

Amtsgericht Ratzeburg
- Zwangsversteigerungsabteilung -
Herrenstraße 11
23909 Ratzeburg

Aktenzeichen Amtsgericht: 16 K 14/22

uZ.: 026/01-9910323

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

6. Juni 2023

Über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einer **Doppelhaushälfte** als **Wohnungseigentum bebaute Grundstück in 23627 Groß Grönau, Hauptstraße 2, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an einem Garten und dem 1/2 Miteigentumsanteil am Grundstück**

Wohnungs-Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Groß Grönau	1785	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Groß Grönau	6	52/18 (5/10 Miteigentumsanteil)

Der unbelastete **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 31.03.2023 ermittelt mit rd. **234.000,- €**.



Ausfertigung Nr. 4:

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten zzgl. 9 Anlagen mit insgesamt 20 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf 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.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
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	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	11
3.2	Gebäude	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	17
4.4	Sachwertermittlung	18
4.4.1	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	18
4.4.2	Sachwertberechnung	21
4.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	22
4.5	Ertragswertermittlung.....	26
4.5.1	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	26
4.5.2	Ertragswertberechnung.....	28
4.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	28
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	29
4.6.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	30
4.6.2	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	30
4.6.3	Verkehrswert	31
5	Anlagen	31
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	32
6.1	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	33

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mit einer teilunterkellerten, massiv errichteten Doppelhaushälfte Baujahr 1958 (als Wohnungseigentum) mit ausgebautem Dachgeschoss und einem Carport bebautes Grundstück (5/10 Miteigentumsanteil am Grundstück, Sondereigentum Doppelhaushälfte, Sondernutzungsrecht Garten straßenseitig).
Objektadresse:	Hauptstraße 2, 23627 Groß Grönau. ✓
Grundbuchangaben:	Wohnungs-Grundbuch von Groß Grönau, Blatt 1785, BV Nr. 1. ✓ ✓ ✓
Katasterangaben:	Gemarkung Groß Grönau, Flur 6, Flurstück 52/18 (häufig); Gesamtgröße 993 m ² . ✓ ✓ ✓ Miteigentumsanteil: 5 / 10 ✓

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Ratzeburg - Zwangsversteigerungsabteilung - Herrenstraße 11 23909 Ratzeburg/H. Auftrag vom 28.02.2023
Eigentümer:	- hier nicht aufgeführt -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für gerichtliche Zwecke.
Wertermittlungstichtag:	Datum der Zwangsversteigerung; da dies nicht bestimmbar ist, wird hilfsweise der Tag der Ortsbesichtigung gewählt.
Qualitätstichtag:	31.03.2023
Tag der Ortsbesichtigung:	31.03.2023
Teilnehmer am Ortstermin:	Die 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 Ortsplan, - Luftbild der Ortslage, - aktueller Flurkartenauszug, - Grundrisse, Ansichten, Flächen- und Raumberechnungen aus Bauunterlagen, - Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses Kreis Herzogtum Lauenburg, - Vergleichsmieten des Gutachterausschusses und aus

- eigener Sammlung,
- Auskünfte zur Bauleitplanung und zu Erschließungs- und Ausbaubeiträgen wurden telefonisch beim Bauamt eingeholt,
 - Grundbuchauszug wurde in Kopie eingesehen,
 - Baulastenauskunft wurde schriftlich beim Kreis Herzogtum Lauenburg eingeholt (baulastenfrem);
 - Die Teilungserklärung vom 09.08.1989 mit beiden Änderungen (11.09.1989 und 07.03.1990) lagen in Kopie vor;
 - die Bewilligung zum Wegerecht zugunsten des Nachbarn (Hausnummer 4) vom 23.05.1957 lag in Kopie vor.

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

; Bearbeitung der Gutachtenanlagen

1.4 Zusammenfassung

<u>Art des Bewertungsobjektes:</u>	<i>5 / 10 Miteigentumsanteil an einem mit einem Doppelhaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einer tlw. unterkellerten Doppelhaushälfte, Bj. 1958, mit ausgebautem Dachgeschoss, sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Gartenteil mit rd. 200 m² Fläche mit Carport und Holzschuppen.</i>
<u>Objektadresse:</u>	<i>Hauptstraße 2, 23627 Groß Grönau.</i>
<u>Verkehrs- und Geschäftslage:</u>	<i>Das Bewertungsgrundstück liegt in einem gewachsenen Wohngebiet aus den 1950/60er Jahren am südlichen Ortsrand von Groß Grönau entlang der Hauptstraße.</i>
<u>Immissionen:</u>	<i>Trotz der nahe verlaufenden BAB A20 keine Geräuschimmissionen; der Flugbetrieb Blankensee findet zurzeit auch nur verhalten statt. Hinweise auf erhebliche Fluggeräusche liegen nicht vor.</i>
<u>Grundstücksgröße und -form:</u>	<i>993 m² lt. Grundbuch; das Grundstück ist langgestreckt, rechteckig und nach Südwesten (Bewertungshälfte) ausgerichtet.</i>
<u>Gebäude:</u>	<i>Auf dem Grundstück steht eine tlw. unterkellerte Doppelhaushälfte in massiver Bauart, Bj. 1958, mit ausgebautem Dachgeschoss und ein Carport sowie ein Anbauhaus von 1976 (nicht Bewertungsgegenstand).</i> <i><u>Durchgeführte Modernisierungen Doppelhaushälfte 1958:</u></i> 1982/93/2010: - Fenster erneuert; Um 2000: - Heizung erneuert; 2010: - Fenster erneuert; 2012: - Veluxfenster erneuert; Ab 2012 - gesamte Elektrik erneuert - Spitzbodenausbau

	<ul style="list-style-type: none"> - Bäder saniert; - Einbauküche erneuert; - Kaminofen - Carport <p><u>Baumängel // Erforderliche Modernisierungen (in der Wertermittlung zu berücksichtigen):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine ersichtlich • Dach- und Außenwanddämmung nicht zeitgemäß; • kleine Raumzuschnitte <p>Die Wohnfläche beträgt nach Bauunterlagen rd. 85 m².</p>
<u>Hausschwammverdacht:</u>	Besteht nicht
<u>Außenanlagen:</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks; • Einfriedung durch Holzschichtwände, Hecken, immergrüne Sträucher und kleine Mauer • Garagenzufahrt und Hauszugang mit Waschbetonplatten; • Wege und Terrasse mit Waschbetonplatten; • Rasenfläche und Zierbeete • Kleiner, gemauerter Teich • Holzgartenhaus, groß • Carport • Zierbrunnen
<u>Bodenverunreinigungen:</u>	Keine bekannt; kein Verdacht.
<u>Baurecht:</u>	<p><u>Darstellung im Flächennutzungsplan:</u> Wohnbaufläche</p> <p><u>Festsetzung im Bebauungsplan:</u> Kein Bebauungsplan geltend; Vorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt (städtebauliche Einfügekriterien).</p>
<u>Wohnbauliche Nutzung:</u>	Wohnbauliche Nutzungen sind zulässig.
<u>Vermietungssituation:</u>	Das Bewertungsobjekt ist zum Zeitpunkt der Bewertung <u>eigen genutzt</u> .
<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:</u>	Realisierte Grundfläche: ca. 166 m ² Realisierbare Grundfläche: nicht mehr nach § 34 BauGB
<u>Besonderheiten:</u>	Keine.
<u>Grundbucheinträge:</u>	In Abteilung II des Grundbuchs befinden sich folgende wertbeeinflussende Rechte und Lasten: <u>Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen</u>

	<p><i>Eigentümer Groß Grönau Band 1 Blatt 9; gemäß Bewilligung vom 23.05.1957; Rang nach Abteilung 111 Nr. 1; eingetragen am 14.08.1957, infolge Begründung von Wohnungseigentum von Groß Grönau Blatt 1045 hierher und nach Groß Grönau Blatt 1786 übertragen am 12.04.1990.</i></p> <p><i>Der Verkehrswert wird verfahrensbedingt <u>unbelastet ermittelt</u>.</i></p>
<u>Bodenrichtwert:</u>	<p><i>Nach Angabe des Gutachterausschusses liegt der Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks bei 300,00 € (01.01.2023) Ein-/Zweifamilienhausbebauung (600 m²).</i></p>

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Schleswig-Holstein.

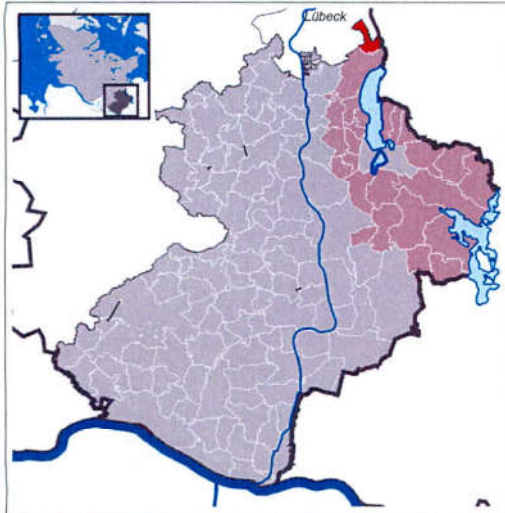
Kreis:

Herzogtum Lauenburg.

Ort und Einwohnerzahl:

Groß Grönau; ca. 3.692 Einwohner (12/2015) Gemeinde südlich Lübecks, verwaltet vom Amt Lauenburgische Seen;

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:



Groß Grönau bildet mit dem Oberzentrum Lübeck eine Agglomeration, d.h. gehört im Umfeld des Oberzentrums mit einem weitgehend zusammenhängenden Siedlungsgebiet zu einem durchgängig bebauten Bereich.

Kreisstadt Ratzeburg ca. 15 km südlich;

Oberzentrum Lübeck ca. 6 km nördlich;

Autobahnanschluss ca. 0,5 km südlich;

Bahnhof in Lübeck und Ratzeburg;

Flughafen Fuhlsbüttel ca. 50 km südwestlich,

Regionalflyghafen Blankensee ca. 5 km nordwestlich.

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

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:

Wohnbaugebiet aus den 1950er/1960er Jahren am südlichen Ortsrand, direkt östlich der Hauptdurchfahrtstraße (alte Salzstraße, Landesstraße 331).

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

Fast ausschließlich Einfamilienhäuser, eingeschossig, Wohngebiet; keine Geschäfte.

