

Amtsgericht Ratzeburg
- Zwangsversteigerungsabteilung -
Herrenstraße 11

23909 Ratzeburg

Aktenzeichen Amtsgericht:

Az.: 16 K 12/22

FRICK WERTERMITTLUNG

Dipl.-Geogr. Christian Frick
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
(WF-Zert), Schwerpunkt Verkehrs-/Marktwert-ermittlung
einschließlich Bewertungen für finanzwirtschaftliche
Zwecke, gemäß DIN EN ISO/IEC 17024, Zertifikats-Nr.
0412-022

Mitglied im Gutachterausschuss des Kreis Ostholstein
Mitglied im Gutachterausschuss der Hansestadt Lübeck

b.v.s
Sachverständige

Bundesverband öffentlich
bestellter und vereidigter
sowie qualifizierter
Sachverständiger e. V.

GUTACHTEN

04. Oktober 2023
Az.: 078/01-0420623

Über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem **Einfamilienhaus bebaute Grundstück**
in **23879 Mölln, Dahmstraße 7**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mölln	4818	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mölln	17	70/447
Eigentümer (lt. Grundbuch):	- hier nicht aufgeführt -	

Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
01.09.2023 nach äußerem Anschein ermittelt mit
rd. **312.000,- €**.



Ausfertigung Nr. 5:

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten zzgl. 9 Anlagen mit insgesamt 17 Seiten. Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Zusammenfassung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Gebäude	10
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	10
3.2	Gebäude	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Bodenwertermittlung	15
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	16
4.4	Sachwertermittlung	17
4.4.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.4.2	Sachwertberechnung	20
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	21
4.5	Ertragswertermittlung	25
4.5.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.5.2	Ertragswertberechnung	27
4.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	27
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	29
4.6.1	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	29
4.6.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	29
4.6.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	29
4.6.4	Verkehrswert bei fehlender Innenbesichtigung	30
4.7	Urheberrecht / Haftung	31
5	Anlagen	31
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	31
6.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur	32

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einem teilunterkellerten Einfamilienhaus (Bungalow als Fertighaus), Bj. 1978, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einer massiven Garage bebautes Grundstück.
Objektadresse:	Dahmstraße 7, 23879 Mölln.
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mölln, Blatt 4818, lfd. Nr.1.
Katasterangaben:	Gemarkung Mölln, Flur 17, Flurstück 70/447; Größe 676 m ² .

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Ratzeburg Herrenstraße 11 23909 Ratzeburg Auftrag vom 23.06.2023
Eigentümer:	- hier nicht aufgeführt -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für gerichtliche Zwecke der Aufhebung einer Erbengemeinschaft.
Wertermittlungsstichtag:	Datum der Zwangsversteigerung; da dies nicht bestimmbar ist, wird hilfsweise der Tag der Ortsbesichtigung gewählt.
Qualitätsstichtag:	01.09.2023.
Tag der Ortsbesichtigung:	01.09.2023.
Teilnehmer am Ortstermin:	Ein Eigentümer und der Sachverständige.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">- Übersichtskarte Schleswig-Holstein,- Auszug aus der Topographischen Karte 1:25.000,- Ausschnitt aus dem Stadtplan,- Luftbild der Ortslage,- aktueller Flurkartenauszug,- Grundrisse, Ansichten, Flächen- und Raumberechnungen aus der Bauakte und nach eigenen Berechnungen,- Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses des Kreises Herzogtum Lauenburg,- Vergleichsmieten des Gutachterausschusses, aus dem Mietspiegel und aus eigener Sammlung,- Auskünfte zur Bauleitplanung und zu Erschließungs- und Ausbaubeiträgen wurden telefonisch beim Bauamt eingeholt,- Grundbuchauszug wurde in Kopie eingesehen,

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: ; Bearbeitung der Gutachtenanlagen

-Baulastenauskunft wurde schriftlich eingeholt.

1.4 Zusammenfassung

<u>Art des Bewertungsobjektes:</u>	Mit einem teilunterkellerten Einfamilienwohnhaus (Bungalow als Fertighaus), Bj. 1978, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einer massiven Garage bebautes Grundstück.
<u>Objektadresse:</u>	Dahmstraße 7, 23879 Mölln.
<u>Verkehrs- und Geschäftslage:</u>	Das Bewertungsobjekt liegt in einem Baugebiet aus den 1970er Jahren mit ausschließlicher Wohnhausbebauung ca. 2 km süd-südwestlich der Möllner Altstadt am südlichen Stadtrand.
<u>Grundstücksgröße und -form:</u>	676 m ² lt. Grundbuch; das Grundstück ist rechteckig geschnitten liegt an einer Kurve der Anwohnerstraße und ist nach Süden ausgerichtet.
<u>Gebäude:</u>	Auf dem Grundstück stehen ein unterkellertes Einfamilienhaus als Fertighaus-Bungalow von 1978 mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und eine massive Garage. <u>Modernisierungen:</u> keine bekannt; nach äußerem Anschein keine größeren ersichtlich Die Wohnfläche beträgt nach Bauunterlagen rd. 124 m² . Garage als Nebengebäude.
<u>Gebäudeschäden:</u>	<u>Bauschäden:</u> <ul style="list-style-type: none"> • defekte Fallrohre für Regenwasser <u>Baumängel:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Überalterung der Dacheindeckung; • baujahresbedingt geringe Dach- und Außenwanddämmung; • Zustandsbedingt wird von einem kompletten Modernisierungsbedarf ausgegangen.
<u>Hausschwammverdacht:</u>	Kein Verdacht.
<u>Außenanlagen:</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks; • Einfriedungen durch eine Fichtenhecke • Rasenflächen; • Gartenspielhaus Kinder • Vorgarten ausschließlich Rasen; • gepflasterte Terrasse; • Auffahrt und Wege vorm Haus mit Betonpflaster

<u>Bodenverunreinigungen:</u>	Keine bekannt; kein Verdacht.
<u>Baurecht:</u>	<u>Darstellung im Flächennutzungsplan:</u> W = Wohnbaufläche <u>Bebauungsplan:</u> Kein Bebauungsplan geltend. Wohnbebauung gemäß des allgemeinen Gebietscharakters zulässig.
<u>Gewerbliche Nutzung:</u>	Nicht im Bestand; gewerbliche Nutzungen sind planungsrechtlich entsprechend des allgemeinen Gebietscharakters eingeschränkt zulässig.
<u>Maschinen oder Betriebseinrichtungen:</u>	Kein Inventar angenommen.
<u>Vermietungssituation:</u>	Das Bewertungsobjekt steht leer.
<u>Grundstückszustand:</u>	Nach § 3 (4) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21): baureifes Land.
<u>Beitrags- und abgabenrechtliche Situation:</u>	Das Grundstück ist <u>erschließungsbeitrags- und abgabenfrei.</u>
<u>Realisierbare überbaubare Fläche und Geschossfläche:</u>	Realisierte Grundfläche: ca. 157 m ² Realisierbare Grundfläche: ca. 180 m ² ;
<u>Besonderheiten:</u>	Keine.
<u>Grundbucheinträge:</u>	In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich folgende wertbeeinflussenden Rechte und Lasten: Nr. 1: Eigentumsübertragungsvormerkung für die Stadt Mölln gemäß § 5 des Vertrages vom 08.12.1977 sowie die Bewilligung vom 22.02.1978; Gleichrang mit Abteilung II Nr. 2; eingetragen am 17.04.1978. Mölln Blatt 4818 BV Nr. 1 Nr. 2: Eigentumsübertragungsvormerkung für die Stadt Mölln gemäß § 10 des Vertrages vom 08.12.1977 sowie die Bewilligung vom 22.02.1978; Gleichrang mit Abteilung II Nr. 1; eingetragen am 17.04.1978. Mölln Blatt 4818 BV Nr. 1 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ratzeburg, Az.: 16 K12/22); eingetragen am 10.11.2022; Mölln Blatt 4818 BV Nr. 1 Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung eines möglichen Werteeinflusses der Rechte (die Vormerkung betrifft nach Mitteilung eine Baubindung und ist somit obsolet).
<u>Bodenrichtwert:</u>	Nach Angabe des Gutachterausschusses Herzogtum Lauenburg liegt der Bodenrichtwert bei 220,00 €/m² erschließungsbeitragsfrei (01.01.2022) für individuellen Wohnungsbau (600 m²).

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Schleswig-Holstein.

Kreis:

Kreis Herzogtum Lauenburg.

Ort und Einwohnerzahl:

Stadt **Mölln**, ca. 18.500 Einwohner 31.12.2010)

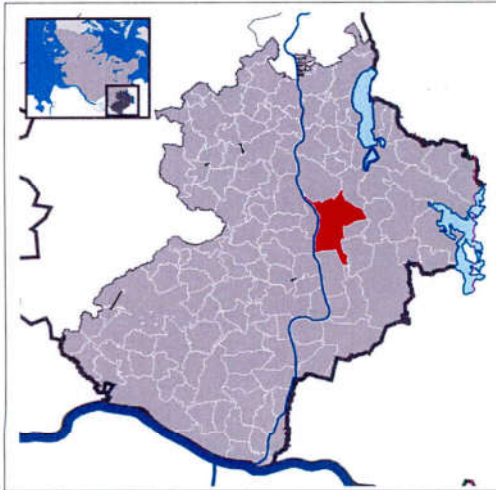


Abbildung 1: Lage im Kreis; aus: WIKIMEDIA Commons © 2023

Sog. Eulenspiegel-Stadt (Till Eulenspiegel war ein Schalksnarr und Titelheld eines mittelniederdeutschen Volksbuches. Eulenspiegel starb nach Überlieferung 1350 in Mölln.

Die nach Einwohnern zweitgrößte Stadt im Kreis Herzogtum Lauenburg liegt an der B 207 (Alte Salzstraße) etwa 30 Kilometer südlich von Lübeck, im Gebiet des Naturparks Lauenburgische Seen.

Der Stadthügel ist eine vom Schmelzwasser der letzten Eiszeit geprägte Endmoränenzunge.

