,00 €

Instandhaltungskosten

Wohnfläche 190 m² x 14,00 €/m² 2.660,00 €

Doppelcarport 1 St. x 150,00 €/St. 150,00 €

Inst. Kosten rd. 14,6% des Rohertrags 2.810,00 €

Mietausfallwagnis psch. 2,0% 384,00 €

entspricht insgesamt -18,2% Bewirtschaftungskosten -3.494,00 €

Jahresreinertrag: **15.706 €**

Wert der anrechenbaren Grundstücksfläche:
(siehe Bodenwertermittlung unter Pkt. 4.3) = 143.000 €

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist)
 $143.000 € \times 2,50\% =$ -3.575 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen: 12.131 €

wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes: 40 Jahre

Vervielfältiger / Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) = 25,1

einschl. Abschreibung und 2,5% Liegenschaftszinssatz

$12.131 € \times 25,10 =$ 304.488,10 €

Ertragswert der baulichen Anlagen: 304.488 €

Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.3) 143.000 €

447.488 €

vorläufiger Ertragswert: **rd. 447.000 €**



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

4.5.2 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter ist die geänderte Marktlage mit zurückhaltendem Kaufverhalten aufgrund des Krieges in der Ukraine und der Energiekrise sowie gestiegener Zinsen und erhöhten Baukosten/Auflagen mit einem Unsicherheitsfaktor zu berücksichtigen. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 5 % auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt ($447.488 \text{ €} \times 0,95 = 425.114 \text{ €}$).

marktangepasster vorläufiger Ertragswert (Faktor 0,95): 425.114 €

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 4.4.4 in diesem Gutachten.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: 0 €
(Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung / Risikoabschlag)

Ertragswert: 425.114 €
rd. 425.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

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:

Bodenwertanteil:	143.000 €
marktangepasster Sachwert:	444.000 €
Ertragswert:	425.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11

Gemarkung Kattendorf, Flur 6, Flurstück(e) 24/9

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2023 in freier und sachverständiger Schätzung und unter Beachtung aller Vor- u. Nachteile mit rd.

444.000 €

in Worten: **Vierhundertvierundvierzigtausend EURO** geschätzt.

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

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz; es ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der 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 30. Oktober 2023

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

5 Literaturverzeichnis

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BauGB, 10. Auflage, 2023

SPRENGNETTER:

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

SCHMITZ/KRINGS/DAHLHAUS/MEISEL:

Baukosten – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung - 24. Auflage 2020/21

BGB

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

BauGB

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

BauNVO

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

ImmoWertV

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

WoFIV

Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGB I 2003, 2346)

II.BV

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

DIN 283

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage A	Kartografische Darstellung (2)
Anlage B	Liegenschaftskartenausschnitt (1)
Anlage C	Ausschnitt Planzeichnung und Text Außenbereichssatzung (2)
Anlage D	Wohnflächenberechnung (1)
Anlage E	Grundrisse, Ansichten, Schnitt (4)
Anlage F	Objektfotos (3)

Hinweis: Der Eigentümer und Nutzer des Bewertungsobjekts hat der Veröffentlichung von Fotos im Gutachten nicht zugestimmt.

Insgesamt 6 Anlagen mit 13 Seiten.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

