

Diplom-Ingenieur (FH) Carsten Voß, Mohnsteg 10, 23569 Lübeck
Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) DIN EN ISO/IEC 17024

Telefon: 0451/2907029 Telefax: 0451/2907028 info@sachverstaendiger-voss.de www.sachverstaendiger-voss.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)
zum Zweck der Zwangsversteigerung
über das Grundstück mit Wohnhaus Seestraße 76, 23879 Mölln



Verkehrswert zum Stichtag 22.12.2023

310.000,00 €

1 Inhaltsverzeichnis

1 Inhaltsverzeichnis	2
2 Übersicht	4
3 Vorbemerkungen	5
4 Sonstige Anmerkungen und Feststellungen	7
5 Beschreibung des Bewertungsobjekts	8
5.1 Lage	8
5.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	10
5.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
5.4 Allgemeine Beschreibung Wohnhaus	14
5.5 Wohnhaus: Beschreibung der Ausstattung	16
6 Wahl der Wertermittlungsverfahren	18
6.1 Vergleichswertverfahren	18
6.2 Ertragswertverfahren	19
6.3 Sachwertverfahren	19
6.4 Begründung der Verfahrenswahl	20
7 Bodenwertermittlung	21
7.1 Grundstücks- und Katasterangaben	22
7.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks	22
7.3 Zusammenfassung Bodenwert	23
8 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung	24
8.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)	24
9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
10 Wohn / Nutzflächenberechnung	28
11 Vergleichswertverfahren	29
11.1 Vergleich anhand von Kaufpreisen	29
11.2 Angepasste Vergleichsobjekte	30
11.3 Zusammenfassung des Vergleichswerts nach Kaufpreisen	30
12 Ertragswertermittlung	31
12.1 Ertragswertberechnung: Wohnhaus	32
12.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung	32
12.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	32

13 Sachwertermittlung	35
13.1 Zeitwert Gebäude: Wohnhaus.....	36
13.2 Sachwertberechnung Zusammenfassung.....	36
13.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung.....	37
14 Verkehrswert	40
15 Verzeichnis der Anlagen	42
16 Anlagen.....	43

2 Übersicht

Zusammenstellung der Ergebnisse	
Bewertungsobjekt:	Wohnhaus Seestraße 76, 23879 Mölln
Grundstücksfläche (gesamt):	236,00 m ²
Bruttogrundfläche (gesamt):	242,11 m ²
Wohnfläche (gesamt):	110,05 m ²
Wertermittlungsstichtag:	22.12.2023
Wert der Grundstücksfläche/Bauland je m ² :	429,00 €/m ²
Bodenwert gesamt:	101.244,00 €
Vergleichswert nach Kaufpreisen und Fläche:	310.291,10 €
Sachwert:	309.941,04 €
Ertragswert:	307.571,90 €
Wert der Wohnfläche je m ² :	2.816,90 €/m ²
marktüblich erzielbare Jahresnettokaltmiete (gesamt):	14.262,48 € (10,80 €/m ² je Monat)
hieraus Jahresnettokaltmiete Wohnen:	14.262,48 € (10,80 €/m ² je Monat)
Verkehrswert / Marktwert:	310.000,00 €

