



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. Ole Rintelen

Amtsgericht Ratzeburg
Herrenstraße 11

23909 Ratzeburg

15. April 2025
AZ 16 K 4/23

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
betreffend das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in
23909 Bäk, Mechower Straße 14



Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2025:

190.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

Eckdaten des Wertermittlungsobjektes:

Wertermittlungsstichtag 06.03.2025

Ortsbesichtigung 06.03.2025

Grundstücksdaten Gemarkung Bäk, Flur: 4, Flurstück(e): 20/9, Größe: 1.037 m²
Grundbuch von Bäk, Blatt 108

postal. Anschrift 23909 Bäk, Mechower Straße 14

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

Nutzer Das Wertermittlungsobjekt wird auskunftsgemäß vom Miteigentümer zu Wohnzwecken eigengenutzt; es bestehen keine Mietverhältnisse. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.

Objektbeschreibung Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus, welches ca. 1970 als eingeschossiges, unterkellertes Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss in massiver Bauweise errichtet wurde.

Die Fassade ist mit einem genarbten Verblendstein versehen, die Fenster sind Holzfenster mit Isolierverglasung. Die Holzdachkonstruktion ist als Satteldach ausgeführt und mit Betondachsteinen eingedeckt. Das Dachgeschoss krägt aus und hat daher eine größere Grund- und Wohnfläche als das Erdgeschoss.

Die Wohnfläche beträgt gem. Grobmaß am Ortsbesichtigungstermin und Plausibilisierung anhand der vorhandenen Planunterlagen ca. 60,37 m² im EG und ca. 63,48 m² im DG, insgesamt rd. 124 m².

Zwischen östlicher Gebäudeseite und östlicher Grundstücksgrenze befinden sich zwei aneinandergebaute Carports/Überdachungen in Holzkonstruktion, Abmessungen i.M. ca. 6,5 m x 5,5 m + 4,0 m x 5,6 m (nicht genehmigt). Im Gartenbereich in der südwestlichen Ecke des Bewertungsgrundstücks befindet sich ein Holzgartenhaus, Abmessungen ca. 4,85 m x 3,90 m, sowie weitere kleinere Verschläge und Gerätehaus etc..

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

Ausstattung:

Die Beheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung älteren Baujahrs mit zentraler Warmwasserversorgung. Kachelofen mit Heizeinsatz im Wohnzimmer vorhanden; gemäß Bescheinigung des Schornsteinfegermeisters war bis zum 31.12.2024 eine Außerbetriebnahme oder Nachrüstung erforderlich. Sanitäre Anlagen im WC EG und Bad DG in durchschnittlicher Ausstattung und Qualität mit weißen Sanitärobjekte, tlw. farbigen Fliesen, jeweils mit natürlicher Belüftung. Einbauküche in durchschnittlicher Ausstattung und Qualität – älteren Datums.

Allgemein- beurteilung

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem überwiegend baujahresentsprechenden Zustand mit diversen Bauschäden / -mängeln bzw. grundlegendem Instandsetzungsbedarf.

Ermittelte Werte

Bodenwertanteil:	173.000 €
marktangepasster Sachwert:	190.000 €
Ertragswert:	189.000 €

Verkehrswert (Marktwert):	190.000 €
----------------------------------	------------------

Dieses Gutachten enthält 43 Seiten und 4 Anlagen mit 32 Seiten. Es wurde in 7 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

Inhaltsverzeichnis		Seite
0	Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung	5
1	Allgemeine Angaben	7
2	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Lage und tatsächliche Eigenschaften	9
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund	11
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.4.1	Grundbuchliche Belange	12
2.4.2	Baulastenverzeichnis, Umliegungs- Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren, Denkmalschutz oder dgl.	12
2.4.3	Planungsrechtliche Gegebenheiten	13
2.4.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
2.5	Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation	13
3	Gebäudebeschreibung	14
3.1	Art des Gebäudes	14
3.1.1	Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes	14
3.1.2	Wohnflächen	17
3.2	Ausführung und Ausstattung	19
3.2.1	Besondere Bauteile und Einrichtungen	21
3.3	Zustand	21
3.4	Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.	23
3.5	Allgemeinbeurteilung	23
4	Verkehrswertermittlung	24
4.1	Grundstücksdaten	24
4.2	Auswahl Wertermittlungsverfahren	25
4.3	Bodenwertermittlung	26
4.3.1	Bodenwert Bewertungsgrundstück	26
4.4	Sachwertermittlung	28
4.4.1	Sachwert Einfamilienwohnhaus	30
4.4.1.1	Bruttogrundfläche	30
4.4.2	Anpassung an den Grundstücksmarkt	33
4.4.3	marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	34
4.4.4	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
4.5	Ertragswertermittlung	36
4.5.1	Ertragswert Einfamilienwohnhaus	37
4.5.2	marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	40
4.5.3	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	40
4.6	Verkehrswert / Marktwert	41
5	Literaturverzeichnis	42
6	Verzeichnis der Anlagen	43

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

Für das Bewertungsobjekt liegt in der Bauakte des Bauarchivs des Kreises Herzogtum-Lauenburg ein Bauschein vor vom 15.08.1969 für ein Einfamilienwohnhaus mit angebaute Garage und Ölfeuerung nebst gestempelten Planunterlagen. Weiter liegt ein Nachtragsbauschein vor vom 10.10.1969 für die veränderte Ausführung ebenfalls mit gestempelten Planunterlagen und ein Rohbauabnahmeschein vom 09.01.1970 sowie Schlussabnahmeschein vom 29.09.1970. Außerdem liegt eine Baugenehmigung vor vom 22.07.2011 für den Neubau eines Gartengerätehauses nebst gestempelten Planunterlagen.

Ein Rücknahmebescheid vom 24.04.1998 liegt vor, dass der Bauantrag vom 01.04.1997 für den An- und Umbau des Alten- und Pflegeheims zurückgezogen wurde. Gem. Schreiben der Bauaufsichtsabteilung des Kreises Herzogtum-Lauenburg vom 16.04.1997 fügt sich das geplante Vorhaben hinsichtlich des Bauvolumens nicht in die Umgebung ein, daher kann keine Genehmigung erteilt werden.

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

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der genannten baulichen Anlagen unterstellt soweit nicht anders beschrieben.

Für die Carports/Überdachungen an der östlichen Gebäudeseite liegt keine Baugenehmigung in der Bauakte des Kreises Herzogtum-Lauenburg vor. Es wird eine nachträgliche Legalisierung / Baugenehmigung dieser baulichen Anlagen unterstellt. Ein Risikowertabschlag für die nachträgliche Legalisierung/Genehmigung und/oder ggf. (Teil)rückbau der Carports/Überdachungen wird unter besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in dieser Wertermittlung berücksichtigt.

Bei der Beschreibung der Ausführung und Ausstattung des Bewertungsobjektes handelt es sich um eine Zustandsbeschreibung auf der zerstörungsfreien Inaugenscheinnahme am Besichtigungstermin.

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

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

Abweichungen der Beschreibung können in Teilbereichen vorhanden sein, aber ohne wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert. Die Gebäudebeschreibung ist ein Teil des Verkehrswertgutachtens

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

und kann nur im Zusammenhang mit allen weiteren textlichen, zeichnerischen und fotodokumentarischen Ausführungen zum Verkehrswert beurteilt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber:	Amtsgericht Ratzeburg Herrenstraße 11 23909 Ratzeburg
Eigentümer:	1. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. 2. aus datenschutzrechtl. Gründen N.N. - Anteil jeweils 1/2 -
Auftrag erhalten am:	06. Juni 2024 bzw. 5. Dezember 2024
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungsgrundlagen:	Baugesetzbuch einschlägige Fachliteratur Wertermittlungsrichtlinien Wertermittlungsverordnung Grundbuchauszug tlw. Liegenschaftskartenauszug und Liegenschaftsbuch Baupläne und Unterlagen aus der Bauakte Auskunft über evtl. bestehende Baulasten Auskunft des Bauamtes / Gemeinde zu planungsrechtlichen Gegebenheiten Anliegerbescheinigung Auskunft des Gutachterausschusses Bodenrichtwerte, Marktberichte, Sachwertfaktoren Fotos örtliche Feststellungen
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:	Durch die Mitarbeiter des Sachverständigen wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: Einholung der erforderlichen Auskünfte und Unterlagen bei den zuständigen Ämtern; die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für diese Gutachtenerstellung verwendet.

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

Wertermittlungstichtag: 06.03.2025

Qualitätstichtag: 06.03.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 06.03.2025

Die Parteien sowie ggf. deren Bevollmächtigte wurden mit Schreiben vom 18.02.2025 vom Ortsbesichtigungstermin am 06.03.2025 in Kenntnis gesetzt. Es konnte eine Innen- und Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts stattfinden.

Teilnehmer am Ortstermin: der Unterzeichner
der Miteigentümer

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl:	Gemeinde Bäk (ca. 885 Einwohner)
Kreis:	Herzogtum Lauenburg (ca. 205.059 Einwohner)
Bundesland:	Schleswig-Holstein

Quelle: Statistikamt Nord Stand 31.03.2025

Lage: Die Gemeinde Bäk liegt am Ostufer des Ratzeburger Sees im Naturpark Lauenburgische Seen. Bäk ist zugehörig zum Amt Lauenburgische Seen im Kreis Herzogtum Lauenburg des Bundeslandes Schleswig-Holstein. Das Zentrum Ratzeburgs liegt ca. 3 km südwestlich, Mölln ca. 15 km südwestlich, Lübeck liegt ca. 25 km nördlich von Bäk. Die Landeshauptstadt Kiel liegt ca. 100 km nordwestlich und Hamburg ca. 70 km südwestlich von Bäk. Bäk gehört zur Metropolregion Hamburg.

Das zu bewertende Objekt befindet sich innerhalb eines Wohngebietes im nördlichen Teil von Bäk.

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

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: Das nähere Umfeld wird überwiegend durch Wohnnutzung geprägt durch ein- bis zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser.

