



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. Ole Rintelen

Amtsgericht Bad Segeberg
Am Kalkberg 18

23795 Bad Segeberg

1. Juli 2024
AZ 14 K 6/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
betreffend das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in
23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3



Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2024:

367.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

Eckdaten des Wertermittlungsobjektes:

Wertermittlungsstichtag 18.06.2024

Ortsbesichtigung 18.06.2024

Grundstücksdaten Gemarkung Wahlstedt, Flur: 7; Flurstück(e): 42/18; Größe: 855 m²
Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

postal. Anschrift 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3

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

Nutzer Das Wertermittlungsobjekt ist auskunftsgemäß seit ca. 2 Jahren leerstehend, soll aber kontinuierlich beheizt werden. Zuletzt wurde das Objekt auskunftsgemäß zu Wohnzwecken eigengenutzt. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.

Objektbeschreibung Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus, welches ca. 1994 als eingeschossiges, unterkellertes Gebäude mit nicht ausgebautem Dachgeschoss in massiver Bauweise errichtet wurde.

Die Fassade ist mit einem roten Verblendstein versehen, die Fenster sind Holz-Aluminium-Fenster mit Isolierverglasung tlw. mit Sprossen, außenliegende Rollläden mit elektrischem Antrieb. Die Holzdachkonstruktion ist als Walmdach ausgeführt und mit Betondachsteinen eingedeckt.

Die Wohnfläche beträgt gem. Unterlagen aus der Bauakte und Plausibilisierung anhand der vorhandenen Planunterlagen und am Ortsbesichtigungstermin ca. 131 m². Zusätzlich steht im Kellergeschoss eine Nutzfläche von geschätzt ca. 115 m² zur Verfügung.

Im nördlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Garage in massiver Bauweise. Die Fassade ist analog dem Wohnhaus mit einem roten Verblendstein versehen. Die Holzdachkonstruktion ist als Walmdach ausgebildet und mit Betondachsteinen eingedeckt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

Ausstattung:

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung (Baujahr 2016) mit zentraler Warmwasserversorgung; die Wärmeabgabe erfolgt über Fußbodenheizung im EG, zusätzlich sind hier Plattenheizkörper mit Thermostatventilen vorhanden. Im KG Beheizung über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen. Kaminofen (Bj. 2020) im Wohnzimmer vorhanden. Sanitäre Anlagen in baujahresentsprechender guter Ausstattung und Qualität (zwei Gäste-WC's und ein Bad im EG mit weißen Sanitärobjekten, Armaturen tlw. mit goldenen Elementen). Einbauküche und Hauswirtschaftsküche in durchschnittlicher Ausstattung und Qualität.

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

Ermittelte Werte	Bodenwertanteil:	125.000 €
	marktangepasster Sachwert:	367.000 €
	Ertragswert:	348.000 €
	Verkehrswert (Marktwert):	367.000 €

Dieses Gutachten enthält 41 Seiten und 6 Anlagen mit 31 Seiten. Es wurde in 8 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

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	10
2.3.1	Altlasten	11
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.4.1	Grundbuchliche Belange	12
2.4.2	Baulastenverzeichnis, Umliegungs- Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren, Denkmalschutz oder dgl.	13
2.4.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	13
2.4.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	14
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	37
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 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Für das Bewertungsobjekt liegt in der Bauakte der Stadt Wahlstedt eine Baugenehmigung vor vom 30.06.1993 für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Wintergarten nebst gestempelten Planunterlagen. Die Bezugsfertigkeit wird mit 1994 angenommen.

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. Qualitätstichtag entspricht.

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

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

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

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

Sollten diesem Gutachten vom Sachverständigen erstellte Aufmasszeichnungen und/oder Flächenberechnungen beigelegt sein, so wird darauf hingewiesen, dass diese auf der Basis eines Grobmasses 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 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

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 Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Auskünfte wird deshalb keine Gewährleistung übernommen.

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

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

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

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

Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung mit der COVID-19-Pandemie, der allgemeinen Energiekrise sowie dem Ukrainekrieg

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Segeberg Am Kalkberg 18 23795 Bad Segeberg
Eigentümer:	1. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. 2. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. - Anteil jeweils 1/2 -
Auftrag erhalten am:	11. Mai 2024
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.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

Wertermittlungsstichtag: 18.06.2024
Qualitätsstichtag: 18.06.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung: 18.06.2024

Die Parteien sowie ggf. deren Bevollmächtigte wurden mit Schreiben vom 31.05.2024 vom Ortsbesichtigungstermin am 18.06.2024 in Kenntnis gesetzt. Es konnte eine Innen- und Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts stattfinden.

Teilnehmer am Ortstermin: der Unterzeichner
der Miteigentümer



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:	Wahlstedt (rd. 10.039 Einwohner)
Kreis:	Segeberg (rd. 285.348 Einwohner)
Bundesland:	Schleswig Holstein

Quelle: Statistikamt Nord Stand 31.03.2023

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

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

- als Wohnlage geeignet
- als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: Das nähere Umfeld wird überwiegend wohnbaulich durch freistehende, eingeschossige Einfamilienhäuser geprägt.

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

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

Geschäfte für den täglichen Bedarf: Div. Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum von Wahlstedt vorhanden in ca. 1 km Entfernung.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

Individualverkehr /
Öffentl. Verkehrsmittel,
Entfernungen:

Die nächste Anschlussstelle "Wahlstedt" der Autobahn A 21 (Wankendorf – Autobahnkreuz Bargteheide(A1)) liegt ca. 3 km nordöstlich des Bewertungsgrundstücks. Die nächste Anschlussstelle "Bad Bramstedt" der Autobahn A 7 ist in ca. 24 km in südwestlicher Richtung zu erreichen. Die Bundesstraße B 205, die Bad Segeberg mit Padenstedt verbindet, ist in ca. 3 km in nordöstlicher Richtung zu erreichen, die Bundesstraße B 206, die Bad Segeberg mit Itzehoe verbindet, ist in ca. 5 km in südlicher Richtung zu erreichen.

- Bushaltestelle ca. 300 m entfernt
- Bahnhof Wahlstedt ca. 1,5 km fußläufig entfernt (Anschluss an den Regionalverkehr)

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: ca. 25 m

Abmessungen
Grundstück b/t: i. M. ca. 25 m x 34 m

Anmerkung: leicht trapezförmige Grundstücksform

Grundstücksgröße insgesamt: 855 m²

Topographische
Grundstückslage: eben

2.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart: Straße mit mäßigem Verkehr
verkehrsberuhigt ausgebaute Straße

Straßenausbau: voll ausgebaut
Fahrbahn mit Betonpflaster, tlw. Natursteinpflaster o.ä.
beidseitig Gehwege vorhanden, „Grüninseln“ vorhanden

Höhenlage zur Straße: normal
Straßenverlauf in Nord-Süd-Richtung ansteigend



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss elektrischer Strom Wasser Telefon Gas
Grenzverhältnisse:	Keine Grenzbebauung vorhanden.
Anmerkung:	An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein ca. 3 Meter breiter Knick, welcher zum Bewertungsgrundstück gehört (dieser ist gem. B-Plan Nr. 17 so festgelegt)
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	tlw. Metallzaun, tlw. Hecken / Bewuchs, straßenseitig tlw. Holzzaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird normal tragfähiger Baugrund unterstellt.

2.3.1 Altlasten

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 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuchliche Belange

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Im Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873 (Ausdruck vom 07.05.2024) bestehen folgende Eintragungen (nur auszugsweise):

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1: Gemarkung Wahlstedt, Flur 7, Flurst. 42/18
Gebäude- und Freifläche, Hofkoppel 3,
Größe: 855 m²

Erste Abteilung:

Lfd. Nr. 1-2: bereits gelöscht

Lfd. Nr. 3: 1. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. - Anteil 1/2 -
2. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. - Anteil 1/2 -

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1-2: bereits gelöscht

Lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Bad Segeberg, Az.: 14 K 6/24); eingetragen am 07.03.2024.

Anmerkung: Ggf. vorhandene Eintragungen in Abt. II dieses Grundbuchs werden in dieser Wertermittlung auftragsgemäß nicht bzw. separat 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) sind, außer den aufgeführten, nach meiner Kenntnis nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 21.05.2024 des Kreises Segeberg, Bau- und Umweltverwaltung, ist im Baulastenverzeichnis des Kreises Segeberg für das Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Denkmalschutz:	Aufgrund der spezifischen Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz vorliegt.

2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Wohnbaufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan:	<p>Gemäß Auskunft per Email vom 23.05.2024 der Stadt Wahlstedt liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des B-Planes Nr. 17 „Hasselkamp Süd“. Die zweite Änderung ist seit dem 11.04.1997 rechtskräftig.</p> <p>Gemäß o.g. B-Plan bestehen u.a. folgende Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none">- WA I = Allgemeines Wohngebiet, eingeschossige Bauweise (max. 1 Vollgeschoss)- nur Einzelhäuser zulässig, max. 2 Wohneinheiten- Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4- Die Geschossflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5- Baugrenzen sind festgelegt- Knickauffüllungen sind festgelegt (entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Bewertungsgrundstücks)
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Bereich einer städtebaulichen Satzung.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

2.4.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität): baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Anlieger-/
Straßenbaubeiträge: Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Wahlstedt vom 21.05.2024 wurde folgende Auskunft erteilt:

Erschließungsbeiträge:

Die Erschließungsanlage Hofkoppel ist endgültig hergestellt worden. Für die Hofkoppel werden keine Erschließungsbeiträge mehr erhoben.