3 Vorbemerkungen

Vorbemerkungen	
Aktenzeichen des Gutachtens:	2023-10-478
Auftraggeber:	Amtsgericht Ratzeburg Herrenstraße 11 23909 Ratzeburg
Aktenzeichen des Auftraggebers:	16 K 8/23
Eigentümer:	
Objektart:	Wohnhaus
Lage:	Seestraße 76 in 23879 Mölln
Grundbuch- u. Katasterangaben:	Mölln, Blatt 2404, Gemarkung Mölln, Flur 025, Flurstück 217/52
Gutachtenerstellung zum Zweck:	der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	22.12.2023
Qualitätstichtag:	<p>Wertermittlungstichtag ist der 22.12.2023. Dieser Tag ist auch der Qualitätstichtag, d. h. alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag.</p> <p>Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 12.01.2024 abgeschlossen. Ich gehe davon aus, dass sich die wertrelevanten Merkmale zwischen dem Wertermittlungstichtag und dem Ende der Recherchen nicht geändert haben.</p>
Auftragsdatum:	17.10.2023
Ausfertigungsdatum:	12.01.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	10.02.2022 + 22.12.2023 (siehe Anmerkung)
Teilnehmer am Ortstermin:	<p>am 10.02.2022+22.12.2023</p> <p>am 10.02.2022</p> <p>am 10.02.2022</p> <p>am 10.02.2022</p>
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Abschrift aus dem Grundbuch vom 12.07.2023</p> <p>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.02.2022</p> <p>Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 12.05.2022</p> <p>Auskunft über die Zulässigkeit von Bauvorhaben vom 14.02.2022</p> <p>Baupreisindex Statistisches Bundesamt</p> <p>Bodenrichtwert aus der Bodenrichtwertkarte</p> <p>Flurkartenauszug vom 14.02.2022</p> <p>Internetrecherche durch den Sachverständigen</p>

Liegenschaftszinssätze Gutachterausschuss Kreis Herzogtum Lauenburg
Modellbeschreibung zum Liegenschaftszinssatz (Nettokaltmieten, marktüblich erzielbar)
Objektfotos des Sachverständigen, aufgenommen während der Ortsbesichtigung
örtliches Aufmass durch den Sachverständigen
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) 2. Auflage
Protokoll des Sachverständigen zur Objektbesichtigung
Sachwertfaktoren Gutachterausschuss Kreis Herzogtum Lauenburg
Häuserpreisindex / Bestandshäuser Europace
Verbraucherpreisindex Statistisches Bundesamt
Auskunft zum Denkmalschutz vom 16.02.2022
Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 15.02.2022
telefonische Auskunft vom zuständigen Bauamt

Besonderheiten:

Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile. Verdeckte Schäden können nicht ausgeschlossen werden, sind aber nicht bekannt. Bodenverunreinigungen, Altlasten, Bauschäden und Mängel (schadstoffhaltige Baustoffe, Standsicherheit, Schall-, Wärmeschutz usw.) werden nur berücksichtigt, soweit sie sichtbar sind oder der Eigentümer bzw. dessen Vertreter hierüber Angaben gemacht hat. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Rahmen einer Verkehrswertermittlung sprengen.

Anmerkung:

Im vorliegenden Fall war es mir zum Stichtag der Bewertung nicht möglich, eine Innenbesichtigung des betreffenden Objekts vorzunehmen. Ich führte lediglich am 22. Dezember 2023 eine äußere Begutachtung des Objekts durch, die sich auf die Betrachtung von der Straßenseite beschränkte. Es ist anzumerken, dass ich bereits am 10. Februar 2022 eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Objekts durchgeführt hatte. In Bezug auf den Ausbau und die Ausstattungsmerkmale des Objekts wird daher der Zustand vom 10. Februar 2022 als maßgeblich unterstellt.

4 Sonstige Anmerkungen und Feststellungen

Verdacht auf ökologische Altlasten:

Gemäß der Auskunft vom 15.02.2022 bei der örtlich zuständigen Behörde sind für das zu bewertende Grundstück keine Altlasten verzeichnet.

Zuständige Kaminkehrer:

Der örtlich zuständige Schornsteinfegermeister ist _____, ansässig in
23896 Panten OT Hammer.

Hausverwalter und Wohngeld:

Es liegt keine Form von Wohnungseigentum oder Teileigentum vor.

Mieter oder Pächter:

Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren dem Sachverständigen keine Informationen über etwaige Mieter oder Pächter bekannt. Es scheint, dass das Objekt zum gegenwärtigen Zeitpunkt vom Eigentümer selbst genutzt wird.