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

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

Infrastruktur:	Kindertagesstätte in Bäk vorhanden, Grundschule sowie weiterführende Schulen im nahe gelegenen Ratzeburg vorhanden; diverse Sport-, Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten insbesondere durch die Lauenburgische Seenlandschaft in umliegender Umgebung gegeben.
Geschäfte für den täglichen Bedarf:	div. Geschäfte in Ratzeburg in ca. 3 km Entfernung vorhanden
Individualverkehr / Öffentl. Verkehrsmittel, Entfernungen:	<p>Die Autobahn A 24 (Hamburg – Berlin), Anschlussstelle Gudow, ist in ca. 25 km in südlicher Richtung zu erreichen; die Autobahn A 1 (Hamburg - Heiligenhafen), Anschlussstelle Lübeck, ist in ca. 30 km in nordwestlicher Richtung zu erreichen. Die Bundesstraße B 207, die Hamburg-Bergedorf mit Lübeck verbindet, ist in ca. 6 km in westlicher Richtung des Bewertungsobjekts zu erreichen. Der Hamburger Flughafen sowie die Hamburger Innenstadt sind jeweils in ca. 70 km in südwestlicher Richtung zu erreichen.</p> <ul style="list-style-type: none">- Bahnhof Ratzeburg ca. 6 km entfernt- Bushaltestelle ca. 100 m eingeschränkter Verkehr <p>Bäk ist an den HVV (Hamburger Verkehrsverbund GmbH) angeschlossen.</p>

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 55m (Eckgrundstück)
Abmessungen Grundstück b/t:	i. M. ca. 35 m x 30 m
Anmerkung:	unregelmäßige Grundstücksform
Grundstücksgröße insgesamt:	1.037 m ²
Topographische Grundstückslage:	überwiegend eben

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

2.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart:	Ortsdurchgangsstraße mit mäßigem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut Fahrbahn geteert beidseitig Gehwege
Höhenlage zur Straße:	normal, Zufahrt zum Carport abfallend (Carport auf Kellerniveau)
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Kanalanschluss elektrischer Strom Wasser Telefon
Grenzverhältnisse:	Keine Grenzbebauung des Wohngebäudes; grenznahe Bebauung der Carports / Überdachung
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	straßenseitig Mauerwerksockel mit Hecke, Metallzufahrtstor, ansonsten Maschendrahtzaun, Hecken, Bewuchs
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird normal tragfähiger Baugrund unterstellt.
Anmerkungen:	Es wurden im Zuge dieser Wertermittlung keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse oder sonstige wertbeeinflussende Eigenschaften unterstellt.

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuchliche Belange

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Im Grundbuch von Bäk, Blatt 108 (Abruf vom 09.01.2024) bestehen folgende Eintragungen (nur auszugsweise):

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:	bereits gelöscht
Lfd. Nr. 2	Gemarkung Bäk, Flur 4, Flurst. 20/9 Gebäude- und Freifläche, Mechower Straße 14, Größe: 1.037 m ²

Erste Abteilung:

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

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1:	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Ratzeburg, Az.: 16 K 4/23); eingetragen am 09.01.2024.
-------------	--

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

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

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.06.2024 des Kreises Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Bauordnung und Denkmalschutz, ist im Baulastenverzeichnis für das Bewertungsgrundstück keine Baulast eingetragen.
---------------------------------------	---

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

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

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Darstellung im Flächen-nutzungsplan:	Dorfgebiet mit land- und forstwirtschaftlichen Betrieben (MD)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Gemäß Auskunft per Email des Amtes Lauenburgische Seen vom 14.06.2024 liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Bereich eines rechtskräftigen B-Plans. Das Grundstück wird nach § 34 BauGB beurteilt (Innenbereich), weitere Bestimmungen gibt es nicht.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Bereich einer städtebaulichen Satzung.

2.4.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Anlieger-/ Straßenbaubeiträge:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes Lauenburgische Seen, Kämmerei, wurden für das Bewertungsgrundstück Erschließungskostenbeiträge für die zentrale Abwasserbeseitigung im Jahr 1984 endgültig veranlagt/gezahlt. Künftig wären lediglich Kostenerstattungen für zusätzliche Anschlussleitungen nach dem Satzungsrecht zu erheben/abzurechnen.</p> <p>Weiterhin wird bestätigt, dass für das Bewertungsobjekt keine Erschließungsbeiträge oder Vorausleistungen nach BauGB sowie Beiträge nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen fällig sind oder in absehbarer Zeit fällig werden.</p> <p>Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass ansonsten sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.</p>

2.5 Derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Das Wertermittlungsobjekt wird auskunftsgemäß vom Miteigentümer zu Wohnzwecken eigengenutzt; es bestehen keine Mietverhältnisse. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Art des Gebäudes

Art des Gebäudes: freistehendes Einfamilienwohnhaus

- eingeschossig
- ausgebauten Dachgeschoss
- unterkellert
- Satteldach

Baujahr: ca. 1970

Anbauten/Erweiterungen: keine

Modernisierungen: In den letzten Jahren wurden am Bewertungsobjekt keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt.
Das WC im EG wurde angenommen ca. in den 1990er Jahren modernisiert.
Gemäß ungeprüfter Angabe des Miteigentümers wurden ein Zimmer und das Bad im DG von innen nachträglich gedämmt.
Die Carports/Überdachungen wurden ca. 2003 errichtet (nicht genehmigt).

3.1.1 Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes

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

Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

Die Gesamtnutzungsdauer wird aufgrund des Sachwertmodells des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen.

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

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

In Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem (vorläufigen rechnerischen) Gebäudealter (2025 – 1970 = 55 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.

Am Bewertungsobjekt sind umfangreiche Bauschäden und –mängel sowie Instandhaltungsstau vorhanden. Ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer wird deshalb eine umfassende Modernisierung vornehmen. Das Bewertungsobjekt weist einen überwiegend unsanierten Zustand aus dem Baujahr 1970 auf.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst gemäß Punktetabelle der Sachwertrichtlinie / NHK 2010 (Anlage 4 Sachwert-Richtlinie) eingeordnet.

bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen:

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

Summe

unterstellte Modernisierungsmaßnahmen:

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

Summe

Summe gesamt

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

Hieraus ergeben sich insgesamt 18 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl kann die Restnutzungsdauer gemäß nachfolgender Tabelle geschätzt werden:

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre), dem ermittelten Modernisierungsgrad und dem Gebäudealter wird eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf Basis der vorstehenden Tabelle von **rd. 60 Jahren** geschätzt und in Ansatz gebracht.

Aus der Gesamtnutzungsdauer und der geschätzten Restnutzungsdauer (60 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 60 Jahre =) 20 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 20 Jahre =) 2005.

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

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

3.1.2 Wohnflächen

Wohnflächenermittlung

Wohnflächenermittlung gem. Grobaufmass am Ortsbesichtigungstermin

<u>EG</u>			
Flur		2,38 m x 2,18 m	
	+	1,70 m x 3,60 m =	11,31 m ²
WC		2,00 m x 1,00 m =	2,00 m ²
Küche		2,50 m x 3,44 m =	8,60 m ²
Wohnzimmer/Esszimmer		6,72 m x 3,44 m	
	+	3,68 m x 4,31 m	
	-	0,41 m x 1,27 m =	38,46 m ²
Summe EG		=	<u>60,37 m²</u>

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

DG				
Flur		1,40 m x	4,05 m =	5,67 m ²
Zimmer 1		4,25 m x	4,60 m	
	-	0,53 m x	1,00 m	
	-	4,60 m x	0,30 m	
	-	4,60 m x	0,9m/2 =	15,57 m ²
Zimmer 2		3,90 m x	3,77 m	
	-	1,07 m x	0,94 m	
	-	3,90 m x	0,30 m	
	-	3,90 m x	0,9m/2 =	10,77 m ²
Balkon 1 (zu 1/4 der Fläche)	1/4 x	(1,05 m x	9,00 m	
	-	3,90 m x	2x 0,9m/2) =	1,49 m ²
Bad		2,80 m x	3,00 m	
	-	3,00 m x	0,30 m =	
	-	3,00 m x	0,9m/2 =	6,15 m ²
Zimmer 3		2,50 m x	4,18 m	
	+	1,25 m x	0,60 m	
	-	2,50 m x	0,30 m	
	-	2,50 m x	0,9m/2 =	9,33 m ²
Zimmer 4		4,25 m x	3,60 m	
	-	0,32 m x	1,07 m	
	+	1,25 m x	0,60 m	
	-	3,60 m x	0,30 m	
	-	3,60 m x	0,9m/2 =	13,01 m ²
Balkon 2 (zu 1/4 der Fläche)	1/4 x	(1,05 m x	9,00 m	
	-	3,90 m x	2x 0,9m/2) =	1,49 m ²
Summe DG			=	<u>63,48 m²</u>
Wohnfläche insgesamt:				123,85 m ²
			rd.	124 m²

Die Wohnfläche wurde gem. überschlägigem Grobaufmass am Ortsbesichtigungstermin ermittelt, da die Wohnflächenermittlung zum Bauantrag nicht dem Grundriss Zustand zum Wertermittlungstichtag entspricht. Die Flächen wurden anhand der vorliegenden Planunterlagen und Liegenschaftskarte überschlägig überprüft und plausibilisiert. Das Dachgeschoss krägt aus und hat daher eine größere Grund- und Wohnfläche als das Erdgeschoss.