Straßenbaubeiträge:

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

Gemäß Auskunft per Email vom 01.07.2024 des Zweckverbands Mittelzentrum Bad Segeberg und Wahlstedt, ist das Bewertungsgrundstück erschlossen und es sind keine Anschlussbeträge zu entrichten.

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 ist auskunftsgemäß seit ca. 2 Jahren leerstehend, soll aber kontinuierlich beheizt werden. Zuletzt wurde das Objekt 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 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes:	freistehendes Einfamilienwohnhaus
	<ul style="list-style-type: none">- eingeschossig- nicht ausgebautes Dachgeschoss (Dachboden tlw. nicht begehbar)- voll unterkellert (nicht im Bereich des Wintergartens)- Walmdach
Baujahr:	ca. 1994
Modernisierungen:	ca. 2016: <ul style="list-style-type: none">- Einbau neue Heizungsanlage ca. 2020: <ul style="list-style-type: none">- Erneuerung Bodenbeläge (PVC-Plattenbelag o.ä.) im Wohnzimmer (tlw.) und Gästezimmer- Einbau Kaminofen im Wohnzimmer

3.1.1 Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes

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

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

In Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre) und dem (vorläufigen rechnerischen) Gebäudealter (2024 – 1994 = 30 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von 40 Jahren.

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.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

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	2	1,5
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	0,5
8 wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	

Summe

2

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	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

2

Summe gesamt

2

Hieraus ergeben sich insgesamt 2 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 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

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

Wohnfläche EG = 130,74 m²

Wohnfläche gesamt: rd. **131 m²**

Die Wohnfläche für das Bewertungsobjekt wurde der Wohnflächenberechnung als Anlage zur Baugenehmigung vom 30.06.1993 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. Offensichtliche Rechen-/Schreibfehler in der Wohnflächenberechnung wurden korrigiert.

Im Kellergeschoss steht eine Nutzfläche von geschätzt ca. 115 m² zur Verfügung.

Die Wohnflächenberechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II.BV, Wohnflächenverordnung) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

3.2 Ausführung und Ausstattung

(gem. Angaben und Hinweisen am Ortsbesichtigungstermin und aus den Unterlagen der Bauakte)

Konstruktionsart:	massive Bauweise	
Fundamente:	Beton	
Umfassungswände:	KG: 37,5 cm KS Verbandsmauerwerk EG: 17,5 cm KSL-Hintermauerwerk, 8 cm Mineralwolldämmstoff, 11,5 cm Rotsteinverblendung	
Außenverkleidung:	Verblendmauerwerk rot	
Sockel:	Klinker	
Kamin / Schornstein:	Schamottesteinelemente Fa. Schiedel für Heizung, mit Schieferverkleidung außen, außenliegendes Edelstahlrohr für Kaminofen	
Innenwände:	tragende:	KS-Mauerwerk
	nicht tragende:	Gipskarton-Leichtwände
Geschossdecken:	Sohle:	15 cm Stahlbetonsohle mit 14 cm schwimmendem Estrich
	Decke über KG:	Stahlbetondeckenplatte mit 14 cm schwimmendem Estrich
	Decke über EG:	Stahlbetondeckenplatte mit 14 cm Wärmedämmstoffauflage
Treppen:	EG-KG:	Betonfertigteilwinkelstufen mit Fliesenbelag, Holzgeländer und Holzhandlauf
	Dachboden:	Einschubtreppe aus Metall
	Kelleraußentreppe:	Betonfertigteilwinkelstufen mit Fliesenbelag, Metallgeländer und Metallhandlauf
Bodenbeläge:	überwiegend Fliesenbelag, tlw. PVC-Plattenbelag, im Schlafzimmer Teppichbelag	



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

Wand- und Deckenbeläge:	Wandflächen überwiegend tapeziert, Deckenflächen überwiegend verputzt und gestrichen, tlw. mit Zier-Stuckelementen, im Wintergarten Decke mit Holzpaneelverkleidung. Im Kellergeschoss Wand- und Deckenflächen überwiegend verputzt und gestrichen, tlw. KS-Mauerwerk gestrichen.
Bäder:	bis ca. 2 m hoch gefliest, mit Bordüre
Küche:	Fliesen an Objektwand
Fenster:	Holz-Aluminiumfenster mit Isolierverglasung tlw. mit Sprossen
Fensterbänke:	Marmorplatten o.ä.
Sohlbänke:	Klinker
Rollläden:	Kunststoffrollläden mit elektrischem Antrieb
Türen:	Hauseingangstür: doppelflügeliges Holztürelement mit Lichtausschnitten
Innentüren:	im EG Holz-Füllungstüren, tlw. mit Glasausschnitten, in Holzzargen, im KG glatte Holztüren in Stahlzargen
Terrassentür:	Schiebetür in Wintergarten
Kelleraußentür:	Holz-Aluminiumtür mit Glasausschnitt
Elektroinstallation:	durchschnittliche, baujahresentsprechende Ausstattung



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

Sanitäre Installation:	Gäste-WC EG:	WC Waschbecken
	Bad EG:	Bidet 2x Waschbecken Badewanne Dusche
	2. Gäste-WC EG:	WC Waschbecken
	Abstell EG:	Ausguss-Waschbecken
	Waschküche KG:	WC Eck-Dusche
	Ausstattung:	Weißer Sanitäröbekte in baujahresentsprechender guter Ausstattung und Qualität, Fliesen tlw. weiß-grau meliert, Armaturen tlw. mit goldenen Elementen, jeweils mit natürlicher Belüftung.
Küchenausstattung:	Einbauküche (in Küche und HWR) in durchschnittlicher Ausstattung und Qualität (Baujahr ca. 1994).	
Heizung:	Gaszentralheizung Buderus (Baujahr 2016); Wärmeabgabe über Fußbodenheizung im EG, zusätzlich über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, Handtuchheizkörper im Bad vorhanden. Im Keller Plattenheizkörper mit Thermostatventilen vorhanden. Kaminofen (Baujahr 2020) im Wohnzimmer vorhanden.	
Warmwasserversorgung:	zentral über die Heizung	

Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Walmdach 30° ohne Aufbauten
Dacheindeckung:	Betondachstein



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

Dachrinnen
und Fallrohre: Kupferblech

3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen

- elektr. Markise an Garage
- Kelleraußentreppe
- Kaminofen
- Einbauküche
- Einbauschränke
- Erker

3.3 Zustand

Grundrissgestaltung: individuell; im EG zwei WC's und ein Bad vorhanden

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

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

- partiell Verfärbungen des Verblendmauerwerks bei den Regentonnen an der südöstlichen Gebäudeecke
- Verfärbungen bzw. ausgebesserte Fugen o.ä. im Bereich über der Kelleraußentreppe (Wand zwischen Wohnhaus und Garage)
- tlw. abgesacktes Pflaster im Bereich der Garageneinfahrt
- im Kellergeschoss an den Kellerwänden der südöstlichen Gebäudeecke Verfärbungen / Feuchtigkeitsflecken (gem. ungeprüfter Angabe des Miteigentümers durch ehemals defekten Ablauf/Überlauf der Regentonne entstanden)
- Teppichbodenbelag im Schlafzimmer erneuerungsbedürftig
- tlw. malermäßige Überarbeitung im Innenbereich erforderlich
- Rissbildung Wand Erker und Kellerdecke
- Eingangstür Anstrich erforderlich
- tropfender Wasserfilter im KG
- Überarbeitung / Pflege der Außenanlagen leerstandsbedingt erforderlich

Hinweis: Gem. ungeprüfter Angabe des Miteigentümers ist der Rollladen zwischen Wohnzimmer und Wintergarten defekt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

Wirtschaftliche Wertminderung:	Gartenzugang nur über den Wintergarten – keine direkte Terrasse vorhanden. Dafür gepflasterte Terrassenfläche rückwärtig angrenzend an die Garage vorhanden.
Anmerkung:	Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Sonstige Besonderheiten:	Es wurde ein Energieausweis entsprechend der Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 14.09.2019 vorgelegt. Der Endenergiebedarf beträgt demgemäß 178,9 kwh (m ² * a) (s. Anlage).
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.

Garage

Im nördlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks befindet sich eine Garage in massiver Bauweise. Die Fassade ist analog dem Wohnhaus mit einem roten Verblendstein versehen. Die Holzdachkonstruktion ist als Walmdach ausgebildet und mit Betondachsteinen eingedeckt. Elektrisches Tor, Seitentür mit Stahlblechtür. Abmessungen gem. Planunterlagen aus der Bauakte ca. 8,61 m x 3,485 m.

Elektrische Markise an der Garage und gepflasterte Fläche rückwärtig der Garage vorhanden. Zustand: Farbablösungen innen am Einfahrtstor und im Sockelbereich vorhanden, sowie Rissbildungen im Fußboden und Mauerwerk.