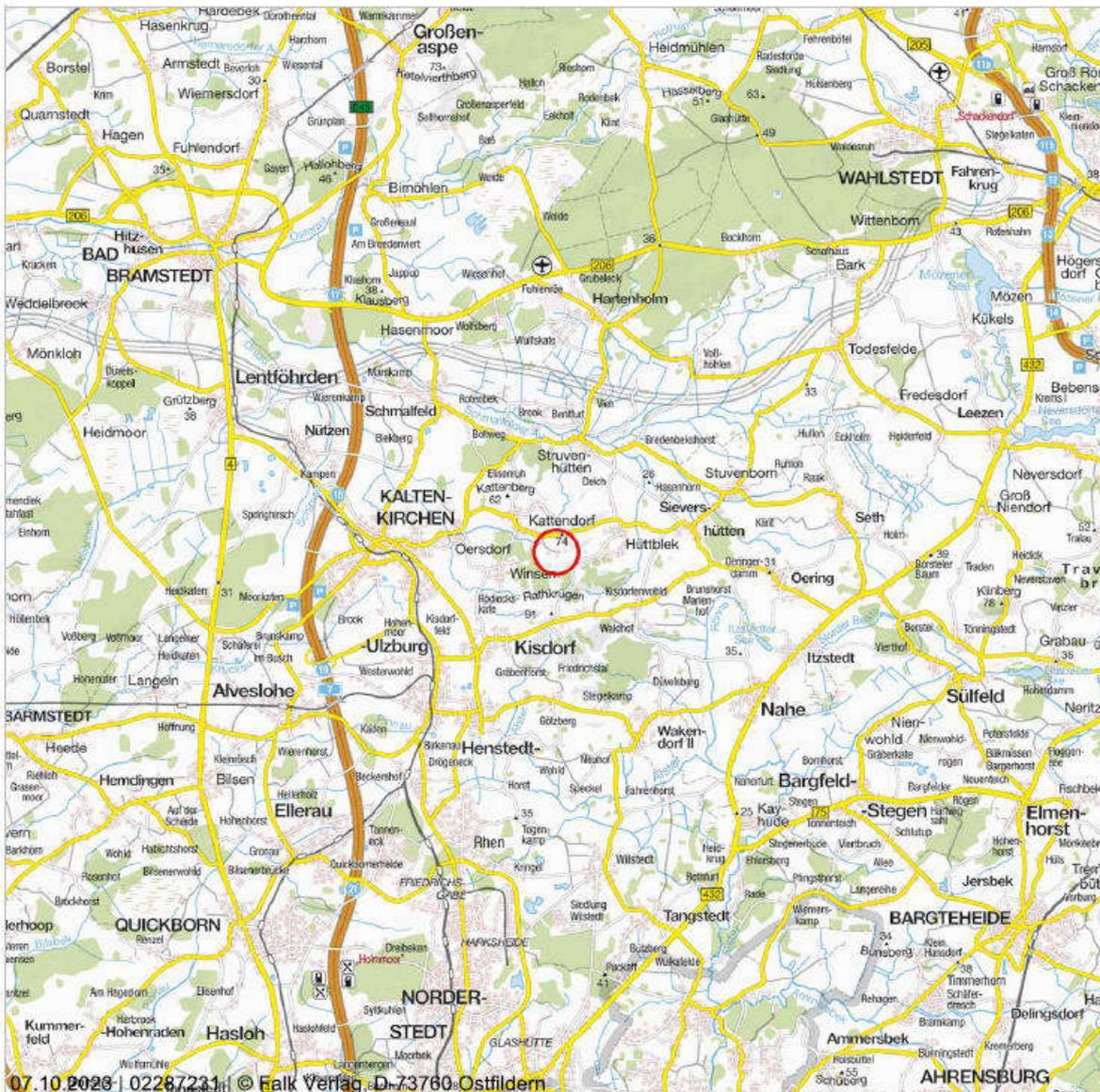
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

Anlage A - Kartografische Darstellung

Übersichtskarte MairDumont
24568 Kattendorf, Buschweg 11



geoport



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Druckzuzenzen.)
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, 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 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

