

Architektin / freie Bau- und Bodensachverständige

Dipl.-Ing. Gisela Sell

b.v.s
Sachverständige

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

Plesser Strasse 1 . 23795 Klein Rönkau

Fon 04551 – 87360 . Fax 88 28 52

E-Mail: info@architektinsell.de

Amtsgericht Bad Segeberg

AZ 14 K 7 / 23

19. September 2023

Ausfertigung z. Veröffentlichung

Verkehrswert-Gutachten

Nr. 2304 - 562

über das mit einem

Einfamilien-Wohngebäude und einem Carport

bebaute Grundstück in



23795 Traventhal

Twiete 8

Verkehrswert: 212.000 €

Zusammenfassung

Auftraggeber	Amtsgericht Bad Segeberg, Aktenzeichen 14 K 7 / 23 Beschluss vom 29. März 2023
Ortstermin	31. Mai 2023
Bewertungsstichtag	31. Mai 2023
Bewertungsobjekt	Einfamilien-Wohngebäude (Fertighaus des Herstellers Okal, Baujahr ca. 1980), Carport aus Holzkonstruktion mit Satteldach, überdachte Hochterrasse aus Holzkonstruktion mit Pultdach
Anschrift	23795 Traventhal, Twiete 8
Grundstück	Gemarkung Traventhal, Flur 1, Flurstück 137/27 Gebäude- und Freifläche, Twiete 8, 431 m ²
Grundbuch	Grundbuch von Groß Gladebrügge, Blatt 87, Bestandsverzeichnis Nr. 1
Lage	in einem südwestlich von Traventhal gelegenen Besiedlungsgebiet
Bebauung	Eingeschossiges, voll unterkellertes Einfamilien-Wohngebäude mit ca. 38° Satteldach, wohnlich ausgebaut. Für den Ausbau des Dachgeschosses liegt keine Baugenehmigung vor.
Wohnfläche / Nutzfläche	Wohngebäude mit drei Zimmern, Küche, Badezimmer, WC-Raum und überdachter Hochterrasse im Erdgeschoss und zwei Zimmern und einem WC-Raum im Dachgeschoss (ca. 134 m ² Wohnfläche). Kellergeschoss mit vier Kellerräumen und einem Heiz- und Öl-Lagerraum (ca. 80 m ² Nutzfläche).
Konstruktion	Sohle und Fundamente aus Beton, Außenwände KG aus KSL-Mauerwerk, Betondecke über KG, Holzbalkendecke über EG, Außenwände EG / DG aus Holzfachwerk mit Isolierstoff und beidseitiger Beplankung mit Spanholzplatten. Fassade EG aus Asbestzementtafeln mit Kunstharzputz, Giebel mit Holz-Verschalung. Geschosstreppe aus Holz, Kellertreppe aus Beton. Fenster und Fenstertüren überwiegend aus Holz-Alu, lackiert. Haustür aus Holz mit Verglasung. Carport aus Holzkonstruktion.
Haustechnik	Beheizung und Warmwasseraufbereitung zentral mit Öl-befeuert Heizungsanlage mit Öl-Lager im Keller, Strom- und Wasserversorgung vorhanden, Entwässerung in öffentliches Kanalnetz mit Kläranlage.
Bodenwert	65.000 €
Sachwert	212.000 €
Ertragswert / fiktiv	202.000 €
Verkehrswert	212.000 €
Mängelabschlag	(im Rahmen der Bewertung berücksichtigt) 60.000 €

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

4.0	Beschreibung der Bebauung (Gebäude)	18
4.1	Gebäudeart	18
4.2	Bauweise und Baugestaltung	19
4.3	Ausstattung	21
4.4	Gebäudetechnik	23
4.5	Energetische Eigenschaften	24
4.6	Außenanlagen	24
4.7	Qualität	25
4.8	Mängel und nutzungsbedingte Maßnahmen	27
4.9	Restnutzungsdauer	29
5.0	Wertermittlung	30
5.1	Verfahrensauswahl	30
5.2	Bodenwert	31
5.3	Sachwert	34
5.4	Ertragswert	40
5.5	Vergleichswert	45
6.0	Verkehrswert	49
7.0	Abschließende Erklärung	52
B.	Anlagen	53
	Karte 01 : Lage von Taventhal in Schleswig-Holstein	53
	Karte 02 : Lage von Traventhal im Kreis Segeberg	54
	Karte 03 : Lage des Objekts in Traventhal	55
	Karte 04 : Lage des Objekts in Traventhal (näheres Umfeld)	56
	Karte 05 : Ausschnitt aus der Flurkarte	57
	Pläne zum Bewertungsobjekt	58
C.	Fotodokumentation	62

A. Verkehrswertermittlung

1.0 Allgemeine Angaben

1.1 Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Auftrag

Das Amtsgericht Bad Segeberg hat mich durch Beschluss vom 29. März 2023 beauftragt, über das unter Ziffer 1.4 näher bezeichneten Grundstück mitsamt seiner Bebauung ein Gutachten zur Feststellung des Verkehrswertes zu erstellen.

1.3 Zweck des Gutachtens

Dieses Gutachten dient der Vorbereitung der Zwangsversteigerung des Objekts.

1.4 Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Einfamilien-Wohngebäude (Fertighaus der Marke Okal) und einem Carport in Holzbauweise auf einem 431 m² großen Grundstück in einem Besiedlungsgebiet südwestlich von Traventhal im Kreis Segeberg in Schleswig-Holstein.

Das ca. im Jahr 1980 in Fertigbauweise errichtete Wohngebäude besteht aus einem unterkellerten Erdgeschoss und einem Dachgeschoss mit ca. 38° geneigtes Satteldach.

Das Gebäude verfügt über eine Wohnung mit einer Küche, einem Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, einem Badezimmer und einem WC-Raum im Erdgeschoss.

An die Südseite des Gebäudes ist eine überdachte Terrasse angebaut mit den Grundmaßen ca. 3.00 m x 5.00 m.

Die Wohnfläche beträgt im Erdgeschoss aufgrund der vorliegenden Berechnung einschl. der anrechenbaren Wohnfläche für die überdachte Terrasse ca. 92 m².

Das zu Wohnzwecken ausgebaute Dachgeschoss verfügt über zwei Zimmer und einem WC-Raum. Die Wohnfläche beträgt ca. 42 m².

Für den Ausbau des Dachgeschosses liegt keine Baugenehmigung vor.

Das Kellergeschoss besteht aus vier Kellerräumen und einem Heizungs- und Öl-Lagerraum.

Die Nutzfläche beträgt ca. 80 m².

Im nordöstlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Carport mit Satteldach in Holzbauweise. Die Nutzfläche beträgt ca. 18 m².

Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück eine Gartenhütte mit Satteldach (ca. 2.50 m x 2.00 m) in einfacher Holzbauweise und ein offener Unterstand mit Flachdach (ca. 3.00 m x 5.00 m) ebenso in einfacher Holzbauweise.

1.5 Grundbuchrechtliche Angaben / Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Bad Segeberg

Grundbuch von Groß Gladebrügge, Blatt 87, Bestandsverzeichnis Nr. 1

Gemarkung Traventhal, Flur 1, Flurstück 137/27

Gebäude- und Freifläche, Twiete 8, 431 m²

1.6 Eigentümer

- siehe Angaben in der gesonderten Anlage zum Gutachten -

1.7 Mieter / Nutzer

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

1.8 Ortsbesichtigung

31. Mai 2023

1.9 Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

31. Mai 2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

2.0 Grundlagen der Wertermittlung

2.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

BauGB

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

BauNVO

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

ImmoWertV

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

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010

BGB

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

2.2 Verwendete Literatur

Sommer/Kröhl/Piebler

Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Stand 2/2023
Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG, Freiburg

Gablentz, Klaus Bernhard

Immobilienbewertung, August 2010
WEKA MEDIA GmbH & Co. KG, Kissing

2.3 Verwendete Unterlagen und Informationen

Unterlagen

- die von der Sachverständigen bei den am 31. Mai 2023 durchgeführten Objektbesichtigungen erstellten Notizen und digitalen Fotografien
- Grundbuchauszug von Groß Gladebrügge, Blatt 87, vom 06. April 2023
- Flurkarte im Maßstab 1 : 1000, ausgestellt am 25. April 2023 von dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
- Baugenehmigung vom 13. September 1979 über die Errichtung eines Einfamilienhauses ohne Einliegerwohnung und den Einbau einer Heizungsanlage mit 4.500 l Heizöl-Lagerung

Persönlich eingeholte Auskünfte

- aus dem Baulastenverzeichnis beim Kreis Segeberg am 25. April 2023
- bei dem Amt Trave-Land (Bauakte) am 26. Mai 2023
- bei dem Amt Trave-Land für Auskünfte zum Planungsrecht am 26. Mai 2023
- bei dem Amt Trave-Land für Auskünfte zur Abwasserbeseitigung am 30. Juni 2023
- bei der Schleswig-Holstein Netz AG am 04. Juni 2023 für Auskünfte zur Strom- und Gasversorgung
- bei der Gemeinde Traventhal für Auskünfte zur Trinkwasserversorgung am 12. Juli 2023
- beim Gutachterausschuss für den Kreis Segeberg in 23795 Bad Segeberg am 03. Juli 2023
- bei Immobilien Scout 24 (Mieten und Verkäufe) am 11. September 2023

3.0 Grundstücksmerkmale

3.1 Lage in der Region

(siehe B. Anlagen, Seite 53, Karte 01 und Seite 54, Karte 02)

Die ca. 5 km südöstlich von Bad Segeberg gelegene Gemeinde Traventhal mit ca.. 500 Einwohnern ist eine von insgesamt 27 Gemeinden des Amtes Trave-Land.

Das östlich des Kreises Segeberg gelegene Amtsgebiet zählt insgesamt ca. 20.000 Einwohner und ist damit die größte Amtsgemeinde in Schleswig-Holstein.

Der Geltungsbereich des Amtes, zu dem Traventhal gehört, bildet mit großen Teilen den südlichen Abschluss des "Naturparks Holsteinische Schweiz" und liegt im nordöstlichen Randbereich des Kreises Segeberg.

Sitz der Amtsverwaltung ist in der ca. 5 km nordwestlich gelegenen Kreisstadt Bad Segeberg.

Die nächstgelegenen Städte sind die ca. 5 km nordwestlich gelegene Kreisstadt Bad Segeberg (ca. 18.000 Einwohner) und die ca. 13 km südöstlich im Kreis Stormarn gelegene Kreisstadt Bad Oldesloe (ca. 25.000 Einwohner).

Durch die Nähe des Verkehrsbandes der B 432 (Hamburg – Ostsee) und der A 21 Kiel-Bargtheide und der Lage innerhalb des Städtedreiecks Kiel, Hamburg und Lübeck sowie unmittelbar vor den Toren der Kreisstadt Bad Segeberg hat sich Traventhal zu einem attraktiven Wohnstandort - insbesondere für Berufspendler - entwickelt.

Standortvorteile sind gegeben sowohl durch die gut erreichbaren Städte in der Umgebung, als auch durch die Zugehörigkeit zum Naturpark Holsteinische Schweiz mit den Hügel- und Seenlandschaften und die Nähe der Ostseeküste.

Die Besiedlung des ländlich geprägten Ortes Traventhal erstreckt sich zu beiden Seiten der von Bad Segeberg nach Traventhal führende Lindenallee und der nach Osten abzweigende und auf die L 83 (Klein Gladebrügge – Dreggers) führende Dorfstraße.

Während die ältere Besiedlung entlang der Dorfstraße verläuft, wurden neuere Wohngebiete südwestlich des Gemeindegebietes entlang der Lindenallee entwickelt.

Westlich ist das Gemeindegebiet von dem Verlauf der Trave begrenzt.

3.2 Ortslage

(siehe B. Anlagen, Seite 55, Karte 03 und Seite 56, Karte 04)

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in einem südwestlich von Traventhal gelegenen Besiedlungsgebiet mit gemischter Bebauung zwischen der Lindenallee und der Straße Twiete.

Das Objekt liegt unmittelbar westlich der Straße Twiete, die nördlich und südlich auf die Lindenallee führt.

Die Straße Twiete ist ca. 300 m lang und dient überwiegend der Erschließung der anliegenden Bebauung.