Außenanlagen:

- Kanalanschluss
- Zuwegungen, Zufahrt Stellplatzflächen u. ä. mit Betonsteinpflaster,
- Rasen, Gartenanlagen und Pflanzungen

Einfriedung:

- tlw. Metallzaun, tlw. Holzzaun, Hecken / Bewuchs, Knick entlang der nördlichen Grundstücksgrenze

3.5 Allgemeinbeurteilung

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem guten Unterhaltungszustand 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 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Grundstücksdaten

betreffend das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3

Gemarkung Wahlstedt

Flur	Flurstück(e)	Größe(n)
7	42/18	855 m ²

Grundstücksgröße insgesamt: 855 m²

zum Wertermittlungsstichtag: 18.06.2024

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

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 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

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

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

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

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

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

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 an. Der Umrechnungsfaktor für das vorliegende Grundstück mit 855 m² beträgt rd. 0,91. Weitere Anpassungen werden nicht als erforderlich erachtet.

Insgesamt ergibt sich ein modifizierter Bodenwertansatz mit $160 \text{ €/m}^2 \times 0,91 = \text{rd. } 146 \text{ €/m}^2$.

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 18.06.2024 wie folgt geschätzt:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland

$$855 \text{ m}^2 \times 146 \text{ €/m}^2 =$$

124.830 €

Bodenwert insgesamt:

rd. 125.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

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 Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels vom statistischen Bundesamt herausgegebenen Baupreisindex. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

besondere Bauteile und Einrichtungen

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

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

Baunebenkosten

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Alterswertminderung

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

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

Sachwertfaktor / Marktanpassung

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

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. Plaanterlagen aus der Bauakte)

Kellergeschoss		11,82 m x	11,445 m		
	+	2,44 m x	5,135 m	=	147,81 m ²
Erdgeschoss		11,89 m x	11,515 m		
	+	2,44 m x	5,205 m		
WiGa	+	3,24 m x	4,95 m	=	165,65 m ²
Dachgeschoss		11,89 m x	11,515 m		
	+	2,44 m x	5,205 m	=	149,61 m ²
					<u>463,07 m²</u>
Bruttogrundfläche gesamt				rd.	463 m²

Baujahr (fiktiv):	1994
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 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

Einstufung des Gebäudestandards gem. Anlage 2 der SW-RL / NHK 2010						
	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			3,0			23%
Dach		2,5				15%
Fenster und Außentüren			3,0			11%
Innenwände und -türen			3,0			11%
Deckenkonstruktion und Tre			3,0			11%
Fußböden			3,0			5%
Sanitäreinrichtungen			3,5			9%
Heizung			3,5			9%
sonstige technische Einricht			3,0			6%
NHK-Typ 1.02	545 €	605 €	695 €	840 €	1.050 €	
Gebäudestandard Bewertungsobjekt						3,02
						701,30 €

Ausstattungsstandard: 3,02

NHK-Typ 1.02; freistehendes Einfamilienhaus, KG, EG, nicht ausgebautes Dachgeschoss

Für das Bewertungsobjekt wurde insgesamt ein Gebäudestandard von 3,02 ermittelt. Für das überdurchschnittlich gut nutzbare Kellergeschoss 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: $701,30 \text{ €/m}^2 \times 1,10 = 771,43 \text{ rd. } 770 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$.

Ansatz: **770 €/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: **770 €/m²**
(inkl. Baunebenkosten)

Baupreisindex zum Stichtag 18.06.2024 (Index I/ 2024) **1,813**
(Basisjahr 2010 = 100)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

Normalherstellungskosten: 1.396 €/m²
zum Wertermittlungsstichtag 18.06.2024

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag: 646.348 €
(1.396 € x 463 m² BGF)

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

Außenanlagen: 19.390 €
(3% der Herstellungskosten)

Zwischensumme: 665.738 €

Wertminderung wegen Alters (linear): -285.602 €
Gesamtnutzungsdauer 70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt) 40 Jahre
rd. 42,9% des Herstellungswertes
Alterswertminderungsfaktor = 0,571

Zwischensumme: 380.136 €

Zeitwert von besonderen Bauteilen und Einrichtungen:

- elektrische Markise an Garage
- Kelleraußentreppe
- Kaminofen
- Einbauküche und Einbauschränke
- Erker

Insgesamt besondere Bauteile und Einrichtungen: Zeitwert psch.: 10.000 €

- Garage: Zeitwert psch.: 15.000 €

Wert der baulichen Anlagen: 405.136 €

Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.3) rd. 125.000 €

vorläufiger Sachwert: 530.136 €

rd. 530.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

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. 530.000 € zum Stichtag 01.10.2023 ca. 0,79 entsprechend einem Abschlag von ca. -21,0% auf den vorläufigen Sachwert.

Aufgrund der abgeleiteten Sachwertfaktoren von Sprengnetter sowie der individuellen Einschätzung des Bewertungsgegenstands wird zum Wertermittlungsstichtag insgesamt ein Sachwertfaktor mit rd. 0,80, respektive einem Abschlag von -20,0%, 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 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

Marktanpassung :

vorläufiger Sachwert:	530.136 €
Sachwertfaktor 0,8 (-20 %)	
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	424.109 €

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 10 % auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt ($424.109 \text{ €} \times 0,9 = 381.698 \text{ €}$).

marktangepasster vorläufiger Sachwert:	381.698 €
---	------------------

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 Zustand. Für die unter Punkt 3.3 und 3.4 genannten Baumängel / -schäden bzw. erforderlichen Instandhaltungsbedarf wird ein Wertabschlag in Höhe von rd. 15.000 € geschätzt und 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)	-15.000 €
marktangepasster Sachwert:	366.698 €
	rd. 367.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

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 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

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 ist auskunftsgemäß seit ca. 2 Jahren leerstehend, soll aber kontinuierlich beheizt werden. Zuletzt wurde das Objekt 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	131 m ²	0,00 €/m ²	0 €	0 €
Garage	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 2023 für freistehende Einfamilienhäuser inkl. Garage für das nahe gelegene Bad Segeberg folgende monatliche Mietwerte (Nettokaltmiete) für den Bestand an, die als Orientierungswerte für eine Mietpreisschätzung dienen können:

einfacher Wohnwert (ca. 100 m ²):	875 €/Monat
mittlerer Wohnwert (ca. 125 m ²):	1.188 €/Monat
guter Wohnwert (ca. 150 m ²):	1.475 €/Monat
sehr guter Wohnwert (ca. 200 m ²):	2.150 €/Monat



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

Aufgrund der Lage und des Baujahrs des Bewertungsobjekts wird zunächst ein mittlerer Wohnwert gem. Mietpreisangaben des IVD Nord für angemessen erachtet. Positiv zu beurteilen ist die Ausstattung und Beschaffenheit des Bewertungsobjekts mit einem überdurchschnittlich gut nutzbaren Kellergeschoss; weiter zu berücksichtigen ist eine angenommene Mietpreissteigerung seit dem o. g. Auswertungszeitraum bis zum Wertermittlungstichtag.

Einfamilienhäuser wie das vorliegende Bewertungsobjekt werden auf dem Mietmarkt üblicherweise nicht nach Wohnfläche pro Quadratmeter, sondern zu Pauschalmieten vermietet. Für das Bewertungsobjekt wird ein Gesamtmietansatz von rd. 1.400 €/Monat als marktüblich erzielbar geschätzt und für die weitere Berechnung in Ansatz gebracht. In dem geschätzten Mietansatz berücksichtigt und enthalten sind der Keller, die Garage sowie sonstige Grundstücksneben- und Freiflächen.

marktüblich erzielbare Mieten:

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
freistehendes Einfamilienhaus	131 m ²		1.400 €	16.800 €
Garage	1 St.	inkl. der Gesamtmiete		
marktüblich erzielbarer Rohertrag insgesamt:			1.400 €	16.800 €

Jahresrohertrag: rd. **16.800 €**

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

Begründung gewählter Liegenschaftszinssatz

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes sollte dem Sachverständigen im Idealfall von den zuständigen Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellt werden. Im vorliegenden Fall hat der 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. 2,25% 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 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag: rd. 16.800 €

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

20% des Rohertrages = -3.360 €

Jahresreinertrag: 13.440 €

Wert der anrechenbaren Grundstücksfläche:
(siehe Bodenwertermittlung unter Pkt. 4.3) = 125.000 €

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist)
 $125.000 € \times 2,25\% = -2.813 €$

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen: 10.627 €

wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes: 40 Jahre
Vervielfältiger / Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) = 26,19
einschl. Abschreibung und 2,25% Liegenschaftszinssatz
 $10.627 € \times 26,19 = 278.321,13 €$

Ertragswert der baulichen Anlagen: 278.321 €
Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.3) 125.000 €
403.321 €

vorläufiger Ertragswert: rd. 403.000 €

4.5.2 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter ist die geänderte Marktlage mit zurückhaltendem Kaufverhalten aufgrund des Krieges in der Ukraine und der Energiekrise sowie gestiegener Zinsen und erhöhten Baukosten/Auflagen mit einem Unsicherheitsfaktor zu berücksichtigen. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 10 % auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt ($403.321 € \times 0,9 = 362.989 €$).

marktangepasster vorläufiger Ertragswert: 362.989 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

4.5.3 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Siehe Punkt 4.4.4 in diesem Gutachten.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: (Bauschäden/-mängel u. unterm. Instandhaltung / Risikoabschlag)	-15.000 €
---	-----------

Ertragswert:	347.989 €
	rd. <u>348.000 €</u>



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

4.6 Verkehrswert / Marktwert

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

Ermittelte Werte:

Bodenwertanteil:	125.000 €
marktangepasster Sachwert:	367.000 €
Ertragswert:	348.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3

Gemarkung Wahlstedt, Flur 7, Flurstück(e) 42/18

wird zum Wertermittlungstichtag 18.06.2024 in freier und sachverständiger Schätzung und unter Beachtung aller Vor- u. Nachteile mit rd.