Regionalkarte MairDumont

24568 Kattendorf, Buschweg 11



geoport



07.10.2023 | 02287231 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

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

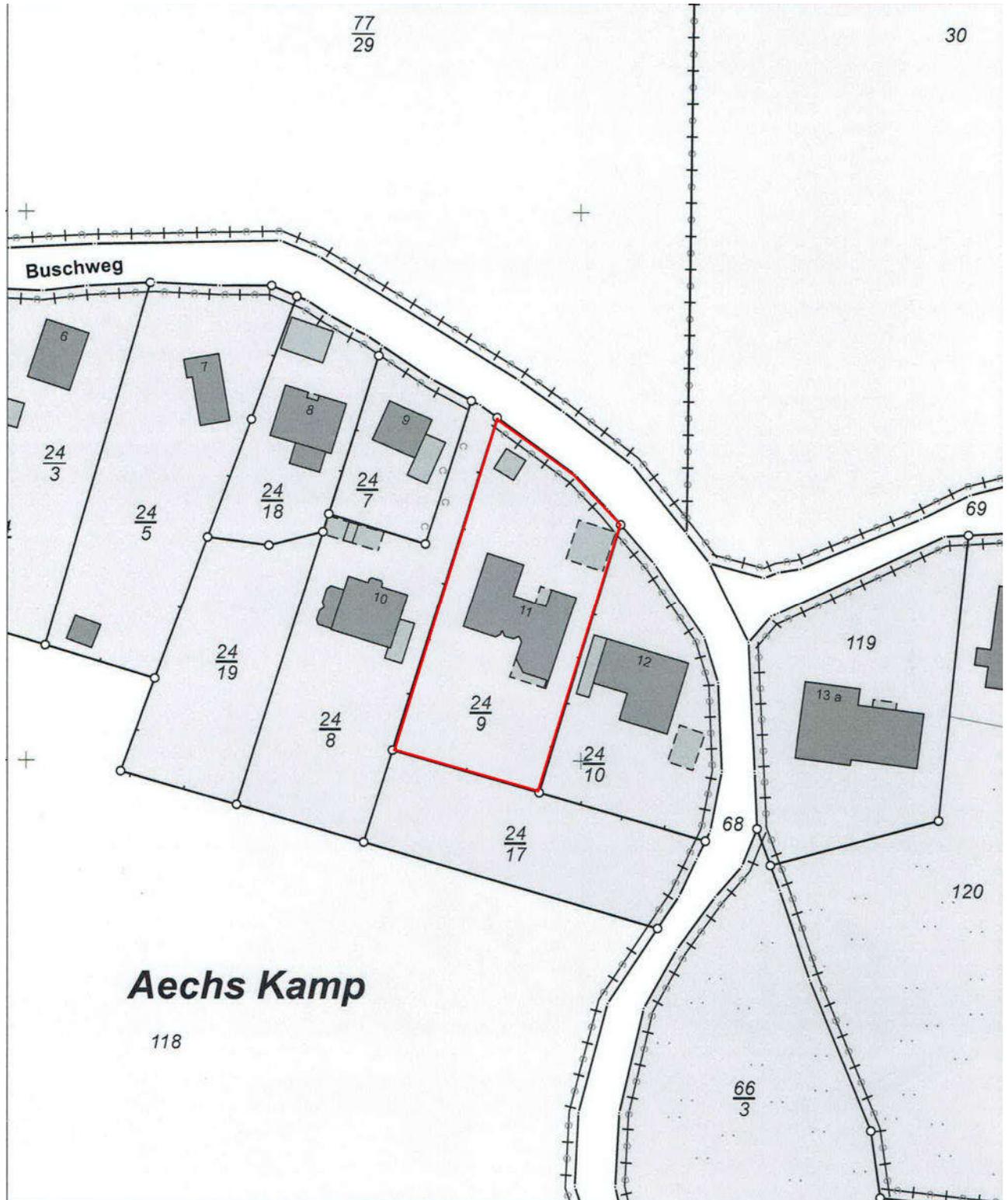
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

Anlage B - Liegenschaftskartenausschnitt (ohne Maßstab)