Beeinträchtigungen:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung keine erkennbar;

Die BAB A20 verläuft in Sichtweite südlich; Verkehrsgeräusche treten nach Mitteilung nur bei Ostwinden auf. Die Autobahn verfügt über Lärmschutzwände.

Topografie:

Das Grundstück liegt nahezu eben auf einer topographischen Höhe von rd. 16,00 m ü.N.N.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 15 m

Mittlere Tiefe:	ca. 70 m
Form:	Rechteckig, langgestreckt.
Grundstücksgröße:	993 m ² (lt. Grundbuch)
Ausrichtung:	Südwesten (Bewertungshälfte);
Besonderheit:	5 / 10 Miteigentum am Grundstück nach Grundbuchblatt.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Hauptdurchfahrtstraße mit mäßigem Durchfahrtsverkehr; Landesstraße 331, geringer Anteil an Schwerlastverkehr.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut und erschlossen;
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Wasser, aus öffentlicher Versorgung; Abwasserentsorgung zentral; Telefonanschluss.
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: Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer Groß Grönau Band 1 Blatt 9; gemäß Bewilligung vom 23.05.1957; Rang nach Abteilung 111 Nr. 1; eingetragen am 14.08.1957, infolge Begründung von Wohnungseigentum von Groß Grönau Blatt 1045 hierher und nach Groß Grönau Blatt 1786 übertragen am 12.04.1990. <i>Hinweis: Das Wegerecht betrifft die gemeinschaftliche Auffahrt und dient dem nördlichen Nachbarn der Hausnummer 4 mit Als Zufahrt; verfahrensbedingt wird der Verkehrswert unbelastet ermittelt. Eine mögliche Wertminderung wird separat ermittelt.</i>
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.¹

Denkmalschutz: Besteht nicht.

N

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im
Flächennutzungsplan:

W = Wohnbaufläche

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Kein B-Plan geltend; Vorhaben werden nach § 34 BauGB beurteilt (städtebauliche Einfügekriterien)

Innenbereichssatzung: --

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: --

Verfügungs- und Veränderungssperre: --

2.5.3 Bauordnungsrecht

Eine Einsichtnahme in die Bauakten beim Kreis Herzogtum Lauenburg fand nicht statt; bei den Eigentümern liegen folgende Genehmigungen vor:

11.12.1957	2351/57	Kleinsiedlung mit angebautem Stall;
05.10.1976	24999	Anbau an das Wohnhaus;
20.06.1978	24999	Neubau Garage

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.

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

¹ Schriftliche Auskunft Kreis Herzogtum Lauenburg vom 09.03.2023.

Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Es besteht Eigennutzung.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

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.


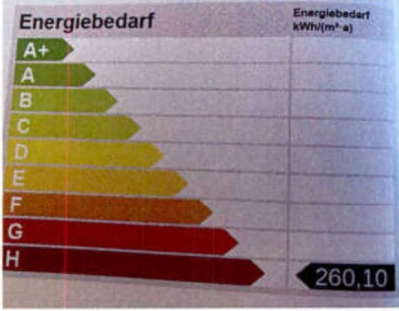
3.2 Gebäude

Art des Gebäudes:	Doppelhaushälfte	
Bauart:	<ul style="list-style-type: none"> • massiv gemauert; • eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss; • giebelständiges Satteldach; • Teilkeller; • einschaliges Ziegel-Außenmauerwerk (Kalksandstein Hohlblocksteine, beidseitig verputzt, Fassade glatt verputzt); • westliche Giebelwand und südliche Außenwand mit zusätzlichem Verblendmauerwerk und Giebelverkleidung 	

<p>Dach:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Satteldach als Holzkonstruktion, • Spitzboden ausgebaut • Zwischensparrendämmung, Mineralwolle (mind. 80 mm nach Mitteilung); • mit OSB-Platten (Grospanplatten) verkleidet • roter Betondachstein; um 1976 erneuert • Dachunterschläge Holz i.O. • Zustand: intakt 	
<p>Keller Kellertreppe: Fußböden: Wandbekleidung: Türen / Fenster: Deckenbekleidung:</p> <p>Zustand allgemein:</p>	<p>teilunterkellert Betontreppe Estrich mit Anstrich glatt verputzt und gestrichen Kunststofffenster, einfachverglast; Schalungsbetondecke, tlw. Preußische Kappendecke, gestrichen; lichte Höhe: ca. 1,90 m In Ordnung</p>	
<p>Erd-/Obergeschosdecke:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Betondecke 	
<p>Fundament:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Beton 	
<p>Baujahr:</p>	<p>1958</p>	
<p>Modernisierungen / Erhaltungszustand:</p>	<p><u>Durchgeführte Modernisierungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 1982/93/2010: Fenster erneuert • Um 2000: Heizung • 2010: Fenster erneuert • 2012: Veluxfenster erneuert <p>Ab 2012: gesamte Elektrik erneuert (<i>Mitteilung</i>)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Spitzbodenausbau • Bäder saniert; • Einbauküche erneuert; • Kaminofen; • Gauben verkleidet; • Terrassentür erneuert; • tlw. Innenwandverkleidungen • Carport; • tlw. Fußböden erneuert; • Außenanlagen angelegt <p><u>Erforderliche Modernisierungen (in der Wertermittlung zu berücksichtigen):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine ersichtlich 	

Bauschäden, Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"> - Dacheindeckung überaltert; - geringe Dämmung; - geringe Raumgrößen; Raumzuschnitte veraltet 	
Treppen:	Geschlossene Betontreppe	
Besondere Bauteile:	2 Gauben Ausgebauter Spitzboden Eingangspodest mit Windfang	
Besondere Einrichtungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Einbauküche • Kaminofen 	
Erweiterungsmöglichkeiten:	Keine im Gebäude	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale :	<ul style="list-style-type: none"> • Keine ersichtlich 	
Wohnfläche:	rd. 86 m ²	
Brutto-Grundfläche:	rd. 166 m ²	

Überwiegende bzw. exemplarische Ausstattung des Hauptgebäudes:	Einfamilienwohnhaus	
Innenwandbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Fliesen • Raufasertapete • Kunststoffspitzschutz • OSB-Platten • Feinsteinzeug • Tapete 	
Deckenbekleidungen:	<ul style="list-style-type: none"> • Raufasertapeten; • glatt verputzt, gestrichen 	
Bodenbeläge:	<ul style="list-style-type: none"> • Fliesen • Feinsteinzeug • Vinyl • OSB-Platten • Laminat • Teppichboden 	
Fenster:	<ul style="list-style-type: none"> o Kunststoff, Doppelverglasung; o großes Terrassentürelemente gleicher Bauart 	
Türen:	Kunststoffeingangstür, kassettiert Innentüren: einfache Holzaufbautüren, gestrichen oder beschichtet aus Ursprungsjahr, einfache Metallgriffe, tlw. Edelstahlgriffe	

Heizung:	<ul style="list-style-type: none"> Gas-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher, Fabrikat Vaillant, Bj. ca. 2000 	
Sanitär:	<ul style="list-style-type: none"> WC als Einbaublock, Dusche, Waschbecken WC als Einbaublock, Wanne, Waschbecken; Bäder nach 2010 saniert 	
Elektro:	<p>einfacher bis durchschnittlicher Ausstattungsstandard, Leitungen unter Putz;</p> <p>Leitungssystem 2 oder 3-adrig; aus Baujahr bzw. erneuert</p>	
Barrierefreiheit:	besteht nicht	
Energieausweis:	<p>liegt vor aus 10/2022:</p> <p>Energiebedarf 260 kWh/m² x Jahr</p> 	
Gesamtzustand:	<i>umfassend modernisiert</i>	

Außenanlagen:	zur Doppelhaushälfte	
Ver- und Entsorgung:	<ul style="list-style-type: none"> Ver- und Entsorgungsleitungen des Grundstücks 	
Einfriedungen:	<ul style="list-style-type: none"> Einfriedung durch Holzschutzwände, Hecke, immergrüne Sträucher und kleine Mauer 	
Gartenbereich:	<ul style="list-style-type: none"> Rasenfläche und Zierbeete kleiner, gemauerter Teich 	
Zufahrt / Terrasse:	<ul style="list-style-type: none"> Wege und Terrasse mit Waschbetonplatten 	
Sonstige Außenanlagen:	<ul style="list-style-type: none"> Holzgartenhaus, groß Carport mit Pergola; Holzlager offen Zierbrunnen 	

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert **für den mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücksanteil in 23627 Groß Grönau, Hauptstraße 2** zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2023 ermittelt (Miteigentum 5/10 am Grundstück, Sondereigentum an der Haushälfte, Sondernutzungsrecht am westlichen Grundstücksteil).

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Groß Grönau	1785	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Groß Grönau	6	52/18	993 m ² (5/10 Miteigentumsanteil)

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.

Dies trifft auch auf das vorliegende Wohnungseigentum zu, da es mutmaßlich nur aus formellen Gründen der Nicht-Teilbarkeit Wohnungseigentum ist.

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 Wertermittlungsstichtag.