Die Stadt ist von der vom Hellbach bzw. der Pinnau durchflossenen Möllner Seenplatte umgeben, bestehend – im Gegenuhrzeigersinn – aus den Seen Drüsensee, Lüttauer See, Schmalsee, Hegesee, Schulsee, Stadtsee und Ziegelsee.

Der Ziegelsee wird vom Elbe-Lübeck-Kanal durchquert, der westlich an Mölln vorbeiführt.¹

Nach **Regionalplan** ist Mölln Mittelzentrum und Entwicklungs- und Entlastungsort.

Mölln ist von Hamburg aus mit dem Auto über die Autobahnausfahrt „Talkau“ an der Bundesautobahn 24 zu erreichen.

Mit der Bundesstraße 207 und den dazugehörigen Ausfahrten Mölln-Süd und Mölln-Nord hat Mölln eine gut ausgebauten Ortsumgehung.

Weiterhin verfügt Mölln über einen Bahnhof an der Bahnstrecke Lübeck-Lüneburg.

An südlichen Stadtrand auf dem Gebiet der Gemeinde Grambek befindet sich der Segelflugplatz Grambeker Heide. Der Flugplatz ist zugelassen für Segelflugzeuge, Motorsegler, Ballone und Motorflugzeuge.

Überörtliche Anbindung /
Entfernungen:

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Das Wohngebiet liegt ca. 2 km süd-südwestlich des Möllner Stadtzentrums. Der Elbe-Lübeck-Kanal verläuft etwa 400 m westlich des Bewertungsobjekts. Im Südwesten grenzt an das Wohngebiet das Industrie- und Gewerbegebiet Grambeker Weg an. Der Möllner

¹ Aus: WIKIPEDIA, © 2012

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Stadtforst grenzt im Südosten an das Wohngebiet an, ca. 200 m vom Bewertungsobjekt entfernt.
Beeinträchtigungen:	Ausschließlich Wohnbebauung; Stadtforst und Elbe-Lübeck-Kanal in 200-400 m Entfernung.
Topografie:	Verkehrsgerausche des Grambeker Wegs Das Grundstück liegt nahezu eben auf einer topographischen Höhe von rd. 30,00 m ü.N.N.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Nahezu rechteckig östlich an der Dahmstraße.
Straßenfront:	ca. 28 m
Breite:	ca. 25 m
Mittlere Tiefe:	Im Mittel ca. 25 m
Form:	Rechteckig, leicht abgerundet.
Grundstücksgröße:	676 m ² (lt. Grundbuch)
Ausrichtung:	Süden.
Besonderheit:	Grundstück liegt an der Kurve der Dahmstraße und hat damit fast Eckgrundstückscharakter.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Ruhige Anwohnerstraße mit wenig Durchfahrtsverkehr; verkehrsberuhigt, 30 km/h.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut und erschlossen;
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Wasser, aus öffentlicher Versorgung; Telefonanschluss. Zentrale Abwasserentsorgung, DSL-Anschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Normal tragfähiger Baugrund; der Grundwasserflurabstand ist nicht bekannt.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich folgende wertbeeinflussenden Rechte und Lasten: <ul style="list-style-type: none"> • Eigentumsübertragungsvormerkung • Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung eines
---------------------------------------	--

möglichen Werteeinflusses der Rechte.

(Hinweis: Die Vormerkungen zugunsten der Stadt Mölln betreffen eine Baubindung und können als obsolet angesehen werden)

Anmerkung:

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs werden bei der Verkehrswertermittlung nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Besteht nach Auskunft der Eigentümer nicht.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Bestehen nach Auskunft der Eigentümer nicht.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Keine.²

Denkmalschutz: Besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche



Abbildung 2:

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Kein B-Plan vorhanden. Es gilt §34 BauGB: Bauvorhaben sind allgemein zulässig sofern sie dem allgemeinen Gebietscharakter entsprechen.

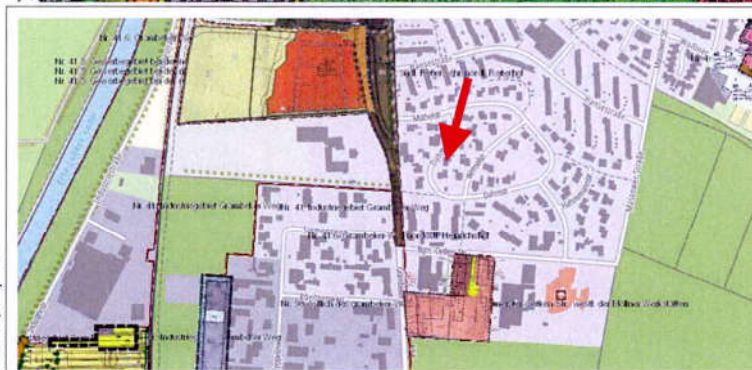


Abbildung 3:
Auszug aus B-Planübersicht der Metropolregion Hamburg mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

Innenbereichssatzung: --

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: --

² Schriftliche Auskunft des Kreis Herzogtum Lauenburg, 04.10.2023.

Verfügungs- und Veränderungssperre: --

2.5.3 Bauordnungsrecht

Im Bauamt der Kreisverwaltung lag folgende Genehmigung vor:

06.04.1978 Nr. 204 007 Neubau Einfamilienhaus mit Garage, Ölfeuerungsanlage, Grundstücksentwässerung

Die vorliegenden baulichen Anlagen entsprechen augenscheinlich dem Genehmigungsumfang, so dass im Weiteren von einer **Legalität der baulichen Anlagen** ausgegangen wird.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land gem. § 3 (4) ImmoWertV21.

Beitrags- und Abgabenzustand: Erschließungsbeitrags- und abgabefrei.³

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen teilweise auf telefonischen Auskünften des Bauamtes. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Gebäude steht derzeit leer.

³ Die Erschließung ist existent; Ausbaubeiträge sind nicht bekannt.

3 Gebäude

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist.

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.


Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gebäude

Art des Gebäudes:	Einfamilienwohnhaus	
Bauart:	<ul style="list-style-type: none"> • Fertighaus nach Baubeschreibung; • Bungalowstil; • eingeschossig; • etwa 3/4 Keller; • Dachgeschoss nicht ausgebaut/nicht ausbaufähig • zweischaliges Außenmauerwerk (Tragwerk als Holzrahmenbau, Luft-/Dämmschicht, Verblendmauerwerk); 	
Dach:	<ul style="list-style-type: none"> • Walmdach als Holzkonstruktion; • Brettbinderkonstruktion; • Dämmung in der Zwischendecke (Stärke nicht bekannt, baujahresentsprechend anzunehmen) • grauer Betondachstein 	

Keller:	<ul style="list-style-type: none"> ca. $\frac{3}{4}$ unterkellert <p>Kellerdecke Beton; Schutzanstrich zum Erdreich</p>	
Erdgeschossdecke:	<ul style="list-style-type: none"> Holzbalkendecke 	
Fundament:	<ul style="list-style-type: none"> Stahlbetonfundament (nach Baubeschreibung) 	
Baujahr:	1978	
Modernisierungen / Erhaltungszustand:	<p><u>Durchgeführte Modernisierungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Keine bekannt; nach äußerem Anschein keine größeren erkennbar <p><u>Erforderliche Modernisierungen (in der Wertermittlung zu berücksichtigen):</u></p> <p><u>Bauschäden:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> defekte Fallrohre austauschen 	
	<p><u>Baumängel:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Überalterung der Dacheindeckung; baujahresbedingt geringe Dach- und Außenwanddämmung; Zustandsbedingt wird von einem kompletten Modernisierungsbedarf (mit Ausnahme der Leitungssysteme) ausgegangen. 	
Treppen:	Nicht bekannt	
Besondere Bauteile:	keine	
Besondere Einrichtungen:	Rollläden an allen Erdgeschossfenstern	
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine im Gebäude	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale :	<ul style="list-style-type: none"> Bauschadenbeseitigung vgl. obige Liste erforderlicher Modernisierungen 	
Wohneinheit, Wohnfläche:	Gesamtwohnfläche: rd. 124 m ²	
Bruttorauminhalt Wohnhaus (m ³):	rd. 810 m ³	
Brutto-Grundfläche:	rd. 419 m ²	

Überwiegende bzw. exemplarische Ausstattung des Hauptgebäudes:	Einfamilienwohnhaus	- wegen fehlender Innenbesichtigung sind viele Sachverhalte nicht darstellbar -
Innenwandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt 	
Deckenbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"> • nicht bekannt 	
Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"> • Fliesen • PVC-Beläge auf Holzwerkstoffplatten • Teppichböden 	
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> o Edelholzfenster mit Isolierverglasung, Bj. 1978; o großes Terrassentürelement gleicher Bauart o Fenster mit Kunststoffrollläden 	
Türen:	Holzeingangstürelement mit Lichtausschnitten (Holzgitter mit Sichtschutzglas) und seitlichem Lichtband; Bj. um 1978, Innentüren: Nicht bekannt	
Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> • Öl-Zentralheizung nach Baugenehmigung, Bj. n. bek. • 4.000 Ltr. Öltanks im Keller; 2 x 2.000 Ltr. (Bauakte und Mitteilung); • 	
Sanitär:	o nicht bekannt;	
Elektro:	baujahresentsprechend 1978; dreiadrig; als ausreichend anzusehen	

Nebengebäude:	Garage	
Außenmaße:	ca. 3,00 x 7,00 m	
Bauart:	Massiv gemauert.	
Fassade:	Verblendmauerwerk wie Hauptgebäude.	
Dach:	Flachdach, Bitumeneindeckung; Holzkonstruktion	
Fußboden:	Beton;	
Wand-/Deckenbekleidungen:	nicht bekannt	
Fenster, Tor / Tür:	Stahltür, Stahlgaragenschwinger, mechanisch	

Nutzung:	Garage;	
Modernisiert:	keine bekannt	
Mängel/Schäden:	nach äußerer Sichtung keine bekannt	
Brutto-Grundfläche:	Rd. 21 m ² .	
Bruttorauminhalt Garage (m ³):	rd. 42,00 m ³	