367.000 €

in Worten: **Dreihundertsiebenundsechzigtausend 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.

Dipl. - Ing. Ole Rintelen
Diplom - Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, für Mieten und Pachten
Steenkamp 71 · 22607 Hamburg
Fon 040 - 605 644 10 · Fax 040 - 605 644 09

Hamburg, den 1. Juli 2024

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

5 Literaturverzeichnis

KLEIBER:

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

SPRENGNETTER:

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

SCHMITZ/KRINGS/DAHLHAUS/MEISEL:

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

BGB

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

BauGB

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

BauNVO

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

ImmoWertV

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

WoFIV

Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGB I 2003, 2346)

II.BV

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

DIN 283

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage A	Kartografische Darstellung (2)
Anlage B	Liegenschaftskartenausschnitt (1)
Anlage C	Energieausweis (5)
Anlage D	Wohnflächenberechnung (2)
Anlage E	Grundrisse, Ansichten, Schnitt (5)
Anlage F	Objektfotos (16)

Insgesamt 6 Anlagen mit 31 Seiten.

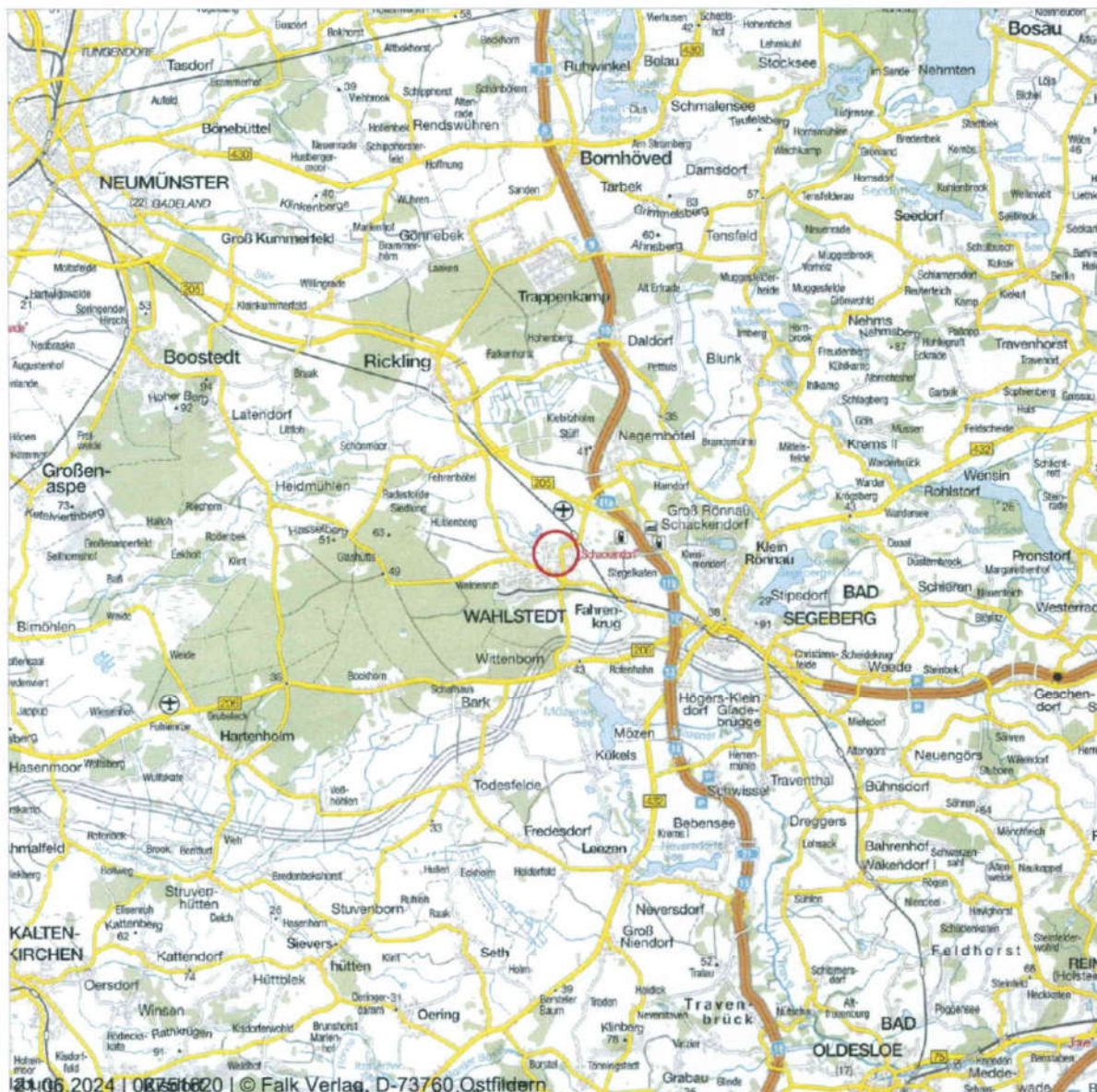


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

Anlage A - Kartografische Darstellung

Übersichtskarte MairDumont
23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3



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

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

Regionalkarte MairDumont
23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3



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: 2024



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

Anlage B - Liegenschaftskartenausschnitt (ohne Maßstab)





Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

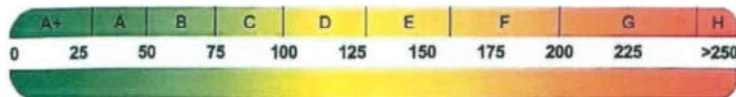
Registriernummer ²



2

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert

kWh/(m²·a)

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁷

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert

W/(m²·K)

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Endenergiebedarf dieses Gebäudes

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Angaben zum EEWärmeG ⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

Art:	Deckungsanteil:	%
		%
		%

Ersatzmaßnahmen ⁶

Die Anforderungen des EEWärmeG werden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

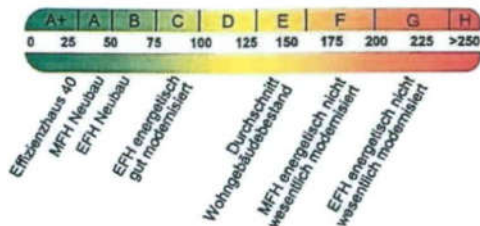
Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.

Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: kWh/(m²·a)

Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H_T⁷: W/(m²·K)

Vergleichswerte Endenergie



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ freiwillige Angabe

⁴ nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV

⁵ nur bei Neubau

⁶ nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG

⁷ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

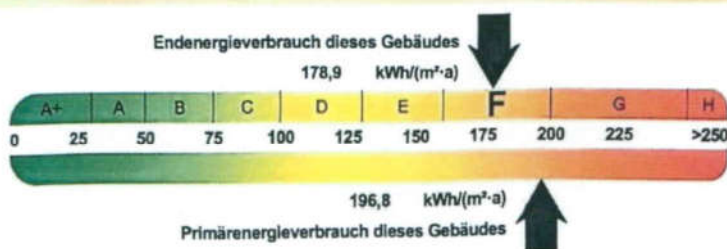
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ²

3

Energieverbrauch



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

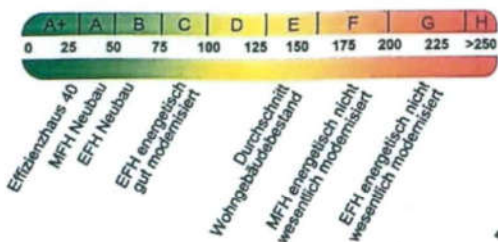
178,9 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ³	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
22.10.2015	24.10.2018	Erdgas E	1,10	89818	11130	78688	1,08
22.10.2015	24.10.2018	Leerstandszuschlag	1,10	3093	2127	967	1,08

Vergleichswerte Endenergie



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

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

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($A_{n,i}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013

Erläuterungen

5

Angabe Gebäudeteil – Seite 1

Bei Wohngebäuden, die zu einem nicht unerheblichen Anteil zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden, ist die Ausstellung des Energieausweises gemäß dem Muster nach Anlage 6 auf den Gebäudeteil zu beschränken, der getrennt als Wohngebäude zu behandeln ist (siehe im Einzelnen § 22 EnEV). Dies wird im Energieausweis durch die Angabe „Gebäudeteil“ deutlich gemacht.

Erneuerbare Energien – Seite 1

Hier wird darüber informiert, wofür und in welcher Art erneuerbare Energien genutzt werden. Bei Neubauten enthält Seite 2 (Angaben zum EEWärmeG) dazu weitere Angaben.