3.3 Nähere Umgebung

Das Gebiet, in dem sich das zu bewertende Objekt befindet, erfüllt den Charakter eines Mischgebietes mit vereinzelt Gewerbebetrieben und mit Wohngebäuden in der Art des Bewertungsobjekts. Ca. 200 m südlich befindet sich eine Zuchtpferdehandlung.

3.4 Verkehrsimmission

Die Straße Twiete, an der das Objekt liegt, ist eine Nebenstraße der Gemeinde und dient überwiegend der Erschließung der anliegenden Bebauung.

Die parallel zur Lindenallee (K 11) verlaufende Straße ist ca. 300 m lang und ist von Norden und Süden von der Lindenallee anfahrbar.

Die Verkehrsfrequenz ist aufgrund der örtlichen Erkenntnisse niedrig. Die Immissionen werden als wohngebietsverträglich eingeschätzt.

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

3.5 Sonstige Immissionen

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

3.6 Infrastruktur

Die Gemeinde Traventhal ist ländlich geprägt und verfügt über einige Handwerks-, Gewerbe- und Pferdezuchtbetriebe.

Eine eigene Grundversorgung ist nicht vorhanden.

Alle für einen Wohnstandort bedeutungsvolle infrastrukturelle Einrichtungen, darunter Kindergärten, Schulen, Ärzte, Apotheken, Discounter, Einzelhandelsgeschäfte, Fachmärkte, Gastronomien sowie alle Einrichtungen für Gesundheit, Kultur, Bildung und Freizeit stehen in der Kreisstadt Bad Segeberg (ca. 5 km) und in der im Kreis Stormarn gelegenen Kreisstadt Bad Oldesloe (ca. 13 km) zur Verfügung.

Als Stätte der Naherholung dienen die Naturräume der Umgebung.

3.7 Regionale und überregionale Verkehrslage

(siehe B. Anlagen, Seite 53, Karte 01 und Seite 54, Karte 02)

- A 21 (Bargtheide – Kiel) in ca. 3 km westlich anfahrbar mit Anbindung an die A 1 in die Richtungen Hamburg und Oldenburg
- A 20 (Bad Segeberg - Lübeck mit Fernziel Rostock) bei Bad Segeberg
- B 432 (Hamburg – Ostsee) in ca. 4 km westlich anfahrbar
- Busliniennetz für den Regionalverkehr (Haltestelle in ca. 300 m)
- Bahnstation in Bad Segeberg mit Zugverkehr in die Richtungen Neumünster und Bad Oldesloe mit Anschlussverbindungen zu überregionalen Zielen
- Nächster Flughafen mit internationalem Flugverkehr in Hamburg (ca. 50 km)

3.8 Wirtschaftliche und demographische Lage

Arbeitsplätze sind innerhalb der Gemeinde begrenzt vorhanden durch die ansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe.

Die zur Verfügung stehenden Arbeitsplätze werden überwiegend von den Ortseinwohnern in Anspruch genommen.

Hauptsächlich pendeln die Ortseinwohner zu Arbeitsplätzen in der Region aus und sind – sofern kein Kfz vorhanden – auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen.

Eine wirtschaftliche Eigenentwicklung der Gemeinde ist nicht zu erkennen.

Wegen der fehlenden Infrastruktur steht Traventhal in Abhängigkeit von den Einrichtungen der umliegenden Gemeinden und Städte.

Merkmale einer auffälligen Abwanderung bzw. Zuwanderung bestehen nicht.

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

3.9 Entwicklungszustand / Planungsrechtliche Grundlagen

- Lage im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes (2002) der Gemeinde Traventhal mit der Ausweisung als ‚Gemischte Bauflächen‘ (M)
- Kein Bebauungsplan.
- Lage im Geltungsbereich der Satzung für im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 (4) BauGB.
- Entwicklungszustand und Qualität des Grundstücks entspricht mit Rücksicht auf die rechtsgültige Bebauung und Nutzung, der vorliegenden Bauleitplanung und der Umgebungsbebauung einem baureifen Land im Sinne des § 3 Abs. 4 ImmoWertV.
- Die Bebauung hat sich gem. § 34 (1) BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen
- Aufgrund der Flächenausnutzung durch die vorhandene Bebauung besteht kein Entwicklungspotential für bauliche Erweiterungen.

3.10 Grundstückszustand

Das überwiegend ebene Grundstück mit Nord-Süd-Ausrichtung verfügt über einen rechteckigen Zuschnitt mit einer Tiefe von ca. 18 m und einer Länge von ca. 24 m.

Die Straßenfront beträgt ca. 24 m.

Das Grundstück ist von der östlich verlaufenden Straße Twiete direkt anfahrbar.

Im nordöstlichen Bereich befindet sich eine Zufahrt zum Grundstück und zu dem Carport.

Der Weg zum Hauseingang und die Fläche innerhalb des Carports sind gepflastert.

Die verbleibenden Grundstücksfreiflächen sind wohngebietstypisch kultiviert und bestehen überwiegend aus Grasflächen sowie Strauch- und Heckengrün.

Die seitlichen Grenzen sind mit Heckengrün bzw. Maschendrahtzaun umgeben.

Entlang der Straße verläuft ein ca. 1 m hoher Stabgitterzaun.
Die Außenanlagen sind mäßig gepflegt.

3.11 Bebauung und tatsächliche Nutzung

Das 431 m² große Grundstück ist mit einem Einfamilien-Wohngebäude und einem Carport bebaut.

Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück eine Gartenhütte mit Satteldach (ca. 2.50 m x 2.00 m) und ein offener Unterstand mit Flachdach (ca. 3.00 m x 5.00 m) in einfacher Holzbauweise.

Das ca. im Jahr 1980 in Fertigbauweise errichtete Wohngebäude besteht aus einem unterkellerten Erdgeschoss und einem ca. 38° Satteldach.

Das Gebäude verfügt über eine Wohnung mit drei Zimmern, einer Küche, einem Badezimmer und einem WC-Raum im Erdgeschoss und zwei Zimmern und einem WC-Raum im Dachgeschoss.

Für den Ausbau des Dachgeschosses liegt keine Baugenehmigung vor.

An die Südseite des Gebäudes ist eine von dem Wohnzimmer aus begehbare überdachte Hoch-Terrasse aus Holzkonstruktion angebaut mit den Grundmaßen ca. 3.00 m x 5.00 m.

Die Wohnfläche beträgt im Erdgeschoss einschl. der anrechenbaren Wohnfläche der überdachten Terrasse ca. 92 m² und im Dachgeschoss ca. 42 m².

Das Kellergeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 80 m² besteht aus vier Kellerräumen und einem Heizungs- und Öl-Lagerraum.

Die Grundmaße des Gebäudes betragen nach Bauzeichnung 10.30 m x 10.32 m.

Der im nordöstlichen Grundstücksbereich befindliche Carport mit Satteldach in Holzbauweise verfügt über eine Grund- und Nutzfläche von ca. 18 m².

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

Die Freiflächen des Grundstücks sind wohnungswirtschaftlich gestaltet mit Grasflächen, Strauch- und Heckengrün.

Der Weg zum Hauseingang und der Kfz-Stellplatz im Carport bestehen aus einer farbigen Pflasterung.

Das Objekt befand sich zum Zeitpunkt der Besichtigung in einem von dem Eigentümer bewohnten Zustand.

3.12 Rechtliche Gegebenheiten / wertbeeinflussende Rechte und Belastungen

Grundbuch

Der Grundbuchauszug von Groß Gladebrügge, Blatt 87, vom 06. April 2023 liegt der Sachverständigen vor.

Erste Abteilung, Lfd. Nr.1:

Eigentümereintragung - siehe Angaben in der gesonderten Anlage zum Gutachten –

Zweite Abteilung, Lfd. Nr. 3:

Vermerk über die Anordnung der Zwangsversteigerung; eingetragen am 14. März 2023.

Dritte Abteilung:

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

Baulastenverzeichnis

Nach Erkundigungen aus dem Baulastenverzeichnis am 25. April 2023 liegen keine Baulasteintragungen vor, die das Grundstück begünstigen oder benachteiligen.

Wohnungs- und mietrechtliche Bindungen

Das Objekt war zum Bewertungsstichtag von dem Eigentümer bewohnt.

3.13 Abgabenrechtlicher Zustand

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

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

3.14 Erschließungszustand

Das Bewertungsobjekt liegt unmittelbar westlich der Straße Twiete, von der aus es erschlossen ist.

Nordöstlich des Grundstücks befindet sich eine Zufahrt zum Carport und ein Weg zum Hauseingang.

Die Straße Twiete verfügt über einen einfachen Ausbau mit einer asphaltierten Fahrbahndecke, die beidseitig mit Betonmuldensteinen eingefasst ist.

Entlang der Fahrbahn verlaufen unbefestigte Seitenstreifen. Befestigte Gehwege sind nicht vorhanden.

Straßenbeleuchtung ist auf der Seite des Bewertungsobjekts vorhanden.

Die zentrale Versorgung mit Elektrizität und Trinkwasser ist gewährleistet.

An die bestehende zentrale Gasversorgung ist das Gebäude nicht angeschlossen.

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

4.0 Beschreibung der Bebauung (Gebäude)

Hinweis:

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

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

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

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

4.1 Gebäudeart

Das Grundstück ist mit einem Einfamilien-Wohngebäude und einem Carport bebaut.

Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück untergeordnete Nebenanlagen in einfacher Bauweise (Gartenhütte und Unterstand).

Das ca. im Jahr 1980 in Fertigteilbauweise errichtete Wohngebäude besteht aus einem unterkellerten Erdgeschoss und einem Dachgeschoss mit ca. 38° geneigtem Satteldach.

Im Erdgeschoss befinden sich drei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer und ein WC-Raum.

Das abweichend von der vorliegenden Baugenehmigung zu Wohnzwecken ausgebaute Dachgeschoss verfügt über zwei Zimmer und einen WC-Raum.

An die Südseite des Gebäudes ist eine überdachte Hoch-Terrasse aus Holzkonstruktion mit einer Grundfläche von ca. 15 m² angebaut, die von dem Wohnzimmer im Erdgeschoss aus begehbar ist.

Die Wohnfläche beträgt im Erdgeschoss einschl. der anrechenbaren Wohnfläche der überdachten Terrasse ca. 92 m² und im Dachgeschoss ca. 42 m².

Das Kellergeschoss besteht aus vier Kellerräumen und einem Heizungs- und Öl-Lagerraum. Die Nutzfläche beträgt ca. 80 m².

Der überdachte Hauseingang liegt auf der Nordseite und führt in einen Windfang, von dem aus der WC-Raum, die Treppe in das Dachgeschoss und die Tür zur Innendiele begehbar sind. Von der Innendiele führen Türen in eine Küche, in das Wohnzimmer und in einen weiteren Innenflur, von dem aus zwei Zimmer und das Badezimmer und die Tür zur Kellertreppe zugänglich sind.

Von dem Wohnzimmer führt eine Fenstertür auf die südseitig angebaute, überdachte Terrasse.

Die Treppe in den Keller führt in einen Kellerraum, von dem drei weitere Kellerräume und der Heizungs- und Öl-Lagerraum zugänglich sind.

Der Carport aus Holzkonstruktion mit Satteldach verfügt über einen Kfz-Stellplatz.

Die weiterhin auf dem Grundstück befindliche Gartenhütte und der Unterstand werden aufgrund der nicht nachhaltigen Bauweise, des Alters und der baulichen Beschaffenheit im Rahmen der Bewertung nicht berücksichtigt.