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

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

3.2 Ausführung und Ausstattung

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

Konstruktionsart:	massive Bauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Umfassungswände/ Außenverkleidung:	KG: 30 cm MW, EG: 24 cm Durex + 12 cm VMz (genarbter Verblendstein) Giebel mit Holzverkleidung
Sockel:	verputzt und gestrichen
Kamin / Schornstein:	Ziegelstein
Innenwände:	10 cm Leichtbauwände (gem. Bauakte)
Geschossdecken:	unterer Abschluss: 10 cm Kies, 8 cm B 120, Holzlager m. Parkett mit Glaswolle eingelegt Decke über KG: Hohlsteindecke System Rett 25 cm stark Decke über EG: Hohlsteindecke System Rett 25 cm stark, 2c, Isolierschicht, 3,5 cm Estrich
Treppen:	Geschosstreppe: Betontreppe mit Betonwerksteinstufen o.ä. kein Geländer vorhanden, Kellertreppe steil Spitzboden: Einschubtreppe aus Holz
Bodenbeläge:	Im EG überwiegend Fliesen, tlw. in Natursteinoptik o.ä. mit rauer Oberfläche, im DG überwiegend Teppichbelag, Bäder, Küche und Loggien mit Fliesenbelag.
Wand- und Decken- beläge:	überwiegend Raufasertapete mit Anstrich, tlw. Strukturputz o.ä., tlw. Holzvertäfelung im DG WC EG ca. 1,80 m hoch gefliest Bad DG: tlw. gefliest, tlw. Paneelverkleidung Küche: ca. 1,70 m hoch gefliest
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

	Fensterbänke:	Steinplatten
	Sohlbänke:	Klinkerplatten
Türen:	Hauseingangstür:	Holztür mit Lichtausschnitten
	Innentüren:	tlw. einfache, glatte Türen, tlw. Holztüren
	Terrassentür:	wie Fenster
Elektroinstallation:		durchschnittliche, baujahresentsprechende Ausstattung, technisch überaltert
Sanitäre Installation:	WC EG:	Stand-WC Waschbecken
	Bad DG:	Stand-WC zwei Waschbecken Badewanne
	Ausstattung:	Weißer Sanitärobjekte in durchschnittlicher Ausstattung und Qualität, tlw. farbige Fliesen, jeweils mit natürlicher Belüftung – Bad im DG nicht mehr zeitgemäß, WC im EG angenommen ca. in den 1990er Jahren modernisiert.
Küchenausstattung:		Einbauküche in durchschnittlicher Ausstattung und Qualität, älteren Datums - nicht wertrelevant.
Heizung:		Öl-Zentralheizung (Baujahr 1985, Brenner 1994, gem. Auskunft des Schornsteinfegermeisters) Plattenheizkörper und Rippenheizkörper mit Thermostatventilen, Kunststofföltanks im Keller vorhanden. Kachelofen mit Heizeinsatz im Wohnzimmer vorhanden. Gemäß Bescheinigung des Schornsteinfegermeisters war bis zum 31.12.2024 eine Außerbetriebnahme oder Nachrüstung erforderlich.
Warmwasserversorgung:		zentral über die Heizung

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Satteldach ohne Aufbauten
Dacheindeckung:	Betondachstein
Dachunterschläge/ Überstände:	Beton, Einfassungen tlw. mit Faserzementplatten (vermutlich asbesthaltig)
Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkblech

3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Markise – nicht wertrelevant
- Kachelofen - nicht wertrelevant

3.3 Zustand

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, baujahrstypisch
Belichtung und Besonnung:	gut bis ausreichend; Garten / Terrasse nach Süd- bis Südwesten ausgerichtet
Bauschäden und -mängel:	<p>Zum Wertermittlungsstichtag bzw. Ortsbesichtigungstermin konnten augenscheinlich folgende wesentliche Bauschäden / -mängel bzw. Instandhaltungsstau festgestellt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">- Teppichbodenbeläge abgenutzt, tlw. Flecken- Wand- und Deckenbeläge mit Verfärbungen- Treppengeländer / Absturzsicherung Geschosstreppe fehlt- diverse kleinere Mängel wie fehlende oder mangelhafte, nicht fachgerecht ausgeführte Wand- und Deckenverkleidungen und Laibungen der Dachflächenfenster vorhanden- Innenausbau insgesamt überholungsbedürftig- baujahresentsprechende Farbablösungen an den Kellerwänden- Elektroausstattung technisch überaltert

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

- Balkongeländer tlw. defekt bzw. abgängig
- Dachunterseite im Spitzboden weist sichtbare Feuchtigkeitsspuren auf. Im Bereich der Dachschrägen im DG tlw. weiße Verfärbungen, im Wohnzimmer EG an der Decke Feuchtigkeitsspuren / Verfärbungen sichtbar.
- Unter den Balkonen und Dachunterschlägen/Auskragungen Farb- und Betonabplatzungen und Risse vorhanden.
- Fenster insgesamt überholungs- bis erneuerungsbedürftig, Scheiben tlw. „blind“
- außenliegende Holzbauteile überholungsbedürftig
- Ölheizungsanlage allein aufgrund ihres Alters (rd. 40 Jahre) kurzfristig erneuerungsbedürftig
- Gemäß Bescheinigung des Schornsteinfegermeisters war bis zum 31.12.2024 eine Außerbetriebnahme oder Nachrüstung des Kachelofens mit Heizeinsatz erforderlich.

Hinweis: Gemäß ungeprüfter Angabe des Miteigentümers sind die Balkonbodenbeläge ohne Abdichtungsfolie ausgeführt worden. Das Ofenrohr des Kachelofens soll innen gebrochen sein. Das Bad sowie ein Zimmer im DG sollen von innen gedämmt worden sein.

Wirtschaftliche Wertminderung:

- sanitäre Anlagen im DG überaltert und nicht mehr zeitgemäß

Anmerkung:

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

Sonstige Besonderheiten:

Ein Energieausweis entsprechend der Energieeinsparverordnung bzw. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde auf Nachfrage nicht vorgelegt.

Allgemeine Anmerkung:

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. In diesem Gutachten wird die Funktionalität unterstellt.

3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.

Carports / Überdachungen

Östlich des Wohngebäudes befinden sich zwei aneinandergebaute Carports / Überdachungen in Holzkonstruktion mit Flachdach mit Bitumeneindeckung. Abmessungen i.M. ca. 6,5 m x 5,5 m und ca. 4 m x 5,6 m. Insgesamt befindet sich das Bauteil in einem normalen Zustand.

Hinweis: Für die Carports/Überdachungen liegt in der Bauakte keine Baugenehmigung vor (s. Punkt 0 „Allgemeine Vorbemerkungen“ in diesem Gutachten). Gemäß ungeprüfter Angabe des Miteigentümers wurden die Carports ca. 2003 errichtet.

Gartenhaus

In der südwestlichen Ecke des Bewertungsgrundstücks befindet sich ein Holzgartenhaus Abmessungen ca. 4,85 m x 3,90 m. Ca. 2011 errichtet und genehmigt. Insgesamt befindet sich das Bauteil in einem normalen Zustand.

Außenanlagen:

- Kanalanschluss
- Zuwegung, Terrasse und Zufahrt mit Betonplatten, Waschbetonplatten o.ä.
- diverse Verschläge für Holzlagerung o.ä.
- Metallgartenhaus ca. 4 m² Grundfläche
- Rasen, Gartenanlagen und Pflanzungen

Einfriedung:

- Hecken/Bewuchs, Maschendrahtzaun, straßenseitig
Natursteinsockel mit Hecke

3.5 Allgemeinbeurteilung

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem überwiegend baujahresentsprechenden Zustand mit diversen Bauschäden / -mängeln bzw. grundlegendem Instandsetzungsbedarf.

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Grundstücksdaten

betreffend das mit einem freistehenden Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14

Gemarkung Bäk

Flur	Flurstück(e)	Größe(n)
4	20/9	1.037 m ²

Grundstücksgröße insgesamt: 1.037 m²

zum Wertermittlungsstichtag: 06.03.2025

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

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

4.2 Auswahl Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere:

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

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

4.3 Bodenwertermittlung

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

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

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

4.3.1 Bodenwert Bewertungsgrundstück

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

Gemäß Digital Atlas Nord (Bodenrichtwerte SH) beträgt der vom Gutachterausschuss Kreis Herzogtum Lauenburg herausgegebene Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024

in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjekts
in durchschnittlicher Lage = 210 €/m²

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

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

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

Begründung zum Bodenrichtwert

Der vom Gutachterausschuss angegebene Richtwert bezieht sich auf ein Richtwertgrundstück für den individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) mit einer Bezugsgröße von 600 m² mit durchschnittlichen Eigenschaften. Dieser Wert muss u. a. wegen der größeren Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks modifiziert werden.

Die Umrechnung der abweichenden Grundstücksgröße gegenüber dem Richtwertgrundstück wird gem. Umrechnungsfaktoren des Gutachterausschusses Kreis Herzogtum Lauenburg vorgenommen. Der Umrechnungsfaktor beträgt für das Bewertungsgrundstück mit ca. 1.037 m² Grundstücksgröße 0,88, entsprechend einem Abschlag von 12 %. Für die Straßenlage an der Ortsdurchgangsstraße sowie der unregelmäßigen Grundstücksform wird jeweils ein Abschlag in Höhe von 5 % geschätzt und in Ansatz gebracht. Weitere Anpassungen werden als nicht erforderlich erachtet.

Somit ergibt sich für das Bewertungsgrundstück ein modifizierter Bodenrichtwert von $210 \text{ €/m}^2 \times 0,88 \times 0,95 \times 0,95 = 166,78 \text{ €/m}^2$, rd. 167 €/m^2

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2025 wie folgt geschätzt:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland

$$1.037 \text{ m}^2 \times 167 \text{ €/m}^2 =$$

173.179 €

Bodenwert insgesamt:

rd. 173.000 €

4.4 Sachwertermittlung

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

Normalherstellungskosten

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

besondere Bauteile und Einrichtungen

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

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

Baunebenkosten

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

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Alterswertminderung

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

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

Sachwertfaktor / Marktanpassung

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

4.4.1 Sachwert Einfamilienwohnhaus

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

4.4.1.1 Bruttogrundfläche

Bruttogrundfläche

(gem. Pläunterlagen aus der Bauakte)

Kellergeschoss	10,10 m x	7,85 m =	79,29 m ²
Erdgeschoss	10,00 m x	7,75 m =	77,50 m ²
Dachgeschoss	12,00 m x	10,75 m =	<u>129,00 m²</u>
			285,79 m ²

Bruttogrundfläche gesamt **rd. 286 m²**

Baujahr (fiktiv):	2005
Gesamtnutzungsdauer:	80
Restnutzungsdauer:	60 Jahre

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

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

Einstufung des Gebäudestandards gem. Anlage 2 der SW-RL / NHK 2010						
	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände			3,5			23%
Dach			3,0			15%
Fenster und Außentüren			3,0			11%
Innenwände und -türen		2,5				11%
Deckenkonstruktion und Treppen			3,0			11%
Fußböden			3,0			5%
Sanitäreinrichtungen			3,0			9%
Heizung				4,0		9%
sonstige technische Einrichtungen			3,0			6%
NHK-Typ 1.01	655 €	725 €	835 €	1.005 €	1.260 €	
Gebäudestandard Bewertungsobjekt						3,15
						863,80 €

Ausstattungsstandard: 3,15

NHK-Typ 1.01; freistehendes Einfamilienhaus, KG, EG, ausgeb. DG

Für das Bewertungsobjekt wurde insgesamt ein Gebäudestandard von 3,10 ermittelt. Für den fehlenden Drempel wird ein Abschlag auf den ermittelten NHK-Ansatz in Höhe von 10 % geschätzt und in Ansatz gebracht. Somit ergibt sich folgender NHK-Ansatz:

863,80 €/m² x 0,9 = rd. 777 €/m² BGF.