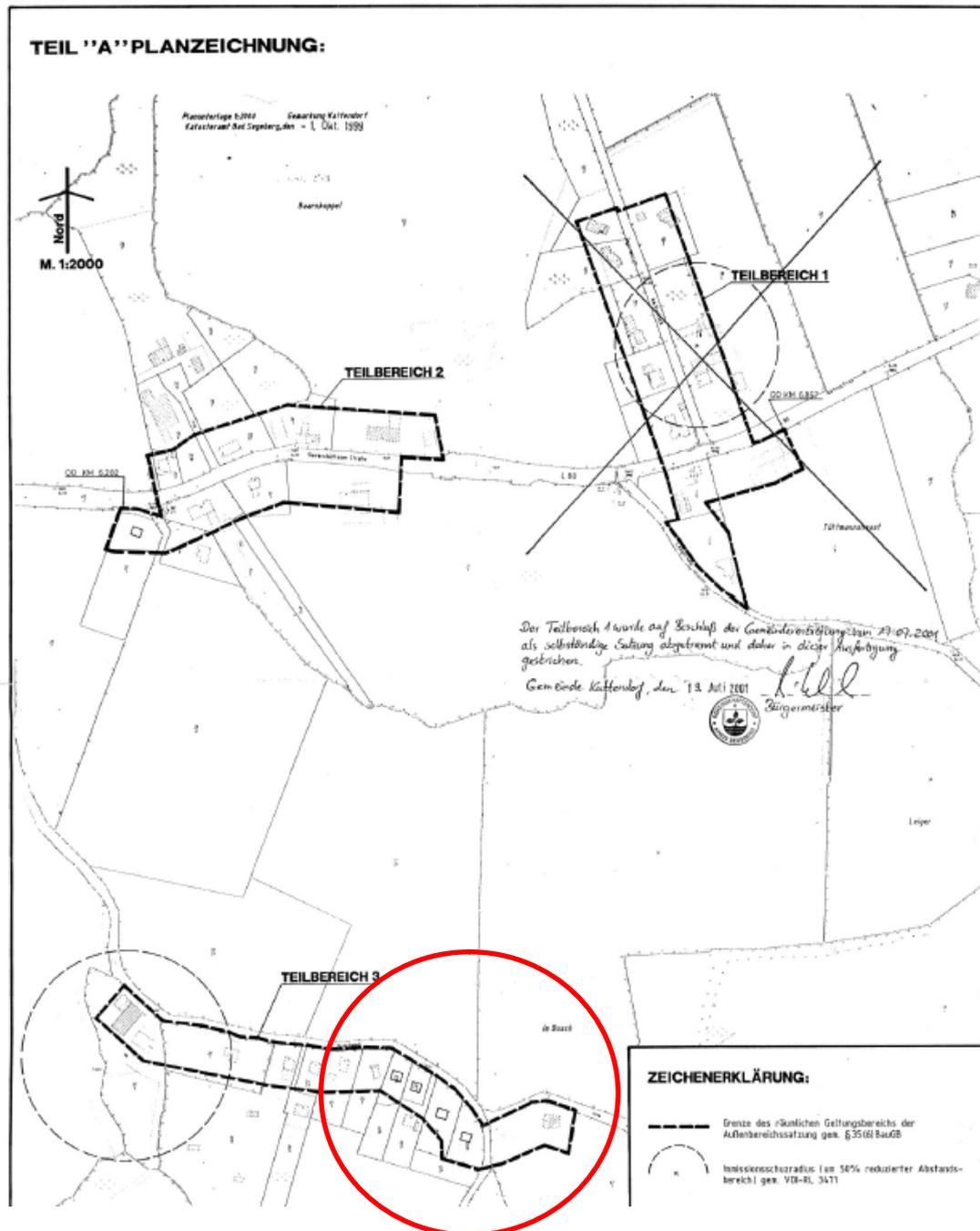




Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

Anlage C - Ausschnitt Planzeichnung und Text Außenbereichssatzung (ohne Maßstab)



Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB für den Bereich "Weeden / Im Busch" rechtskräftig seit dem 24.07.2001.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

SATZUNG GEM. § 35 (6) BAUGB DER GEMEINDE KATTENDORF FÜR DEN BEREICH „WEEDEN“ / „IM BUSCH“

Aufgrund des § 35 (6) BauGB in der Fassung vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung und aufgrund des § 4 GO sowie der §§ 65 ff LVwG wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.03.2001 und nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens gemäß § 35 (6) Satz 5 und 6 BauGB folgende Außenbereichssatzung für den Bereich „Weeden“ / „Im Busch“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

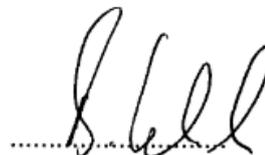
Teil B Text:

1. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,2.
2. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 800 m².
3. Pro Einzelhaus ist maximal 1 Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist die Errichtung einer 2. Wohnung (Einliegerwohnung) zulässig, wenn die Größe 70% der Grundfläche der Hauptwohnung nicht überschritten wird.
4. Die Firsthöhe der baulichen Anlagen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, darf maximal 9,0 m betragen.
5. Es sind nur bauliche Anlagen in eingeschossiger Bauweise zulässig.
6. Stellplätze und Fahrflächen auf den Privatgrundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Ausgefertigt:

Gemeinde Kattendorf, den 19. Juli 2001




Bürgermeister



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

Anlage D - Wohnflächenberechnung

(Wohnflächenermittlung gem. Anlage zur Baugenehmigung vom 17.03.1993 aus der Bauakte)

Baumaßnahme <input checked="" type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Umbau <input type="checkbox"/> Anbau <input type="checkbox"/>	Bauvorhaben Einfamilienwohnhaus
Bauherr	Bauort W 2358 Kattendorf, Buschweg 11