4.2 Bauweise und Baugestaltung

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

a) Wohngebäude

Gründung: Sohle und Fundamente aus Beton

Außenwände:

EG: Holzfachwerk mit Isolierstoff im Zwischenraum,
beidseitig beplankt mit 8 mm bzw. 16 mm Spanholzplatten,
Fassaden-Verkleidung aus 8 mm Asbestzementtafeln mit Kunstharzputz;
DG: Konstruktion wie EG, Fassade mit Holzverkleidung;
KG: 36,5 cm KSL-Mauerwerk;

Innenwände:

EG / DG: 5 cm bzw. 9 cm Holzfachwerk, jeweils mit beidseitiger Beplankung mit Spanholzplatten;

KG: ca. 24 cm bzw. 11,5 cm Mauerwerk in KG;

Decken: Betondecke (Gitterträgerdecke) über KG,
Holzbalkendecke über EG;

Innentreppen: geschlossene Vollholz-Treppe zwischen EG und DG,
Betontreppe zwischen EG und KG;

Bedachung: ca. 38° geneigtes Satteldach mit rotbrauner Pfannen-Eindeckung,
Rinnen und Fallrohre überwiegend aus Zinkblech;

Außenzugang: Eingangspodest aus Holz mit zwei Stufen und Stabgeländer aus Holz,
Eingangsüberdachung aus Holzkonstruktion mit Satteldach;

Terrasse: Holzkonstruktion mit Holz-Geländer und leicht geneigtem Pulldach
mit transparenter Wellplatten-Eindeckung;

b) Carport

Gründung: vermutlich Würfel-Fundamente aus Beton

Außenwände: Holzständer-Rahmen-Konstruktion

Decke: offene Balkendecke

Dach: Satteldach mit dunkler Pfannen-Eindeckung

Boden: farbige Beton-Pflasterung

4.3 Ausstattung

→ durchschnittlicher Standard entsprechend dem Baujahr

Die **vorherrschende Ausstattung** des Wohngebäudes ist nachstehend zusammengefasst.

Hauseingang:

auf der Nordseite, Einflügel-Haustür aus Holz mit Anstrich und Dekorverglasung;

Fenster:

überwiegend DK-Fenster, in EG mit Roll-Läden,

3-teiliges Fenster mit DK-Fenstertür im Wohnzimmer Südseite,

4-teiliges Fenster-Element mit DK-Fenstertüren DG Ostseite

mit Absturzsicherung aus verzinktem Stabgeländer,

Konstruktion aus Holz-Aluminium mit Anstrich, Zwei-Scheiben-Verglasung,

Dachflächenfenster im WC-Raum OG Nordseite;

Fensterbänke:

überwiegend beschichtete Spanplatten;

Fußböden:

rotbraun schattierte Fliesen in Windfang und in den WC-Räumen,

Holzdielen im Wohnzimmer EG,

helle Bruch-Mosaikfliesen in der Küche,

Korkbelag in einem Zimmer EG,

helle Fliesen im Badezimmer EG,

ansonsten Laminat;

Wände:

überwiegend Tapete und / oder Anstrich,

Fliesenspiegel im Bereich der Objektwand in der Küche;

Decken:

teilweise Gipskarton mit Tapete und / oder Anstrich,

ansonsten überwiegend Holz-Paneel-Verkleidung mit Anstrich in EG,

Holz-Verkleidung, weiß, in den Räumen DG;

Innentüren:

Spanblatt-Tür mit Glasausschnitt, weiß, in Holzzarge, zwischen Windfang und Innendiele,
Kiefernholz-Türen zum Badezimmerzimmer DG und zu einem Zimmer DG,
ansonsten Holz-Kassetten-Türen, weiß, in Holzzargen,
Kassetten-Tür mit Sprossenverglasung zum Zimmer Ostseite DG,
Spanblatt-Tür zum Keller;

Heizkörper:

überwiegend Platten-HK mit Thermostaten;

Küchenausstattung:

Küchenzeile, bestehend aus Unter- und Oberschränken mit hellen Fronten,
Oberschränke mit Sprossenverglasung,
Arbeitsplatte mit Holz-Dekor-Beschichtung, Einbecken-Spüle,
Unterbau-Elektroherd mit Kochfeld, Unterbau-Spülmaschine,
Edelstahl-Dunstabzugshaube;

WC-Raum EG:

Waschbecken mit Zweihand-Mischarmatur,
Stand-WC-Becken mit Spülkasten vor der Wand,
Standardobjekte, keramik-weiß,
Fußboden mit Fliesen, rotbraun schattiert,
Wand im Bereich des Waschbeckens mit hellen Fliesen,
ansonsten Tapete;

Badezimmer EG:

Waschbecken, keramik-weiß, mit Einhand-Mischarmatur,
wandhängendes WC-Becken, rot, mit Hinterwand-Spülkasten,
Duschtasse, rot, mit Spritzschutzkabine,
Einbaubadewanne, rot,
Fußboden mit hellen Fliesen,
Wände türenhoch mit rosé-weiß schattierten Fliesen,
ansonsten Anstrich;

WC-Raum DG:

Waschbecken mit Zweihand-Mischarmatur und Unterschrank,
wandhängendes WC-Becken mit Hinterwand-Spülkasten,
Standardobjekte, keramik-weiß,
Fußboden mit rotbraun schattierten Fliesen,
Wand im Bereich der Objekte mit hellen Fliesen, ansonsten Tapete;

Spitzboden:

Der Spitzboden konnte nicht besichtigt werden mangels Zugangsmöglichkeit.

Keller:

bestehend aus vier Kellerräumen und einem Heiz- und Öl-Lagerraum,
Zugang von dem Innenflur EG,
Kellertreppe aus Beton mit Handlauf aus Holz,
Wände mit Sichtmauerwerk und Anstrich,
Sichtbetondecke, Zementfußboden,
überwiegend Zinkrahmen-Kellerfenster,
Spanblatt-Tür zu zwei Kellerräumen, FH-Tür zum Heizungsraum;

4.4 Gebäudetechnik

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen zentral über eine Öl-befeuerte Heizungsanlage mit Öl-Lager im Kellergeschoss. Nach den der Sachverständigen von dem Eigentümer erteilten Auskunft wurde der Warmwasserspeicher erneuert.

Das Öl-Lager mit drei Kunststofftanks mit je 1.500 Liter Füllmenge befindet sich in einem abgemauerten Raum, der von dem Heizungsraum zugänglich ist.

Die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper mit Thermostaten.

Im Wohnzimmer befindet sich ein Ofenanschluss mit Edelstahl-Abgasrohr auf der Außenseite (Straßenseite).

Die Versorgung mit Strom und Trinkwasser ist vorhanden. Die Hausanschlüsse befinden sich im Keller.

Die zentrale Versorgung mit Gas ist möglich, jedoch ist kein Hausanschluss vorhanden.

Die häuslichen Abwässer werden entsorgt über zentrale Abwassersysteme der Gemeinde mit Einleitung in eine Kläranlage.

4.5 Energetische Eigenschaften

→ defizitär

Ein Energieausweis für das Objekt liegt nicht vor.

Das Gebäude verfügt über den energetischen Standard des Baujahres (ca.1980) .

Aufgrund des Baualters und der Bauweise entspricht die energetische Beschaffenheit nicht den Anforderungen des geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und ist als defizitär einzustufen. Davon sind insbesondere betroffen die Außenhülle (Bedachung, Außenwände und Befensterung) und die Anlagentechnik (Heizung und Warmwasseraufbereitung mit Öl-Heizung)

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

4.6 Außenanlagen

→ durchschnittliche Gestaltung mit Unterhaltungs- und Pflegerückständen

Die Außenanlagen des Grundstücks sind ihrem Nutzungszweck entsprechend aufgeteilt und gestaltet.

Der Weg zum Hauseingang und die Fläche innerhalb des Carports sind mit farbigem Betonsteinpflaster befestigt.

An die Südseite des Wohngebäudes ist eine überdachte Hochterrasse in Holzbauweise angebaut mit Treppenstufen in den Garten.

Die verbleibenden Freiflächen sind überwiegend gestaltet mit Rasengrün und Strauchbewuchs.

Die seitlichen Grenzen sind überwiegend dicht eingegrünt mit Hecken- und Strauchbewuchs.

Entlang der Straßenseite verläuft ein ca. 1 m hoher Stabgitterzaun.

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

Die Außenanlagen weisen Pflege- und Unterhaltungsrückstände auf.

4.7 Qualität

→ mittlere Wohnlage

Das Bewertungsobjekt liegt in einem südwestlich der Gemeinde Traventhal gelegenen Besiedlungsgebiet mit gemischter Bebauung.

→ annehmbare Entfernung zu den nächsten Städten

Traventhal liegt ca. 5 km südöstlich der Kreisstadt Bad Segeberg (ca. 18.000 Einwohner) und ca. 13 km nordwestlich der im Kreis Stormarn gelegenen Kreisstadt Bad Oldesloe (ca. 25.000 Einwohner).

→ vorteilhafte überregionale Verkehrsanbindung

A 21 (Kiel-Bargteheide) ca. 3 km westlich,

A 20 (Bad Segeberg – Lübeck mit Fernziel Rostock) bei Bad Segeberg (ca. 5 km),

B 432 (Hamburg-Ostsee) ca. 4 km westlich,

Busliniennetz für den Regionalverkehr mit Haltestelle in ca. 300 m,

Bahnstation in Bad Segeberg mit Zugverkehr in die Richtungen Neumünster und Bad

Oldesloe mit Anschlussverbindungen zu überregionalen Zielen,

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

→ wenig Verkehrsimmission / ruhige Wohnlage

Die ca. 300 m lange Straße Twiete, an der das Objekt liegt, ist Gemeindestraße und dient überwiegend der Erschließung der anliegenden Bebauung.

Die Verkehrsfrequenz ist entsprechend gering und wohngebietsverträglich.

→ Fertigbauweise

Die Bebauung besteht aus einem ca. im Jahr 1980 in Fertigbauweise des Herstellers Okal errichteten Einfamilien-Wohnhaus mit Unterkellerung und einem ca. 38° geneigten Satteldach sowie einem Carport aus Holzkonstruktion mit Satteldach.

Die Fassade des Wohngebäudes besteht aus Asbestzementtafeln mit Kunstharzputz.

Gegenüber Wohngebäuden in Massivbauweise wird die Nutzungsdauer von Fertighäusern niedriger eingestuft.

→ Ausbau des Dachgeschosses ohne Baugenehmigung

Für den Ausbau des Dachgeschosses mit zwei Zimmern und einem WC-Raum liegt keine Baugenehmigung vor. Aufgrund des bestehenden Planungsrechts, der Raumhöhen und der vorhandenen Geschosstreppe kann eine nachträglich zu beantragende Baugenehmigung in Aussicht gestellt werden.

→ durchschnittliche Ausstattung

Die Ausstattung entspricht dem durchschnittlichen Standard des Baujahres.

→ durchschnittliche Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung entspricht dem durchschnittlichen Standard.

Das Wohnzimmer und die Terrasse sind vorteilhaft nach Süden ausgerichtet.

Die Schlafräume und das Badezimmer sind vorteilhaft an einem Nebenflur gelegen.

→ Modernisierungszustand

Das Objekt befindet sich überwiegend im Zustand des Baujahres mit Mängeln aus Alterung, Verschleiß und Unterhaltungs- und Pflegerückständen.

Erkennbare Modernisierungen haben nicht stattgefunden.

→ Außenanlagen

Die Gestaltung der Außenanlagen entspricht den Anforderungen des Nutzungszwecks und ist wohngebietstypisch gestaltet mit Rasengrün und Strauchbewuchs sowie Heckengrün entlang der seitlichen Grenzen.

Der Weg zum Hauseingang und der Kfz-Stellplatz in dem Carport verfügen über eine farbige Betonpflasterung.

Flächen mit Aufenthaltsqualität befinden sich südlich des Wohngebäudes.

→ allgemeiner Zustand

Das Objekt befindet sich in einem allgemein intakten Zustand.

Neben allgemeinen Alterungs- und Verschleißmängeln wurden erhöhte Pflege- und Unterhaltungsrückstände festgestellt.

Hoher Investitionsaufwand für die zur Aufrechterhaltung einer weiteren Bewohnung mindesterforderlichen Maßnahmen.

4.8 Mängel und nutzungsbedingte Maßnahmen

Das wenig gepflegte und unterhaltene Objekt befindet sich überwiegend in dem Zustand des Baujahres mit allgemeinen Mängeln aus Alterung und Verschleiß, die bei der Alterswertminderung Berücksichtigung finden.

Das Wohngebäude mit einfacher bis durchschnittlicher Ausstattung weist darüber hinaus erhebliche Mängel aus Verschleiß-, Pflege- und Unterhaltungsrückständen auf.

Die Wohnräume befinden sich in einem überwiegend ungepflegten und hygienisch bedenklichen Zustand, teilweise hervorgerufen durch Lagerung von Müll und Unrat sowie durch Haustierhaltung.