Außenanlagen:	zum ETH-Grundstück	
Ver- und Entsorgung:	<ul style="list-style-type: none"> • Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks 	
Einfriedungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Einfriedungen durch eine Fichtenhecke; • oder Laubgehölze (Sträucher) 	
Gartenbereich:	<ul style="list-style-type: none"> • Rasenflächen; • Gartenspielhaus Kinder • Vorgarten ausschließlich Rasen; 	
Zufahrt / Terrasse:	<ul style="list-style-type: none"> ○ Garagenzufahrt und Hauszugang mit Pflastersteinen, ○ Terrassen mit Betonplattenbelag befestigt; 	
Sonstige Außenanlagen:	<ul style="list-style-type: none"> ○ keine 	

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das **mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 23879 Mölln, Dahmstraße 7** zum Wertermittlungstichtag 01.09.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Mölln	4818	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Mölln	17	70/447	676 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

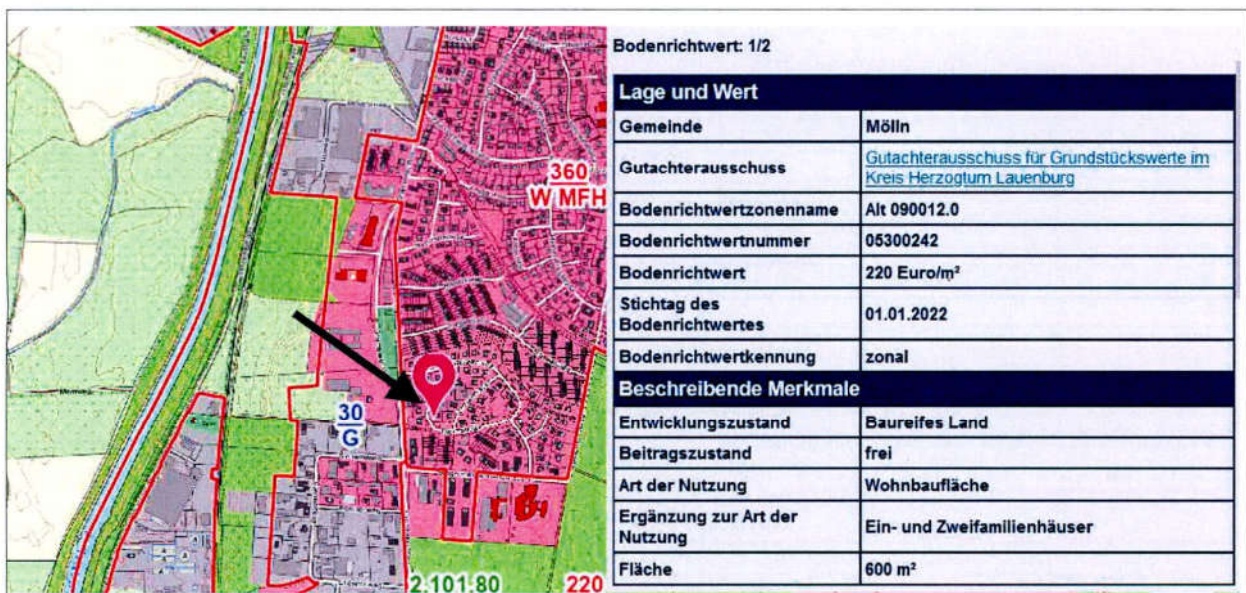


Abbildung 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschuss Herzogtum Lauenburg, 01.01.2022

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **220,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche; EFH/ZFH
Grundstücksfläche (f)	=	600 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.09.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche; EFH/ZFH
Grundstücksfläche (f)	=	676 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 01.09.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 220,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	01.09.2023	× 0,84	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 184,80 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	676	× 0,99	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 182,95 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 182,95 €/m²	
Fläche	× 676 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 123.674,20 € rd. 124.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** wird zum Wertermittlungstichtag 01.09.2023 insgesamt ermittelt mit rd. **124.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

- E1** Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt üblicherweise durch Extrapolation der vom örtlichen Gutachterausschuss festgestellten Bodenwertänderungen. Wegen der sehr hohen Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 und der im Laufe der Jahre 2022/23 zu beobachtenden Stagnation bzw. Preisrückgänge auf dem Immobilienmarkt wegen u.a. deutlicher Finanzierungszinssteigerungen, Energiekrise, Ukraine-Krieg, Baukostenexplosion, wird nicht weiter von steigenden Bodenwerten ausgegangen; Viel mehr wird ein **Preisrückgang** von mind. 10 % p.a. als sachgerecht angesehen und angewendet.
- E2** Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Südausrichtung = Faktor 1,05

Das Grundstück ist von der Lage her ähnlich wie ein Eckgrundstück mit großer Einsehbarkeit, sofern nicht Hecken das Grundstück abschirmen; für diesen Umstand wird ein Abschlag von rd. 5 % als zutreffend angenommen

Resultierend bleibt es bei der Einschätzung einer „mittleren Lage“.

E3 Größenanpassung nach Tabelle des Gutachterausschuss Herzogtum Lauenburg.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm-) Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

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. 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.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors, also den an das konkrete Wertermittlungsobjekt und die zum Wertermittlungsstichtag vorliegenden allgemeinen Wertverhältnisse angepassten Sachwertfaktor.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). 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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen),

grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Garage	Erläuterungen
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	586,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF	im Folgenden
Berechnungsbasis				
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	419,00 m ²	21,00 m ²	vgl. Anlage 8
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	245.534,00 €	10.185,00 €	
Baupreisindex (BPI) 01.09.2023 (2010 = 100)	x	177,9/100	177,9/100	
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	436.804,99 €	18.119,11 €	
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	im Folgenden
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)		35 Jahre	17 Jahre	
• prozentual		56,25 %	71,67 %	
• Faktor	x	0,4375	0,2833	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.200,00 €	0,00 €	
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	192.302,18 €	5.133,14 €	

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		197.435,33 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	7.897,41 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	205.332,74 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	124.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	329.332,74 €
Sachwertfaktor	x	1,16
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	382.025,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	4.000,00 €
Sachwert	=	378.025,98 €
	rd.	378.000,00 €

4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	49,0 %	51,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel

Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus	
Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, nicht ausgebautes DG

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	545,00	0,0	0,00
2	605,00	49,0	296,45
3	695,00	51,0	354,45
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 650,90 gewogener Standard = 2,5			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	650,90 €/m² BGF
<i>Einflussgröße Fertighaus</i>	x	0,90
	rd.	586,00 €/m² BGF

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Garage

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Garage

Nutzungsgruppe: Garagen
Gebäudetyp: Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäude- Gebäude-	relativer NHK 2010-Anteil
---------------	----------------------	--------------------------------	---------------------------

	[€/m ² BGF]	standardanteil [%]	[€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			485,00
gewogener Standard =			4,0

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	485,00 €/m ² BGF
	rd.	485,00 €/m ² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus	
Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Markise, psch. ca.	ca. 200,00 €
Rollläden ca. 8 stk. pauschal	ca. 1.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	rd. 1.200,00 €

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst. Sie werden pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [2], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die übliche Größenordnung entspricht i.d.R. 2 - 8% der Gebäudewerte, ausnahmsweise 10 % (1 - 2 % wenn led. Ver- und Entsorgungsanlagen, 5 - 8 % wenn zusätzlich aufwändige Einfriedungen, Wege und Anpflanzungen vorh. sind); die übliche Größenordnung von Werten für Außenanlagen beträgt etwa 3 - 4,5 % der Gebäudewerte. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (197.435,33 €)	7.897,41 €
Summe	7.897,41 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" zugrunde gelegt. 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

Ermittlung des Sachwertfaktors		
aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert GAA RZ 2020	=	1,25
Einflussgröße „Bauart“ (<i>Fertighaus</i>)	-	0,04
Einflussgröße „Konjunktur“ (<i>Nachfrage nach 2022</i>)	-	0,05
ermittelter Sachwertfaktor	=	1,16

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit

berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		- 4.000,00 €
• Erneuerung Regenrinne und Fallrohre pauschal, ca.	- 4.000,00 €	
• Modernisierungen: Wurden nicht unterstellt; das Gebäude wurde im Bestandszustand bewertet		
Summe		- 4.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal-) Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer

erzielbaren (Rein-) Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Durch den Liegenschaftszinssatz werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Wie Erläuterungen Sachwertberechnung.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Wie Erläuterungen Sachwertberechnung.

4.5.2 Ertragswertberechnung

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnen	124,00		10,00	1.240,00	14.880,00
Garage	2		-	1	-	75,00	900,00
Summe			124,00	-		1.315,00	15.780,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		15.780,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-	3.629,40 €
jährlicher Reinertrag	=	12.150,60 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,50 % von 124.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-	3.100,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	9.050,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer	×	23,145
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	209.476,14 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	124.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	333.476,14 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	333.476,14 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	4.000,00 €
Ertragswert	=	329.476,14 €
	rd.	329.000,00 €

4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen lagen im Rahmen der Baubeantragung vor; sie wurden von mir stichprobenartig geprüft und als zutreffend festgestellt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für

Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus der Mietpreissammlung des Gutachterausschusses;
- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze

bestimmt.

Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes		
aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	=	2,692 %
Einflussfaktor „Objektgröße“ (Wohnfläche)	x	0,92
Einflussfaktor „Lage“ (Bodenwertniveau, Zentralität)	x	0,85
Einflussfaktor „Anbauart“ (Fertighaus)	x	1,10
Einflussfaktor „Konjunktur“ (Nachfrageentwicklung seit 2020)	x	1,10
ermittelter Liegenschaftszinssatz	=	2,54 % rd. 2,50 %

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Keine notwendig.

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Vgl. Erläuterungen Sachwertberechnung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		- 4.000,00 €
• Erneuerung Regenrinne und Fallrohre pauschal, ca.	- 4.000,00 €	
• Modernisierungen: Wurden nicht unterstellt; das Gebäude wurde im Bestandszustand bewertet		
Summe		- 4.000,00 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

4.6.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **378.000,00 €**,
 der **Ertragswert** mit rd. **329.000,00 €**
 ermittelt.

4.6.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,00 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,30 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in sehr guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,30 (a) \times 1,00 (b) = 0,30$ und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (c) \times 1,00 (d) = 1,00$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[378.000,00 \text{ €} \times 1,0 + 329.000,00 \text{ €} \times 0,30] \div 1,30 = \text{rd. } 367.000,00 \text{ €}$.