Ansatz: **777 €/m² BGF**

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

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

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

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in
23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010: (inkl. Baunebenkosten)	777 €/m ²	
Baupreisindex zum Stichtag 06.03.2025 (Index IV/ 2024) (Basisjahr 2010 = 100)	1,847	
Normalherstellungskosten: zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2025	1.435 €/m ²	
Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag: (1.435 € x 286 m ² BGF)		410.410 €
Wertminderung wegen Alters (linear): Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt) 60 Jahre rd. 25% des Herstellungswertes Alterswertminderungsfaktor = 0,75		-102.603 €
Außenanlagen, Hausanschlüsse etc. (pauschaler Zeitwert gem. Sachwertmodell des Gutachterausschusses):		8.000 €
Zwischensumme:		315.807 €
Zeitwert von besonderen Bauteilen und Einrichtungen: (keine wertrelevanten bzw. im NHK-Ansatz enthalten)		
Insgesamt besondere Bauteile und Einrichtungen:	Zeitwert psch.:	0 €
 - Carports sowie Gartenhaus sind im Ansatz der Außenanlagen gem. Gutachterausschussmodell enthalten		
Wert der baulichen Anlagen:		315.807 €
Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.3)	rd.	173.000 €
vorläufiger Sachwert:		488.807 €
	rd.	489.000 €

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

4.4.2 Anpassung an den Grundstücksmarkt

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

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

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

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

Begründung Marktanpassung / Sachwertfaktor

Der zuständige Gutachterausschuss des Kreises Herzogtum Lauenburg hat Sachwertfaktoren zur Marktanpassung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser für verschiedene Bodenrichtwertniveaus abgeleitet und veröffentlicht (Auswertungszeitraum 2023).

Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 489.000 € und einem einzuordnenden Bodenwertniveau von 210 €/m² (Spanne 190-240 €/m²) ergibt sich gem. Tabelle des Gutachterausschusses ein Sachwertfaktor von ca. 1,11.

Aufgrund des insgesamt schlechten Zustands des Bewertungsobjekts ist der gem. Gutachterausschuss ermittelte Sachwertfaktor schlechter einzuschätzen. Insgesamt wird ein Abschlag auf den zuvor ermittelten Sachwertfaktor von ca. 10 % geschätzt und für angemessen erachtet.
 $1,11 \times 0,9 = 1,00$.

Aufgrund der abgeleiteten Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses sowie der individuellen Einschätzung des Bewertungsgegenstands wird ein Sachwertfaktor mit rd. 1,00, respektive einem Abschlag von ± 0,0%, auf den vorläufig ermittelten Sachwert geschätzt und in Ansatz gebracht.

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

Marktanpassung :

vorläufiger Sachwert:	488.807 €
Sachwertfaktor 1 (%)	
marktangepasster vorläufiger Sachwert:	488.807 €

4.4.3 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter ist die geänderte Marktlage mit zurückhaltendem Kaufverhalten aufgrund des Krieges in der Ukraine und gestiegenen Energiekosten sowie gestiegener Zinsen und erhöhten Baukosten/Auflagen mit einem Unsicherheitsfaktor zu berücksichtigen. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von -10,0% auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt (488.807 € x 0,9 = 439.926 €).

marktangepasster vorläufiger Sachwert: 439.926 €

4.4.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt in einem überwiegend baujahresentsprechenden Zustand mit diversen Bauschäden / -mängel bzw. mit grundlegendem Instandsetzungsbedarf. Es wird angenommen, dass ein wirtschaftlich denkender Marktteilnehmer aufgrund des schlechten Zustands eine umfassende Modernisierung anstreben wird. Für die unter Punkt 3.3 und 3.4 genannten Baumängel / -schäden bzw. für eine umfangreiche Instandsetzung wird ein Betrag i.H.v. 2.000 €/m² Wohnfläche geschätzt und in Ansatz gebracht. Das ergibt einen Wertabschlag in Höhe von rd. 250.000 € (2.000 €/m² x 124 m² = 248.000 € rd. 250.000 €).

Ein Risikowertabschlag für die nachträgliche Legalisierung/Genehmigung und/oder ggf. (Teil)rückbau der Carports/Überdachung ist in dem o.g. Wertabschlag berücksichtigt und enthalten.

Insgesamt wird ein Wertminderungsabschlag i.H.v. **250.000 €** für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht.

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

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

Es handelt sich hier um eine grob überschlägige Schätzung eines Wertabschlags im Rahmen einer Verkehrswertermittlung. Um eine genaue Einschätzung des Investitionsbedarfs zu erhalten, ist eine dezidierte Kostenermittlung erforderlich, die nicht Umfang einer Verkehrswertermittlung ist.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten stellt kein Bausubstanzgutachten dar.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: (Bauschäden/-mängel u. unterm. Instandhaltung / Risikoabschlag)	-250.000 €
--	------------

Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen

marktangepasster Sachwert:	189.926 €
rd.	190.000 €

4.5 Ertragswertermittlung

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

Ertragsverhältnisse (Reinertrag, Rohertrag)

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

Liegenschaftszinssatz / Kapitalisierungsfaktor

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

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

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

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.5.1 Ertragswert Einfamilienwohnhaus

Begründung tatsächliche Mieten:

Das Wertermittlungsobjekt wird auskunftsgemäß vom Miteigentümer zu Wohnzwecken eigengenutzt; es bestehen keine Mietverhältnisse. Für diese Wertermittlung wird Miet- und Pachtfreiheit unterstellt.

Tatsächliche Mieten (mietvertragliche Vereinbarungen):

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Einfamilienhaus	124 m ²			
Carports / Überdachungen	psch.			
tatsächlicher Ertrag insgesamt:		eigengenutzt		0 €

Begründung marktüblich erzielbare Mieten:

Der zuständige Gutachterausschuss des Kreises Herzogtum Lauenburg hat Mieten für das Kreisgebiet, gegliedert nach Bodenrichtwertniveau, für das Jahr 2023 angegeben. Für ein Bodenrichtwert von 210 €/m² ergibt sich gem. Tabelle des Gutachterausschusses interpoliert eine Quadratmetermiete von rd. 11,50 €/m². Weitere Merkmale wie Baujahr, Ausstattung und Zustand werden nicht angegeben, weshalb diese Angaben nur als Orientierungswerte dienen können.

Bezogen auf die Angaben des Gutachterausschusses wird unter Berücksichtigung des Baujahres, der Größe, der Lage und der Gesamtbeschaffenheit mit dem gegebenen Ausstattungsstandard für das Bewertungsobjekt (nach umfassender Modernisierung) eine Gesamtmiete von rd. 1.600 €/Monat, entsprechend 12,90 €/m² pro Quadratmeter Wohnfläche als angemessen erachtet und als marktüblich erzielbar geschätzt. In dem geschätzten Mietansatz berücksichtigt und enthalten sind die Carports/Überdachungen und das Gartenhaus sowie sonstige Grundstücksneben- und Freiflächen.

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

marktüblich erzielbare Mieten:

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Einfamilienhaus	124 m ²		1.600 €	19.200 €
Carports / Überdachungen	psch.	inkl. der Gesamtmiete		
marktüblich erzielbarer Rohertrag insgesamt:			1.600 €	19.200 €

Jahresrohertrag: rd. **19.200 €**

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

Begründung gewählter Liegenschaftszinssatz

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes sollte dem Sachverständigen im Idealfall von den zuständigen Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellt werden. Im vorliegenden Fall hat der zuständige Gutachterausschuss des Kreises Herzogtum Lauenburg Liegenschaftszinssätze für den Berichtszeitraum 2019-2023 abgeleitet. Der mittlere Liegenschaftszinssatz (Median) für Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt demgemäß für das Jahr 2023 = 3,32 % (Spanne 2,13 – 5,21 %).

Der Immobilienbundesverband (IVD) gibt für freistehende Einfamilienhäuser eine mittlere Liegenschaftszinsspanne von 1,5 - 4,0 % an, Stand Januar 2025.

Auf Basis der recherchierten Liegenschaftszinsangaben sowie der individuellen Risikoeinschätzung des Bewertungsobjektes wird zum Wertermittlungsstichtag ein Liegenschaftszinssatz mit rd. 3,00% als angemessen erachtet und in Ansatz gebracht.

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag: **rd. 19.200 €**

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

Verwaltungskosten psch. 360,00 €

Instandhaltungskosten

Wohnfläche 124 m² x 14,00 €/m² 1.736,00 €

Carports/

Überdachungen psch. 150,00 €

Inst.Kosten rd. 9,8% des Rohertrags 1.886,00 €

Mietausfallwagnis psch. 2,0% 384,00 €

entspricht insgesamt -13,7% Bewirtschaftungskosten -2.630,00 €

Jahresreinertrag: **16.570 €**

Wert der anrechenbaren Grundstücksfläche:
(siehe Bodenwertermittlung unter Pkt. 4.3) = 173.000 €

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist)
 $173.000 € \times 3,00\% =$ -5.190 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen: 11.380 €

wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes: 60 Jahre

Vervielfältiger / Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) = 27,68

einschl. Abschreibung und 3% Liegenschaftszinssatz

$11.380 € \times 27,68 =$ 314.998,40 €

Ertragswert der baulichen Anlagen: 314.998 €

Bodenwertanteil: (siehe unter Pkt. 4.3) 173.000 €

487.998 €

vorläufiger Ertragswert: **rd. 488.000 €**

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

4.5.2 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter ist die geänderte Marktlage mit zurückhaltendem Kaufverhalten aufgrund des Krieges in der Ukraine und gestiegenen Energiekosten sowie gestiegener Zinsen und erhöhten Baukosten/Auflagen mit einem Unsicherheitsfaktor zu berücksichtigen. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von -10,0% auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt (487.998 € x 0,9 = 439.198 €).

marktangepasster vorläufiger Ertragswert: 439.198 €

4.5.3 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Siehe Punkt 4.4.4 in diesem Gutachten.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -250.000 €
(Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung / Risikoabschlag)

Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen

Ertragswert: 189.198 €
rd. 189.000 €

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

4.6 Verkehrswert / Marktwert

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

Ermittelte Werte:

Bodenwertanteil:	173.000 €
marktangepasster Sachwert:	190.000 €
Ertragswert:	189.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) für das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14

Gemarkung Bäk, Flur 4, Flurstück(e) 20/9

wird zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2025 in freier und sachverständiger Schätzung und unter Beachtung aller Vor- u. Nachteile mit rd.