Energiebedarf – Seite 2

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

Primärenergiebedarf – Seite 2

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

Energetische Qualität der Gebäudehülle – Seite 2

Angegeben ist der spezifische, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogene Transmissionswärmeverlust (Formelzeichen in der EnEV: H_T^*). Er beschreibt die durchschnittliche energetische Qualität aller wärmeübertragenden Umfassungsflächen (Außenwände, Decken, Fenster etc.) eines Gebäudes. Ein kleiner Wert signalisiert einen guten baulichen Wärmeschutz. Außerdem stellt die EnEV Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz (Schutz vor Überhitzung) eines Gebäudes.

Endenergiebedarf – Seite 2

Der Endenergiebedarf gibt die nach technischen Regeln berechnete, jährlich benötigte Energiemenge für Heizung, Lüftung und Warmwasserbereitungen. Er wird unter Standardklima- und Standardnutzungsbedingungen errechnet und ist ein Indikator für die Energieeffizienz eines Gebäudes und seiner Anlagentechnik. Der Endenergiebedarf ist die Energiemenge, die dem Gebäude unter der Annahme von standardisierten Bedingungen und unter Berücksichtigung der Energieverluste zugeführt werden muss, damit die standardisierte Innentemperatur, der Warmwasserbedarf und die notwendige Lüftung sichergestellt werden können. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Bedarf und damit eine hohe Energieeffizienz.

Angaben zum EEWärmeG – Seite 2

Nach dem EEWärmeG müssen Neubauten in bestimmtem Umfang erneuerbare Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs nutzen. In dem Feld „Angaben zum EEWärmeG“ sind die Art der eingesetzten erneuerbaren Energien und der prozentuale Anteil der Pflichterfüllung abzulesen. Das Feld „Ersatzmaßnahmen“ wird ausgefüllt, wenn die Anforderungen des EEWärmeG teilweise oder vollständig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie erfüllt werden. Die Angaben dienen gegenüber der zuständigen Behörde als Nachweis des Umfangs der Pflichterfüllung durch die Ersatzmaßnahme und der Einhaltung der für das Gebäude geltenden verschärften Anforderungswerte der EnEV.

Endenergieverbrauch – Seite 3

Der Endenergieverbrauch wird für das Gebäude auf der Basis der Abrechnungen von Heiz- und Warmwasserkosten nach der Heizkostenverordnung oder auf Grund anderer geeigneter Verbrauchsdaten ermittelt. Dabei werden die Energieverbrauchsdaten des gesamten Gebäudes und nicht der einzelnen Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der erfasste Energieverbrauch für die Heizung wird anhand der konkreten örtlichen Wetterdaten und mithilfe von Klimafaktoren auf einen deutschlandweiten Mittelwert umgerechnet. So führt beispielsweise ein hoher Verbrauch in einem einzelnen harten Winter nicht zu einer schlechteren Beurteilung des Gebäudes. Der Endenergieverbrauch gibt Hinweise auf die energetische Qualität des Gebäudes und seiner Heizungsanlage. Ein kleiner Wert signalisiert einen geringen Verbrauch. Ein Rückschluss auf den künftig zu erwartenden Verbrauch ist jedoch nicht möglich; insbesondere können die Verbrauchsdaten einzelner Wohneinheiten stark differieren, weil sie von der Lage der Wohneinheiten im Gebäude, von der jeweiligen Nutzung und dem individuellen Verhalten der Bewohner abhängen.

Im Fall längerer Leerstände wird hierfür ein pauschaler Zuschlag rechnerisch bestimmt und in die Verbrauchserfassung einbezogen. Im Interesse der Vergleichbarkeit wird bei dezentralen, in der Regel elektrisch betriebenen Warmwasseranlagen der typische Verbrauch über eine Pauschale berücksichtigt. Gleiches gilt für den Verbrauch von eventuell vorhandenen Anlagen zur Raumkühlung. Ob und inwieweit die genannten Pauschalen in die Erfassung eingegangen sind, ist der Tabelle „Verbrauchserfassung“ zu entnehmen.

Primärenergieverbrauch – Seite 3

Der Primärenergieverbrauch geht aus dem für das Gebäude ermittelten Endenergieverbrauch hervor. Wie der Primärenergiebedarf wird er mithilfe von Umrechnungsfaktoren ermittelt, die die Vorkette der jeweils eingesetzten Energieträger berücksichtigen.

Pflichtangaben für Immobilienanzeigen – Seite 2 und 3

Nach der EnEV besteht die Pflicht, in Immobilienanzeigen die in § 16a Absatz 1 genannten Angaben zu machen. Die dafür erforderlichen Angaben sind dem Energieausweis zu entnehmen, je nach Ausweisart der Seite 2 oder 3.

Vergleichswerte – Seite 2 und 3

Die Vergleichswerte auf Endenergieebene sind modellhaft ermittelte Werte und sollen lediglich Anhaltspunkte für grobe Vergleiche der Werte dieses Gebäudes mit den Vergleichswerten anderer Gebäude sein. Es sind Bereiche angegeben, innerhalb derer ungefähr die Werte für die einzelnen Vergleichskategorien liegen.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in
23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

Anlage D - Wohnflächenberechnung

(Wohnflächenermittlung gem. Anlage zur Baugenehmigung vom 30.06.1993 aus der Bauakte)

Bauvorhaben: N e u b a u
Einfamilienwohnhaus
Hofkoppel
2362 Wahlstedt

Bauherren:

Planung:

BERECHNUNG DER WOHN- u. NUTZFLÄCHE

A. Erdgeschoss:

1. Windfang:	2,26 x 5,01				
	+ 1,385 x 1,00				
	- 3,625 x 1,00	x 0,97	=	8,81	m ²
2. Garderobe:	1,135 x 1,26	x 0,97	=	1,39	m ²
3. WC:	1,26 x 1,135	x 0,97	=	1,39	m ²
4. Bad:	2,385 x 2,635	x 0,97	=	6,10	m ²
5. WC:	1,135 x 2,01	x 0,97	=	2,21	m ²
6. Flur:	1,135 x 3,325				
	+ 1,135 x 0,51	x 0,97	=	4,22	m ²
7. Abstellraum:	1,135 x 3,51	x 0,97	=	3,86	m ²
8. Speisekammer:	0,76 x 0,76	x 0,97	=	0,56	m ²
9. Hauswirtschaft:	4,51 x 1,885				
	- 0,875 x 0,50	x 0,97	=	7,82	m ²
10. Küche:	2,885 x 4,51				
	- 0,875 x 0,375	x 0,97	=	12,30	m ²



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

Seite 2

11. Gast:	3,51	x	5,285 ^{2,385 m}	x	0,97	=	8,12	m ²
12. Schlafen:	4,385	x	4,51	x	0,97	=	19,18	m ²
13. Wohnen:	6,51	x	6,01					
	+ 3,325	x	0,50					
	- 2,74	x	0,45					
	+ 3,01	x	0,75					
	- 0,75	x	0,75	x	0,97	=	40,01	m ²
14. Wintergarten:	3,14	x	4,85	x	0,97	=	8,12 ^{14,77 m}	m ²
GESAMT:						=	130,74	m²
							=====	