Insbesondere wurden Nachstehende Mängel festgestellt:

1. Kratz- und Lackschäden an den Innentüren,
2. defekte Verglasung der Tür zum Wohnzimmer DG,
3. defekter bzw. fehlender Laminatbelag in EG aufgrund Nässeintritt,
4. Vergilbung der Wände und Decken,
5. Verrottungserscheinungen an den Fenstern und an der Holzverkleidung,
6. Verrottungserscheinungen an dem überdachten Eingangspodests durch Verwitterung (unterseitige Schalung, Belag, Stufen und Geländer),
7. teilweise Verrottung der Dachbalken der Terrassenüberdachung durch Verwitterung,
8. Verrottungserscheinungen an den Unterschlügen (Dachüberstände) durch Verwitterung,
9. Verwitterung der Putzfassade (Grauschleier)
10. defekte Regenrinnen (verbogen),
11. hoher Verschmutzungsgrad der Innenräume,
12. Pflege- und Unterhaltungsrückstau der Außenanlagen.

Hinweis:

In den Wohnräumen und in den Kellerräumen waren erhebliche Mengen von Müll und Unrat gelagert, wodurch die Raumbesichtigung eingeschränkt bzw. unmöglich war. Für weitere Mängel, die aufgrund der eingeschränkten Begutachtung nicht feststellbar waren, übernimmt die Sachverständige keine Haftung.

Weiterhin befindet sich das Wohngebäude in einer energetisch defizitären Beschaffenheit. Hiervon insbesondere betroffen sind die Fenster, die Außenwände, die Bedachung und die überalterte Anlagentechnik (Öl-Heizung).

Die energetischen Defizite sind nur im Rahmen einer grundlegenden Modernisierung zu beheben und im Rahmen des Mängelabschlages nicht berücksichtigt.

Der Carport befindet sich in einem allgemein intakten Zustand ohne nennenswerte Mängel.

Der gemäß § 8 ImmoWertV monetär zu berücksichtigende Investitionsbedarf für die mindesterforderliche Behebung der erfassten Mängel wird auf insgesamt ca. 60.000 € geschätzt. Wertsteigernde Modernisierungen sind hierin nicht enthalten.

Der Abschlag stellt den gemäß § 8 ImmoWertV monetär zu berücksichtigenden Investitionsbedarf für die Behebung der erfassten Mängel dar, die für eine weitere Bewohnung bzw. Nutzung des Gebäudes zwingend erforderlich sind, jedoch keine Modernisierungen enthalten (z. B. Erneuerung der Sanitärräume und der Küche).

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

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

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

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

Kostenaufwände für die Beseitigung und Entsorgung des in den Wohn- und Kellerräumen abgelagerten Mülls und Unrats sind hierin nicht enthalten.

4.9 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer der Gebäude orientiert sich an der im Rahmen der Ortsbesichtigung vorgefundenen Nutzung, soweit diese rechtmäßig zugelassen ist und in baubehördlich genehmigten Gebäuden und Anlagen ausgeübt werden.

Anderweitige Nutzungen erfordern einen ihrem Nutzungszweck angepassten Umbau- bzw. Ausbau und sind nur in Verbindung mit einem entsprechenden Investitionsaufwand zu realisieren.

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

Der Carport wird ebenso seinem Zweck entsprechend genutzt.

Unter Berücksichtigung der Bauausführung und Ausstattung (Gebäudestandard 2 und 3), des baulichen Zustandes, des Gebäudealters und unter der Voraussetzung einer zukünftig kontinuierlichen Pflege und Unterhaltung wird dem Wohngebäude und dem Carport zum Bewertungsstichtag, 31. Mai 2023, eine in der nachstehenden Tabelle aufgezeigte Restnutzungsdauer beigemessen.

Gebäude	Baujahr	GND Gesamt- nutzungsdauer	Alter	RND Rest- nutzungsdauer
Wohngebäude	ca. 1980	70 Jahre	43 Jahre	27 Jahre
Carport	ca. 1980	40 Jahre	43 Jahre	-

Aufgrund des bautechnischen Zustandes wird bei einer zukünftig unterstellten normalen und kontinuierlichen baulichen Unterhaltung von einer möglichen Restnutzungsdauer für das Wohngebäude von 27 Jahren ausgegangen.

Die Nutzungsdauer für den Carport ist rechnerisch abgelaufen. Daher wird für den Carport ein angemessener Zeitwert berücksichtigt.

Für die überdachte Terrasse wird ebenso ein angemessener Zeitwert gewählt.

5.0 Wertermittlung

5.1 Verfahrensauswahl

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. im Jahr 1980 in Fertigbauweise errichtetes Einfamilien-Wohngebäude mit Unterkellerung und einem wohnlich ausgebauten ca. 38° Satteldach sowie einem Carport aus Holzkonstruktion auf einem 431 m² großen Grundstück in einem südwestlich von Traventhal gelegenen Besiedlungsgebiet.

Das Wohngebäude verfügt im Erdgeschoss über drei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer und einen WC-Raum und im Dachgeschoss über zwei Zimmer und einen WC-Raum.

Von dem Wohnzimmer führt ein Zugang zu einer überdachten Terrasse mit einer anrechenbaren Wohnfläche von ca. 4 m² (15 m² / 4).

Die Wohnfläche beträgt einschließlich der anrechenbaren Wohnfläche der überdachten Terrasse ca. 92 m² im Erdgeschoss und ca. 42 m² im Dachgeschoss.

In dem Kellergeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 80 m² befinden sich vier Kellerräume und ein Heizungs- und Öl-Lagerraum.

Die weiterhin auf dem Grundstück befindlichen untergeordneten Nebengebäude (Gartenhütte und Unterstand) werden bei der Bewertung aufgrund der einfachen und nicht nachhaltigen Bauweise bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

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

Eine dauerhafte Ertragsnutzung wird aufgrund des zu erwartenden Investitionsbedarfs keine rentierliche Perspektive für den Eigentümer darstellen. Daher erscheint das Objekt für eine Vermietung zum Zweck einer rentierlichen Ertragserzielung weniger geeignet.

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

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

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

5.2 Bodenwert

Der Bodenwert stellt den Wert des unbebauten Grundstücks dar.

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

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

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

Die Bodenwertermittlung erfolgt daher auf der Grundlage des Bodenrichtwertes.

Bewertungsgrundstück

Grundbuch von Groß Gladebrügge, Blatt 87

Bestandsverzeichnis Nr. 1

Gemarkung Traventhal, Flur 1, Flurstück 137/27

Gebäude- und Freifläche, Twiete 8

431 m²

Bewertungstichtag: 31. Mai 2023

Bodenrichtwert

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

Nach Auskunft des Gutachterausschusses für den Kreis Segeberg beträgt der Bodenrichtwert für Grundstücke für individuellen Wohnungsbau für Traventhal 115 € / m² zum 31. Dezember 2022.

Die Größe des Referenzgrundstücks beträgt 600 m².

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

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

Der heranzuziehende Bodenrichtwert beträgt daher 115 € / m² bei einer Größe von 600 m².

Vergleichswert

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

In der ca. 3 km entfernten Gemeinde Klein Gladebrügge wird ein 500 m² großes Grundstück zu einem Preis in Höhe von 330 € / m² angeboten.

Der Preis liegt 85 % über dem Bodenrichtwert für Klein Gladebrügge (180 € / m²).

Im Umkreis von 5 – 10 km werden zurzeit in ländlichen Gemeinden (Högersdorf und Neversdorf) Grundstücke mit ca. 1.300 m² zu Preisen zwischen 168 € und 200 € / m² zum Kauf angeboten.

Die Bodenrichtwerte betragen für Högersdorf 95 € / m² und für Neversdorf 125 € / m².

Diese Bodenpreise liegen 76 % bzw. 60 % über den jeweiligen Bodenrichtwerten.

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

Wertbeeinflussende Tatbestände

Wertrelevante Tatbestände, die einen Zuschlag auf dem Bodenrichtwert rechtfertigen, liegen für das Grundstück in Bezug auf die Bodenwertberechnung durch die Lage an einer ruhigen Anliegerstraße vor. Gegenüber den Grundstücken entlang der stark frequentierten Ortsdurchfahrt ist die Lage des Grundstücks an einer gering frequentierten Straße höherwertig einzustufen.

Tatbestände für einen wertmäßigen Abschlag von dem Grundstückspreis liegen aufgrund der Eindrücke im Rahmen des Ortstermins nicht vor.

Ein Zuschlag in Höhe von 20 % auf den Bodenrichtwert erscheint daher angemessen.

Berechnung des Bodenwertes

Die Fläche des Bewertungsgrundstücks beträgt 431 m².

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

Bodenrichtwert:	115 € / m ²
Zuschlag Anliegerstraße:	
20 % von 115 € / m ²	23 € / m ²
angepasster Bodenrichtwert:	138 € / m ²
Referenzgröße:	600 m ²
Umrechnungskoeffizient:	106
Größe des Grundstücks:	431 m ²
Umrechnungskoeffizient (bei 450 m ²):	115
Umrechnung:	
138 € / m ² x 115 / 106	149,71 € / m ²
	= rd. 150 € / m ²

Bodenwert Bauland:	
431 m ² x 150 € / m ²	64.650 €
	= rd. 65.000 €

Hinweis:

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

Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile schätzt die Sachverständige den Bodenwert für das Bauland als bebautes Grundstück auf 65.000 €.

5.3 Sachwert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilien-Wohngebäude und einem Carport auf einem 431 m² großen Grundstück in einem südwestlich der Gemeinde Traventhal (Kreis Segeberg, Schleswig-Holstein) gelegenen Besiedlungsgebiet.

Das ca. im Jahr 1980 in Fertigbauweise der Marke Okal errichtete Wohngebäude besteht aus einem unterkellerten Erdgeschoss und einem wohnlich ausgebauten ca. 38° geneigten Walmdach ohne Ausbau.

An die Südseite in eine überdachte Terrasse mit einer Grundfläche von ca. 15 m² (ca. 4 m² Wohnfläche) angebaut.

Das Gebäude verfügt im Erdgeschoss über drei Zimmer, eine Küche, einem Badezimmer und einen WC-Raum. Das Dachgeschoss besteht aus zwei Zimmern und einem WC-Raum.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt einschließlich der anrechenbaren Wohnfläche der überdachten Terrasse ca. 92 m² und im Dachgeschoss ca. 42 m².

Das Kellergeschoss mit vier Kellerräumen und einem Heizungs- und Öl-Lagerraum verfügt über eine Nutzfläche von ca. 80 m².

Der Carport aus Holzkonstruktion mit Satteldach verfügt über einen Kfz-Stellplatz.

Das Objekt befindet sich in einem von dem Eigentümer bewohnten Zustand.

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

Aufgrund der Größe und der Aufteilung erscheint das Objekt für Ertragszwecke weniger geeignet, weil diese Verwertung im Hinblick auf die Größe, den Unterhaltungsaufwand und dem zu erwartenden Investitionsbedarf voraussichtlich keine dauerhaft gesicherte Ertragsperspektive für den Eigentümer darstellt.

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

Das Ertragswertverfahren wird fiktiv angewendet.

Für die Berechnung des Gebäudesachwertes wird nachfolgende Berechnung angewandt:

a) Wohngebäude

NHK 2010 (Anlage 1)

freistehendes Einfamilien-Wohngebäude

1.01 Keller, Erdgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut

Standardstufe 2 und 3

780 € / m² BGF einschl. 17 % Baunebenkosten

Brutto-Grundfläche (BGF):

KG:

10.00 m x 10.24 m 102.40 m²

EG:

10.30 m x 10.32 m 106.29 m²

DG:

wie EG 106.29 m²

Brutto-Grundfläche gesamt 314.98 m²

= rd. 315 m²

b) überdachte Terrasse

Für die überdachte Terrasse wird ein Zeitwert in Höhe von 4.000 € berücksichtigt.

c) Carport

Für den Carport wird ein angemessener Zeitwert in Höhe von 5.000 € berücksichtigt.

Baupreis-Index

Wertermittlungstichtag: 31. Mai 2023

Baupreisindex für das Bundesgebiet

Mai 2023 / 2. Quartal 2023 160,2 %

Mai 2010 90,0 %

Berechnung für die Umbasierung ¹

Index Basisjahr 2015 / Index Basisjahr 2010 x 100

= 160,2 / 90,0 x 100 = 178 %

Die anzuwendende Indexsteigerung beträgt danach 178 %.