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 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

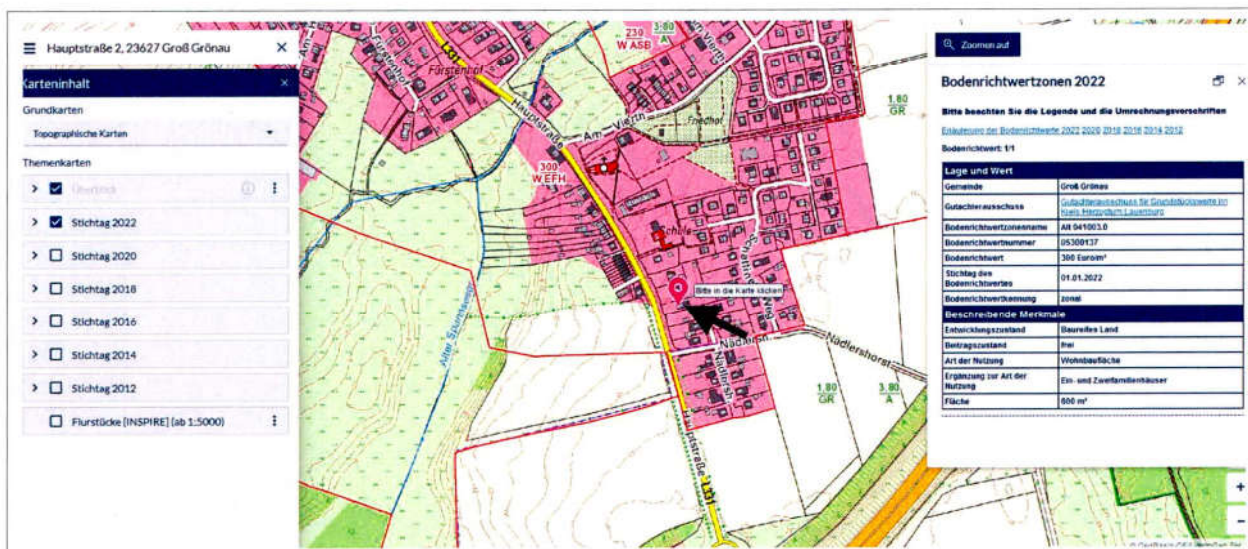


Abbildung 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschuss Herzogtum Lauenburg, 01.01.2022

Der **Bodenrichtwert** beträgt **300,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche; Ein-/Zweifamilienhäuser
Grundstücksfläche (f)	=	600 m²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	31.03.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Anbauart	=	Endhaus

Art der Nutzung	=	Wohnbaufläche; Ein-/Zweifamilienhäuser
Grundstücksfläche (f)	=	993 m ² (anteilig 50 %)

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 31.03.2023 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)	= 300,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	31.03.2023	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Anbauart	freistehend	Endhaus	× 1,00	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 300,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	993	× 1,04	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 312,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 312,00 €/m ²	
Fläche	× 496,50 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 154.908,00 €	
Abzug wegen geringerer tatsächlicher Nutzungsfläche des Grundstücks	- 46.800,00 €	E4
	rd. 108.108,00 €	

Der dem Wohnungseigentum zuzuordnende **beitragsfreie Bodenwert (-anteil)** wird zum Wertermittlungstichtag 31.03.2023 ermittelt mit insgesamt rd. **108.000,00 €**.

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 hohen Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 und der im Laufe des Jahres zu beobachtenden Stagnation auf dem Immobilienmarkt wegen u.a. deutlicher Zinsverschlechterungen, wird nicht weiter von steigenden Bodenwerten ausgegangen; entsprechend wird eine zeitliche Anpassung mit „0“ vorgenommen.
- E2** Für das Baumerkmal Haushälfte wird kein Abschlag angenommen, da der BRW für Ein-/Zweifamilienhäuser aller Bauarten gilt.
- E3** Laut Umrechnungstabelle des Gutachterausschusses des Kreis Herzogtum Lauenburg; dabei wird die anteilige Grundstücksgröße zugrunde gelegt (rd. 497 m²).

- E4** Die dem Bewertungsobjekt zugewiesene Fläche des Gartens als Sondernutzungsrecht ist wesentlich kleiner als bei der hinteren Haushälfte und entspricht etwa 350 m² (mit Auffahrt und Grundfläche Gebäude) zu 650 m² (ohne Auffahrt, mit Grundfläche andere Haushälfte); entsprechend wird es als sachgerecht angesehen, diesen geringeren Garten- und Grundstücksteil von rd. 300 m² Fläche hälftig in Abzug zu bringen, da er dem anderen Wohnungseigentum zugeordnet wurde ($300 \text{ m}^2 \times 312,00 \text{ €/m}^2 \times 50 \% = - 46.800,00 \text{ €}$)

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** hinzuzurechnen.

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.

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.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen

sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

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.

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.

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 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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.

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 Bewertungsobjektes (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.

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.

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.

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

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.

4.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	<i>Einfamilienhaus</i>	<i>Erläuterungen</i>
Berechnungsbasis		
• <i>Brutto-Grundfläche (BGF)</i>	166,00 m ²	Vgl. Anl. 8
Baupreisindex (BPI) 31.03.2023 (2010 = 100)	176,4	
Normalherstellungskosten		
• <i>NHK im Basisjahr (2010)</i>	801,00 €/m ² BGF	Im Folgenden
• <i>NHK am Wertermittlungsstichtag</i>	1.412,96 €/m ² BGF	
Herstellungskosten		
• <i>Normgebäude</i>	234.551,36 €	
• <i>Zu-/Abschläge</i>		
• <i>besondere Bauteile / Einrichtungen</i>	13.000,00 €	Im Folgenden
Regionalfaktor	1,000	
Gebäudeherstellungskosten	247.551,36 €	
Alterswertminderung		
• <i>Modell</i>	linear	
• <i>Gesamtnutzungsdauer (GND)</i>	80 Jahre	Im Folgenden
• <i>Restnutzungsdauer (RND)</i>	42 Jahre	
• <i>prozentual</i>	47,50 %	
• <i>Faktor</i>	0,525	
Zeitwert		
• <i>Gebäude (bzw. Normgebäude)</i>	129.964,46 €	
• <i>besondere Bauteile / Einrichtungen</i>	1.000,00 €	Im Folgenden
vorläufiger Gebäudesachwert	130.964,46 €	

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		130.964,46 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	7.857,87 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	138.822,33 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	108.000,00 €
vorläufiger Sachwert	=	246.822,33 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,96
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	236.949,44 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	236.949,44 €
	rd.	237.000,00 €

4.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis (vgl. Anl. 8)

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 [2], Kapitel 3.01.1 entnommen.

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

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes			
Standardstufe	tabellierte NHK 2010	relativer Gebäudestandardanteil	relativer NHK 2010-Anteil
	[€/m ² BGF]	[%]	[€/m ² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	685,00	0,0	0,00
3	785,00	90,0	706,50
4	945,00	10,0	94,50
5	1.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			801,00
gewogener Standard = 3,1			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	801,00 €/m ² BGF
	rd.	801,00 €/m ² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Keine.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächen- bzw. Rauminhaltsberechnung nicht erfassten und damit in den durchschnittlichen Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe,

wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus		
besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Ausgebauter Spitzboden, ca.	ca. 5.000 €	
Eingangswindfang mit Podest, ca.	3.000 €	
2 Dachgauben, á ca. 2.500 Euro	5.000 €	
Summe	rd. 13.000 €	

Besondere Einrichtungen

Die besonderen Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere Einrichtungen.

Gebäude: Einfamilienhaus		
besondere Einrichtungen	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Kaminofen, ca.		500,00 €
Einbauküche, ca.		500,00 €
Summe		rd. 1.000,00 €

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: 6,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (130.964,46 €)	7.857,87 €
Summe	7.857,87 €

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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Das 1957 errichtete Gebäude **wurde modernisiert**.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	2,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	2,0	0,0	
Summe		10,0	0,0	

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad **„überwiegend modernisiert“** zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1957 = 66 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 66 Jahre =) 14 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads **„überwiegend modernisiert“** ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 42 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (42 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 42 Jahre =) 38 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 38 Jahre =) 1985.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- **eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 42 Jahren und**
- **ein fiktives Baujahr 1985**

zugrunde gelegt.

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 zur individuellen Anpassung der v. g. durchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

Ermittlung des Sachwertfaktors	<i>aus Bundesdurchschnitt</i>	<i>Ableitung Gutachterausschuss 2021</i>
aus Tabelle (kreuzinterpolierter) Wert	0,99	1,28
Einflussgröße „Region“ (Schleswig-Holstein)	- 0,05	--
Einflussgröße „Marktentwicklung“ (Immobilienmarkt seit 2013)	+ 0,15	--
Einflussgröße „Konjunktur“ (Immobilienmarkt seit 2/2022)	--	- 0,20
Einflussgröße „Bauart“ (Wohnungseigentum statt EFH/ZFH frei)	- 0,12	- 0,12
ermittelter Sachwertfaktor	0,97	
Örtliche Auswertung	-	0,96

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 Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

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 Wertermittlungsstichtag – 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Markt Anpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn 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)

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

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

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

Vgl. Erläuterungen zum Sachwert.

4.5.2 Ertragswertberechnung

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

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stück)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stück)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1		86,00	1,00	10,00	860,00	10.320,00
	2	Stellplatz			25,00	25,00	300,00
Summe			86,00	1,00		885,00	10.620,00

Rohertag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		10.620,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.124,00 €
jährlicher Reinertrag	=	8.496,00 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,11 % von 108.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	3.358,80 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	5.137,20 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 3,11\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 42$ Jahren Restnutzungsdauer	×	23,289
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	119.640,25 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	108.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	227.640,25 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	227.640,25 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Ertragswert	=	227.640,25 €
	rd.	228.000,00 €

4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen (vgl. Anl. 8)

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen lagen bauantragsseits vor und wurden von mir geprüft und erweitert. 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. [3], 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.

Rohertrag

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. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Gutachterausschusses Ostholstein
- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

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. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Gesamtnutzungsdauer

Restnutzungsdauer

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Sachwert.

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

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.

4.6.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **237.000,00 €**,
der **Ertragswert** mit rd. **228.000,00 €**
ermittelt.

4.6.2 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 0,40 (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** $0,40 (a) \times 1,00 (b) = 0,40$ und

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

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[237.000,00 \text{ €} \times 1,00 + 228.000,00 \text{ €} \times 0,40] \div 1,40 = \text{rd. } 234.000,00 \text{ €}$.

4.6.3 Verkehrswert

Der unbelastete Verkehrswert für den **5/10 Miteigentumsanteil an einem Grundstück**, verbunden mit dem **Sondereigentum an der westlichen Haushälfte** und dem **Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche** in **23627 Groß Grönau, Hauptstraße 2**

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Groß Grönau	1785	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Groß Grönau	6	52/18 (häufig)

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.03.2023 mit

rd. **234.000 €**

in Worten: zweihundertvierunddreißigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe anhaften, aus denen jemand als Beweiszeuge 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.