Gesehen

Der Landrat
des Kreises Segeberg
untere Bauaufsichtsbehörde

Aufgestellt,
Bargteheide, d. 03. Mai 1993

Prof. Dr. Ole Rintelen, Sachverständigenbüro, Segeberg

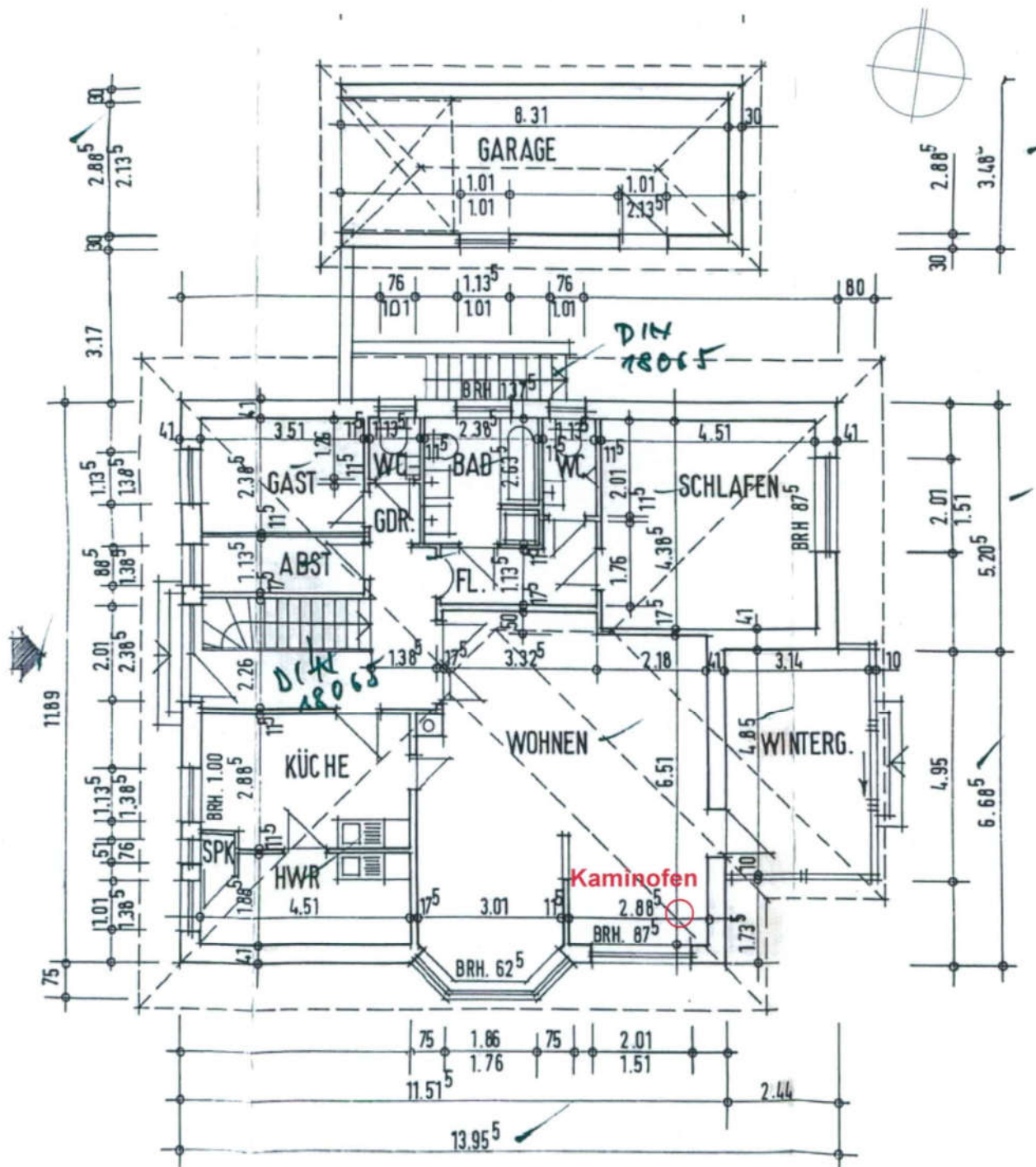


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

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

(Planunterlagen aus der Bauakte als Anlage zur Baugenehmigung vom 30.06.1993; wesentliche Abweichungen von den Planunterlagen in der Örtlichkeit sind gekennzeichnet, ohne Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit)