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze (Anleitungsbeispiel siehe Rückseite)	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl?)	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Neben- räume?) qm	Gewerbl. bzw. Wirtsch.-R.) qm
1	$2,06 \times 2,54 + 1,1 \times 2,0$				7,4	
2	$3,50 \times 3,97$					13,9
3	$2,17 \times 2,0 + 1,0 \times 0,7$				5,04	
4	$3,49 \times 3,97 - \frac{0,58 \times 0,58}{2}$	1	13,69			
5	$6,02 \times 6,13 - \frac{1,63 \times 1,63}{2} + \frac{0,58 \times 0,58}{2}$	1	35,74			
6	$2,87 \times 6,64 + \frac{0,68 \times 0,68}{2} + 2,06 \times 0,62 + \frac{0,62 \times 0,62}{2} + 2,30 \times 0,68$	1	22,32			
7	$4,43 \times 3,16 - \frac{0,62 \times 0,62}{2}$	1		13,81		
8	$1,5 \times 1,6$				2,4	
9	$1,5 \times 2,34 - \frac{0,58 \times 0,58}{2}$				3,34	
10	$4,04 \times 4,53$	1	18,30			
11	$3,0 \times 3,0$				9,0	
12	$3,03 \times 1,5$					4,55
13	$3,03 \times 3,03$				9,18	
14	$1,53 \times 3,0$				4,59	
15	$1,92 \times 4,63$					8,89
16	$1,40 \times 1,92$				2,69	
17	$6,13' \times 2,50$					15,32
		5	90,05	13,81	43,64	<u>42,66</u>
		Zusammen		147,50 m ²		
				<u>+ 42,66 m²</u>		
				<u>190,16 m²</u>		

Genehmigt
Der Landrat
des Kreises Gageberg
untere Bauaufsichtsbehörde
Bad Sogberg, den 05. MRZ. 1993
im Auftrage