190.000 €

in Worten: **Einhundertneunzigtausend EURO** geschätzt.

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

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

Hamburg, den 15. April 2025

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

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

5 Literaturverzeichnis

KLEIBER - SIMON - WEYERS:

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

SPRENGNETTER:

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

SCHMITZ/KRINGS/DAHLHAUS/MEISEL:

Baukosten – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung - 25. Auflage 2024/25

BGB

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

BauGB

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

BauNVO

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

ImmoWertV

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

WoFIV

Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGB I 2003, 2346)

II.BV

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

DIN 283

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

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage A	Kartografische Darstellung und Luftbild (3)
Anlage B	Liegenschaftskartenausschnitt (1)
Anlage C	Grundrisse, Ansichten, Schnitt (9)
Anlage D	Objektfotos (19)

Insgesamt 4 Anlagen mit 32 Seiten.

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

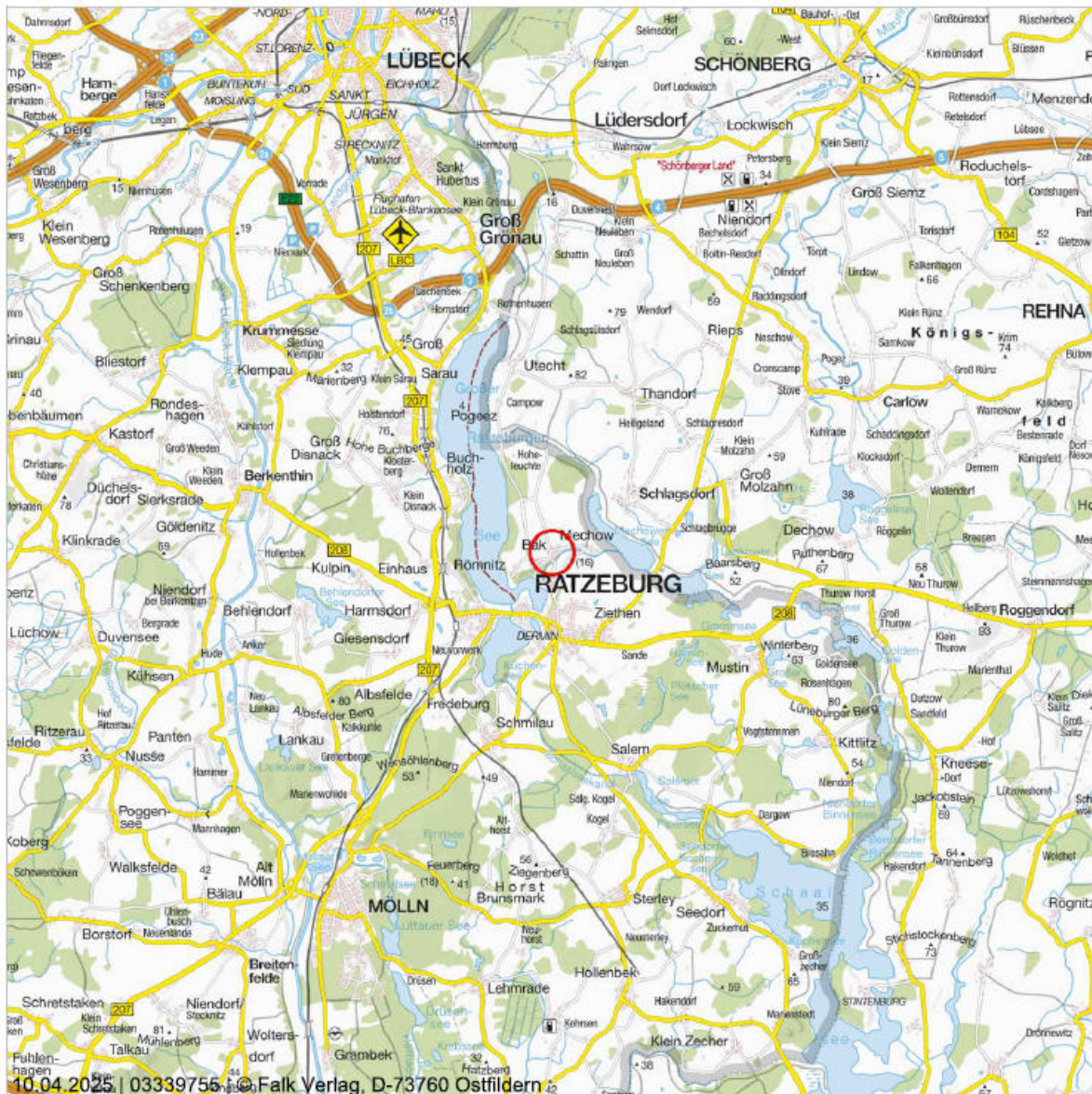
Anlage A - Kartografische Darstellung und Luftbild

Übersichtskarte MairDumont

23909 Bäk b Ratzeburg, Mechower Str. 14



geoport



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

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

Regionalkarte MairDumont

23909 Bäk b Ratzeburg, Mechower Str. 14



geoport



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



0

2.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzzen.)

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein

23909 Bäk b Ratzeburg, Mechower Str. 14



geoport



10.04.2025 | 03339755 | © Landesvermessungamt Schleswig-Holstein

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Schleswig-Holstein vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

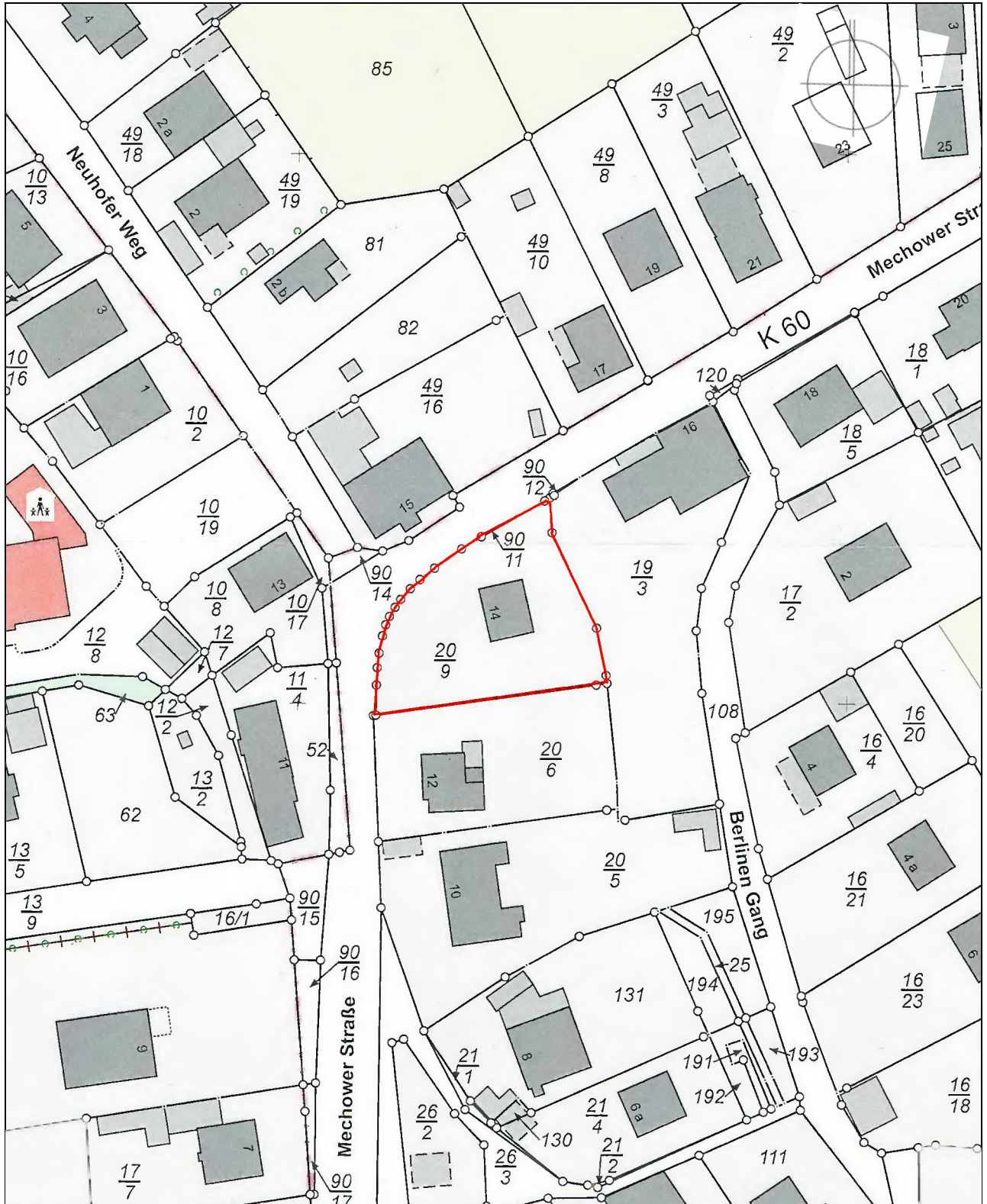
Datenquelle

Landesvermessungamt Schleswig-Holstein Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