Lübeck, den 6. Juni 2023

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)	3
7.	Ansichten und Schnittdarstellung (Bauakte)	2
8.	Zusammenstellung Wohnfläche und Rauminhalt (-e)	2
9.	Fotos	8
		<hr/> 20

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 (Baunutzungsverordnung – 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

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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

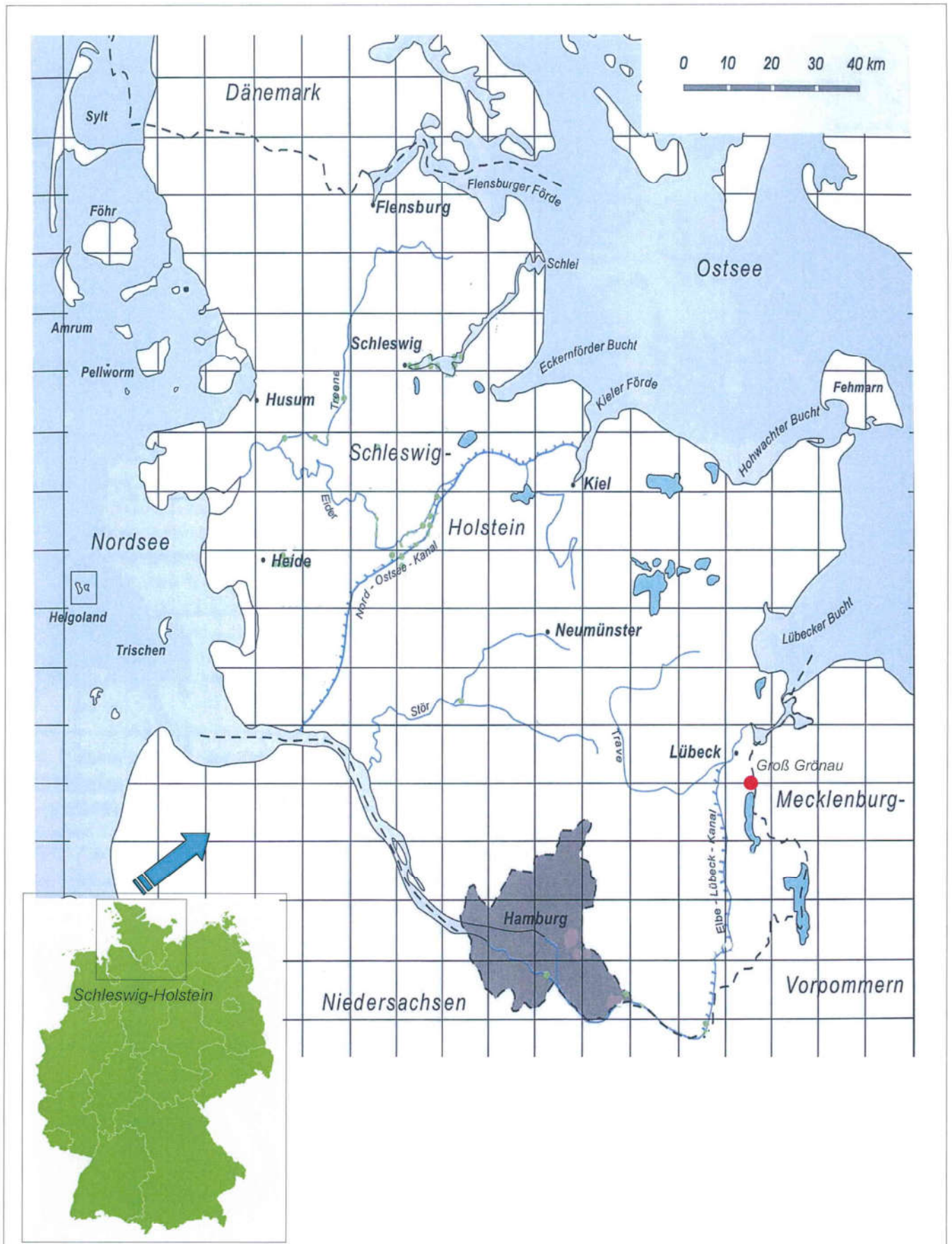
DIN 283:

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)

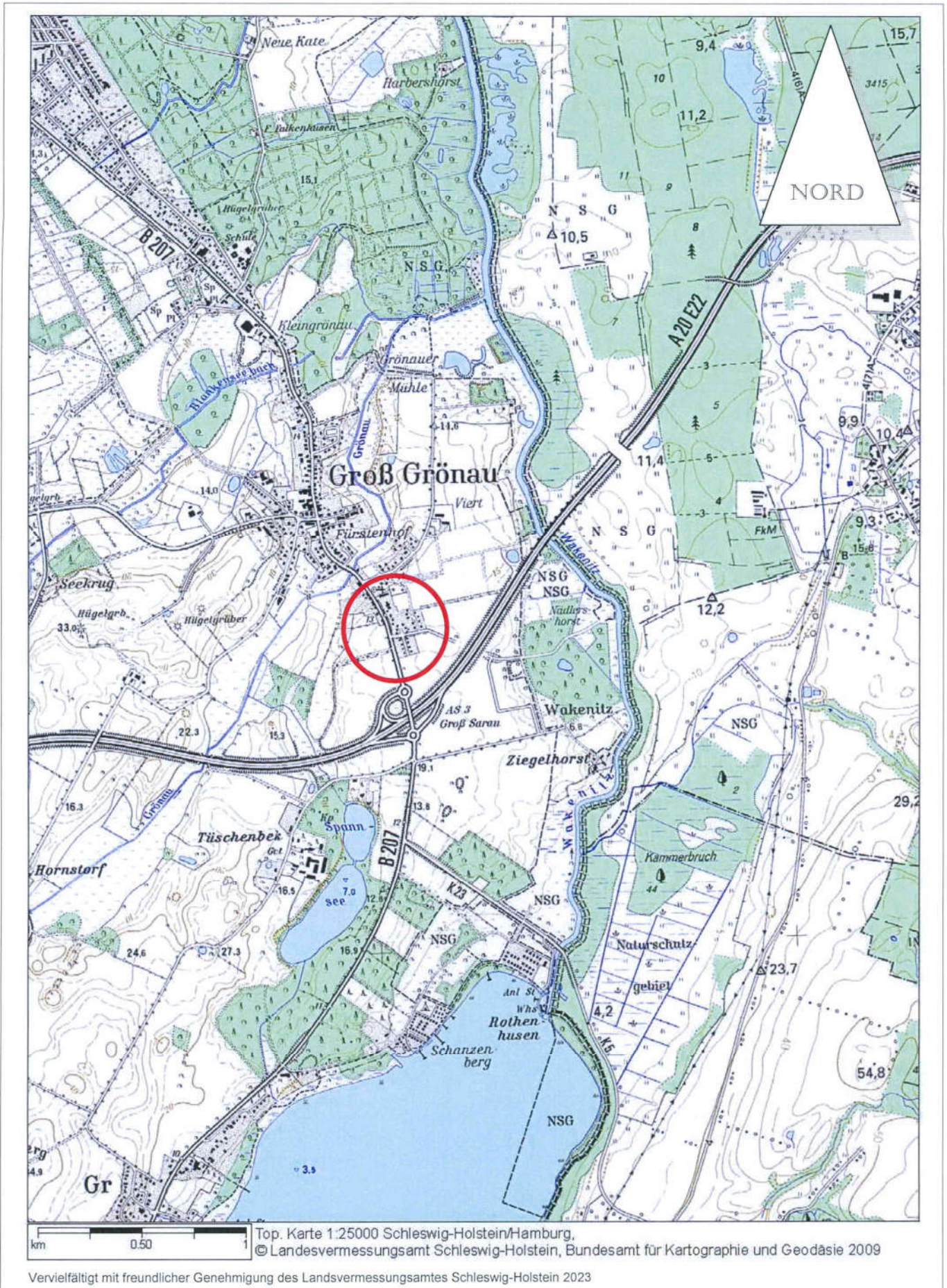
6.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [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] **Bauleitplanungen der Stadt Bad Segeberg,** *Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Innerortssatzungen*, diverse Planstände;
- [4] **Bischof, Bernhard,** ImmoWertV21; Synopse zur ImmoWertV 2010, 1. Aufl. 2021 ©
- [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 17.10.2017, © Neustadt/H. 2023
- [10] **DigiAtlas NORD, LVermGeo,** Kiel (C) 2023
- [11] **google earth / google maps,** © google inc., Ireland 2023

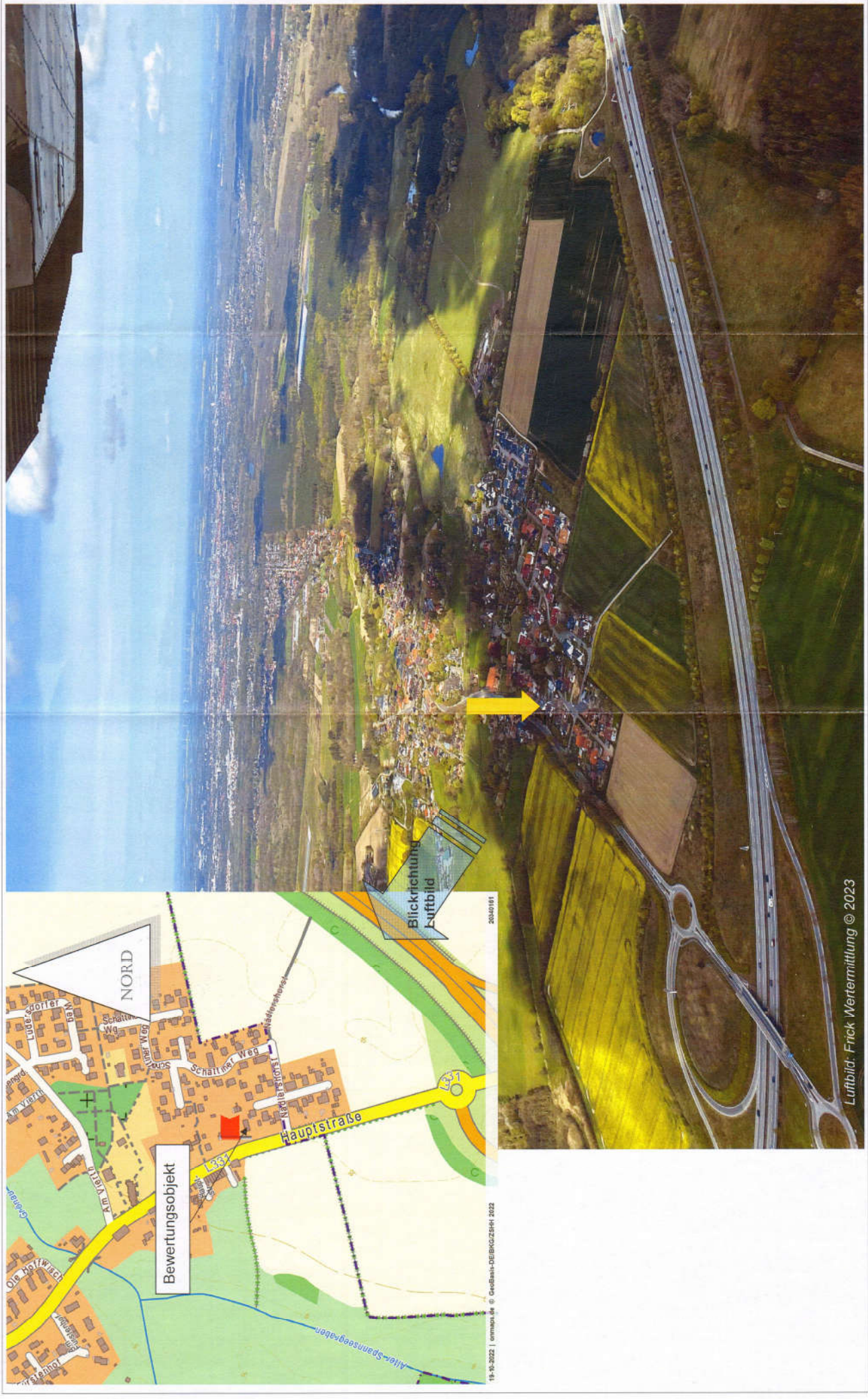
Übersichtskarte Schleswig-Holstein
mit Kennzeichnung der Bewertungslage