Wohnungspreisbindung gemäß § 17 WoBindG:

Es liegt keine Bindung der Wohnungspreise gemäß § 17 des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) vor.

Gewerbebetrieb:

Zum Zeitpunkt der Besichtigung erfolgte die ausschließliche Nutzung des Wohnhauses zu wohnwirtschaftlichen Zwecken.

Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Zum Zeitpunkt der Besichtigung waren weder gewerbliche Maschinen noch gewerbliche Betriebseinrichtungen vorhanden.

Energieausweis im Sinne des GEG:

Es liegt kein Energieausweis im Sinne des GEG vor.

Wohnungsgrundrisse:

Nachdem ich eingehend mit dem zuständigen Bauamt und Denkmalamt Rücksprache genommen habe, ergibt sich, dass keine Grundrisse oder Zeichnungen des zu bewertenden Objekts vorliegen. Zur groben Orientierung schlage ich vor, die aufgenommenen Innenbilder zu verwenden. Es sei darauf hingewiesen, dass ich bei der Anfertigung der Bilder einem schematischen Vorgehen im Uhrzeigersinn gefolgt bin.

5 Beschreibung des Bewertungsobjekts

5.1 Lage

Überörtliche Lage	
Bundesland:	Schleswig-Holstein
Kreis:	Herzogtum Lauenburg
Ort:	Mölln
Einwohnerzahl:	ca. 19.000
überörtliche Lage:	Mölln ist die nach Einwohnern zweitgrößte Stadt des Kreises Herzogtum Lauenburg und liegt im Südosten Schleswig-Holsteins an der Bundesstraße 207 (Alte Salzstraße), etwa 30 Kilometer südlich der Hansestadt Lübeck.
nächstgelegene Orte / Städte:	Lübeck, Ratzeburg, Geesthacht, Schwarzenbek
Landeshauptstadt:	Kiel (ca. 80-90km Luftlinie)
Bundesstraßen:	Mölln liegt in der Nähe der Bundesstraße 207 (B207), die eine wichtige Straßenverbindung in der Region ist. Die B207 verläuft von Lübeck über Mölln nach Schwarzenbek.
Autobahnzufahrten:	<p>Mölln liegt in der Nähe der A24, die eine wichtige Ost-West-Verbindung ist. Autobahnzubringer oder Anschlussstellen, die in der Nähe von Mölln liegen, sind zum Beispiel die Anschlussstelle Talkau (AS 7) oder die Anschlussstelle Hornbek (AS 8).</p> <p>Die A20 verläuft nördlich von Mölln. Je nach genauer Lage könnten Zubringer wie die Anschlussstelle Schönberg (AS 14) oder Anschlussstelle Lüdersdorf (AS 13) von Interesse sein.</p>
öffentliche überörtliche Verkehrsmittel und Infrastruktur:	Bus, Bahn
nächstgelegene Flughäfen:	Die nächstgelegenen Flughäfen von Mölln aus sind der Flughafen Hamburg (HAM) und der Flughafen Lübeck (LBC). Beide Flughäfen befinden sich in relativ erreichbarer Entfernung von Mölln. Der Flughafen Hamburg ist etwa 60 Kilometer nordwestlich von Mölln gelegen, während der Flughafen Lübeck etwa 50 Kilometer nordöstlich liegt. Diese beiden Flughäfen bieten verschiedene nationale und internationale Flugverbindungen.