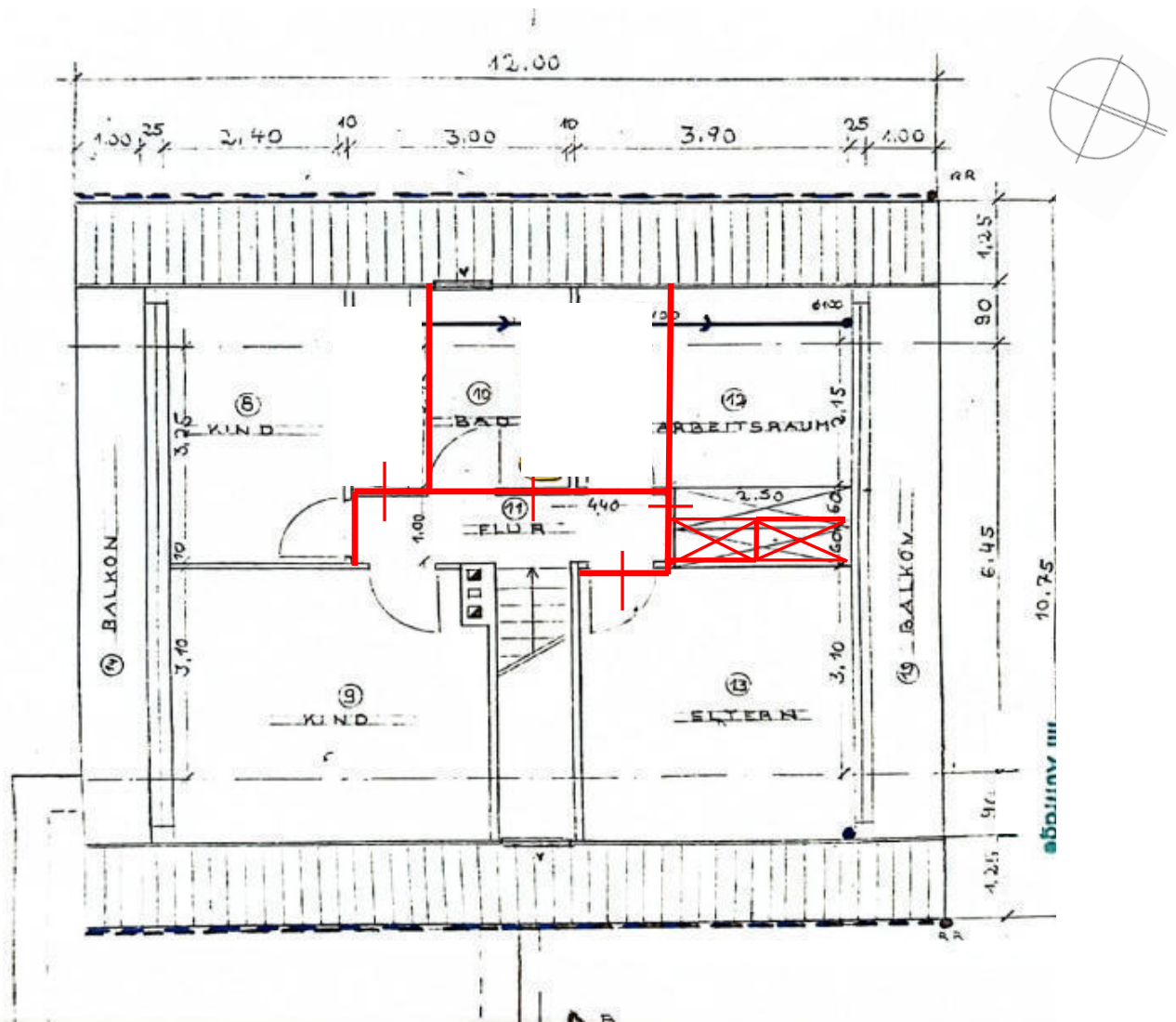
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

Anlage B - Liegenschaftskartenausschnitt (ohne Maßstab)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

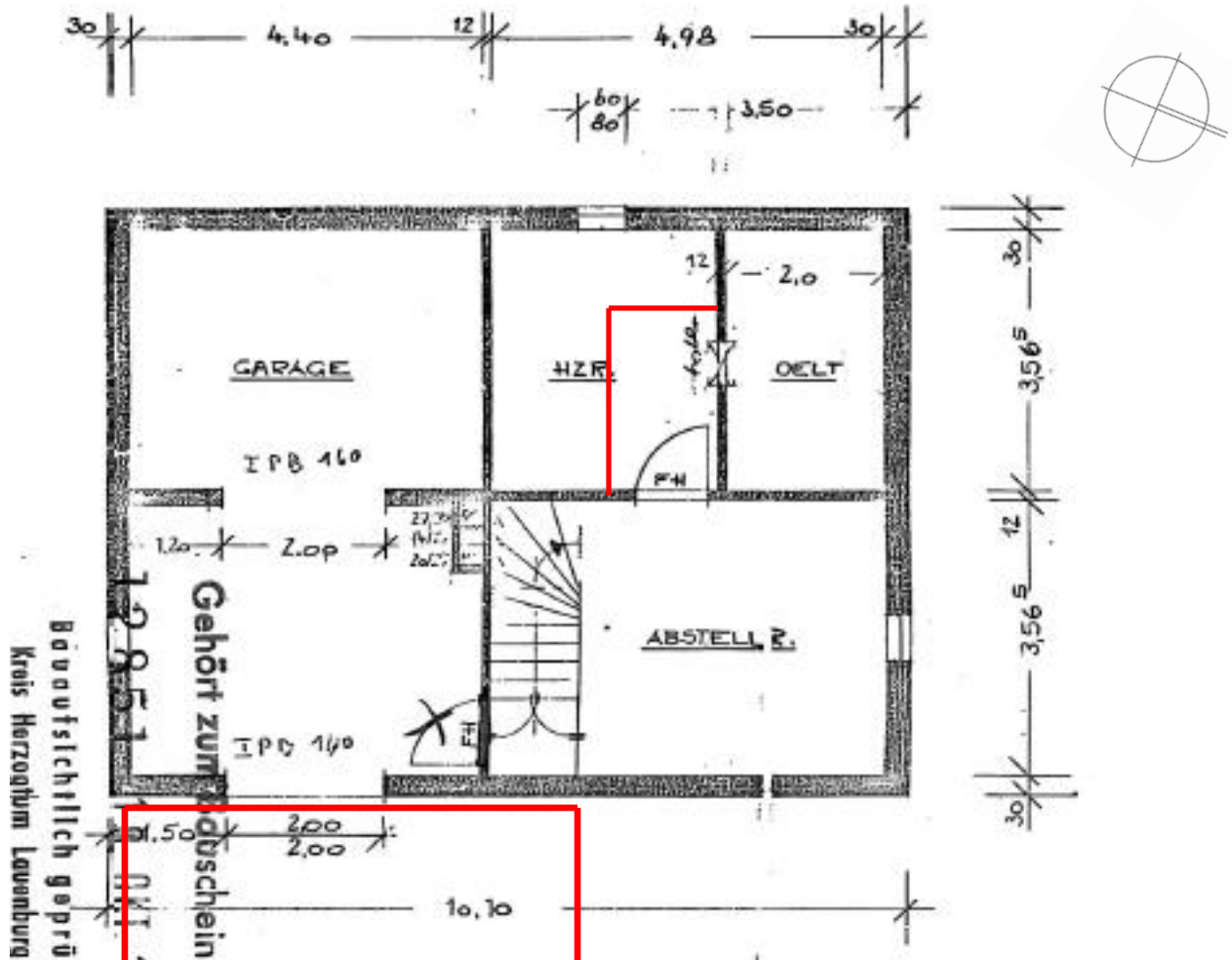
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108