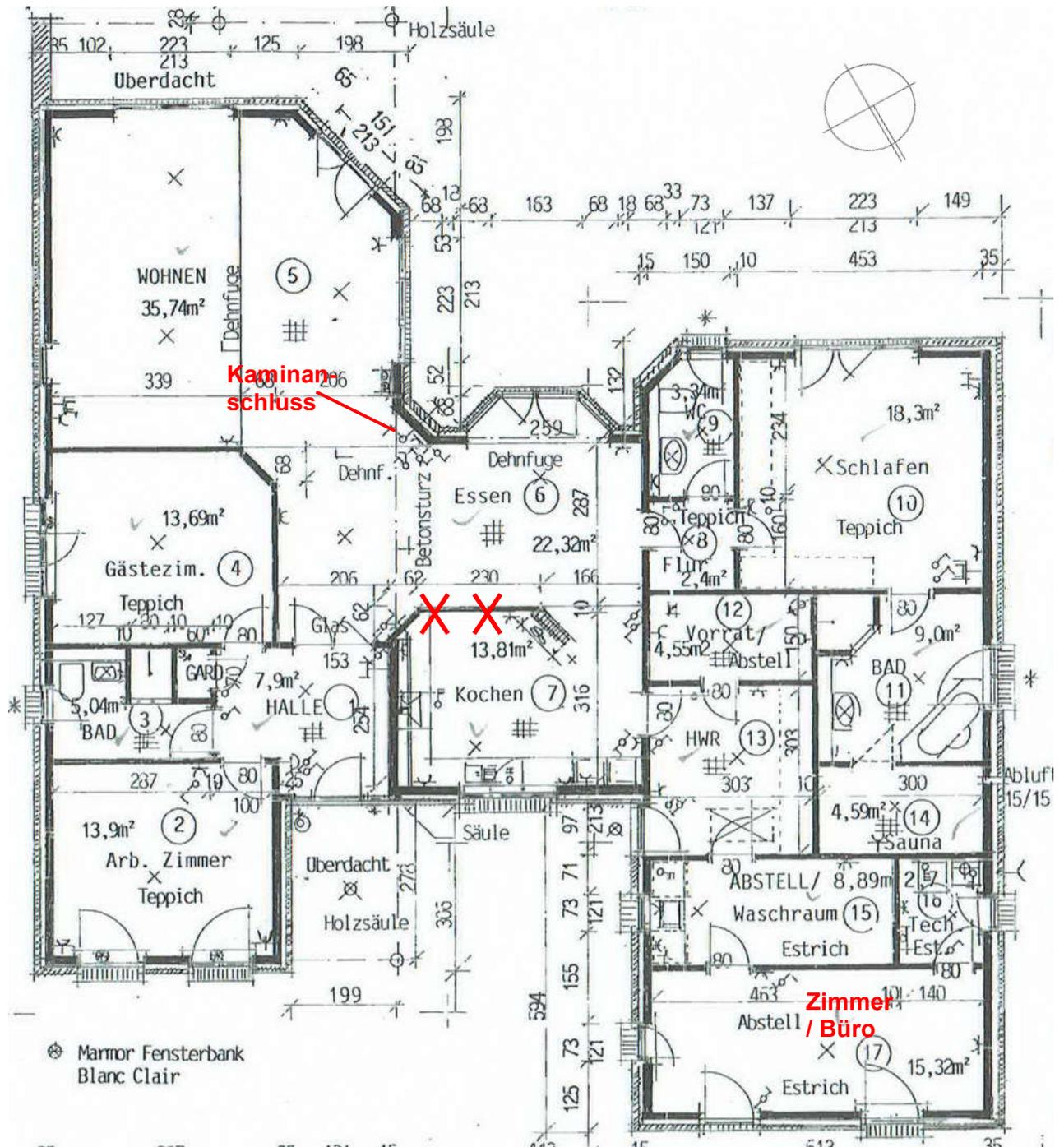


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

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

(Planunterlagen aus der Bauakte als Anlage zur Baugenehmigung vom 17.03.1993 bzw. 21.04.1997; wesentliche Abweichungen von den Planunterlagen in der Örtlichkeit sind gekennzeichnet, ohne Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit)