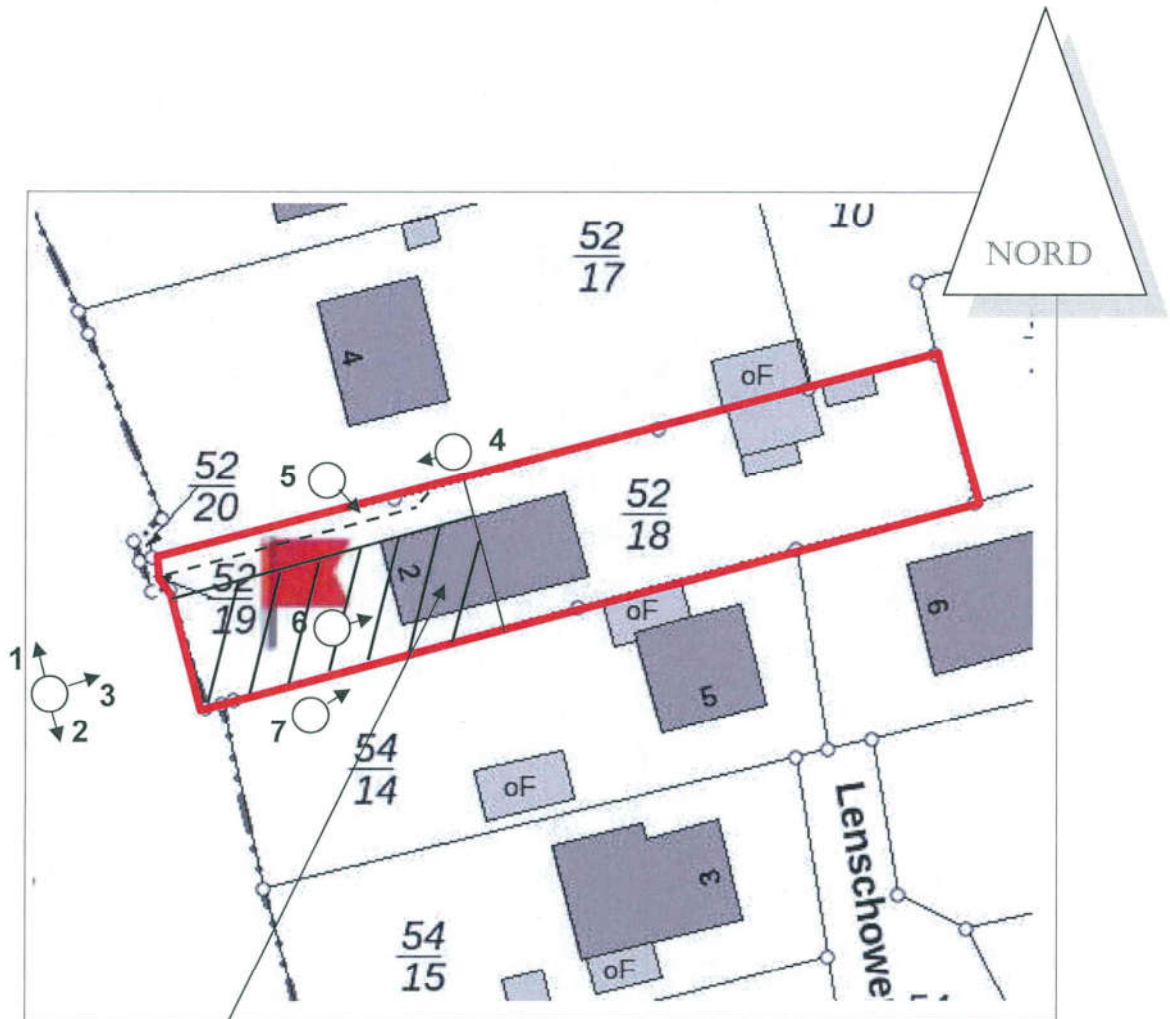
Ausschnitt aus der Topographischen Karte 1:25.000 (verändert)
mit Kennzeichnung der Bewertungslage






Luftbild mit Kennzeichnung der Bewertungslage



Lageplan



Bewertungsobjekt:
Doppelhaushälfte als
Wohnungseigentum

-  Fläche Sondernutzungsrecht zum Bewertungsgegenstand
-  Gemeinschaftsfläche; gemeinsame Auffahrt
-  Wegerecht zugunsten Haus Nr. 4

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

Ausschnitt aus der aktuellen Flurkarte
mit Kennzeichnung der Bewertungslage

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 12.01.2023

Flurstück: 52/18
Flur: 6
Gemarkung: Groß Grönau

Gemeinde: Groß Grönau
Kreis: Herzogtum Lauenburg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

Erteilende Stelle: Katasteramt
Brolin

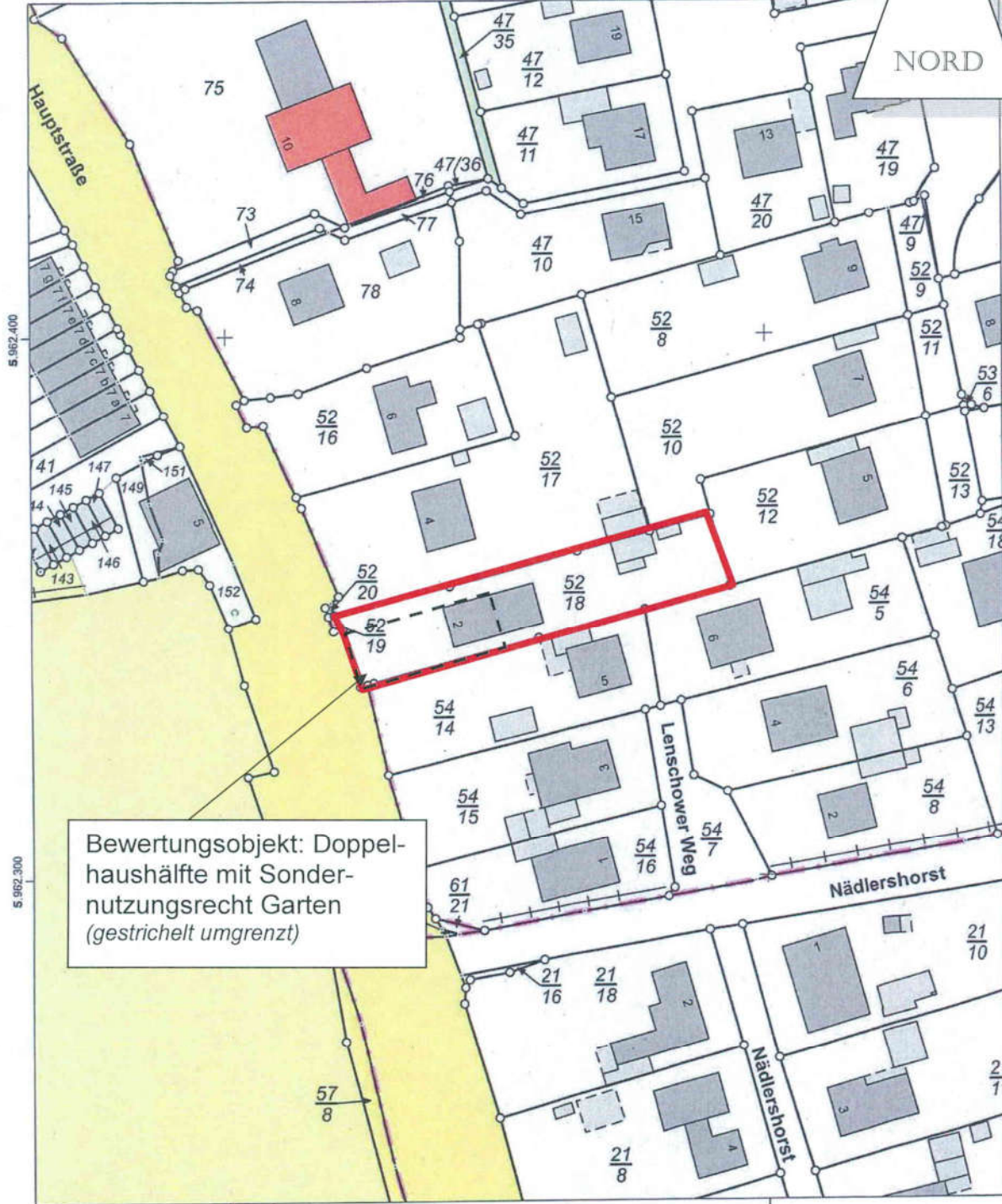
Telefon: 0430-230-0

E-Mail: Poststelle-Luebeck@LVermG



Katasteramt
Brolin
Telefon: 0430-230-0

NORD



Bewertungsobjekt: Doppelhaushälfte mit Sondernutzungsrecht Garten (gestrichelt umgrenzt)