1

Korrektur Baupreisentwicklung:

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

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

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

Die Baupreise sind von 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten 2010) bis zum Wertermittlungstichtag laut dem letzten verfügbaren Statistischen Bericht des Bundesamts für Datenverarbeitung und Statistik Mai 2023 gestiegen, was für Wohngebäude zu einem Index von 178 % geführt hat.

Herleitung:

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

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

160,2 / 90 x 100 = 178 (Index Mai 2023 zum Basisjahr 2010)

Tabelle zur Ermittlung des Gebäudewertes

Gebäude	Einfamilien-Wohngebäude und Carport Baujahr ca. 1980
Berechnungsdaten	
Berechnungsbasis Brutto-Grundfläche (BGF)	315 m ²
Baupreisindex (BPI) (2015 = 100)	178 %
Normalherstellungskosten <ul style="list-style-type: none"> • NHK 2010 780 € / m² • Korrekturfaktor)² x 178 % • NHK mod. am <u>1.388,40 € / m²</u> Wertermittlungs-Stichtag	
Herstellungswert (inkl. BNK)	1.388,40 € x 315 m ² = 437.346 €
Gebäude-Herstellungswert	437.346 €
Alterswertminderung <ul style="list-style-type: none"> • GND/RND 70 / 27 • linear 61 % • Betrag 266.781 € 	
Sachwert Gebäude	170.565 €
Besondere Ausstattung - Ofenanschluss mit Edelstahl- Abgasrohr	2.500
Gebäudewert gesamt	173.065 € = rd. 173.000 €

² Korrekturfaktor Indexsteigerung

Tabelle für die Ermittlung des Sachwertes

Gebäude	Gebäudewert	
Wohngebäude	173.000 €	
Wert der Außenanlagen Bepflanzung, Einfriedigung, befestigte Flächen (frei geschätzt) ³	12.000 €	
= Wert der Gebäude und Außenanlagen	185.000 €	
+ Bodenwert Bauland	65.000 €	
= vorläufiger Sachwert	250.000 €	
x Marktanpassungsfaktor (bezogen auf die Summe der Sachwerte aller Gebäudeteile)	Makro- und Mikrolage, Größe, Qualität und Höhe des Sachwertes entsprechen einer leicht erhöhten Nachfrage aufgrund aktueller Marktbeobachtungen und vorliegender Vergleiche	1,05
= Marktangepasster Sachwert	262.500 €	
+ Zeitwert überdachte Terrasse	4.000 €	
+ Zeitwert Carport	5.000 €	
= Sachwert gesamt	271.500 € = rd. 272.000 €	
	/ 134 m ² Wohnfläche = 2.030	
- Mängelabschlag	60.000 €	
= verbleibender Sachwert	212.000 €	
Sachwert	212.000 € / 134 m² Wohnfläche = 1.582 € / m²	

³ Der Wert der Außenanlagen wurde frei geschätzt. Der Wertansatz ist angemessen, weil es sich um eine durchschnittliche Gestaltung der Außenanlagen handelt.
Höherwertige Bestandteile der Außenanlagen sind nicht vorhanden.

Hinweise zur Marktanpassung

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

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

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

Aufgrund der Lage, der Bauweise und der Höhe des Sachwertes (250.000 €) handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt im Rahmen eines Ortsvergleichs um eine Immobilie mit voraussichtlich leicht erhöhter Nachfrage.

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

Der Sachwert entspricht dem Wert einer überwiegend mängelfreien Immobilie.

Die Nachfragesituation wird in Bezug auf das Bewertungsobjekt aus den vorgetragenen Tatbeständen und der gegenwärtigen Konjunktur der Immobilienwirtschaft als leicht erhöht und mit einer Anpassung von 5 % eingeschätzt.

Hinweis:

Bei dem Wohngebäude handelt es sich um Fertighaus mit Außenwänden aus Holzfachwerk und Fassade aus Asbestzementtafeln mit Kunstharzputz.

Die Marktanpassung wird daher mit nicht mehr als 5 % eingeschätzt.

5.4 Ertragswert

Zukünftige und dauerhafte Nutzung

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

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

Marktübersicht für Wohnmieten

Ein qualifizierter Mietpreisspiegel liegt für Traventhal nicht vor.

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

Nach Hinzuziehung der Marktanalysen⁴ betragen die angebotenen Mieten für Einfamilien-Wohnhäuser zwischen 90 und 120 m² Wohnfläche im Umkreis von 4 km von Traventhal durchschnittlich 11,68 € / m² Wohnfläche bei einer Preisspanne zwischen 10 € und 14,78 € / m² Wohnfläche.

Der Erhebung liegen nicht mehr als vier Werte zugrunde.

Wohnhäuser mit Wohnflächen über 120 m² wurden mangels Angebote nicht erfasst.

Der für Einfamilien-Wohnhäuser in der Qualität des Bewertungsobjekts angemessene und nachhaltige Mietpreis wird aufgrund der Vergleichsdatenbank on-geo GmbH mit 8,33 € / m² Wohnfläche angegeben.

Die Preisspanne liegt zwischen 7,28 € und 9,52 € / m² Wohnfläche.

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

Mietpreise im Umkreis von 4 km von Traventhal ⁵

Größe	Angebote			Gesuche
	Anzahl Angebote	Kaltmiete je m ²	Streuungs- intervall (90%)	Anzahl Gesuche
Alle Mietangebote	40	10,25 €	7,95 € - 13,98 €	42.841
Wohnungen	35 (87,5%)	10,15 €	7,95 € - 13,91 €	28.035 (65,4%)
<=30 m ²	-	-	-	17.032 (39,8%)
>30 - 60 m ²	8 (20%)	11,03 €	8,33 € - 13,98 €	21.080 (49,2%)
>60 - 90 m ²	16 (40%)	9,57 €	7,95 € - 12,89 €	21.701 (50,6%)
>90 - 120 m ²	10 (25%)	10,74 €	8,12 € - 13,91 €	17.869 (41,7%)
>120 - 160 m ²	1 (2,5%)	6,40 €	-	16.843 (39,3%)
>160 m ²	-	-	-	16.704 (39%)
Häuser	5 (12,5%)	10,98 €	8,18 € - 14,78 €	14.806 (34,6%)
<=90 m ²	1 (2,5%)	8,18 €	-	12.578 (29,4%)
>90 - 120 m ²	4 (10%)	11,68 €	10,00 € - 14,78 €	12.466 (29,1%)
>120 - 160 m ²	-	-	-	11.503 (26,9%)
>160 m ²	-	-	-	10.981 (25,6%)

Objektspezifische Vergleichsmiete on-geo ⁶

Angemessener Wert [EUR/m ²]	8,33
Preisspanne [EUR/m ²]	7,28 bis 9,52
Bemerkung	Es wurden 1065 Objekte im Umkreis von 8 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand Juni 2023). Daraus wurden die 10 geeignetsten Objekte für die Ermittlung der Vergleichsmiete ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 4,1 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichsmiete wurden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

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

⁶ on-geo GmbH, Juni 2023

Vergleichsmieten auf dem aktuellen Immobilienmarkt

Auf dem aktuellen Wohnungsmarkt werden in Traventhal und in einem Umkreis von 5 km keine Häuser und keine Wohnungen in der Größe des Bewertungsobjekts zur Miete angeboten.

In einem erweiterten Umkreis von 10 km liegen ebenso keine Mietangebote für vergleichbare Häuser oder Wohnungen in ländlichen Gemeindegebieten vor.

Insofern ist hierfür zurzeit kein Markt vorhanden.

Marktübliche Miete

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

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

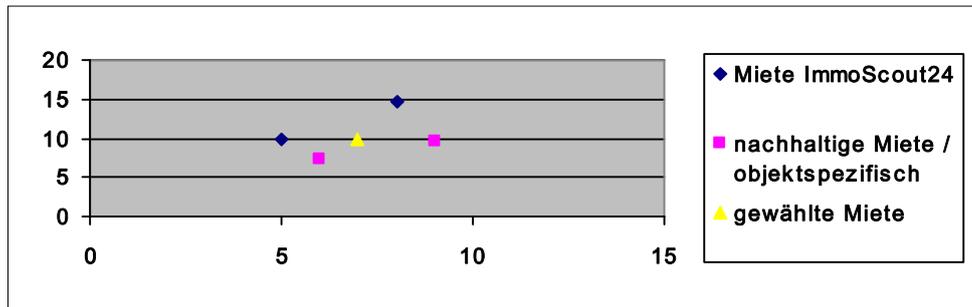
Wohnungen mit größeren Wohnflächen wirken sich regressiv auf den m² - Mietpreis aus.

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

Mit Rücksicht auf die Lage, die Größe und die bauliche Beschaffenheit sowie der alleinigen Nutzung der Kellerräume und des Grundstücks erscheint für das Bewertungsobjekt eine nachhaltige Miete in Höhe von 10,00 € / m² Wohnfläche angemessen.

Hierin ist die Nutzung des Carports enthalten.

Streuungsbild: Marktübersicht im Vergleich zu dem gewählten Mietpreis



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

Tabelle zur Ermittlung des Ertragswertes

	Einfamilien-Wohngebäude mit Carport
Wohnfläche / m ²	134
Miete € / m ²	10
Miete € / Monat	1.340
Miete € / Jahr (Rohertrag)	16.080
Bewirtschaftungskosten €	
- Verwaltungskosten	350
- Instandhaltungskosten	1.750
- Mietausfallwagnis	320
Reinertrag / Jahr €	13.660
Reinertragsanteil des Bodens Verzinsungsbetrag nur des Bodenanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist	
Bodenwert €	65.000
Liegenschaftszinssatz ⁷	x 3,5 %
€	= 2.275
Reinertrag / Jahr €	11.385
Vervielfältiger p = 3,5 %	3,5 %
Restnutzungsdauer	27 Jahre
Faktor	17,29
Ertragswert €	196.846
+ Bodenwertanteil Bauland €	65.000
investitionsbezogener vorläufiger Ertragswert des Objekts €	261.846 = rd. 262.000 / 134 m ² = 1.955
Mängelabschlag €	60.000
Ertragswert €	202.000
Ertragswert	202.000 € / 134 m² = 1.507 € / m² Wohnfläche

⁷ der Liegenschaftszinssatz variiert nach einschlägiger Fachliteratur bei nicht ertragsorientierten Einfamilien-Wohnhäusern zwischen 3,0 % und 4,5 %. Die Orientierung bei Objekten mit mittelgroßer Wohnfläche, mittlerer Restnutzungsdauer und risikobehafteter Kosten- und Erlössituation orientiert sich am unteren Bereich der Bandbreite

5.5 Vergleichswert

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

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

Vergleiche aus der Kaufpreissammlung:

Aus der Kaufpreis-Sammlung des Gutachterausschusses liegen aus dem Jahr 2017 bis 2022 vier Kauffälle von Einfamilien-Wohngebäuden vor, die aufgrund der Baujahre und der Größe für einen Vergleich heranziehbar sind, jedoch bezüglich der Grundstücksgröße und der Größe der Unterkellerung abweichen.

Es handelt sich daher um nicht modellkonforme Vergleichsobjekte.

Darüber hinaus handelt es sich um historische Werte, die nicht unter dem Einfluss der gegenwärtigen Konjunktur der Immobilienwirtschaft standen.

Die Kauffälle des Gutachterausschusses werden lediglich nachrichtlich aufgeführt.

Die Vergleichsobjekte befinden sich in Traventhal (3) und in der ca. 6 km entfernt gelegenen Gemeinde Weede (1).

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

Gebäude	Lage	Baujahr	Wohnfläche	Grundstück	Preis	Preis m ² WF
EFH	Traventhal	1978	100 m ²	963 m ²	184.500 €	1.845 €
EFH	Traventhal	1994	115 m ²	767 m ²	249.000 €	2.165 €
ZFH	Traventhal	1981	161 m ²	857 m ²	275.000 €	1.708 €
EFH	Weede	1970	150 m ²	753 m ²	194.000 €	1.293 €
Bewertungs- objekt	Traventhal Twiete 8	1980	134 m ²	431 m ²		
Sachwerte			ohne Mängelabschluss		272.000 €	2.030 €
			nach Mängelabschluss		212.000 €	1.582 €
Ertragswerte			ohne Mängelabschluss		262.000 €	1.955 €
			nach Mängelabschluss		202.000 €	1.507 €

Die Ergebnisse der Sach- und Ertragswertberechnung ohne Mängelabschlag siedeln sich im oberen Bereich der Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Kreises Segeberg an.