ERDGESCHOSS

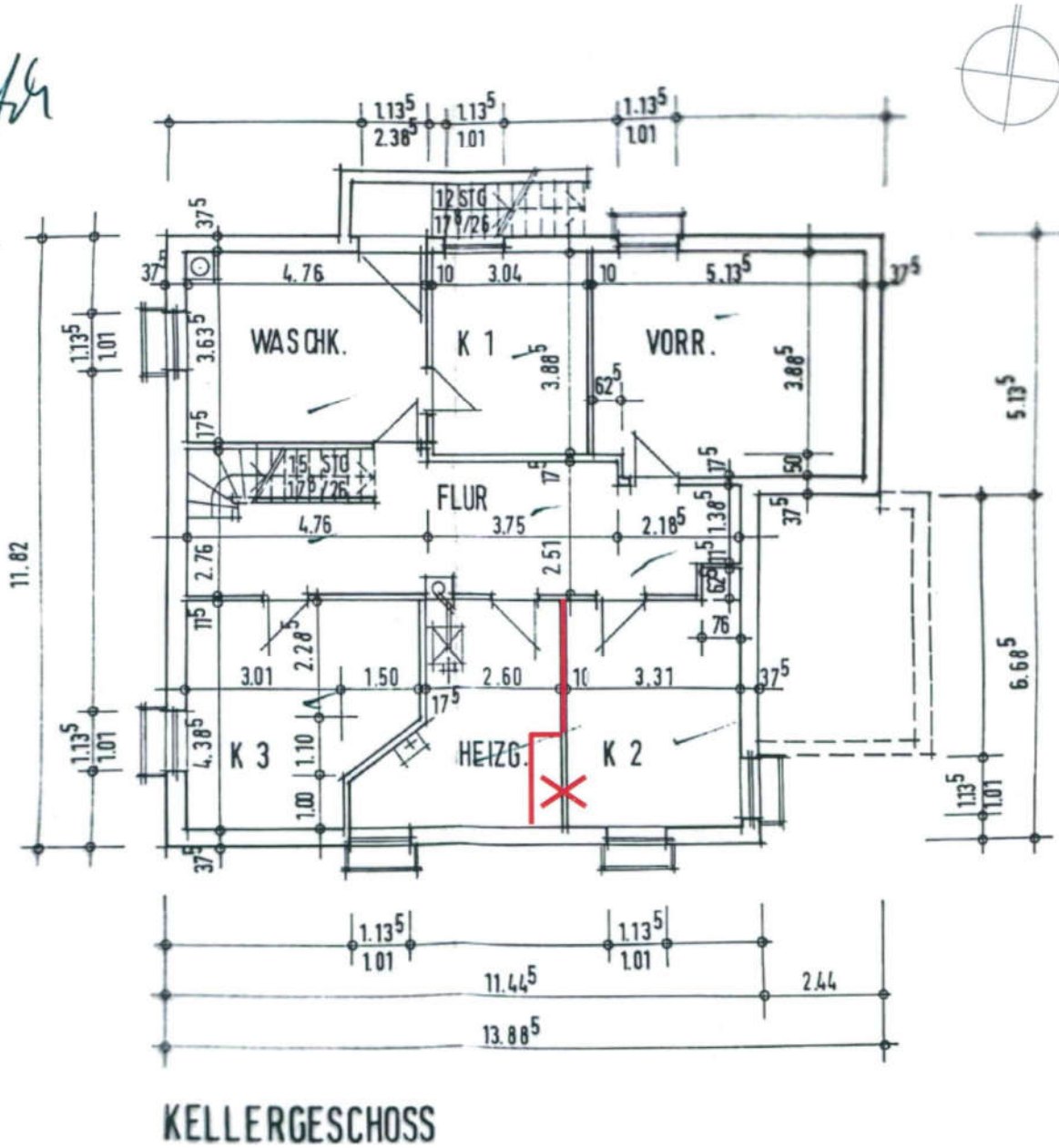
Grundriss Erdgeschoss



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

1.9.08
AR

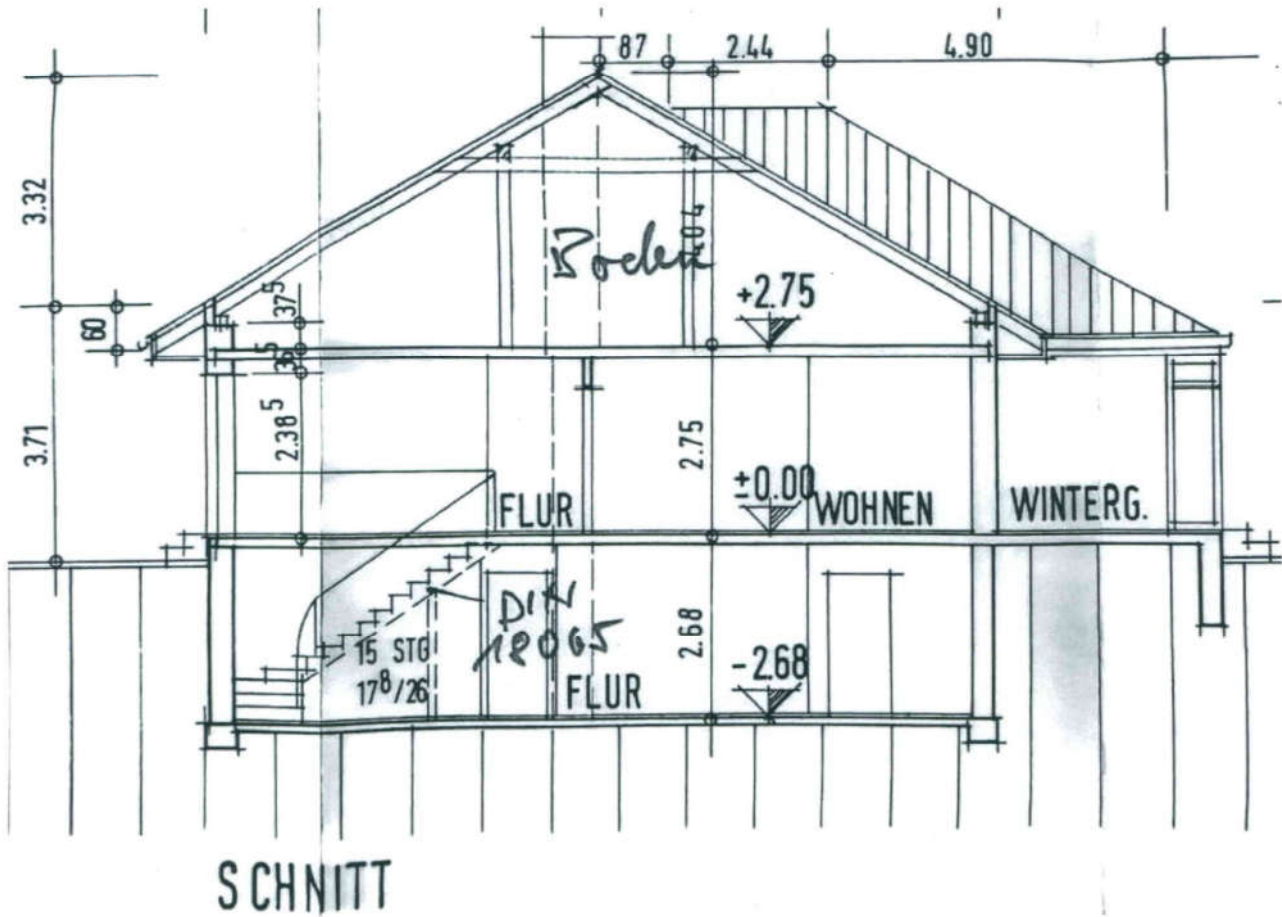


Grundriss Kellergeschoss



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873



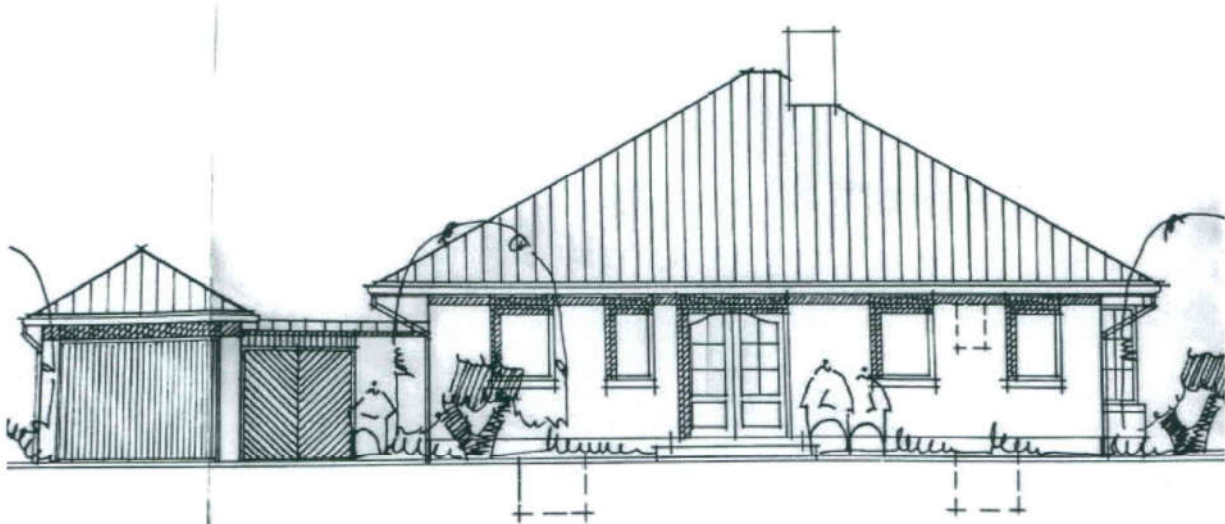
SCHNITT

Schnitt

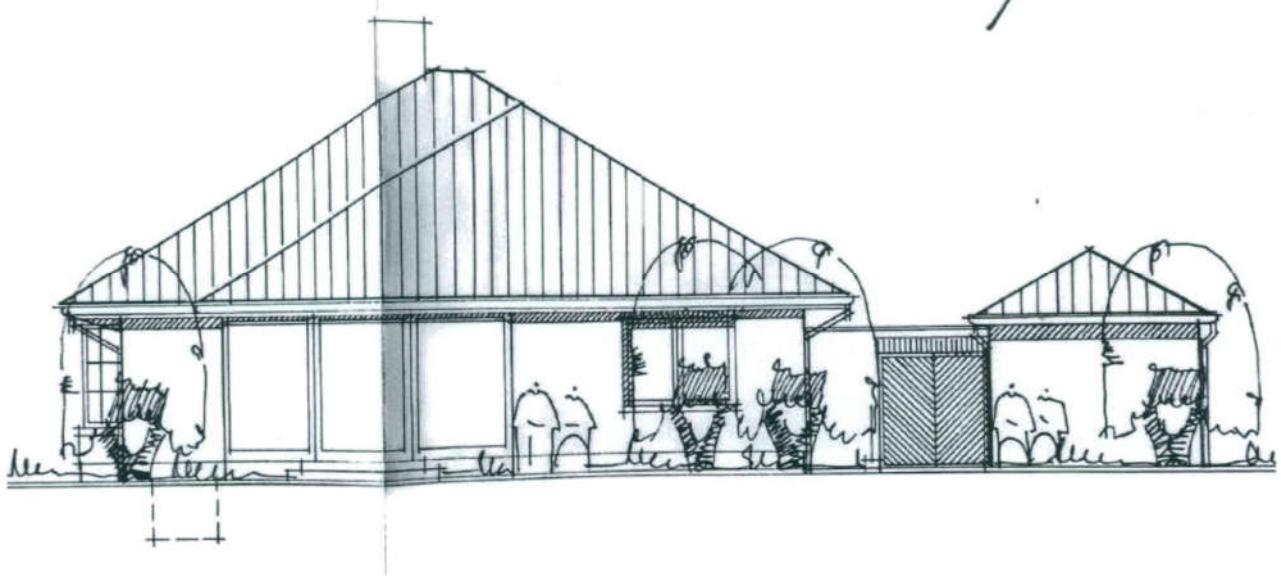


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873



West- / Eingangsansicht mit Garage

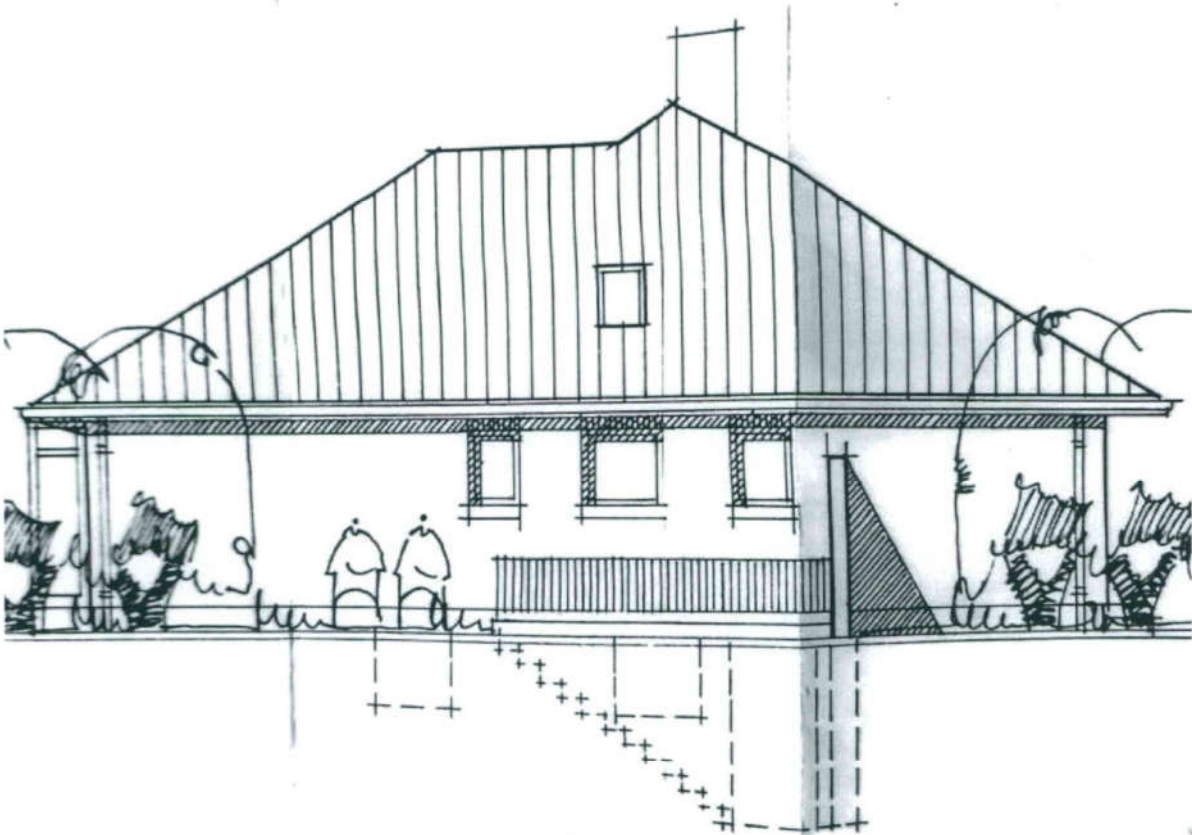


Ostansicht mit Garage

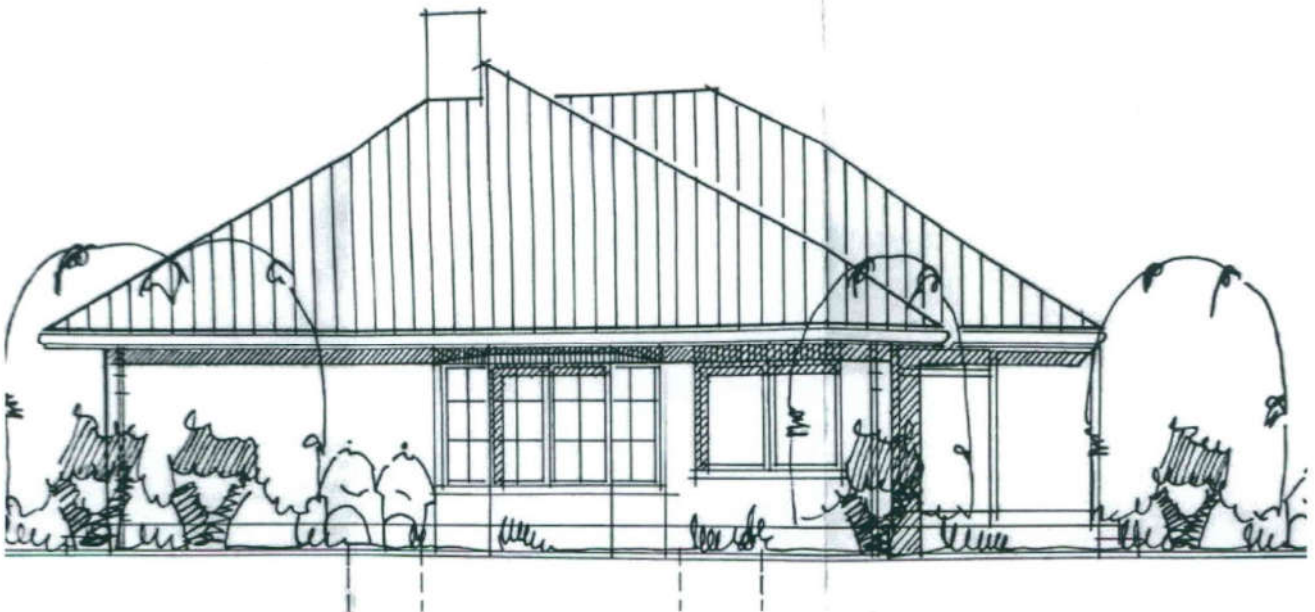


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873



Nordansicht



Südansicht



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873

Anlage F - Objektfotos



Straßensituation "Hofkoppel"
mit Zufahrt zum Bewertungsgrundstück

Blick Richtung Nordwesten



Straßensituation „Hofkoppel“
mit Zufahrt zum Bewertungsgrundstück

Blick Richtung Südosten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873



Straßenansicht Bewertungsobjekt

Blick Richtung Osten



Straßenansicht Bewertungsobjekt

Blick Richtung Nordosten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873



Rückansicht mit Wintergarten (links)

Blick Richtung Südwesten



Garten

Blick Richtung Norden



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873



Innenansicht EG

Küche



Innenansicht EG

Küche (HWR)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873



Innenansicht EG

Gäste WC 1



Innenansicht EG

Bad



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873



Innenansicht EG

Gäste WC 2



Innenansicht EG

Schlafzimmer



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873



Innenansicht EG