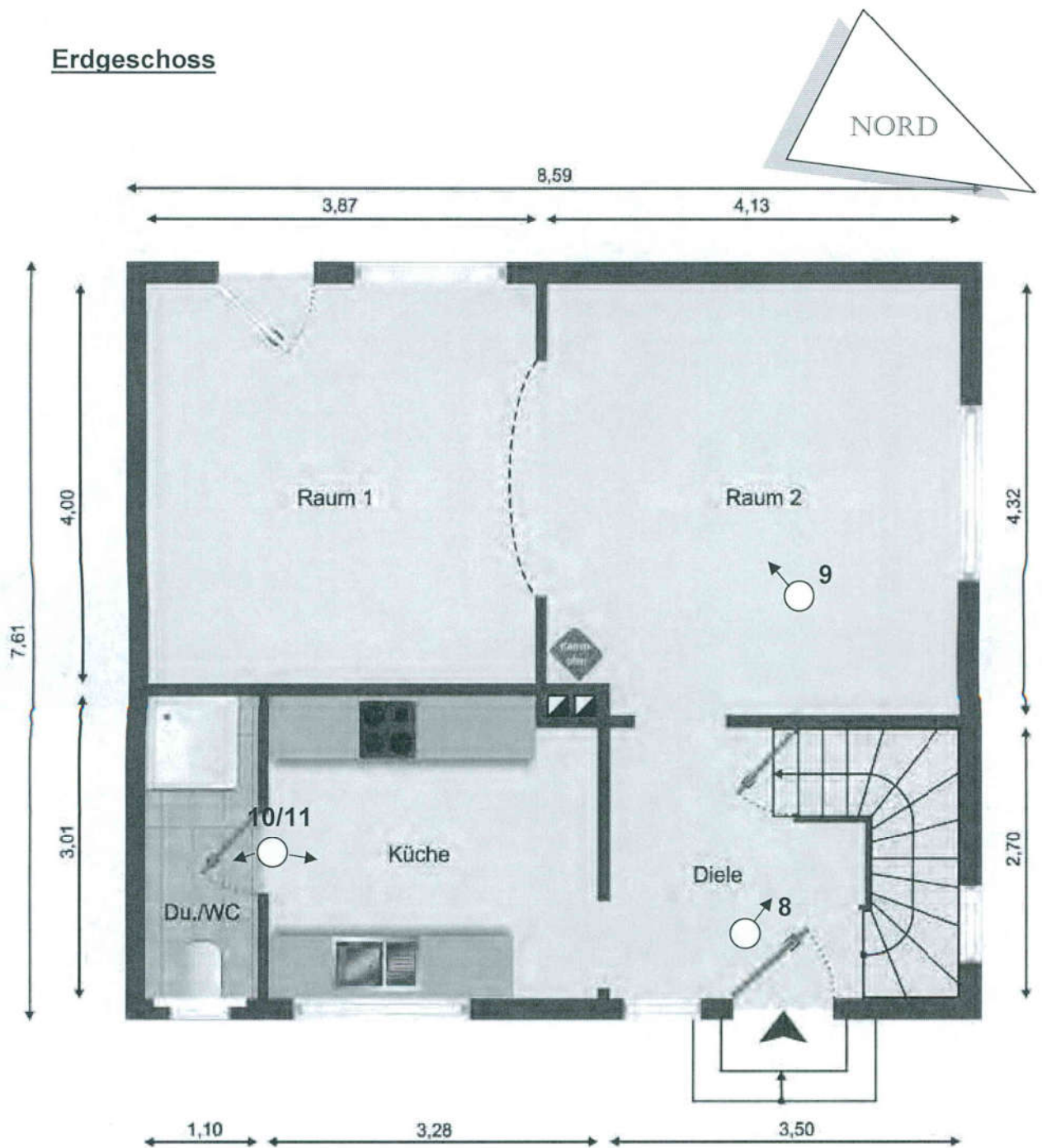
32.615.600 32.615.700

Maßstab: 1:1000 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).

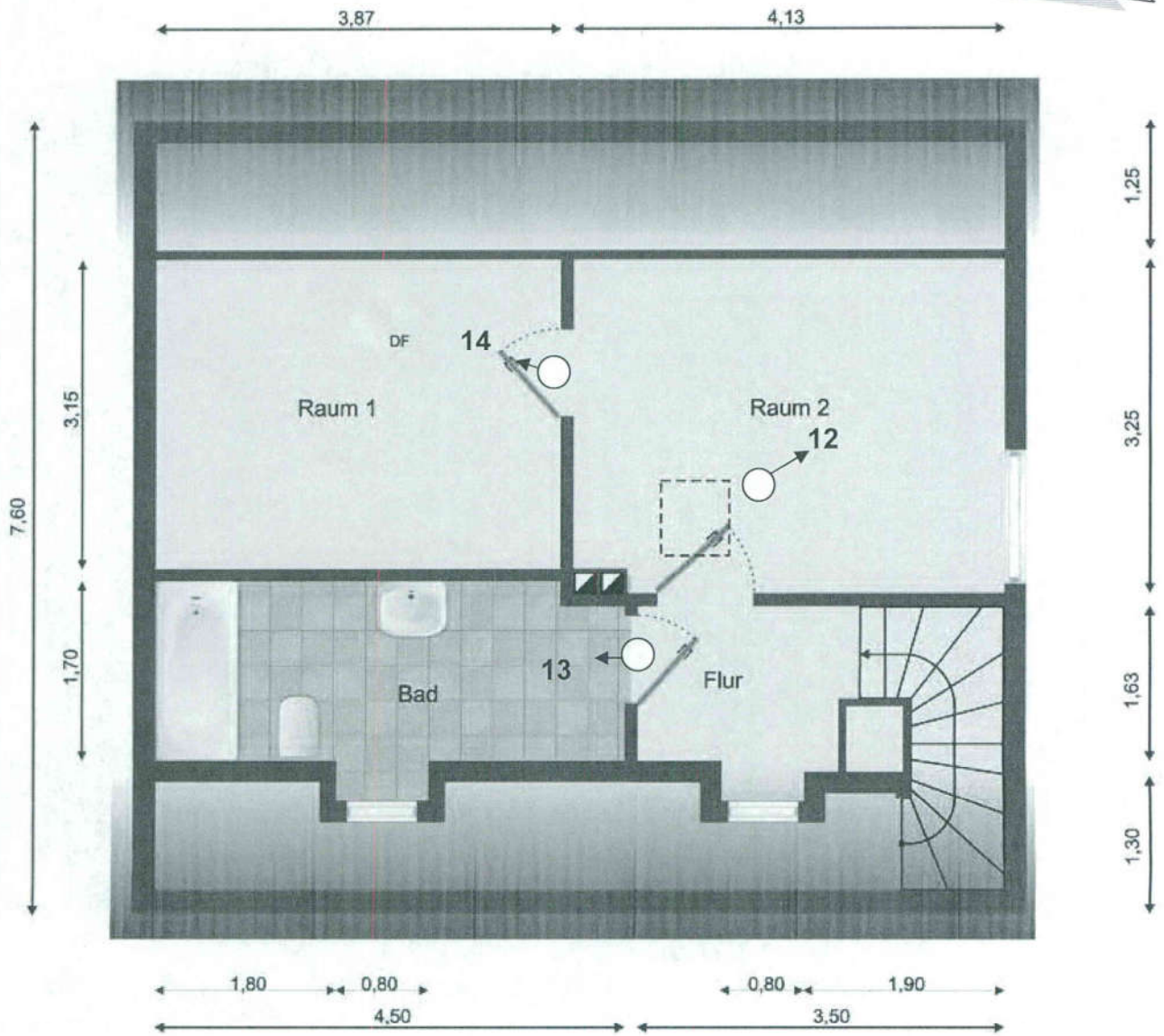
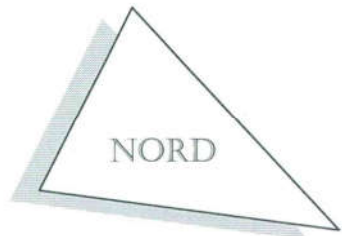


Erdgeschoss



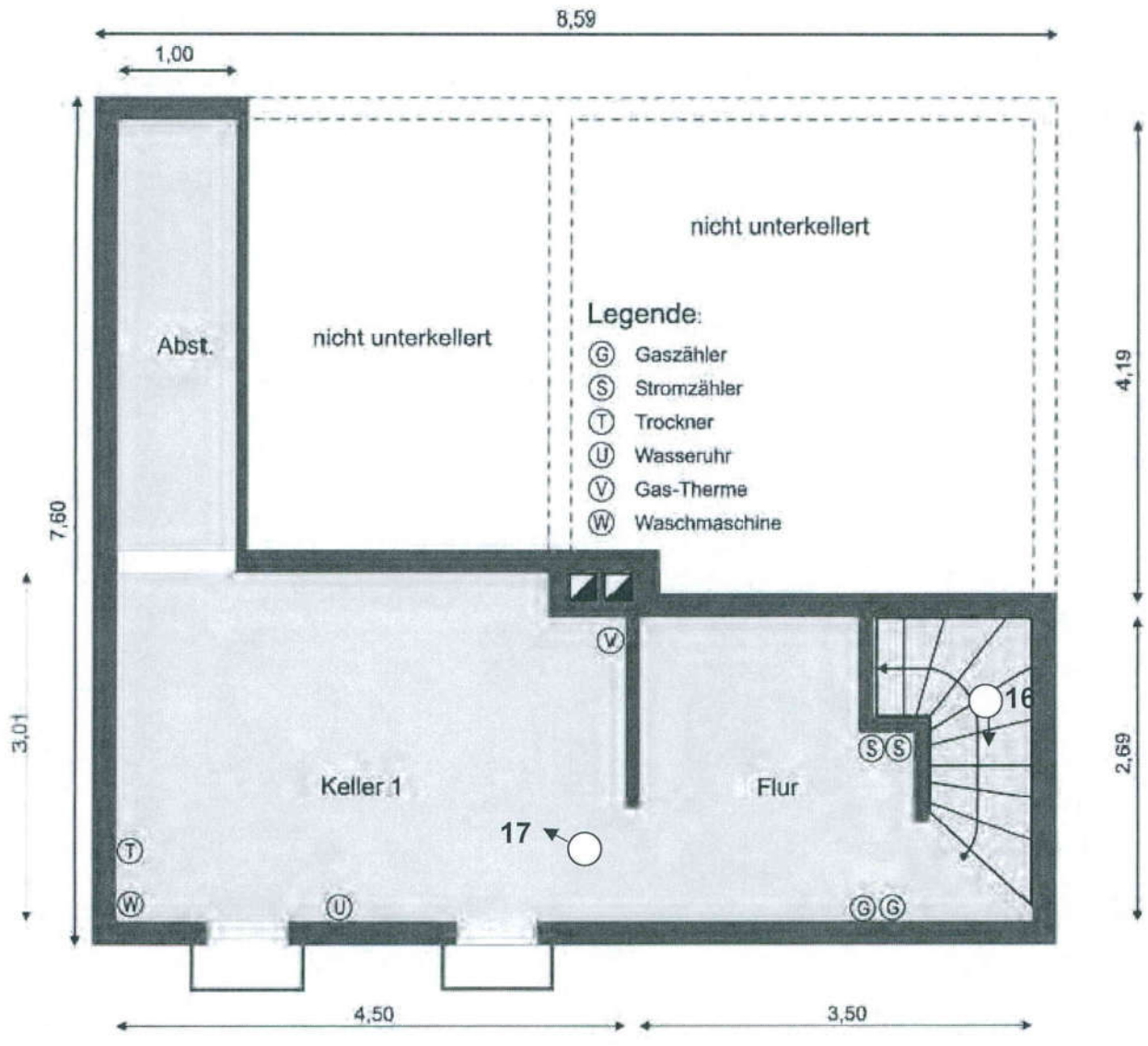
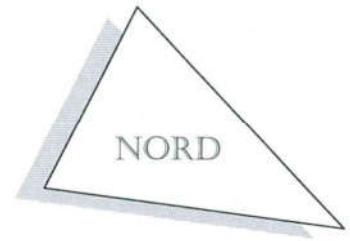
○➔ = Fotostandort mit Blickrichtung und Nr. (vgl. Anl. 9 Fotos)