4.6.4 Verkehrswert bei fehlender Innenbesichtigung

Der gewichtete Verkehrswert aus vorigem Abschnitt wurde mit rd. 367.000,00 € ermittelt. Üblicherweise wird bei fehlender Innenbesichtigung von Gebäuden ein Abschlag in Höhe von 5 % – 15 %, teilweise sogar 20 % vorgenommen.

Die Risiken von nicht erkannten Schäden, fehlenden, üblicherweise anzunehmenden Einrichtungsmerkmalen oder bedeutenden Abweichungen von einem normalen Unterhaltungszustand sollen dadurch vermindert werden. Im vorliegenden Fall wird ein **Abschlag von 15 %** für angemessen erachtet, da das Gebäudebaujahr 45 Jahre alt ist und nach äußerer Sichtung keine Modernisierungen aufweist. Der Verkehrswert, basierend auf einer reinen Außenbeurteilung ergibt sich wie folgt:

$$367.000,00 \text{ €} \times 0,85 = 311.950,00 \text{ €} = \text{rd. } 312.000,00 \text{ €}$$

Der unbelastete Verkehrswert für das **mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 23879 Mölln, Dahmstraße 7**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mölln	4818	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mölln	17	70/447

wird zum Wertermittlungstichtag 01.09.2023 nach äußerem Anschein mit

rd. **312.000,- €**

in Worten: dreihundertzweiftausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe anhaften, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Bewertung erfolgte frei nach bestem Wissen und Gewissen ohne Einfluss von Interessen an dem Wertermittlungsergebnis.

Neustadt, den 04. Oktober 2023



4.7 Urheberrecht / Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die Haftung wird auf zwei Jahre und 500.000,- € beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind.

5 Anlagen

Nr.	Inhalt	Seiten
1.	Übersichtskarte Schleswig-Holstein	1
2.	Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:25.000 (verkleinert)	1
3.	Auszug aus dem Ortsplan / Luftbild	1
4.	Lageplan	1
5.	Auszug aus der Flurkarte 1 : 1.000, verkleinert	1
6.	Grundrisse (Bauakte)	2
7.	Ansichten und Schnittdarstellung (Bauakte)	3
8.	Zusammenstellung Wohnfläche und Rauminhalt (-e)	2
9.	Fotos	5
		<hr/> 17

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau nutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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 tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

DIN 283:

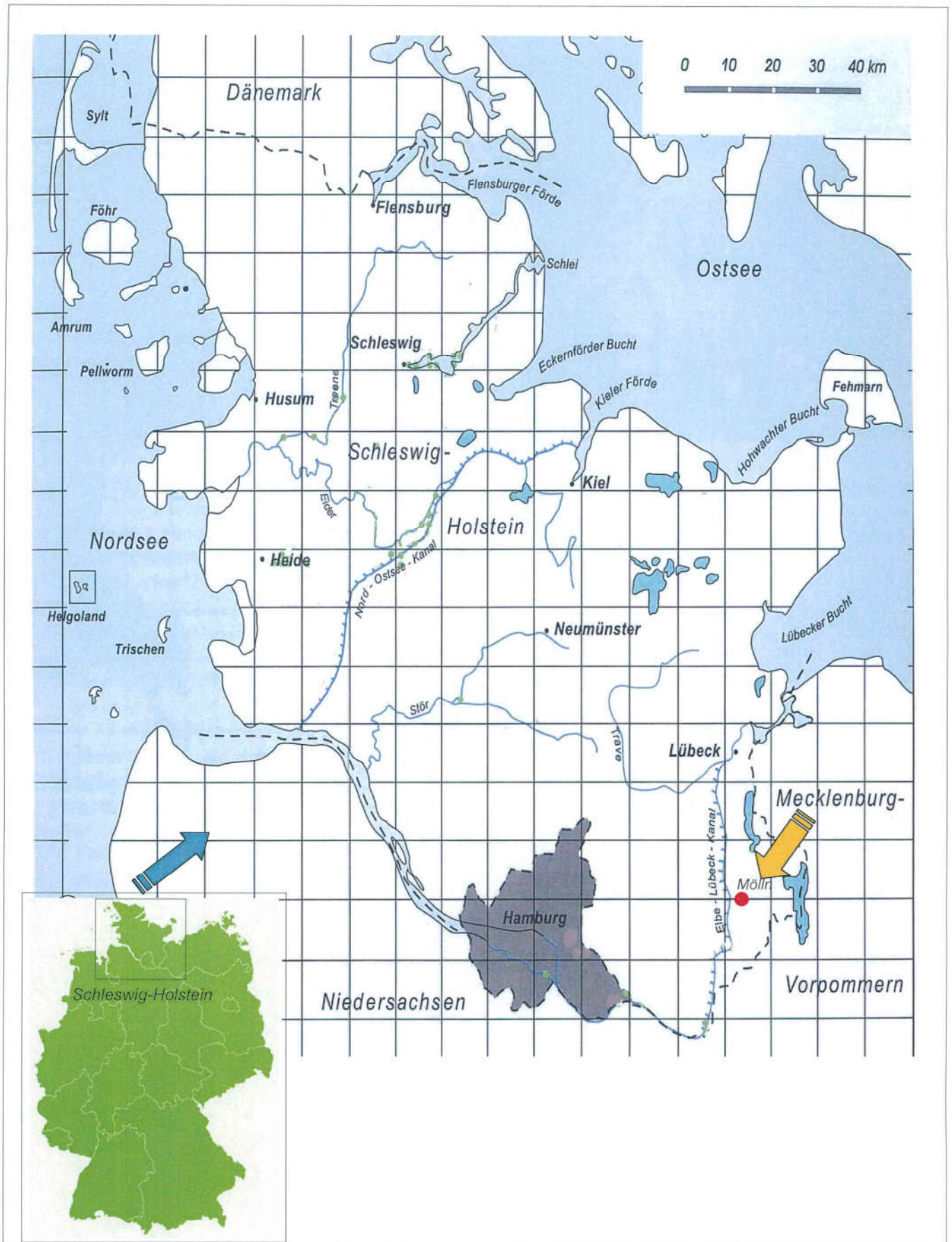
DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

6.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

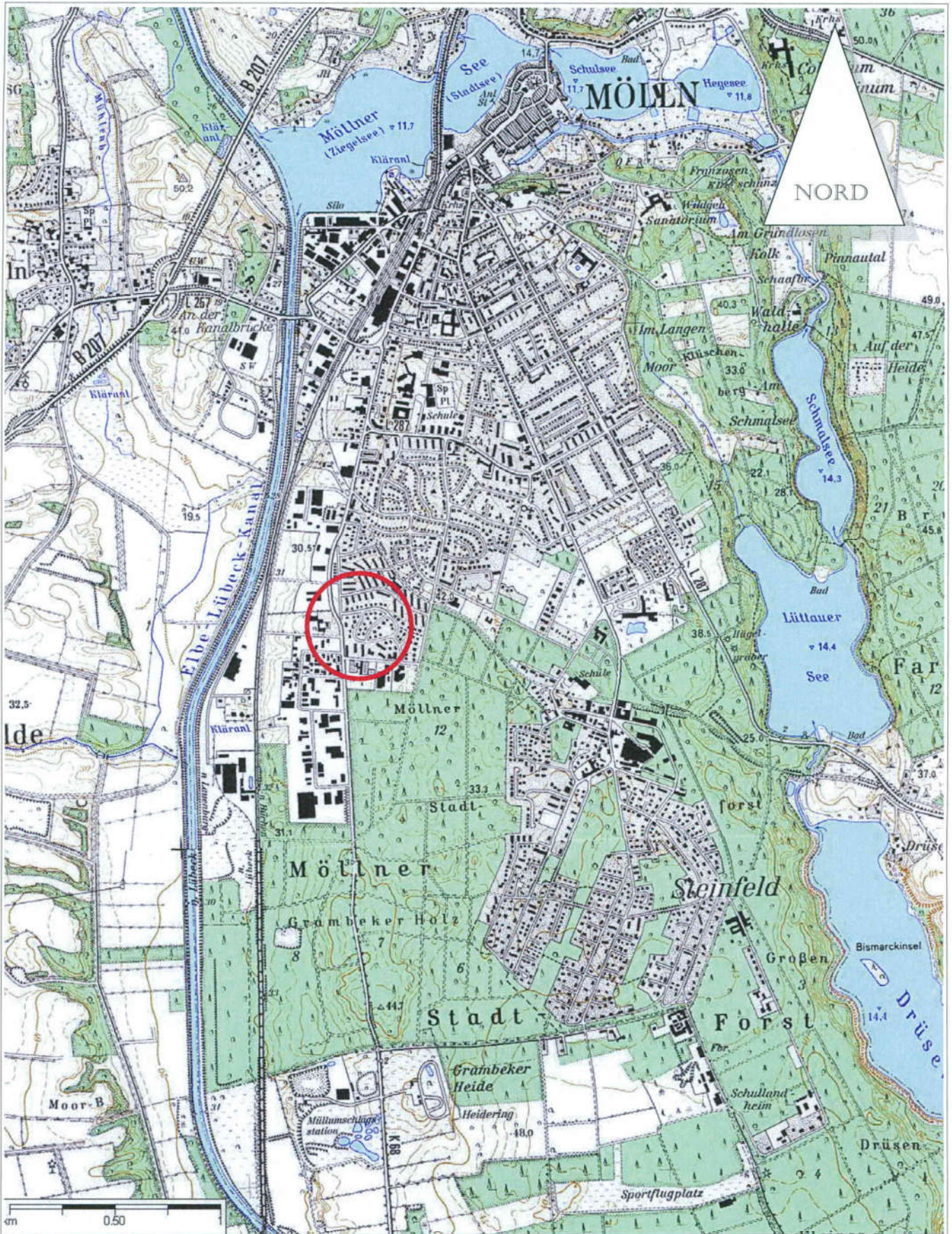
- [1] **Kleiber:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl., Bundesanzeiger Verlag, 2013;
- [2] **Fischer, Lorenz,** *Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien*, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage 2013;
- [3] **Bischof, Bernhard,** ImmoWertV21; Synopse zur ImmoWertV 2010, 1. Aufl. 2021 ©,
- [4] **Bauleitplanungen der Gemeinde,** *Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Innerortssatzungen*, diverse Planstände;
- [5] **Sprengnetter, Hans Otto:** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2023
- [6] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2023