Grundriss Dachgeschoss

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

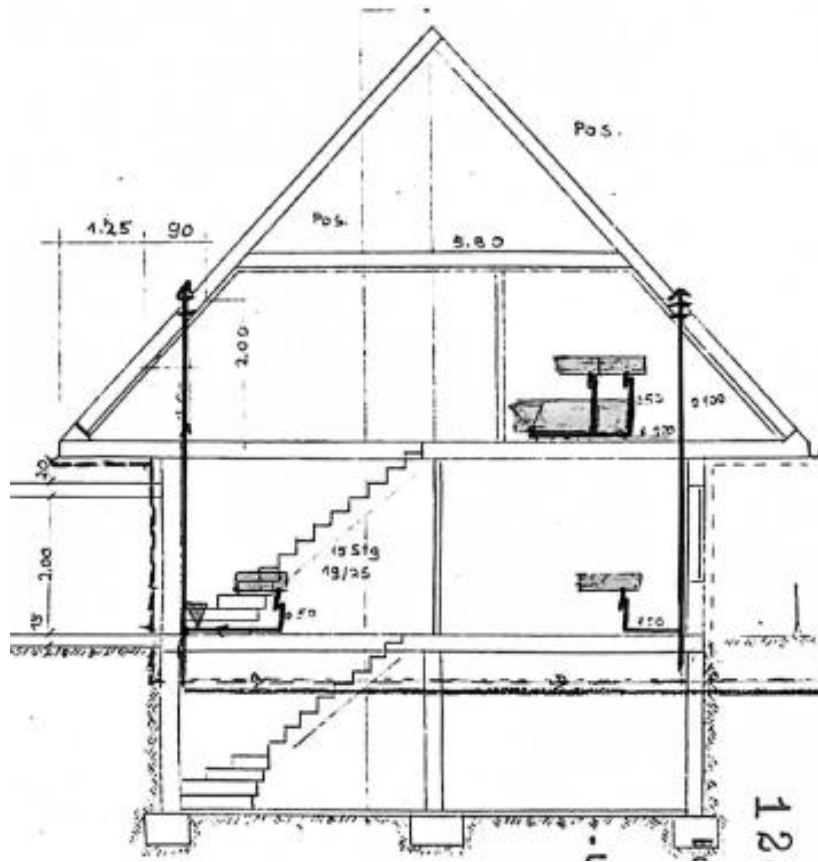


Grundriss Kellergeschoss

Carports-
Zufahrt/
Zugang
auf Keller-
geschoss
Niveau

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

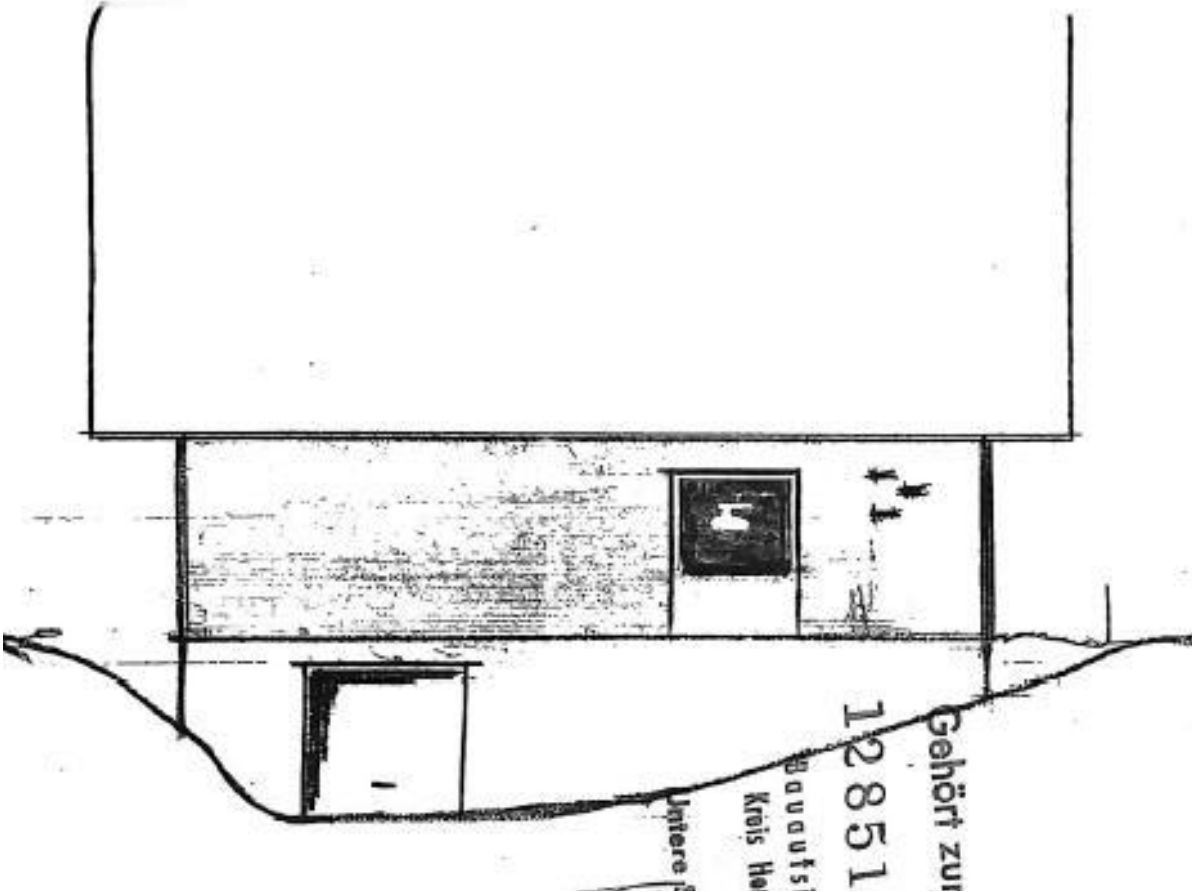
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108



Schnitt

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

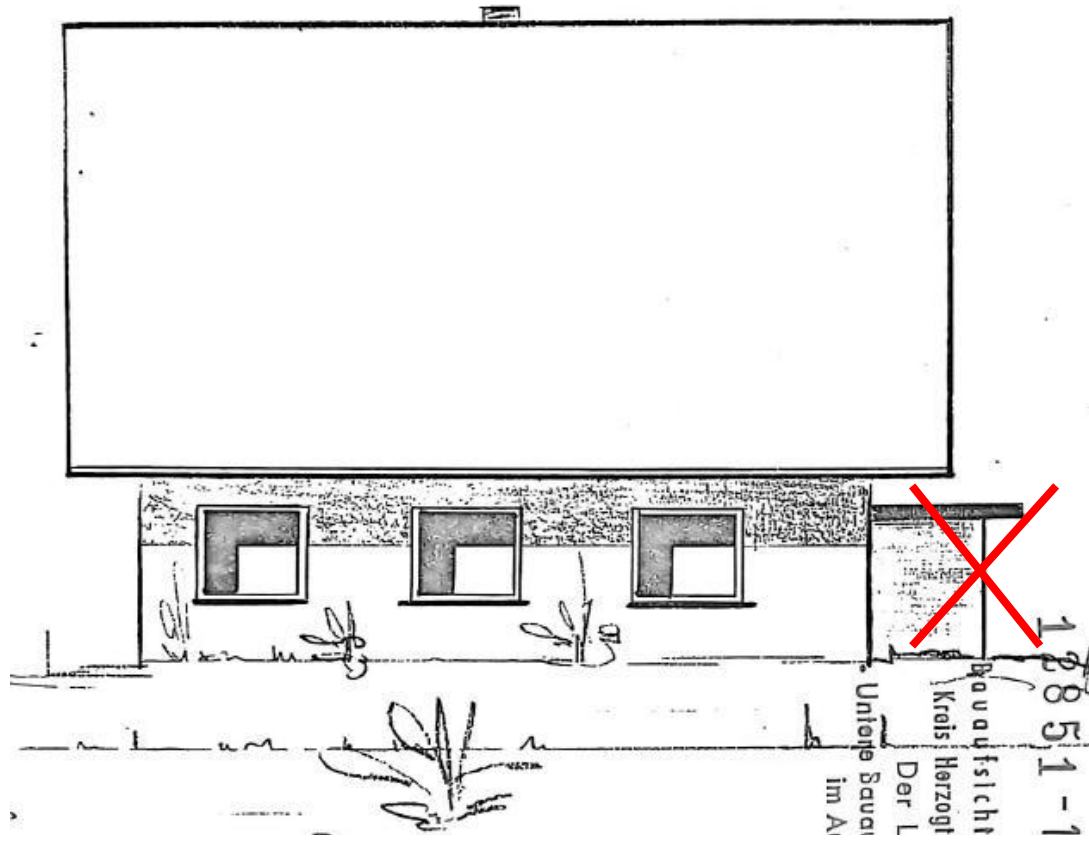
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108



Ostansicht

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

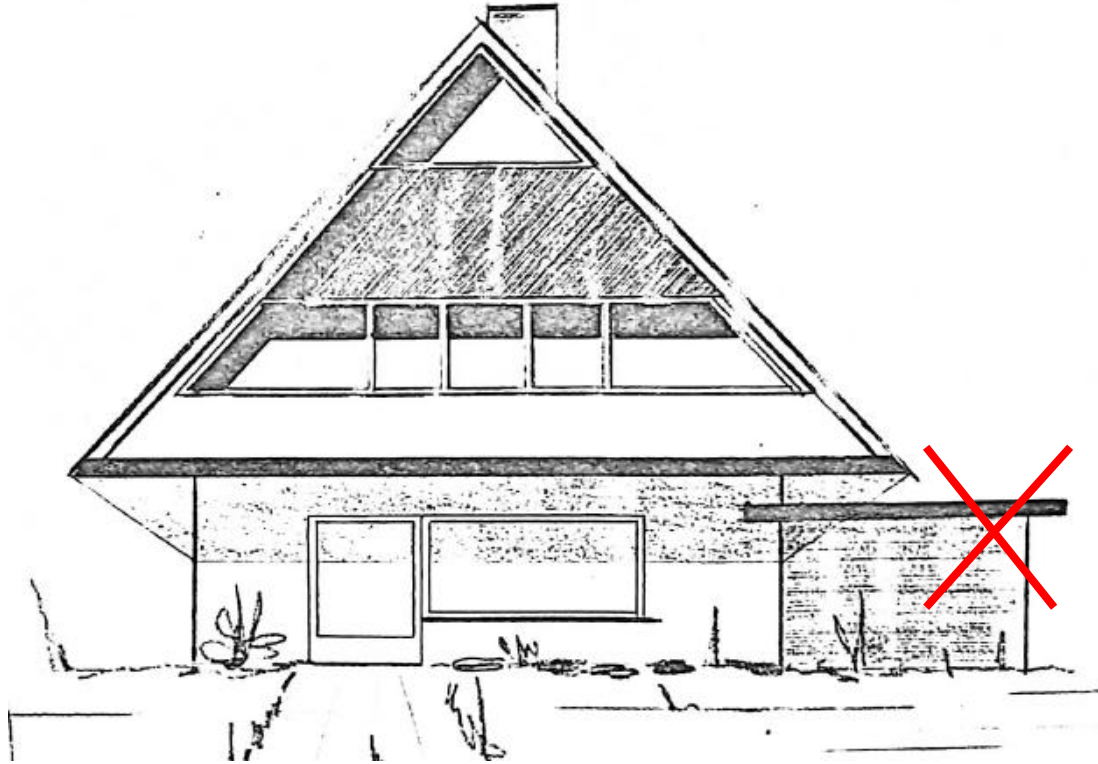
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108



Westansicht

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

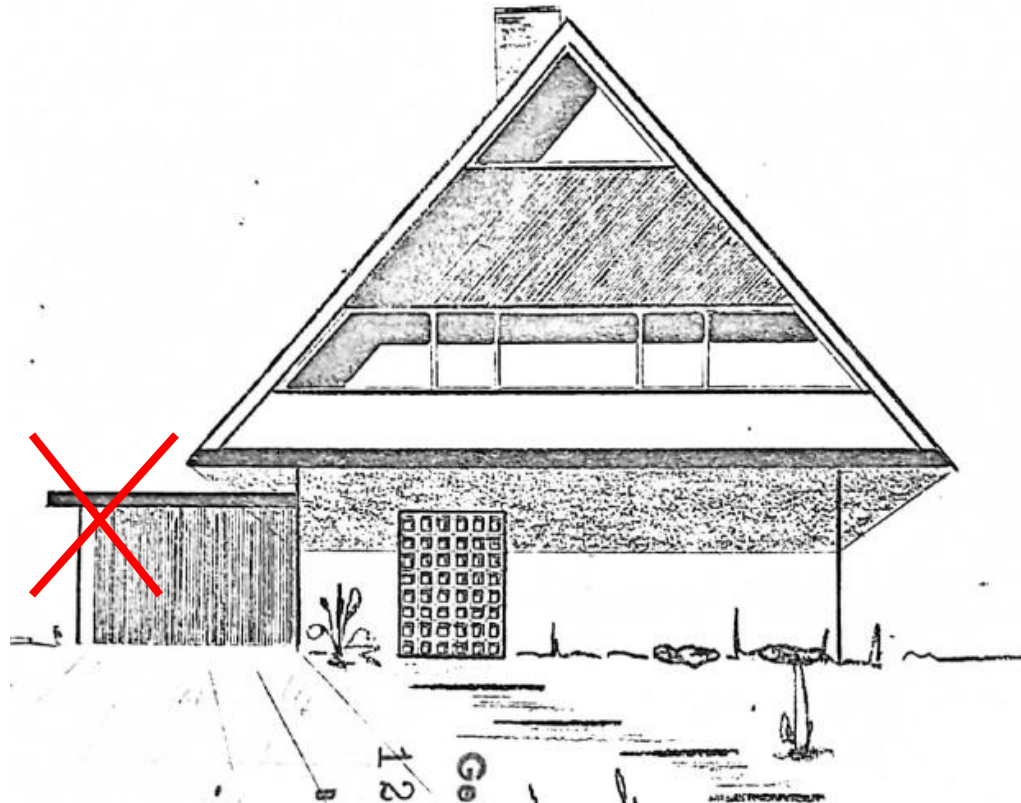
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108