Dachgeschoss



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

Kellergeschoss

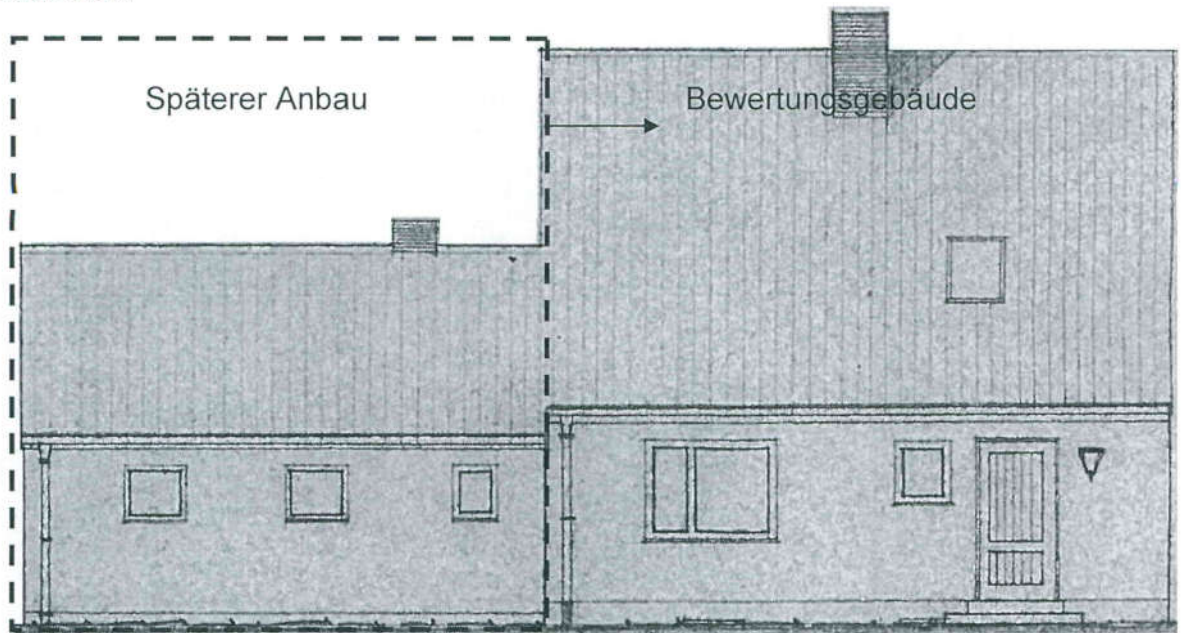


- Legende:**
- ⊙ Gaszähler
 - ⊙ Stromzähler
 - ⊙ Trockner
 - ⊙ Wasseruhr
 - ⊙ Gas-Therme
 - ⊙ Waschmaschine

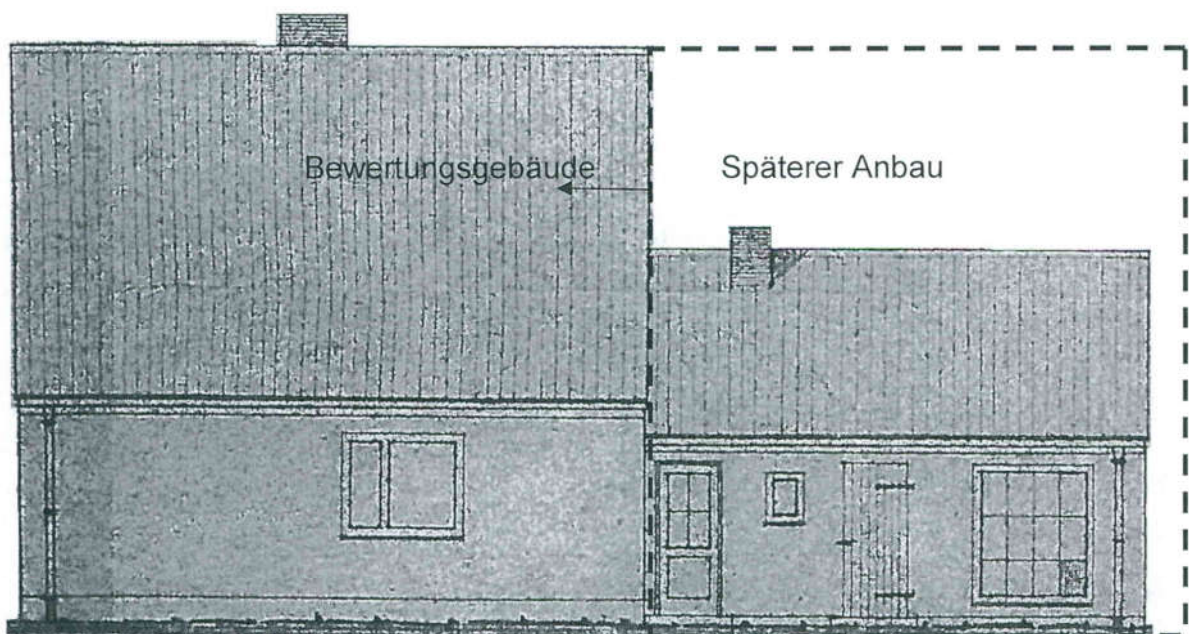
⊙➔ = Fotostandort mit Blickrichtung und Nr. (vgl. Anl. 9 Fotos)