- [7] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 96.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2023
- [8] **Norddeutsche Luftbild,** Agentur für Luftbildaufnahmen, Kleine Gärtnerstraße 2 – 4, 25355 Barmstedt (Tel. 04123 929 870), DVD „Neustadt bis Fehmarn“, Barmstedt © 2023
- [9] **Frick-Wertermittlung,** eigener Luftbildflug vom 24.05.2014, © Neustadt/H. 2023
- [10] **DigiAtlas NORD, LVermGeo,** Kiel (C) 2023
- [11] **google earth / google maps,** © google inc., Ireland 2023

Übersichtskarte Schleswig-Holstein
mit Kennzeichnung der Bewertungslage

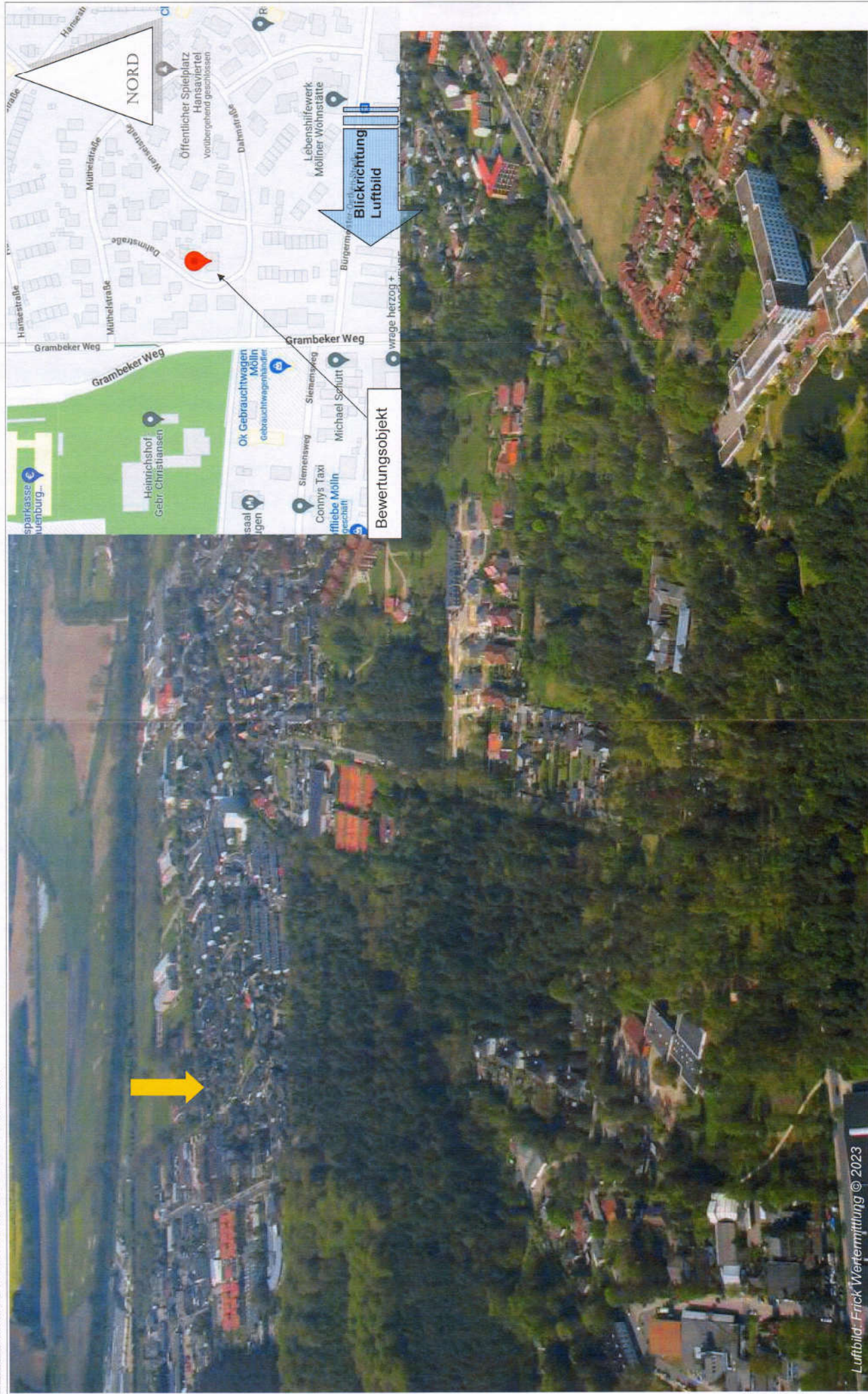


Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:25.000 (verändert)
mit Kennzeichnung der Bewertungslage



Vervielfältigt mit freundlicher Genehmigung des Landesvermessungsamtes Schleswig-Holstein 2023

Luftbild mit Kennzeichnung der Bewertungslage



Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte
mit Kennzeichnung der Bewertungslage

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 17.11.2022

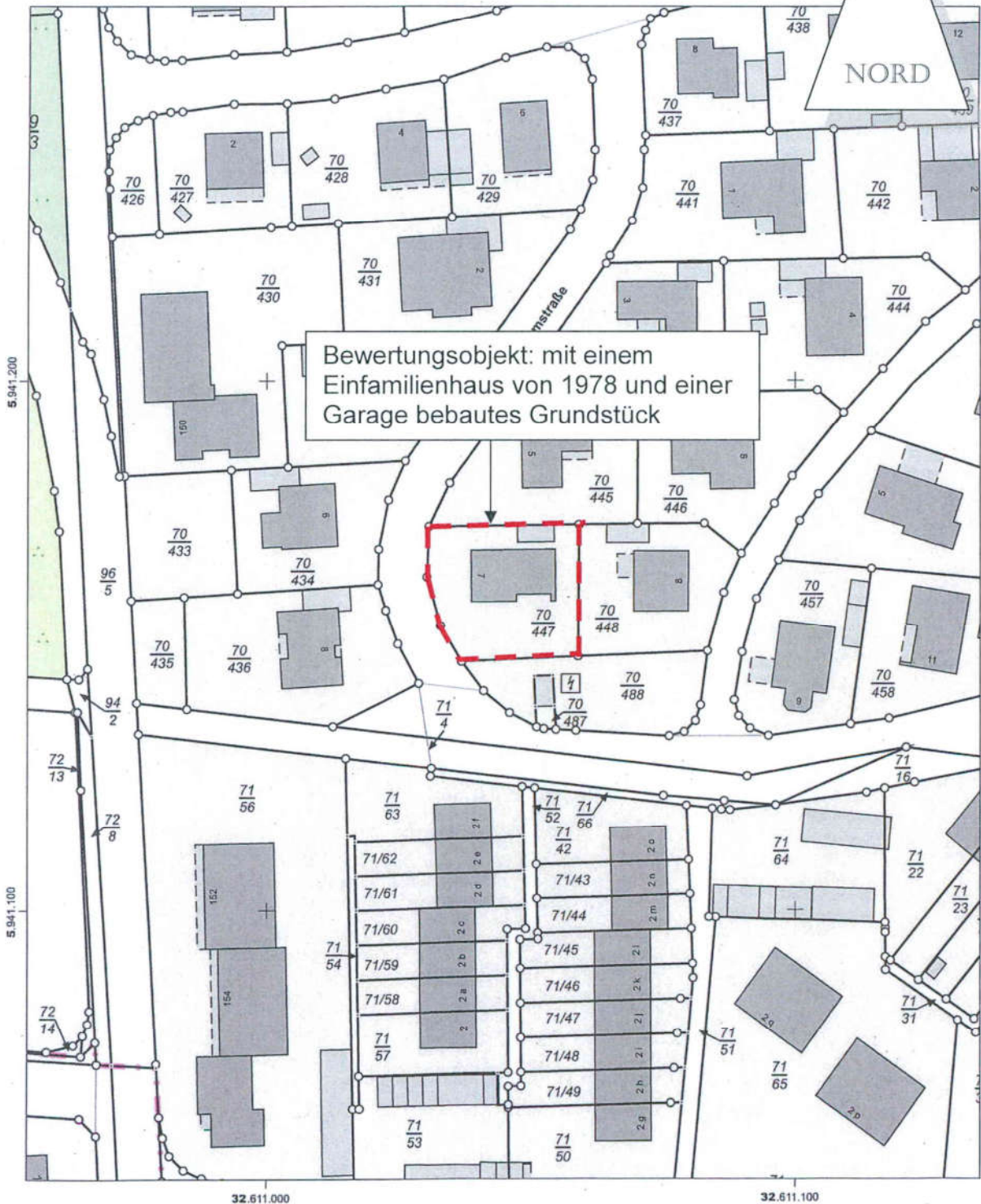
Flurstück: 70/447
Flur: 17
Gemarkung: Mölln

Gemeinde: Mölln
Kreis: Herzogtum Lauenburg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt
Br... str. 53 b-d
Lübeck
Telefon: 0431 30090-0
E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVE... dsh.de



Bewertungsobjekt: mit einem
Einfamilienhaus von 1978 und einer
Garage bebautes Grundstück