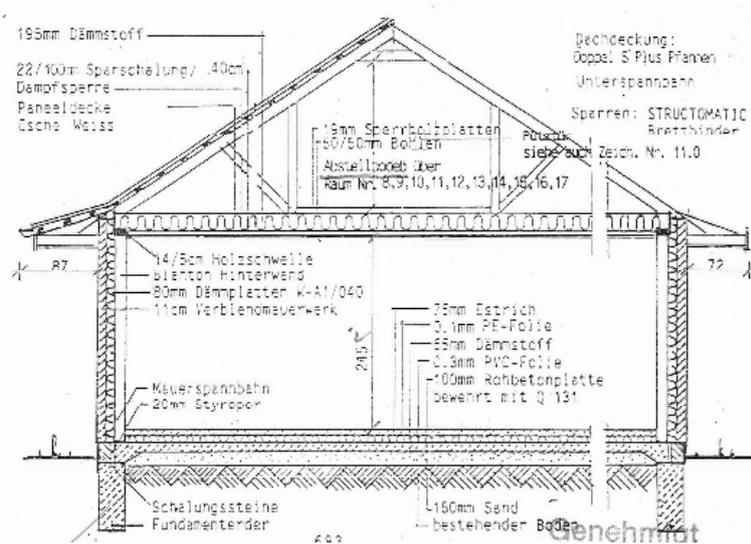


Grundriss Erdgeschoss

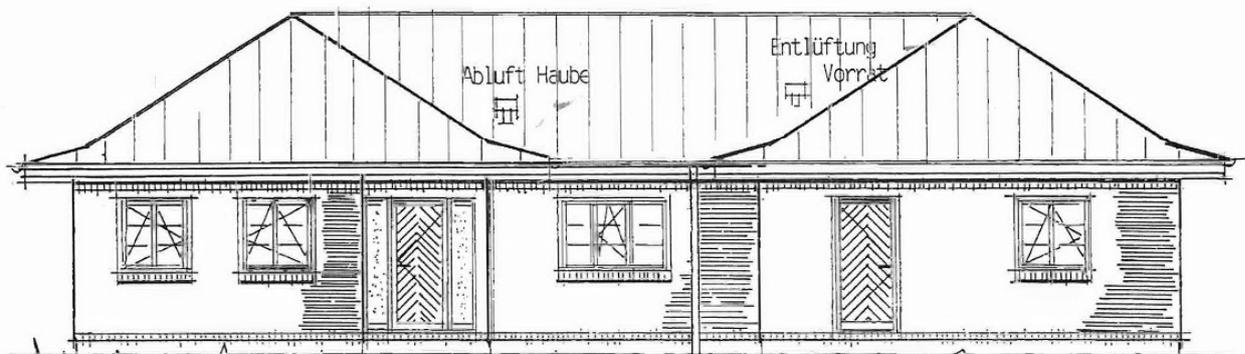


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3



Schnitt

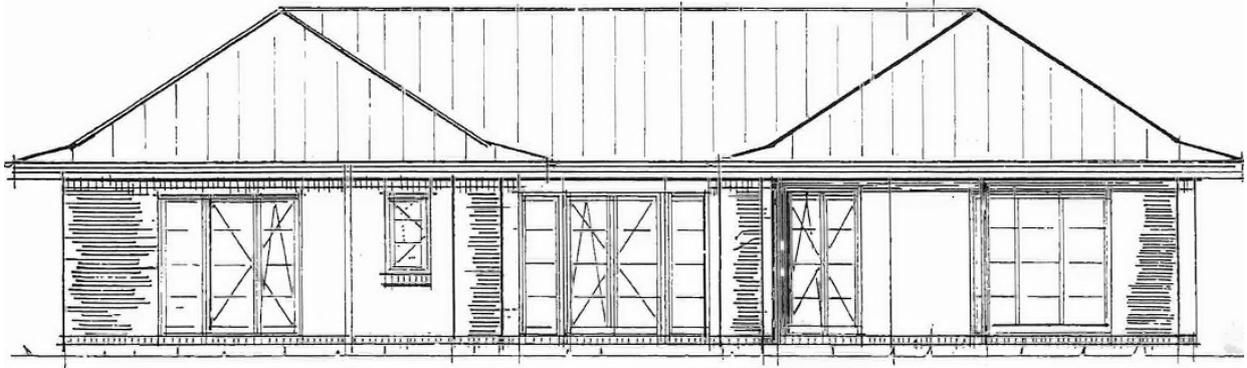


Nordost- / Eingangsansicht

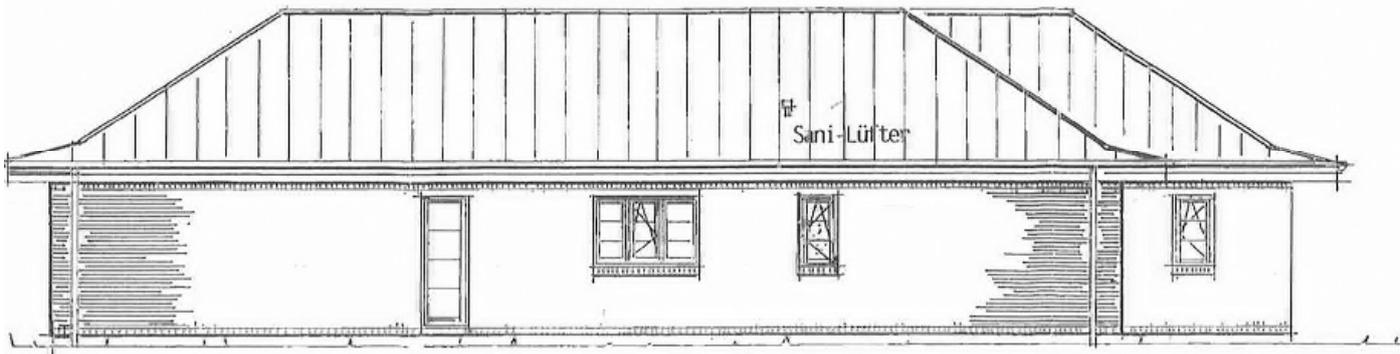


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

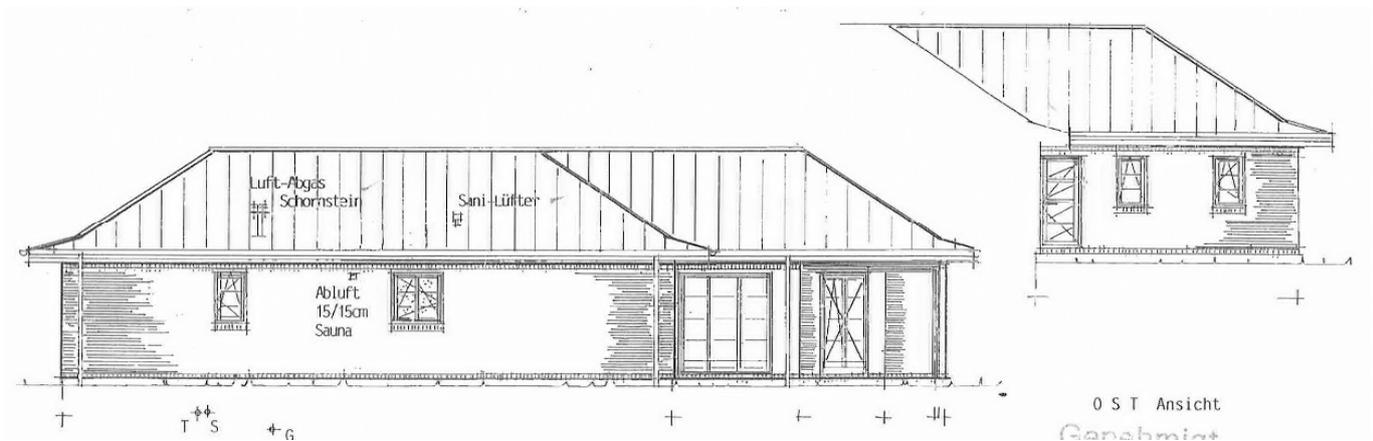
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3