Innerörtliche Lage

innerörtliche Lage:	zentrumsnah
vorhandene Infrastruktur:	Anbindung an den Fernverkehr Kindergarten medizinische Versorgung öffentlicher Nahverkehr Schulen Straße Versorgungseinrichtungen täglichen Bedarfs
öffentlicher Nahverkehr:	Bahn Bus
Entfernungen:	zum Zentrum: in unmittelbarer Nähe zu Geschäften: in fußläufiger Entfernung zu ÖPNV (Bus/Straßenbahn/...): in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof: ca. 15 Fußminuten
allgemeine innerörtliche Verkehrslage:	mittel
Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage:	gut
Bebauung in der Straße und im näher gelegenen Umfeld:	Wohnhäuser
Alter der Bebauung im näheren Umfeld:	historische Bebauung
Bebauungsdichte im Umfeld:	geschlossene Bebauung
überwiegende Bauhöhe:	überw. zweigeschossig
Immissionen:	wurden zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht festgestellt
Grundstückszuschnitt:	unregelmäßige Form
Grundstücksausrichtung:	Norden
Straßenzugang, Zuwegung:	direkt

5.2 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern vom Sachverständigen nicht jeweils vor Ort eingesehen oder sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Privatrechtliche Situation

grundrechtlich gesicherte Lasten und Beschränkungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 12.07.2023 vor.
Belastungen in Abt. II des Grundbuchs:	Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Mölln Blatt 2404 folgende Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk Amtsgericht Ratzeburg, Az.: 16 K 8/23, eingetragen am 12.07.2023
Anmerkungen zu Abt. III des Grundbuchs:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt

Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Sachverständige verfügt über eine Information aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.02.2022. Hinsichtlich des zu bewertenden Grundstücks sind keinerlei Baulasten feststellbar.
Denkmalschutz:	Das Wohnhaus in der Seestraße 76 in Mölln ist Bestandteil einer größeren Gruppe baulicher Einrichtungen und befindet sich im Umgebungsschutzbereich der gemäß § 8 DSchG geschützten Gesamtheit, zu der die Kirche St. Nikolai, die Wohnhäuser in der Seestraße 25 und 77 sowie die meisten baulichen Anlagen in der Seestraße 64-76 gehören. Aus diesem Grund ist es erforderlich, für sämtliche baulichen Veränderungen auf dem genannten Grundstück und an der äußeren Gebäudestruktur eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit 12 (1) 3. DSchG bei der zuständigen Behörde einzuholen. Des Weiteren befindet sich das Grundstück in einem archäologisch interessanten Bereich. Hierbei handelt es sich um Flächen, bei denen bekannt ist oder unter den gegebenen Umständen anzunehmen ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden könnten. Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen nach § 13 in Verbindung mit § 12 (2) 6 DSchG der Genehmigung des

Archäologischen Landesamtes, Brockdorff-Rantzeu-Straße 70 in 24837 Schleswig.

Naturschutz: Der Sachverständige verfügt über keine Informationen bezüglich Belangen des Naturschutzes.

Wasserschutz: Hinweise zu Belangen des Wasserschutzes liegen dem Sachverständigen nicht vor.

Altlasten: Gemäß der Auskunft vom 15.02.2022 bei der örtlich zuständigen Behörde sind für das zu bewertende Grundstück keine Altlasten verzeichnet.

Bauplanungsrecht

Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjekts ist ein Bebauungsplan vorhanden.

Festsetzung im Bebauungsplan: Das Grundstück Seestraße 76 in Mölln unterliegt planungsrechtlich der Beurteilung gemäß § 30 (2) BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB. Hierbei ist der einfache Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Mölln mit der 1. Änderung maßgeblich. Dieser Bebauungsplan klassifiziert das genannte Grundstück als allgemeines Wohngebiet.

Es ist erforderlich, die Vorschriften der Gestaltungs-, Erhaltungs-, Abstandsflächen- und Baumschutzsatzung zu berücksichtigen.

Bauordnungsrecht

Vorbemerkungen: Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf Grundlage

- der Ortsbesichtigung
- der übergebenen Unterlagen
- von Recherchen

durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit

- dem Bauordnungsrecht

wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land

Beitrags- und Abgabensituation, zum Bewertungsstichtag: Das Grundstück ist in vollem Umfang erschlossen. Es liegen dem Sachverständigen keine Informationen über noch ausstehende

Erschließungskosten oder Straßenausbaubeiträge vor. Daher wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass das Grundstück keinen Erschließungsbeiträgen mehr unterliegt.