Vergleiche aus dem aktuellen Immobilienmarkt

Auf dem aktuellen Immobilienmarkt werden in Traventhal zurzeit keine Wohnhäuser zum Kauf angeboten.

Im erweiterten Umkreis (10 km) werden in den Gemeinden Klein Gladebrügge, Bebensee, Bühnsdorf, Neuengörs, Fahrenkrug und Groß Niendorf zurzeit Einfamilien-Wohnhäuser zum Kauf angeboten, die in der nachstehenden Tabelle aufgeführt sind.

Tabelle Angebote auf dem aktuellen Immobilienmarkt im Vergleich zum Bewertungsobjekt

Gebäude	Lage	Baujahr	Wohnfläche	Grundstück	Preis	Preis m ² WF
EFH	Klein Gladebrügge	mod. Altbau	118 m ²	667 m ²	235.000 €	1.991 €
EFH	Klein Gladebrügge	1992	200 m ²	780 m ²	399.000 €	1.995 €
EFH	Bebensee	1975	146 m ²	754 m ²	290.000 €	1.986 €
EFH	Bebensee	1973	216 m ²	1.636 m ²	399.000 €	1.847 €
EFH	Bühnsdorf	mod. Altbau	145 m ²	683 m ²	298.000 €	2.055 €
EFH	Fahrenkrug	1973	205 m ²	1.309 m ²	380.000 €	1.853 €
EFH	Groß Niendorf	1996	260 m ²	1.095 m ²	399.900 €	2.147 €
Bewertungs- objekt	Traventhal Twiete 8	1980	134 m ²	431 m ²		
Sachwerte			ohne Mängelabschlag		272.000 €	2.030 €
			nach Mängelabschlag		212.000 €	1.582 €
Ertragswerte			ohne Mängelabschlag		262.000 €	1.955 €
			nach Mängelabschlag		202.000 €	1.507 €

Die Ergebnisse der Sach- und Ertragswertberechnung ohne Mängelabschlag entsprechen den Preisen der herangezogenen Immobilienangebote.

Vergleiche aus der Statistik von ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin⁸

Kaufpreise für Einfamilienhäuser: Umkreis 4000 Meter			
Größe	Angebote		
	Anzahl Angebote	Kaufpreis je m² / gesamt	Streuungsintervall (90%)
EFH	49 (100%)	3.245 € 459.942 €	1.873 €-4.348 € 299.000 €-620.000 €
<=90 m ²	1 (2%)	2.100 € 189.000 €	2.100 €-2.100 € 189.000 €-189.000 €
>90 - 120 m ²	13 (26,5%)	4.024 € 442.540 €	3.009 €-4.348 € 319.000 €-480.000 €
>120 - 160 m ²	22 (44,9%)	3.264 € 452.174 €	1.881 €-4.109 € 299.000 €-559.000 €
>160 m ²	13 (26,5%)	2.521 € 511.331 €	1.531 €-3.374 € 350.000 €-695.000 €

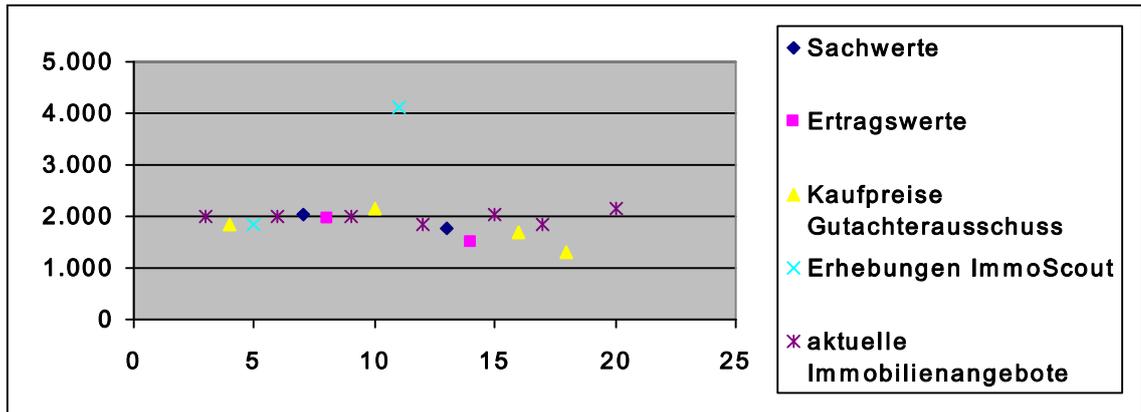
Aufgrund der herangezogenen Statistik werden Einfamilien-Wohnhäuser mit Wohnflächen zwischen 120 und 160 m² im Nahbereich des Bewertungsobjekts (4 km) zu einem durchschnittlichen Preis in Höhe von 3.264 € / m² zum Kauf angeboten bei einer Preisspanne zwischen 1.881 € und 4.109 € / m² Wohnfläche.

Die Ergebnisse der Sach- und Ertragswertberechnung ohne Mängelabschlag siedeln sich im unteren Bereich der Angebotspreise der herangezogenen Statistik an.

⁸ ImmobilienScout24, Immobilien Scout GmbH, Berlin, Juni 2023

Übersicht der Vergleiche

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



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

Die Ergebnisse der angewandten Verfahren für das Bewertungsobjekt ohne Mängelabschlag liegen auf dem Niveau der Vergleichspreise des Gutachterausschusses und der aktuellen Immobilienangebote und innerhalb des Streuungsfeldes der Erhebungen der Kaufpreis-Statistik Immobilien-Scout GmbH.

Die Ergebnisse der angewandten Verfahren nach Mängelabschlag siedeln sich im unteren Bereich der aktuellen Immobilienangebote und der Vergleichspreise des Gutachterausschusses an.

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

6.0 Verkehrswert

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

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

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Einfamilien-Wohngebäude und einem Carport auf einem 431 m² großen Grundstück in einem südwestlich von Traventhal (ca. 500 Einwohner) gelegenen Besiedlungsgebiet im Kreis Segeberg in Schleswig-Holstein.

Das in Fertigbauweise des Herstellers Okal errichtete Wohngebäude (Baujahr ca. 1980) besteht aus einem unterkellerten Erdgeschoss und einem ca. 38° geneigten Satteldach.

Der Carport besteht aus Holzkonstruktion mit Satteldach.

Die Hochterrasse auf der Südseite besteht aus einer Holzkonstruktion mit Holzbelag und einer Überdachung mit transparenten Wellplatten.

Die weiterhin auf dem Grundstück befindlichen Nebengebäude (Gartenhütte und Unterstand) wurden aufgrund des Alters und der baulichen Beschaffenheit bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Das Wohngebäude verfügt über eine ca. 134 m² große Wohnung mit drei Zimmern, einer Küche, einem Badezimmer und einem WC-Raum im Erdgeschoss und zwei Zimmern und einem WC-Raum im Dachgeschoss.

Von dem Wohnzimmer ist die südlich gelegene Terrasse begehbar.

Für die wohnlich ausgebauten Räume im Dachgeschoss liegt keine Baugenehmigung vor.

Das Kellergeschoss mit einer Nutzfläche von ca. 80 m² besteht aus vier Kellerräumen und einem Heizungs- und Öl-Lagerraum.

Das überwiegend ebene Grundstück mit rechteckigem Zuschnitt verfügt über eine Zufahrt im nordöstlichen Grundstücksbereich.

Die Freiflächen des Grundstücks verfügen über eine wohngebietstypische Kultivierung mit Grasflächen, Strauchbewuchs und Ziergewächsen.

Der Weg zum Hauseingang, Zufahrt und der Kfz-Stellplatz in dem Carport verfügen über eine farbige Betonsteinpflasterung.

Entlang der seitlichen Grenzen ist das Grundstück überwiegend mit Heckengrün umgeben.

Straßenseitig verläuft ein ca. 1 m hoher Stabgitterzaun.

Freiflächen mit Aufenthaltsqualität befinden sich südlich des Wohngebäudes.

Die Straße Twiete, an der das Grundstück liegt, ist Gemeindestraße und dient überwiegend der Erschließung der anliegenden Grundstücke. Aufgrund der niedrigen und wohngebietsverträglichen Verkehrsfrequenz handelt es sich um eine ruhige Wohnlage.

Das Wohngebäude verfügt überwiegend über eine einfache bis durchschnittliche Ausstattung gemäß dem Zeitgeschmack des Baujahres.

Das Anwesen befindet sich überwiegend im Zustand des Baujahres und weist neben allgemeinen Alterungs- und Verschleißerscheinungen einen hohen Unterhaltungs- und Pflegerückstand auf.

Insbesondere betroffen sind davon die gesamte Innenausstattung mit hohem Verschmutzungsgrad (Wände, Decken, Fußböden, Türen, Sanitärausstattung), die Außenfassade (Verwitterung der Außenwandflächen, Verrottung der Holzunterschläge und der Holzfenster), die Eingangsüberdachung und die überdachte Terrasse (Verrottung der Holzkonstruktion durch Verwitterung) und defekte Regenrinnen.

Die Außenanlagen verfügen ebenso über Pflegerückstände.

Der berücksichtigte Investitionsbedarf für die mindesterforderliche Mängelbehebung ohne wertsteigernde Modernisierungen wird auf 60.000 € geschätzt.

Ein Energieausweis liegt für das Gebäude nicht vor.

Das Gebäude entspricht dem energetischen Standard des Baujahres und ist in Bezug auf die Anforderungen des geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG) als defizitär einzustufen.

Davon sind insbesondere betroffen die Außenhülle (Wände, Dach und Befensterung) und die Anlagentechnik (Öl-Heizung).

Das Anwesen wurde zum Zweck der Eigennutzung konzipiert und seither von dem Eigentümer bewohnt. Das Objekt ist auch in Zukunft vorwiegend als Eigenheim geeignet.

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

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

Das Ergebnis des Sachwertverfahrens beträgt 212.000 €.

Das Ergebnis des fiktiv angewandten Ertragswertverfahrens beträgt 202.000 €.

Wäre das Objekt mängelfrei, würde der Sachwert 272.000 € und der Ertragswert 262.000 € betragen.

Die Ergebnisse der angewandten Verfahren liegen innerhalb der Bandbreite der Vergleichspreise des Gutachterausschusses, der aktuellen Immobilienangebote und der Erhebungen der Preisstatistik der Immobilien Scout GmbH erscheinen somit plausibel. .

Nach freier Abwägung und Würdigung der Ergebnisse der angewandten Verfahren und ausführlicher Betrachtung der langfristigen Nutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf die aktuelle Marktsituation schätze ich den Verkehrswert zum Stichtag, den 31. Mai 2023, auf

212.000 €

(in Worten: Zweihundertzwölftausend Euro)

6.0 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt habe ich am 31. Mai 2023 besichtigt.