Südansicht

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

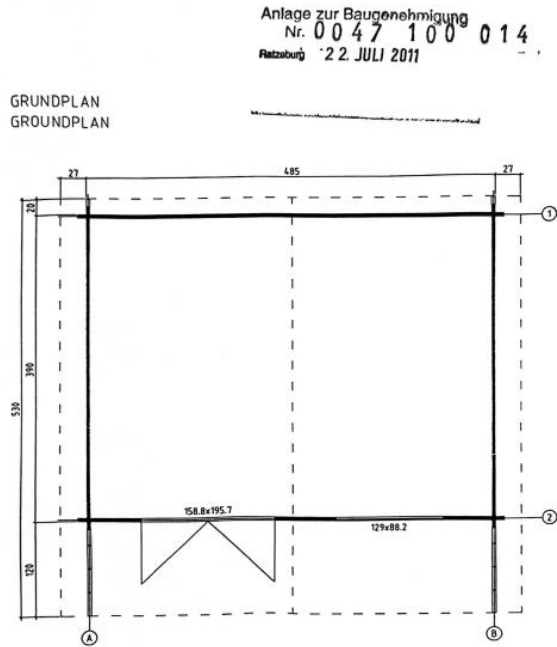
Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108



Nordansicht / Eingangsansicht

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108



Grundriss Gartenhaus

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108

Anlage D - Objektfotos



Straßenansicht Mechower Straße mit
Bewertungsobjekt

Blick Richtung Nordosten



Straßenansicht Mechower Straße mit
Bewertungsobjekt

Blick Richtung Südosten

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108



Straßenansicht Mechower Straße mit
Bewertungsobjekt

Blick Richtung Südwesten



Straßenansicht

Blick Richtung Süden

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108



Straßenansicht mit Zufahrt

Blick Richtung Südosten



Rückansicht mit Terrasse

Blick Richtung Nordwesten

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108



Rückansicht mit Terrasse

Blick Richtung Nordosten



Terrasse

Blick Richtung Nordosten

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108



Westansicht

Blick Richtung Osten



Eingangsansicht

Blick Richtung Süden

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108



Zufahrt Carports

Blick Richtung Südosten



Detailansicht Carport

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108



Rückansicht Carport und Verschläge etc.

Blick Richtung Nordosten



Gartenansicht mit Gartenhaus

Blick Richtung Westen

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108



Innenansicht EG

Flur



Innenansicht EG

WC

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108



Innenansicht EG

Flur



Innenansicht EG

Küche

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108



Innenansicht EG

Wohnzimmer mit Kachelofen /
schwarze Verfärbungen
Wände u. Decken

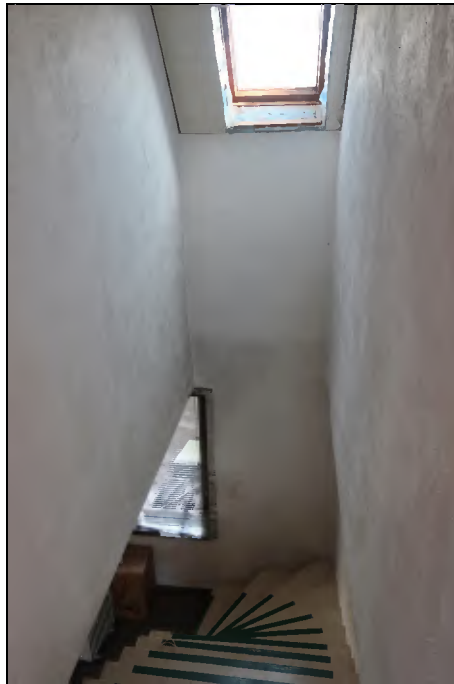


Innenansicht EG

Wohnzimmer / Esszimmer
mit Blick zur Küche

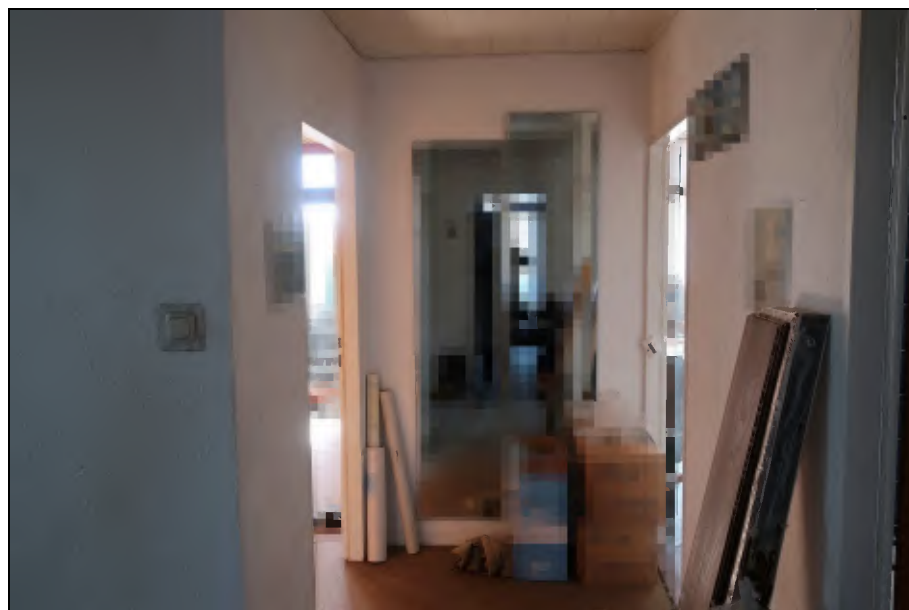
Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108



Innenansicht DG

Treppe EG-DG



Innenansicht DG

Flur

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108



Innenansicht DG

Bad



Innenansicht DG

Zimmer

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108



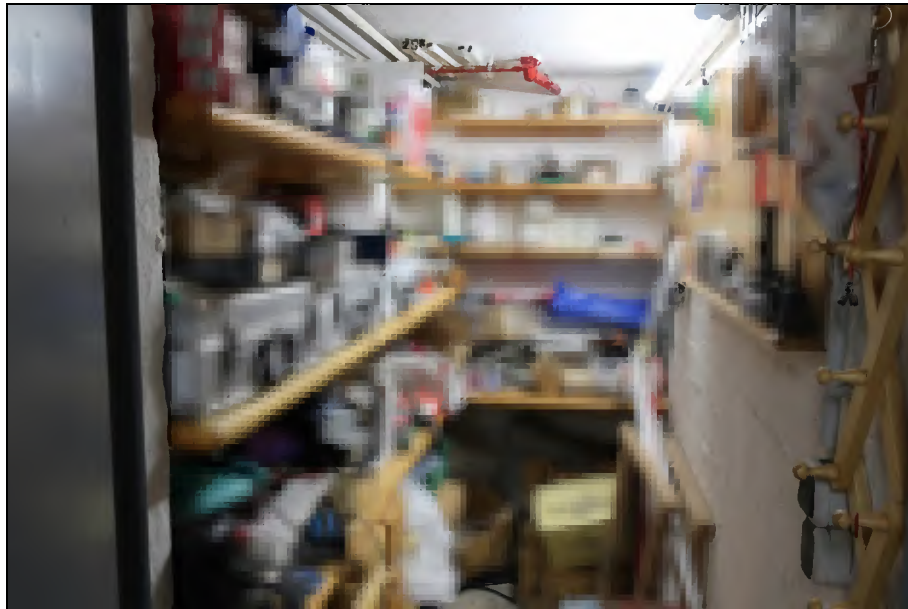
Balkon DG Nordseite



Innenansicht Spitzboden

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108



Innenansicht KG

Raum



Innenansicht KG

Heizung

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108



Innenansicht KG

Farblösungen Kellermauerwerk



Innenansicht KG

Elektrounterverteilung

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108



Innenansicht EG

Feuchtigkeitsspuren
Decke Wohnzimmer



Detailansicht Bad DG

nicht fachgerechte Ausführung
Wand-/Deckenverkleidung

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108



Detailansicht Fenster DG Südseite

Zustand Fenster



Detailansicht Balkon DG Südseite

Zustand Verkleidung
Balkongeländer

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108



Detailansicht Bad DG

Zustand Laibung
Dachflächenfenster

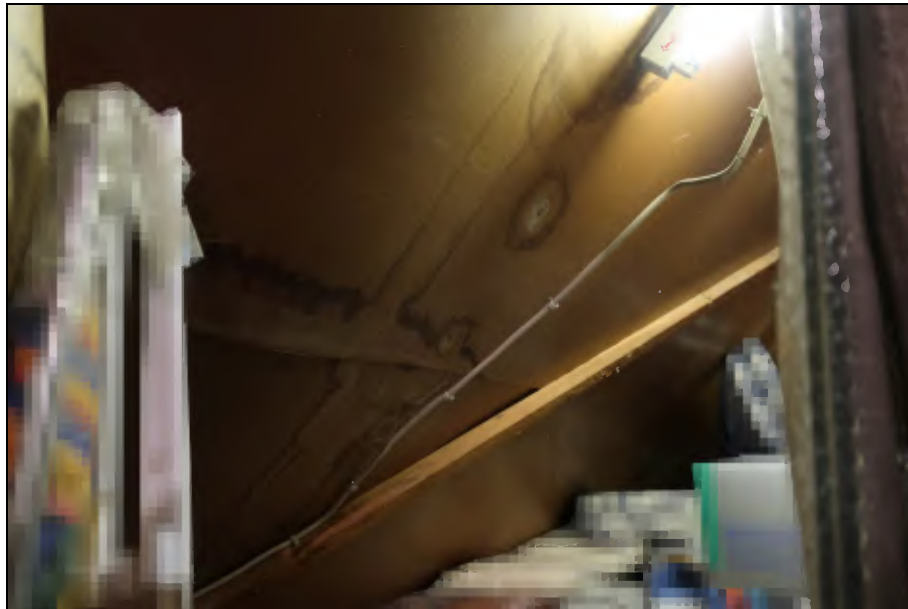


Detailansicht Fenster EG

Zustand Fenster

Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 23909 Bäk, Mechower Straße 14, Grundbuch von Bäk, Blatt 108



Detailansicht Spitzboden

Feuchtigkeitsspuren



Detailansicht Dachunterschlag /
Auskrangung

Betonabplatzungen und Rissbildung