Ansichten / Schnitt

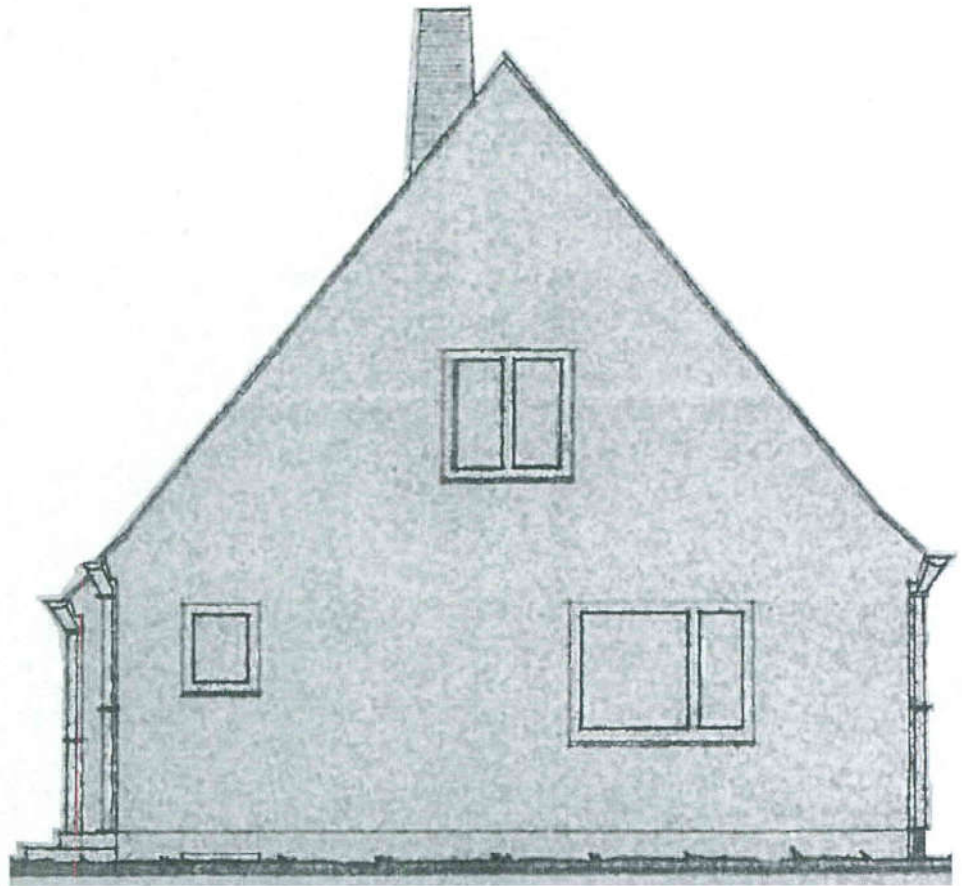
Nordansicht



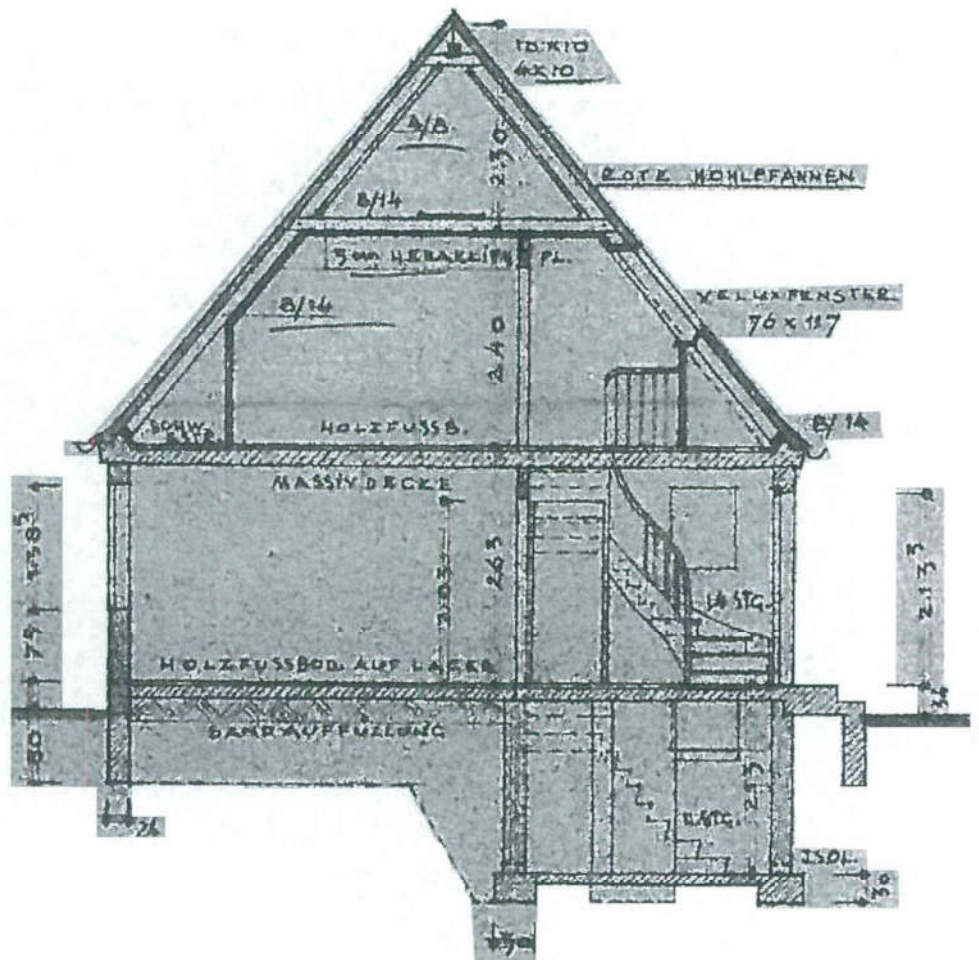
Südansicht



Westansicht



Schnitt



Berechnung der Wohnflächen und der Brutto-Grundfläche

A: Flächenberechnungen

Untergeschoss		Erdgeschoss		Dachgeschoss	
Raum	m ²	Raum	m ²	Raum	m ²
Abstellraum	3,88	Wohnen	17,62	Schlafen	13,25
Keller	13,35	Schlafen	15,48	Raum	12,59
Flur	7	Küche	9,69	Bad	5,56
		Dusche/WC	3,31	Flur	2,98
		Diele	5,92		
	24,23		52,02		34,38

Im Weiteren wird eine Gesamt-Wohnfläche von rd. 86,00 m² als zutreffend angenommen.

B: Brutto-Grundfläche

Wohnhaus	7,61 m	x	8,59 m	x	2 Ebenen	=	130,74 m ²
Keller	4,23 m	x	1,48 m				
	+	8,59 m	x	3,37 m		=	<u>35,21 m²</u>
							165,95 m²

Im Weiteren wird in der Wertermittlung eine Brutto-Grundfläche von rd. 166,00 m² für das Wohnhaus als sachrichtig angenommen.

Fotodokumentation:

Standorte und Blickrichtungen siehe Anlage 4 und 6 (Lageplan und Grundriss)

Anlage 9



Foto 1: Hauptstraße, Richtung Norden



Foto 2: Hauptstraße, Richtung Süden



Foto 3: Ansicht von der Straße



Foto 4: Grundstücksauffahrt



Foto 5: Nordwestansicht

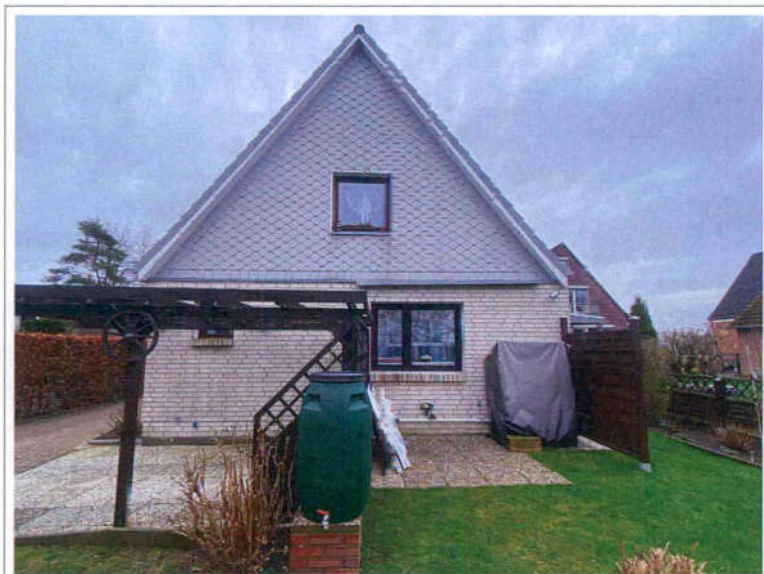


Foto 6: Gartenansicht (Westen)



Foto 7: Seitenansicht (Südwesten)



Foto 8: Eingangsflur



Foto 9: Wohn- / Esszimmer



Foto 10: Duschbad, Erdgeschoss



Foto 11: Küche



Foto 12: Schlafzimmer, Dachgeschoss



Foto 13: Wannenbad, Dachgeschoss



Foto 14: Zimmer, Dachgeschoss, mit Zugang zum Dachraum

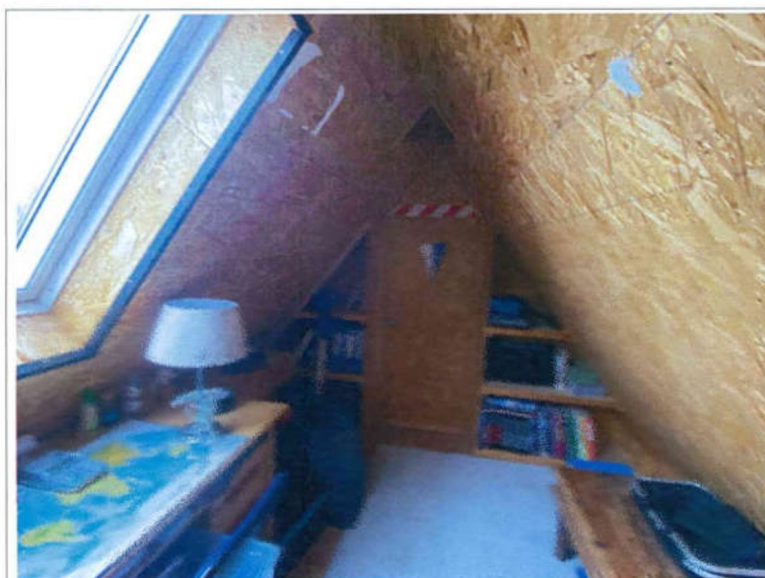


Foto 15: Dachraum (ausgebaut)



Foto 16: Ke lertreppe

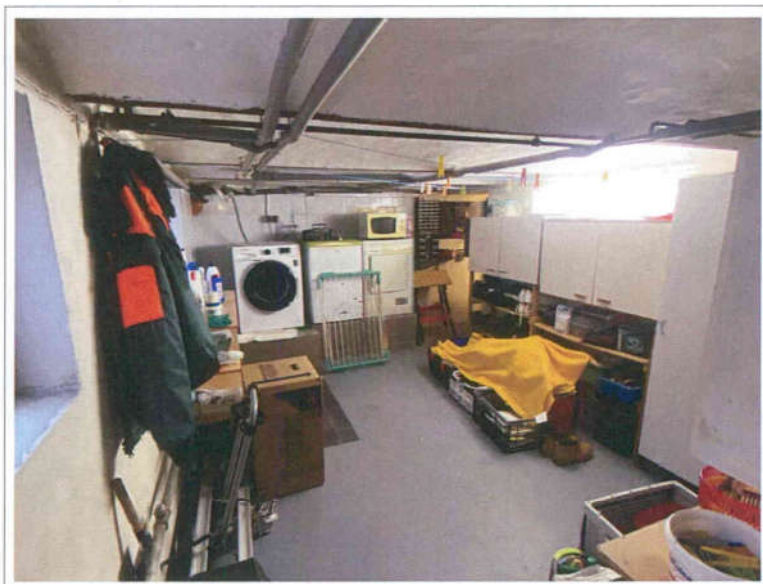


Foto 17: Kellerraum

Details:

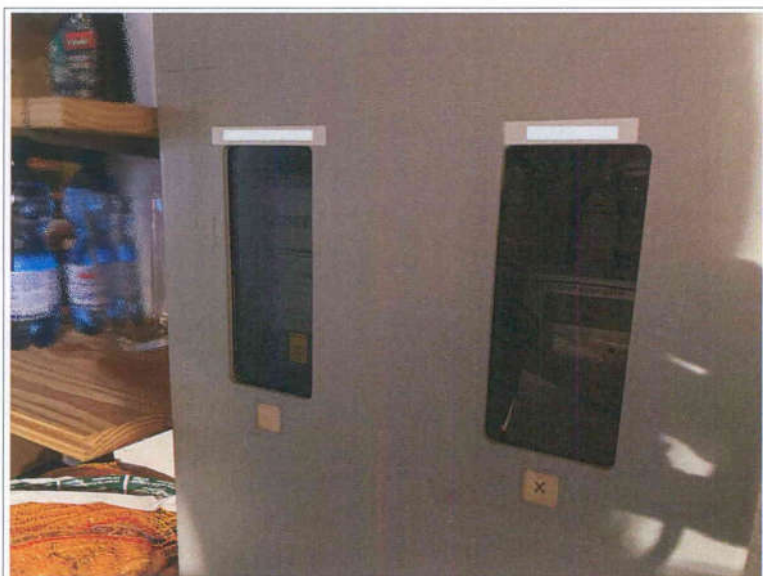


Foto 18: Stromzähler



Foto 19: Kaminofen (Wohnzimmer)



Foto 20: Schuppen



Foto 21: Außenanlagen



Foto 22: Gartenbereich



Foto 23: Stellplatz / Carport



Foto 24: Dacheindeckung