32.611.000

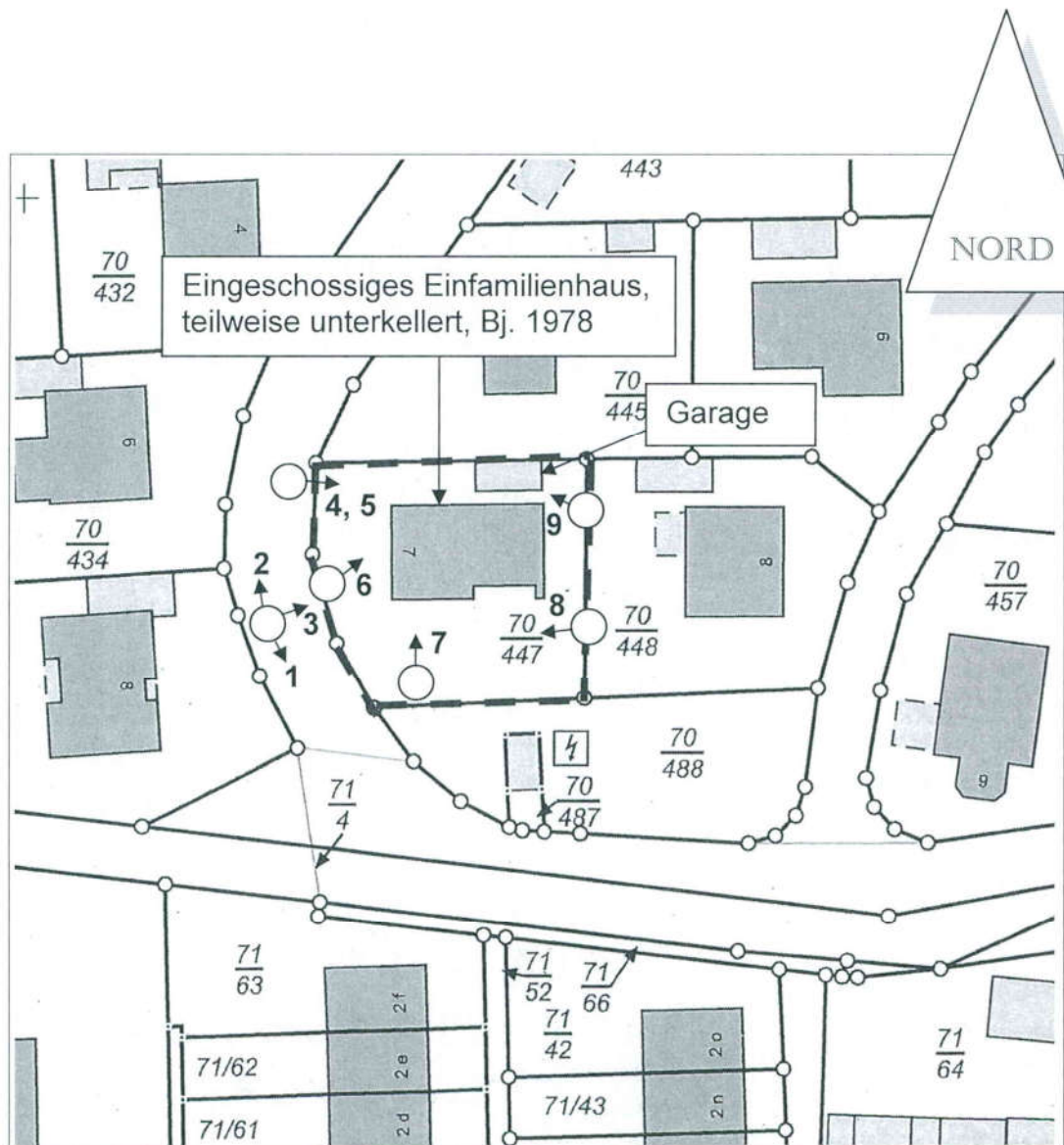
32.611.100

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an
Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch
(§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).

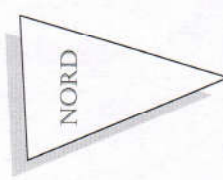
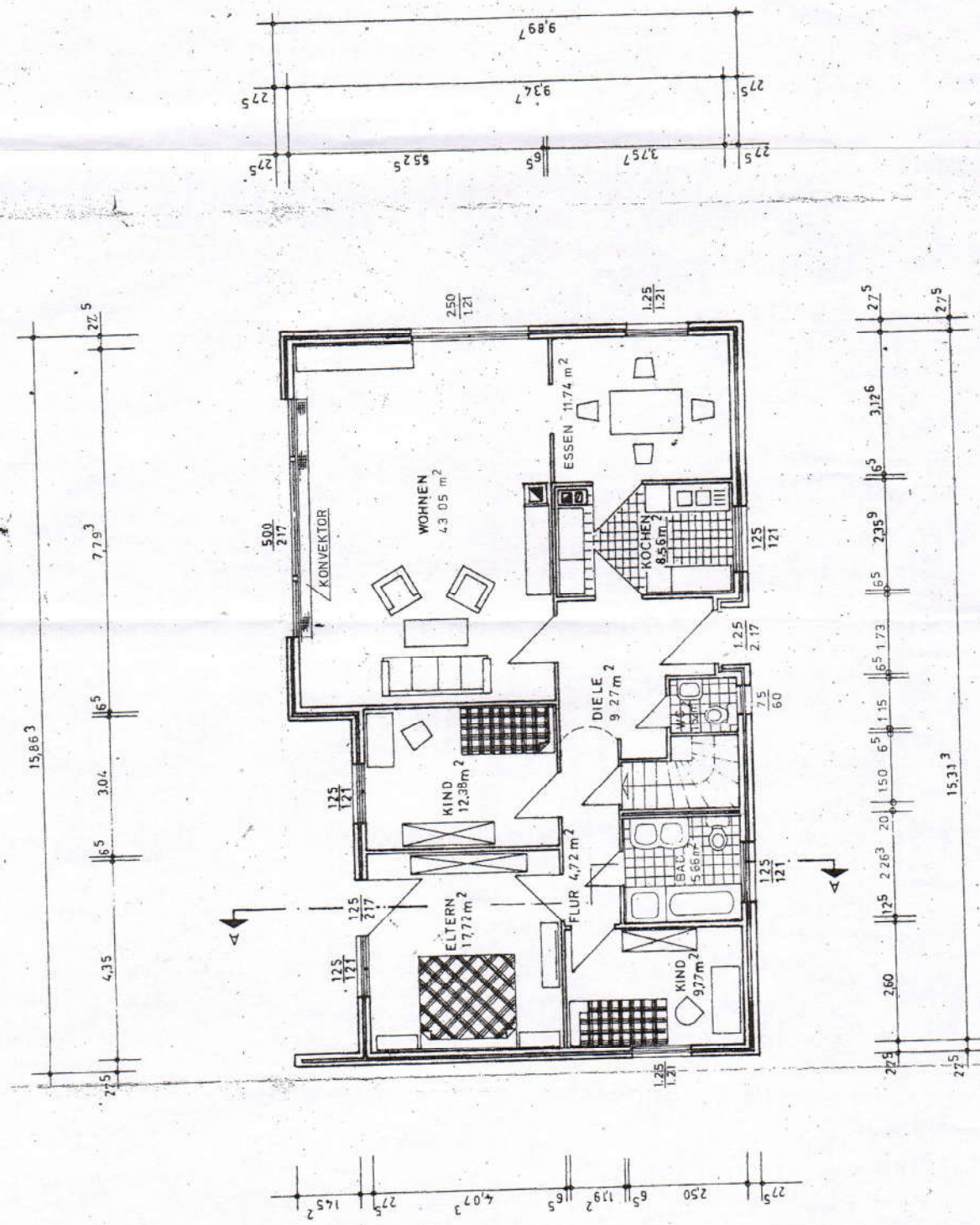


Lageplan

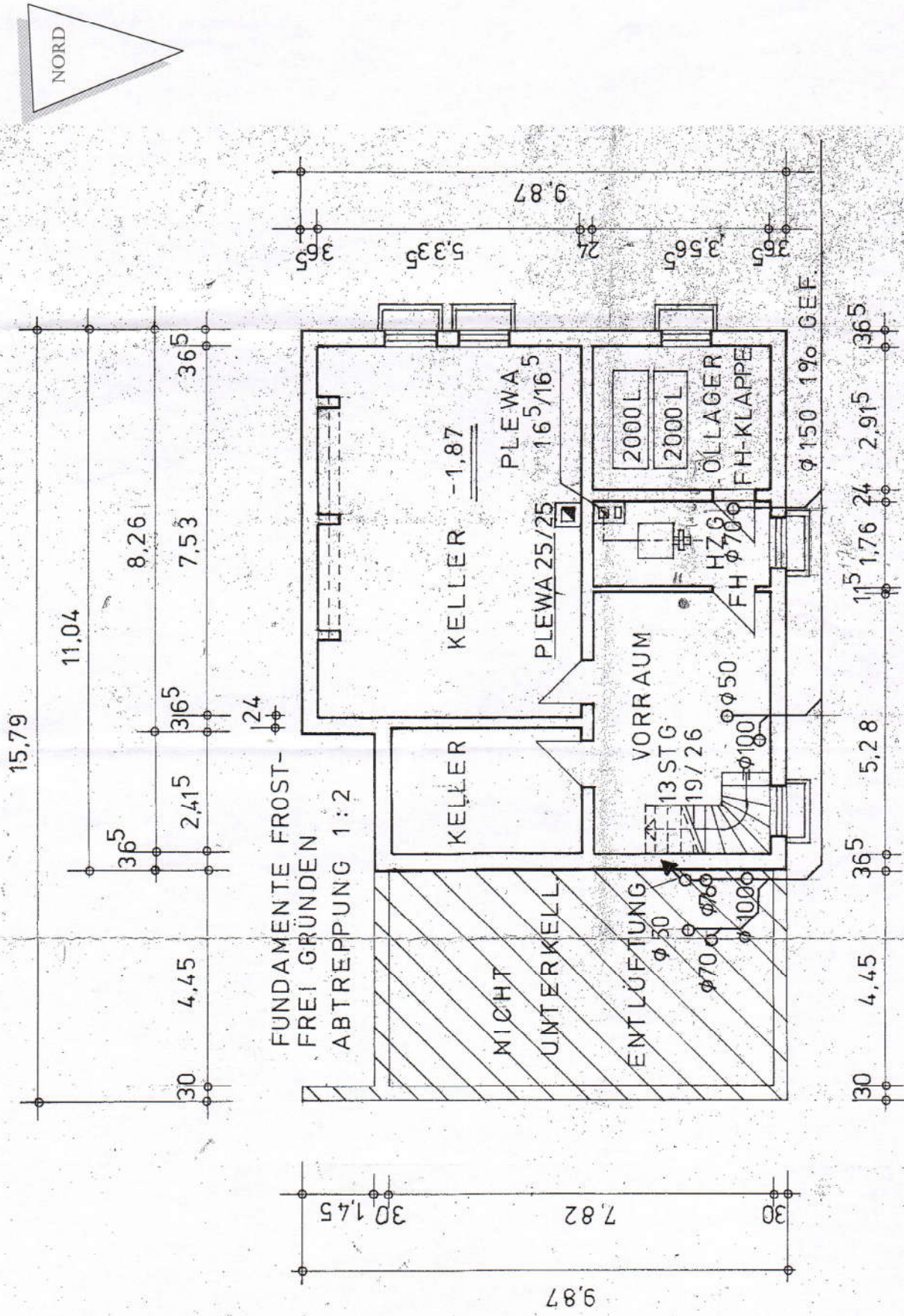


○ → = Fotostandort mit Blickrichtung und Nr. (vgl. Anl. 9 Fotos)