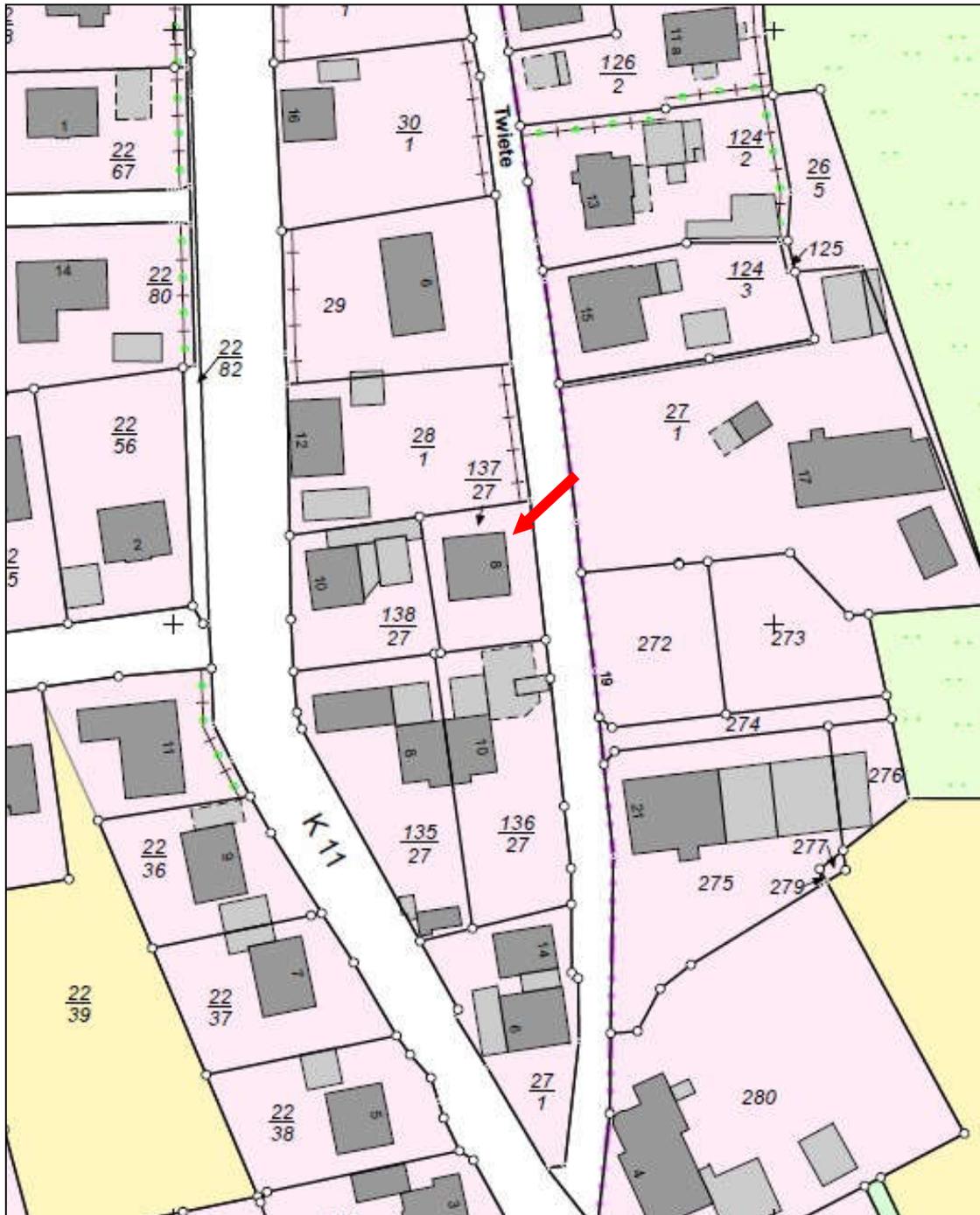
Das Gutachten wurde von mir persönlich erstellt. Befangenheitstatbestände liegen nicht vor.

Klein Rönnau, den 19. September 2023

Gez.

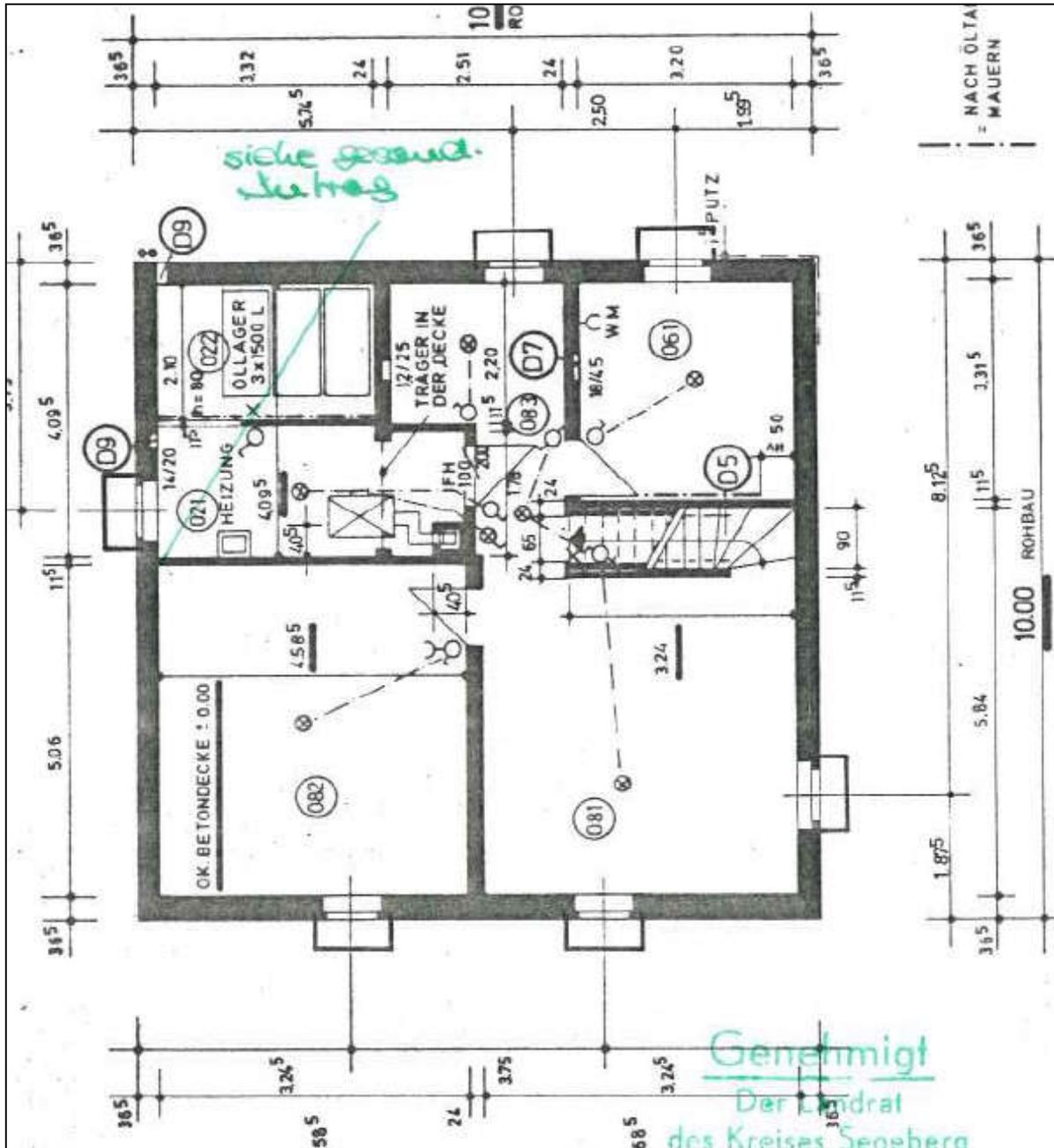
Dipl.-Ing. Gisela Sell

Karte 05 : Ausschnitt aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

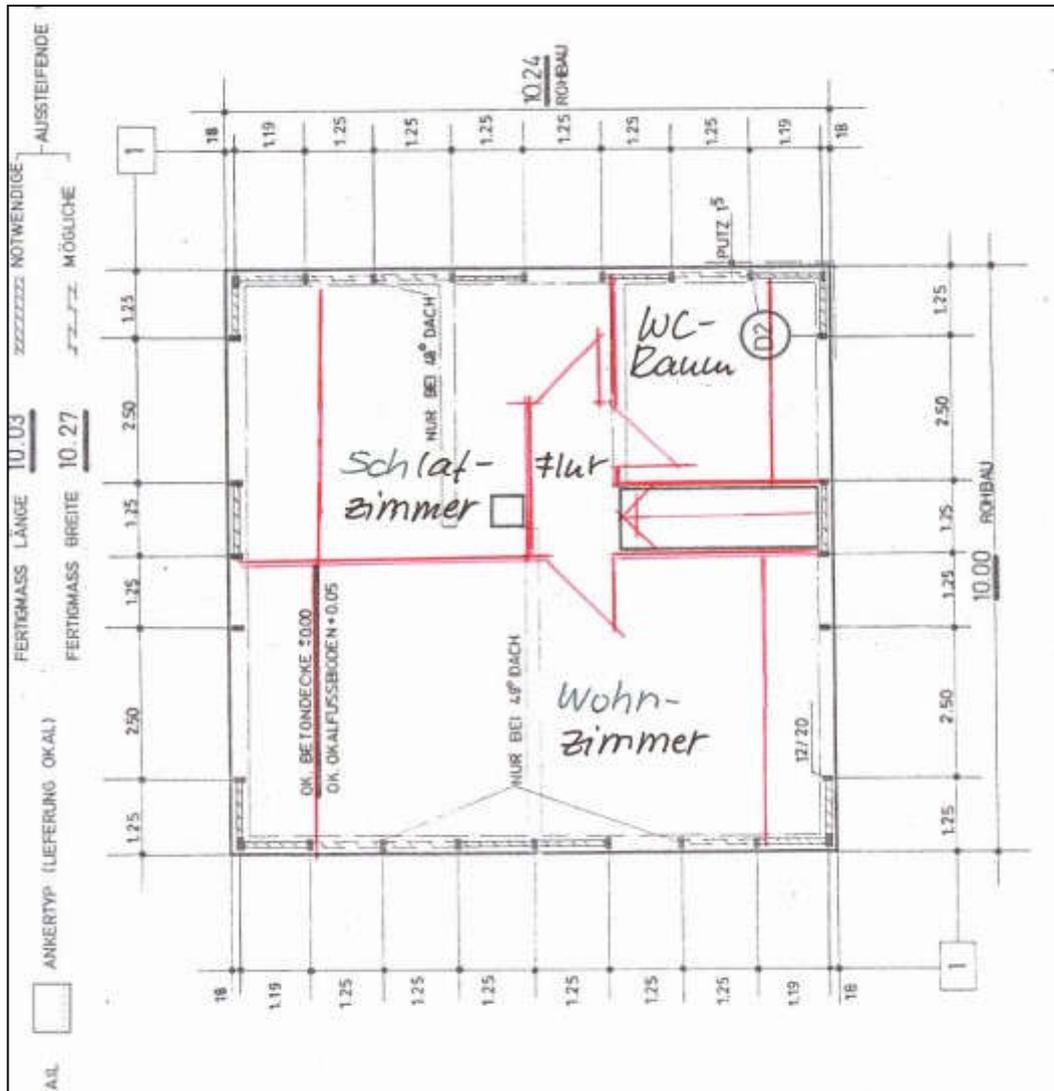


Pfeil zeigt Lage des Bewertungsobjekts

Pläne zum Bewertungsobjekt



Grundriss Kellergeschoss (ohne Maßstab)