Südwest- / Rückansicht



Südost- / Seitenansicht



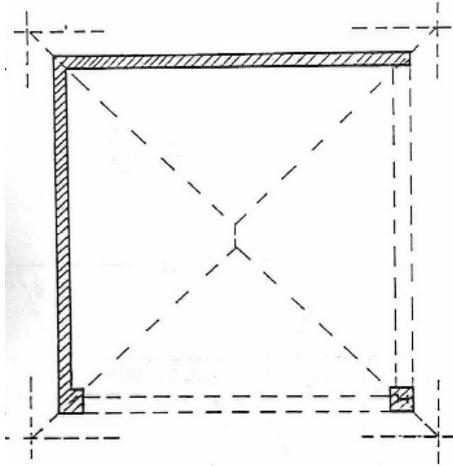
Südwest- / Seitenansicht

Südostansicht

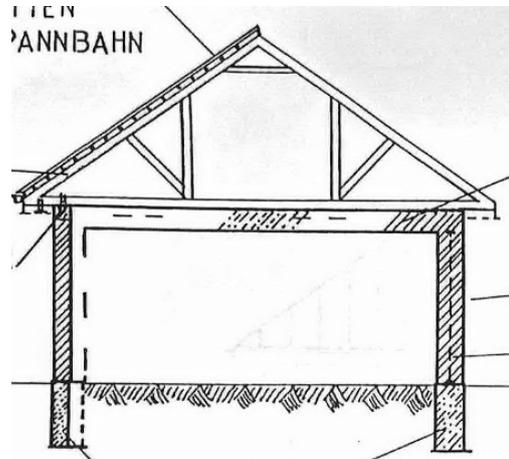


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

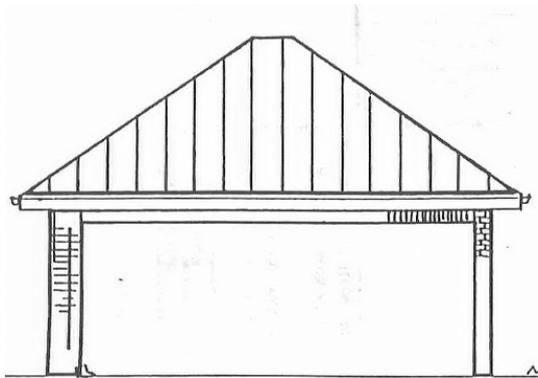
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3



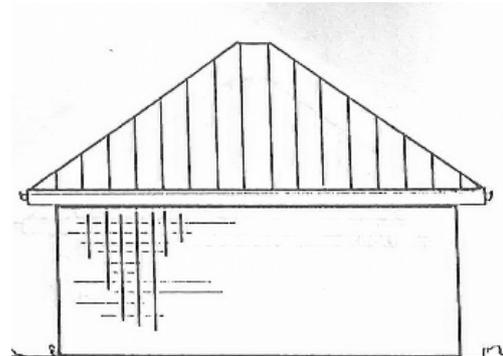
Grundriss Doppelcarport



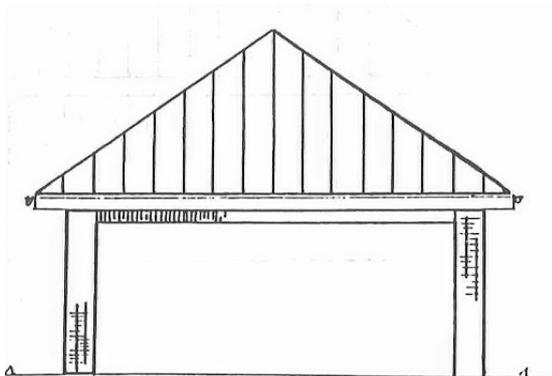
Schnitt Doppelcarport



Südost- / Seitenansicht Doppelcarport



Südwest- / Rückansicht Doppelcarport



Nordost- / Straßenansicht Doppelcarport



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3

Anlage F - Objektfotos



Straßenansicht "Buschweg"
mit Zufahrt zum Bewertungsobjekt (Doppelcarport)

Blick Richtung
Nordwesten



Straßenansicht Bewertungsgrundstück
mit Doppelcarport und Gartenhaus

Blick Richtung Südosten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3



Straßen- / Eingangsansicht Buschweg 11

Blick Richtung Südosten



Straßenansicht Doppelcarport

Blick Richtung Südwesten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 24568 Kattendorf, Buschweg 11, Grundbuch von Kattendorf, Blatt 3



Straßen- / Eingangsansicht

Blick Richtung Südosten



Straßenansicht / Seitenansicht

Blick Richtung Südwesten