5.3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie der 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 aber nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführungen im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Die Bodenbeschaffenheit, einschließlich Bodengüte und Eignung als Baugrund, wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht eigenständig untersucht. Solche Untersuchungen erfordern die Expertise eines entsprechenden Fachgutachters.

In diesem Gutachten wurden lediglich die vorgelegten Unterlagen gesichtet und beim Ortstermin mögliche Indikatoren für besondere Bodenverhältnisse berücksichtigt. Es wurden keine Auffälligkeiten festgestellt. Daher wird davon ausgegangen, dass die Bodenbeschaffenheit dem örtlichen Standard entspricht und keine bewertungsrelevanten Besonderheiten aufweist.

Erschließung

Art der Straße:	Durchgangsstraße
Verkehrsdichte:	zum Zeitpunkt der Besichtigung wurde ein geringes Verkehrsaufkommen festgestellt

Straßenausbau:	voll ausgebaut Gehwege beidseitig
Straßenbelag:	Kopfsteinpflaster
Parkplätze im näheren Umfeld:	nicht ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Gas Kanalanschluss Strom Telefonanschluss Wasser
Grenzverhältnisse und nachbarrechtliche Gemeinsamkeiten:	siehe Auszug aus dem Liegenschaftskataster
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	normal
Altlasten:	kein Verdacht auf Altlasten

Außenanlagen, Garagen und sonstige Nebengebäude

Art der vorhandenen Außenanlagen:	Versorgungs- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz Wegebefestigung Hofbefestigung Gartenanlagen und Pflanzungen Einfriedung / Zaunanlage
Qualität und allgemeine Beurteilung der Außenanlagen:	einfach
Art des Nebengebäudes:	Schuppen überdachte Terrasse
Ausführung und Bauweise:	Massivbau Leichtbau
Anmerkungen / Ergänzungen:	Das Schuppengebäude präsentiert einen mangelhaften Zustand und wurde infolgedessen in der Wertermittlung nicht als wertrelevant einbezogen. Die Bewertung der überdachten Terrasse erfolgte in grober Pauschalierung im Rahmen der Außenanlagen.

5.4 Allgemeine Beschreibung Wohnhaus

Gebäude

Das zu bewertende Objekt ist ein zweigeschossiges, traufständiges Wohnhaus, das im konventionellen Mauerwerksbau mit verputzter Fassade und Satteldach in der etwa zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts errichtet wurde.

Art des Gebäudes:	Einfamilienhaus
Nutzungsart:	zu wohnwirtschaftlichen Zwecken
Baujahr:	1850 (geschätzt)
Anzahl der Vollgeschosse:	2
Anzahl der Wohneinheiten:	1
Anteil Wohnen:	100%
Anzahl der Gewerbeeinheiten:	keine
Keller:	nicht unterkellert
Dachausbau:	nicht ausgebaut
wesentliche Modernisierungen und Sanierungen in den letzten 20 Jahren:	<ul style="list-style-type: none">- ca. 2009 - Heizungsanlage, tlw. Heizkörper und Leitungen- ca. 2010 - Versorgungsleitungen Elektro, 1. OG ca. 2016- ca. 2010 - tlw. Wasser- /Abwasserleitungen- ca. 2010-2012 - Zimmertüren- ca. 2009-2018 - EG kompl. Fußbodenheizung, Estrich, Fliesen- ca. 2010 - Sanitär EG komplett- ca. 2009 - Holzfußböden im OG

Energetische Situation

Energiepass:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Bei einem Verkauf oder einer Vermietung des Gebäudes muss den potenziellen Käufern oder Mietern ein Energieausweis vorgelegt werden. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.
--------------	--