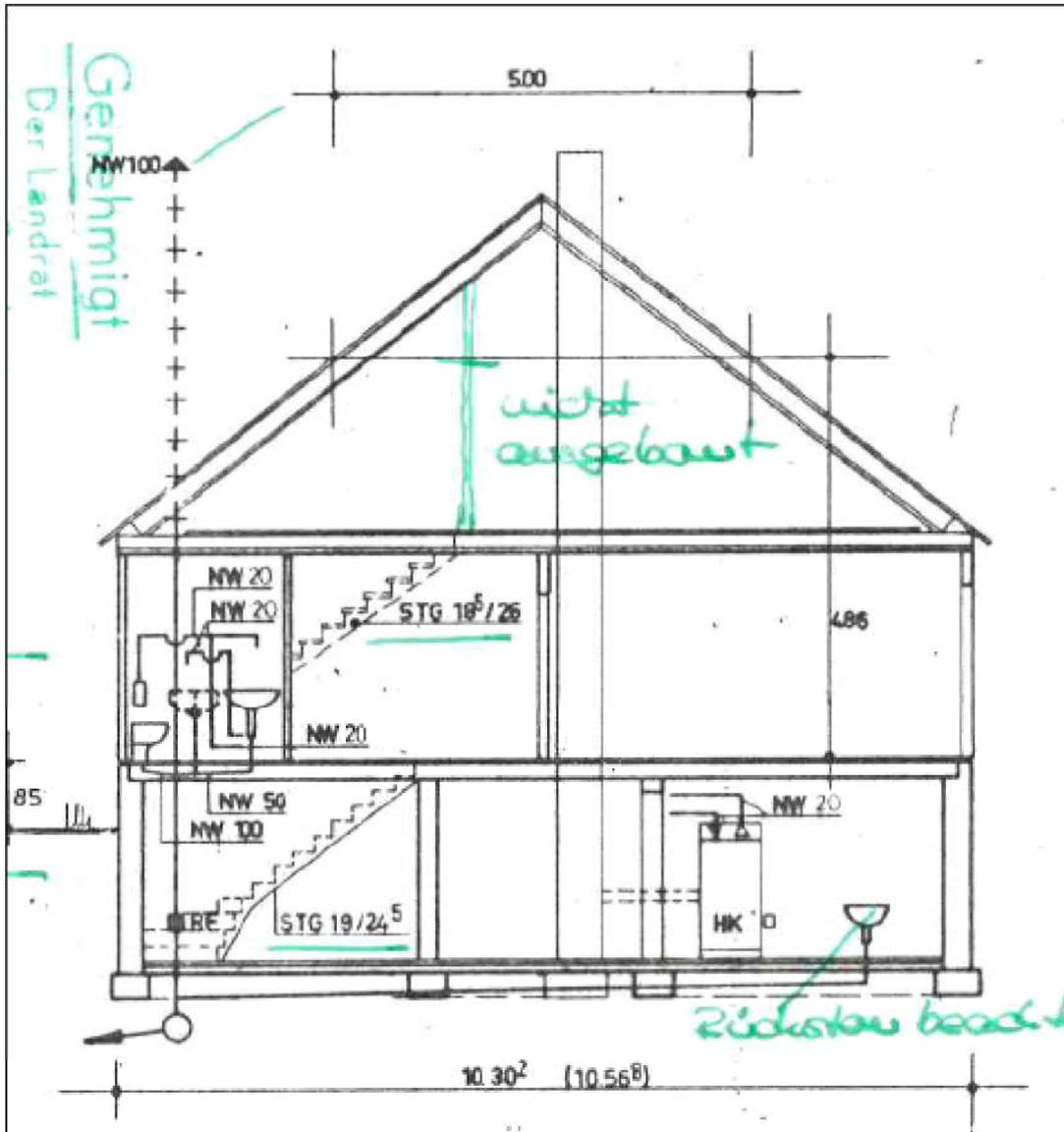


Grundriss Dachgeschoss (ohne Maßstab)

Hinweis:

Für den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken

liegt keine Baugenehmigung vor.



Schnitt (ohne Maßstab)

C. Fotodokumentation



01: Twiete Blickrichtung Süden (Pfeil zeigt Bewertungsobjekt)



02: Ostseite / Straßenseite mit Zufahrt



03: Ostseite / Straßenseite mit Zufahrt und Carport



04: Ostseite / Straßenseite mit überdachter Terrasse Südseite



05 und 06: Twiete Blickrichtung Norden mit Zufahrt zum Bewertungsobjekt (Pfeil)





07: Carport mit Zufahrt



08: Ostseite mit Außenabgasrohr



09: südlicher Grundstücksbereich mit Terrasse und Gartenhütte im Hintergrund



10: Gartenhütte



11: Südseite mit überdachter Terrasse



12: überdachte Terrasse



13 und 14: überdachte Terrasse Blickrichtung Osten / Straße und Blickrichtung Westen





15: Südseite mit Gartenhütte im Vordergrund

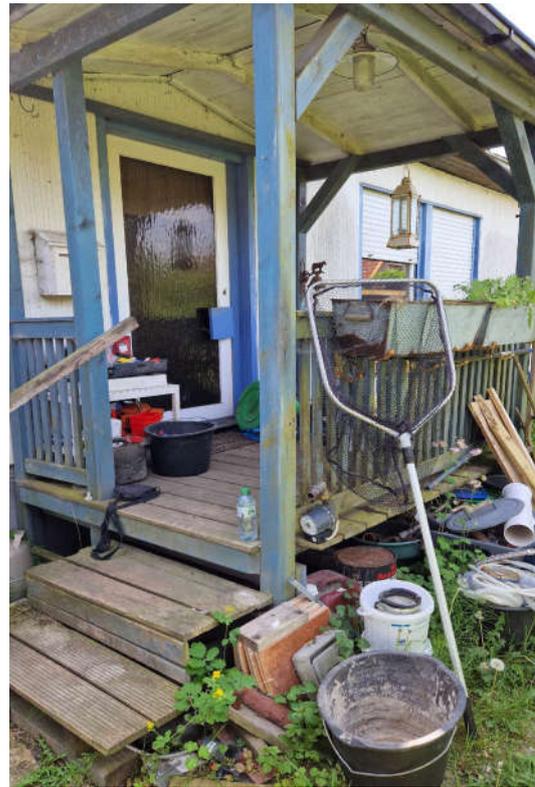


16: Nordseite mit Eingangsüberdachung und Unterstand im Hintergrund



17 und 18: überdachter Hauseingang Nordseite





19: überdachtes Eingangspodest



20: Haustür



21: Windfang mit Haustür Nordseite



22: Tür zwischen Windfang und Innendiele



23 und 24: Ausstattung WC-Raum





25 und 26: Ausstattung Küche mit Fenster Ostseite / Straßenseite





27 und 28: Wohnzimmer mit Fensterfront und Tür zur überdachten Terrasse Südseite





29: türenloser Übergang zwischen Diele und Innenflur



30: Innenflur mit Tür zu einem Zimmer Südseite



31: Zimmer Südseite mit Tür zum Innenflur



32: Zimmer Südseite mit Fenster nach Süden



33 und 34:

Ausstattung Badezimmer mit Fenster Westseite





35: Zimmer Nordseite mit Tür zum Innenflur



36: Zimmer Nordseite



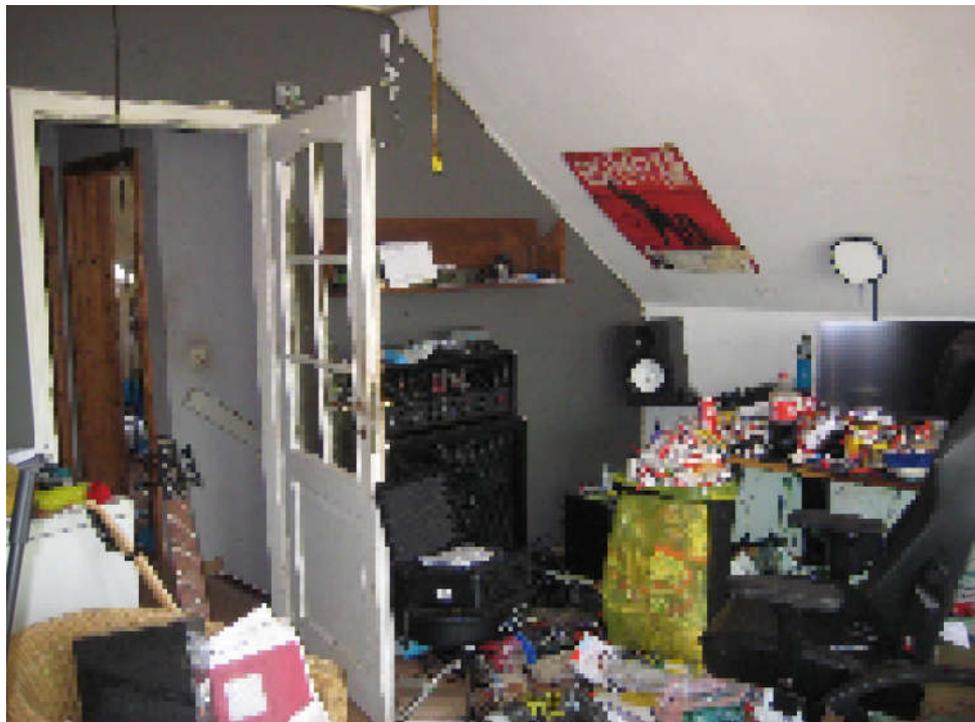
37: Windfang mit Treppe in das DG



38: Treppe in das Dachgeschoss



39: Treppe zwischen Dachgeschoss und Erdgeschoss



40: Zimmer Ostseite /Straßenseite mit Tür zum Flur DG



41 und 42: Zimmer DG mit Fenster-Element Ostseite





43 und 44:

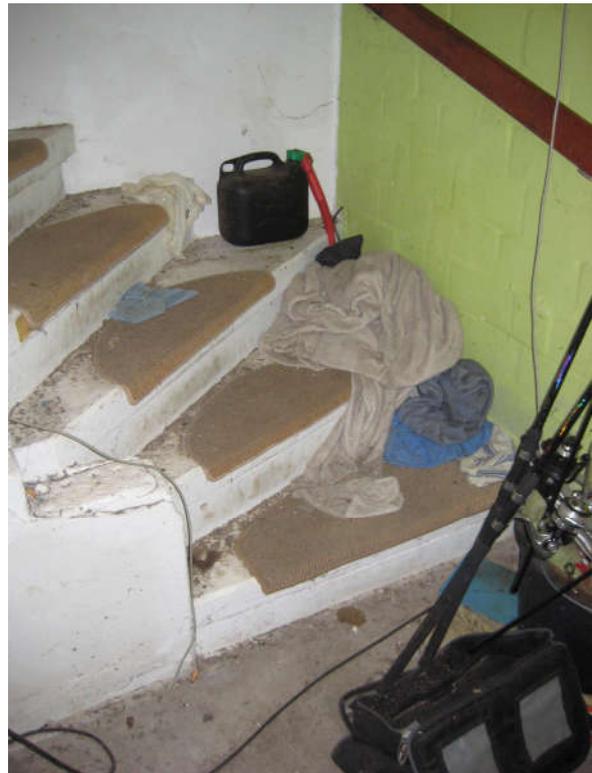
WC-Raum DG mit Dachfenster Nordseite



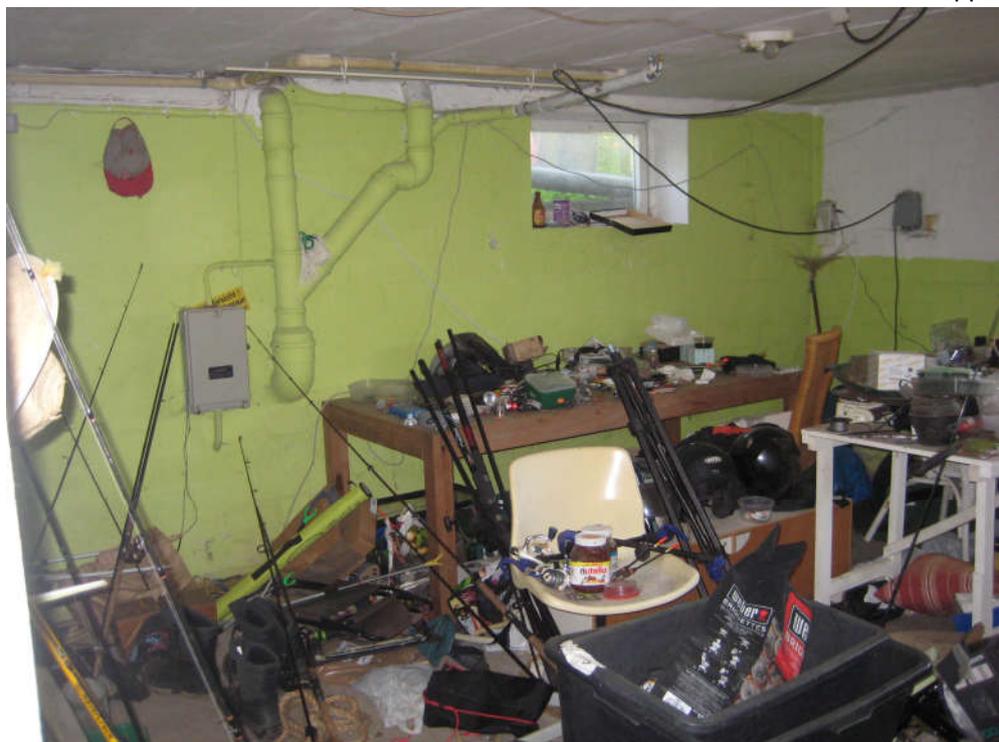


45 und 46: Kellertreppe





47: Vorkeller mit Kellertreppe



48: Vorraum mit Fenster Ostseite / Straßenseite



47: Keller mit Fenster Ostseite



48: Keller mit Waschmaschinen-Anschluss und Fenster Westseite



49 und 50: Werkstatt-Keller mit Fenster Westseite





51 und 52: Öl-Heizung mit Warmwasser-Speicher
und Fenster Südseite





53: Öl-Lager mit drei Öltanks zu je 1.500 l



54: Sicherungskasten und Zähler im Windfang EG