Wohnzimmer mit Kaminofen



Innenansicht EG

Wintergarten



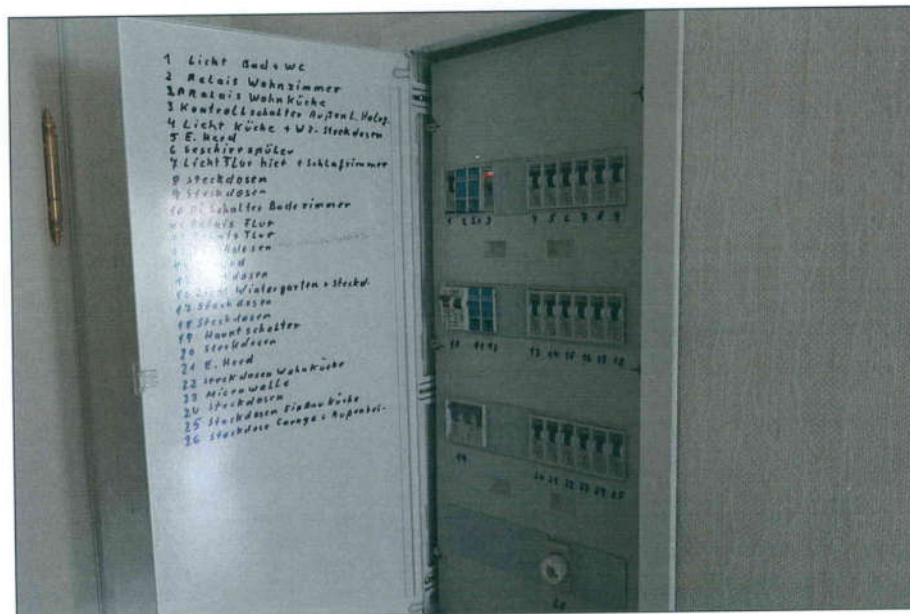
Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873



Innenansicht EG

Verteilung Fußbodenheizung



Innenansicht EG

Elektronterverteilung



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873



Innenansicht KG

Treppe zum EG



Innenansicht KG

Flur



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873



Innenansicht KG

„Waschküche“ mit WC und Dusche



Innenansicht KG

Raum



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873



Innenansicht KG

Raum mit Feuchtigkeitsflecken im Bereich der südöstlichen Gebäudeecke



Innenansicht KG

Raum mit Feuchtigkeitsflecken im Bereich der südöstlichen Gebäudeecke



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873



Innenansicht KG

Heizungsanlage



Innenansicht KG

Raum mit tropfendem Wasserfilter



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873



Innenansicht Dachgeschoss



Kelleraußentreppe

Partiell Verfärbungen bzw. ausgebesserte Fugen über der Treppe



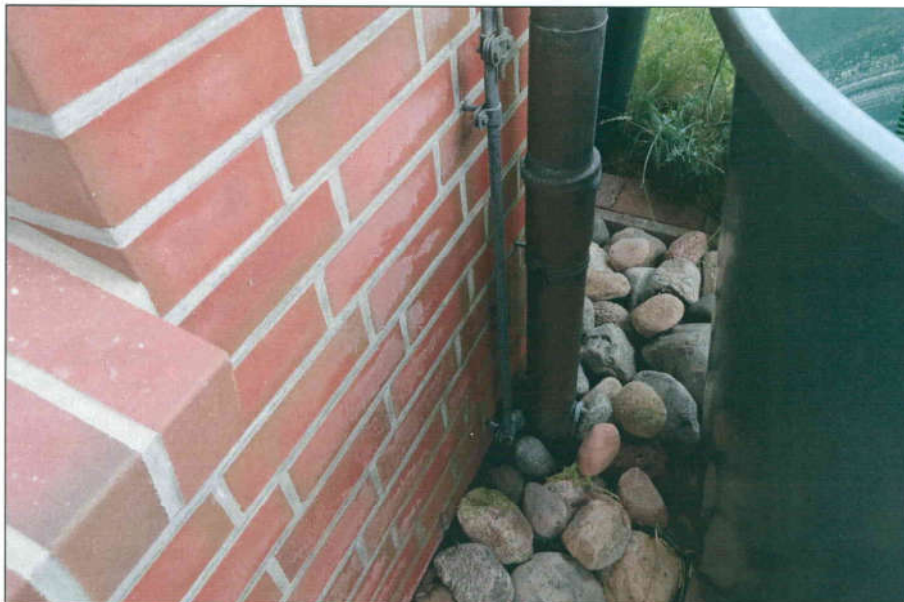
Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873



Detailansicht

Regentonnen südöstliche
Gebäudeecke



Detailansicht

Verfärbungen Verblendmauer-
werk südöstliche
Gebäudeecke



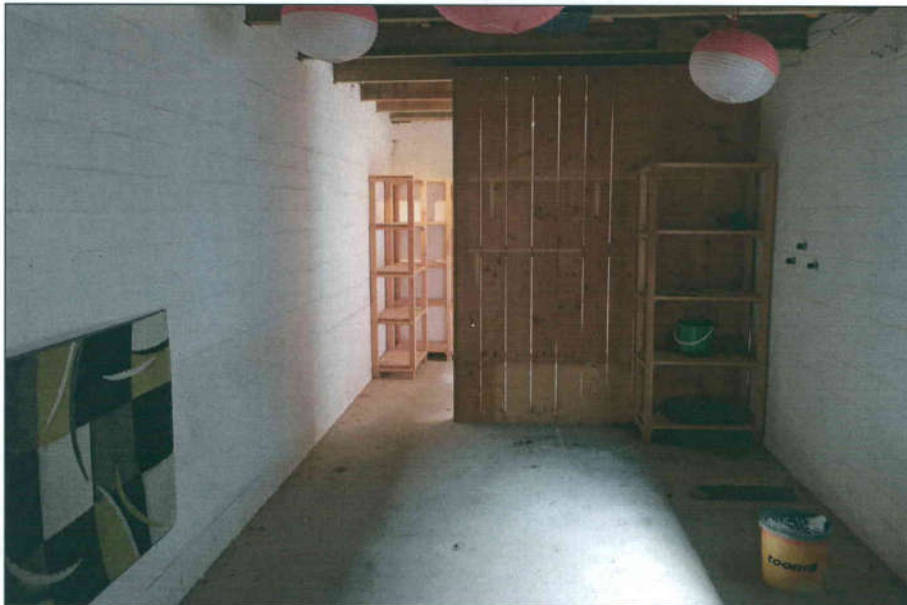
Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873



Straßenansicht Garage

Blick Richtung Osten



Innenansicht Garage



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23812 Wahlstedt, Hofkoppel 3, Grundbuch von Wahlstedt, Blatt 2873



Detailansicht Garage

Rissbildung Wand und Farbablösungen im Bereich des Einfahrttors



Detailansicht Garage

Farbablösungen im Sockelbereich