Erdgeschoss

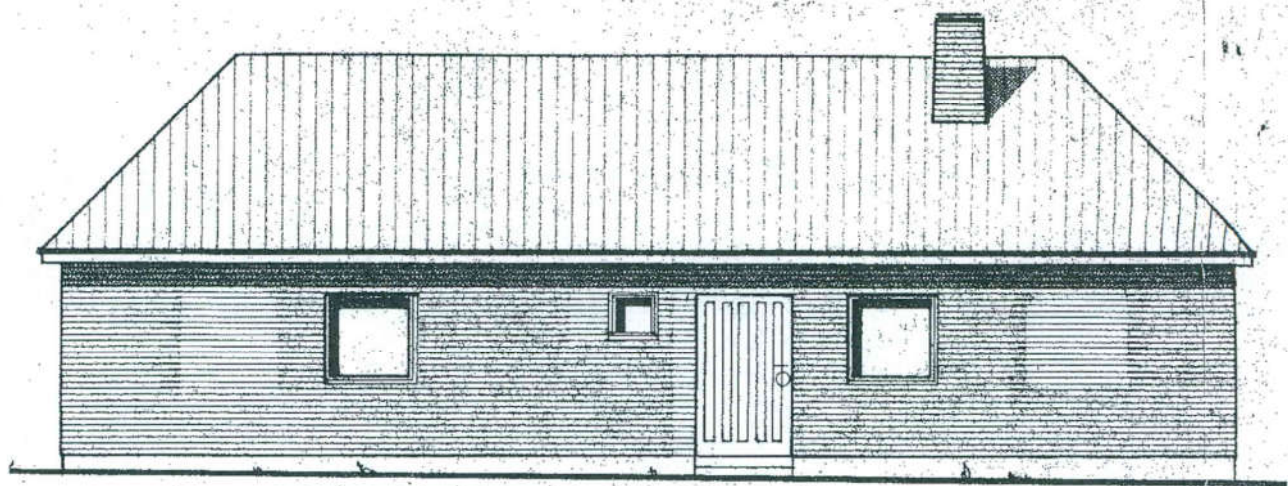


Kellergeschoss

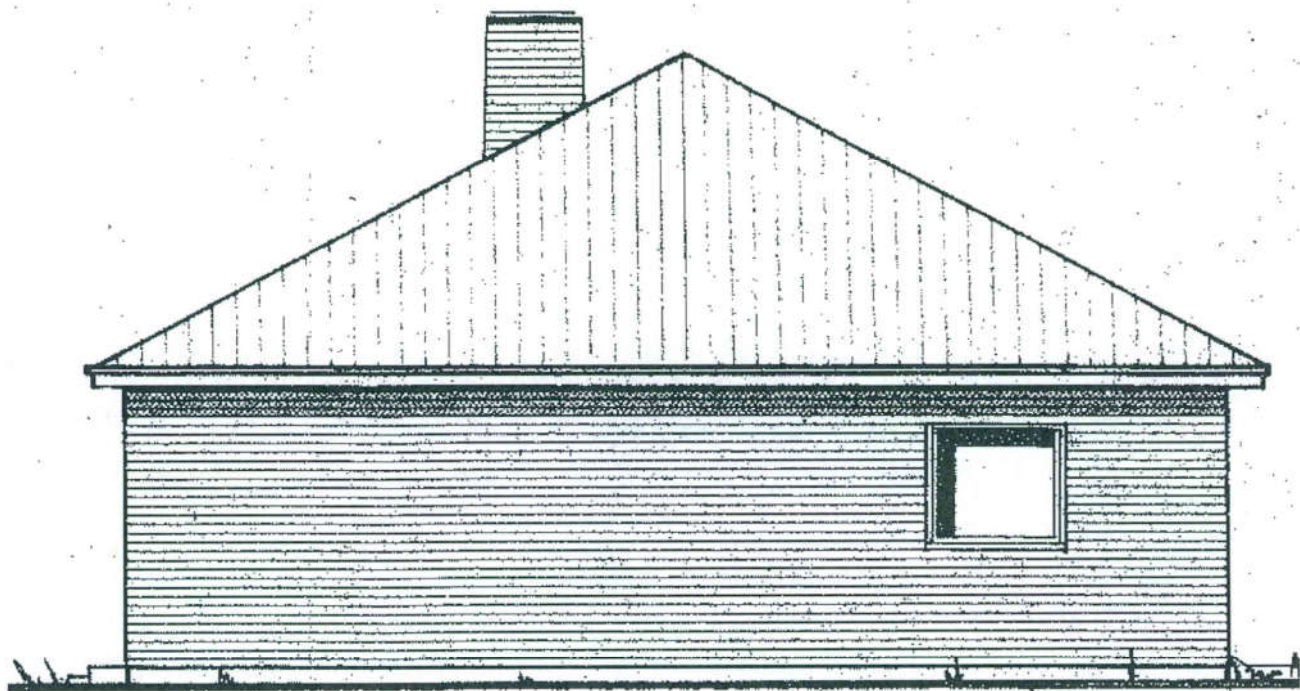


Ansichten / Schnitt

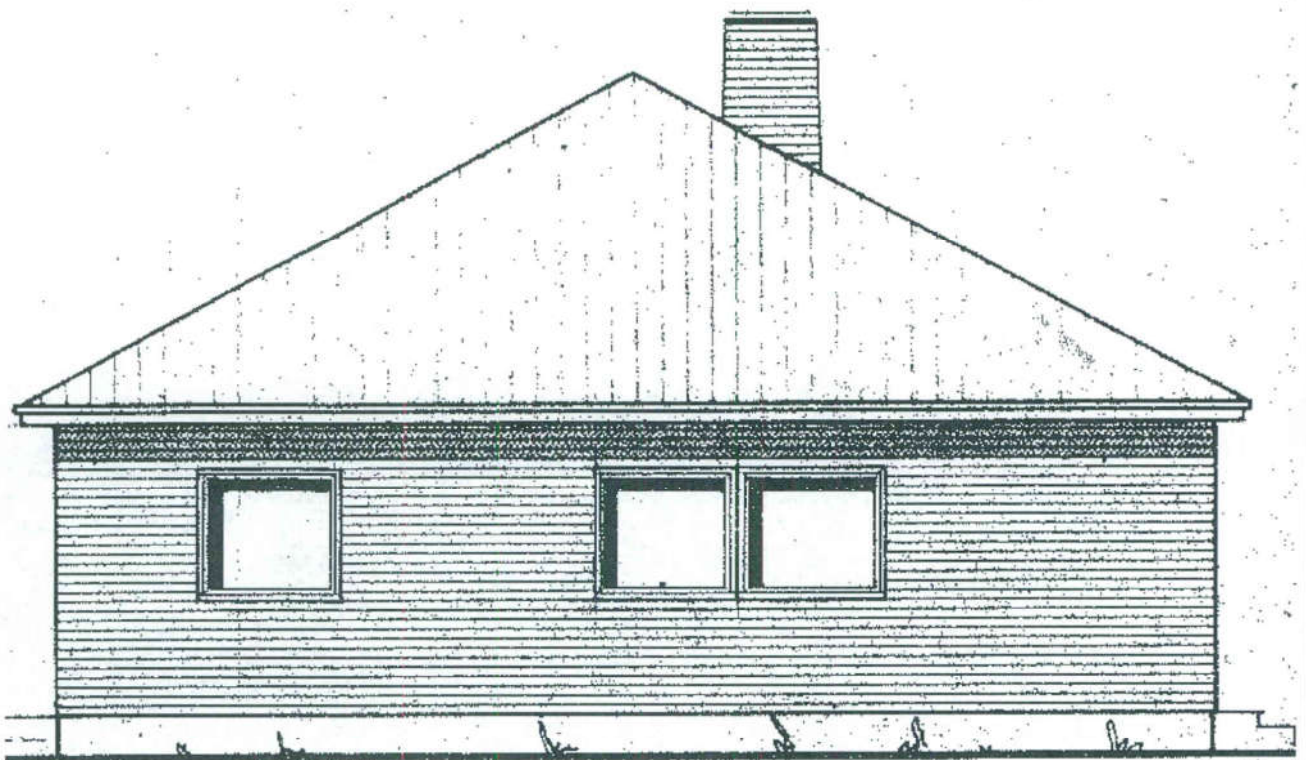
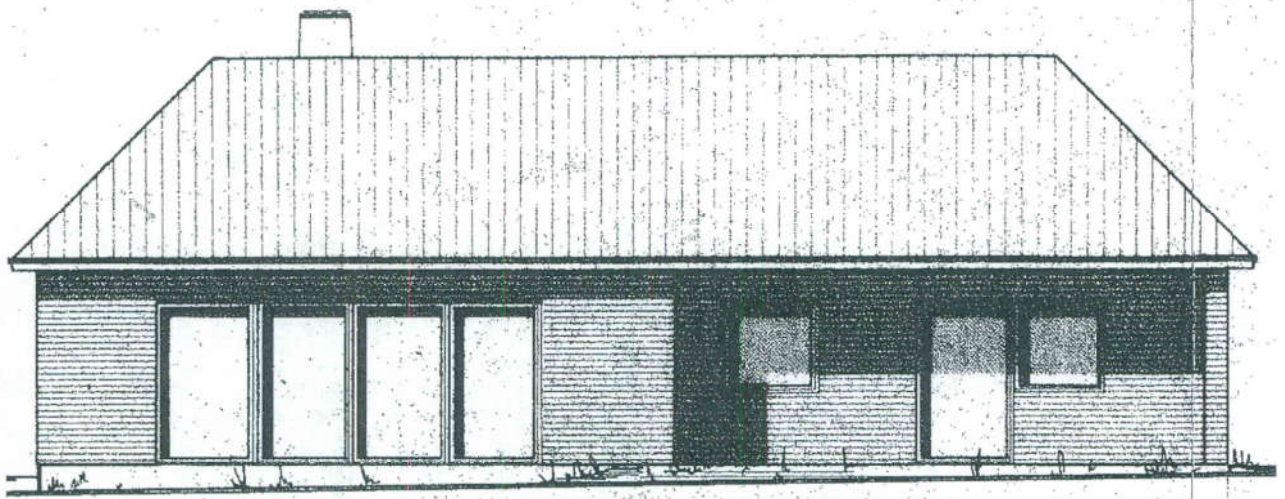
Nordansicht



Ostansicht

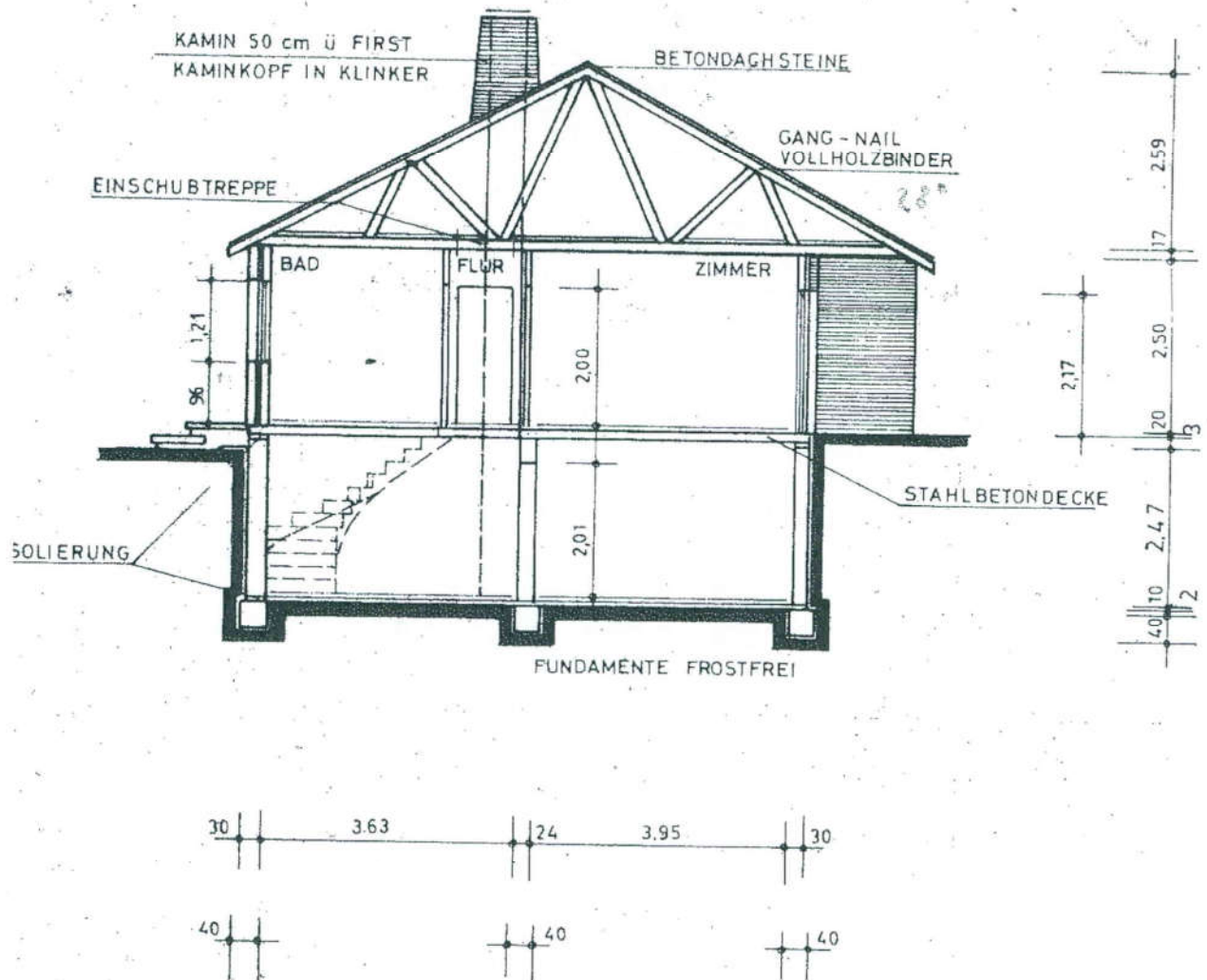


Südansicht



Westansicht

Schnitt



Berechnung der Wohnflächen und der Brutto-Grundfläche

A: FlächenberechnungenWohnflächenberechnung für EG nach DIN 283

Wohnen	7,793 x 5,525	=	43,05 qm
Essen	3,757 x 3,126	=	11,74 qm
Eltern	4,073 x 4,35	=	17,72 qm
Kind	3,04 x 4,073	=	12,38 qm
Kind	3,757 x 2,60	=	9,77 qm
Bad	2,50 x 2,263	=	5,66 qm
WC	1,15 x 1,408	=	1,62 qm
Kochen	2,359 x 3,757 -(0,475 x 0,635)	=	8,56 qm
Flur	3,969 x 1,192	=	4,72 qm
Diele	1,257 x 3,01 +1,092 x 3,445 +1,73 x 1,00	=	9,27 qm
Wohnfläche gesamt:		=	<u>124,49 qm</u>

Im Weiteren wird eine Gesamt-Wohnfläche von rd. 124,00 m² als zutreffend angenommen.

B: Brutto-Grundfläche

Wohnhaus	15,86 m	x	9,90 m	x	2 Ebenen	=	314,00 m ²	
Kellergeschoss	8,26 m	x	9,90 m					
+	2,78 m	x	8,42 m			=	<u>105,18 m²</u>	
Gesamt-Brutto-Grundfläche								419,21 m² <u>rd. 419,00 m²</u>

Im Weiteren wird in der Wertermittlung eine Brutto-Grundfläche von rd. 419,00 m² für das Wohnhaus als sachrichtig angenommen.

Fotodokumentation:

Standorte und Blickrichtungen siehe Anlage 5 (Lageplan)



Foto 1: Dahmstraße Richtung Süden



Foto 2: Dahmstraße Richtung Norden



Foto 3: Straßenansicht, Südwesten



Foto 4: Straßenansicht, Auffahrt



Foto 5: Nordwestansicht



Foto 6: Westansicht



Foto 7: Südansicht



Foto 8: Terrasse



Foto 9: Garage, Südostansicht



Foto 10: Garten, westseitig mit Spielgerät

Details:



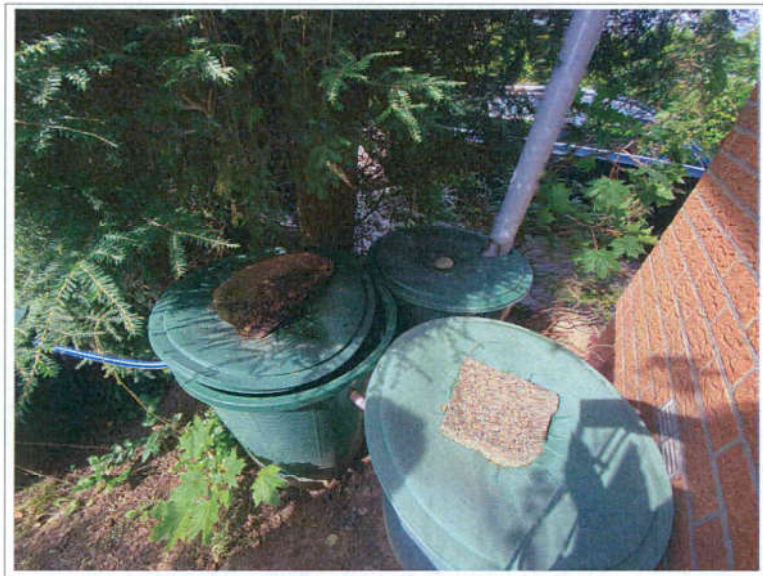
Foto 11: Garten



Foto 12: Dachunterschläge



Fotc 13: Hauseingang



Fotc 14: Regenwasserauffang

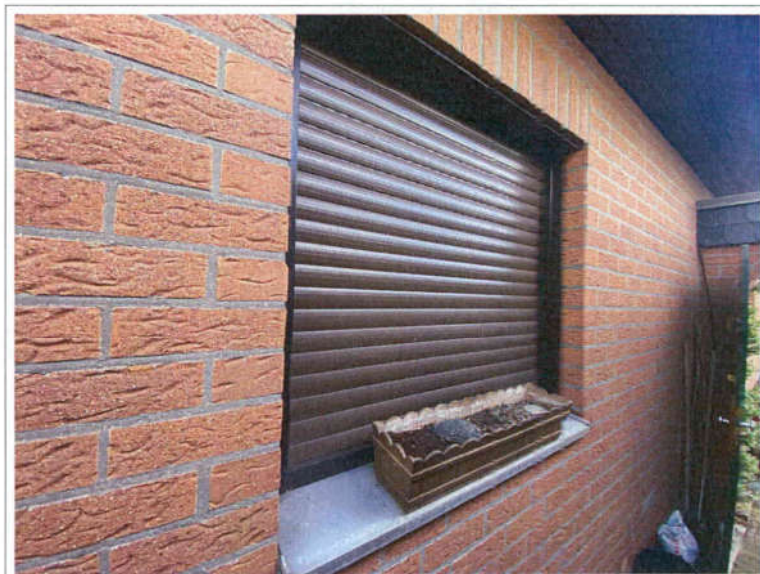


Foto 15: Rolläden