Gebäudekonstruktion, Ansicht, Decken, Wände und Dach

Ansicht und Ausführung der Fassade: Ziegelmauerwerk verputzt und gestrichen

Konstruktionsart: konventionelles Mauerwerk

Mauerwerk und Wände

Art der Außenwände: einschalige Konstruktion

Material der Außenwände: Ziegelstein

Bekleidung der Außenwand: ohne

Decken

Geschossdecken: Holzbalkendecke

Treppen

vorhandene Treppen: Geschosstreppe/n

Dach

Dachkonstruktion / Tragwerk: Holzkonstruktion

Dachform: Satteldach

Dacheindeckung: Pfanne

Haustechnik

Zentralheizung

Ausführung und Art der Heizung: Gas-Brennwertheizung

Energieträger: Erdgas

Sonstige Haustechnik

Wärmeübergabe: Fußbodenheizung

Heizkörper

Trinkwassererwärmung: Solarthermie (nach Angabe des Eigentümers nicht in Betrieb)
zentral über Heizung

Ver- und Entsorgungsleitungen: teilweise erneuert

Abwasser: teilweise erneuert

Heizungsrohre:	teilweise erneuert
Elektroinstallation:	zeitgemäße Ausstattung

Allgemeine Beurteilung des Gebäudes

Gesamtzustand allgemein:	Die optische Beurteilung des Gebäudes lässt auf einen insgesamt guten allgemeinen baulichen Zustand schließen
Instandsetzungsbedarf:	In spezifischen Bereichen des Objekts bedarf es Instandhaltungs- und Restarbeiten, wobei insbesondere an der Fassade Reparaturen erforderlich sind
Modernisierungsbedarf:	Insgesamt sind gezielte Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Fenster, Fassade und des Daches erforderlich, um die Funktionalität, Energieeffizienz und das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes zu verbessern

Bauschäden und Mängel

allgemeine Einordnung von Schäden und Mängeln:	augenscheinlich keine wesentlichen Schäden / Mängel erkennbar
Rissbildungen:	An der Fassade sind großflächig Risse sowie teilweise sichtbare Farb- und Putzabplatzungen zu erkennen.

5.5 Wohnhaus: Beschreibung der Ausstattung

pauschale Beschreibung

Fußböden allgemein:	Fliesen Holzfußboden Textilbelag
Fußböden in Küche und Bad:	Fliesen Holzfußboden
Bekleidung Wände allgemein:	sonstige Verkleidung Tapeten
Bekleidung Wände Küche, Bad:	Fliesen sonstige Verkleidung
Bekleidung der Decken:	Holzverkleidung Tapeten
Art und Material der Fenster:	Einfachfenster, Dreh/Kipp

Art der Verglasung:	Zweifachverglasung
Rollläden:	keine
Art und Material der Türen und Zargen:	profilierte Türen mit Umfassungszargen, weiß
Qualität der sanitären Anlagen:	einfacher Standard
sanitäre Ausstattung:	Badewanne Handwaschbecken WC
Heizung:	Fußbodenheizung nur Erdgeschoss Heizkörper

6 Wahl der Wertermittlungsverfahren

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist nach § 194 BauGB ein marktgerechter Preis, der Verkehrswert / Marktpreis. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Um einen möglichst marktgerechten Wert zu ermitteln, also einen, der einem realistischen Verkaufspreis nahekommt, müssen die für das zu bewertende Objekt geeigneten Wertermittlungsverfahren ausgewählt werden. In den meisten Fällen sind dies das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Können gem. § 6 Abs. 1 der ImmoWertV 2021 mehrere Verfahren angewendet werden, so erhöht dies die Sicherheit des Ergebnisses. Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den Umständen des Einzelfalles zu wählen und zu begründen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie z. B. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Künftige Entwicklungen wie beispielsweise absehbare anderweitige Nutzungen (§ 11 Abs. 1 Nr. 2) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit auf Grund konkreter Tatsachen zu erwarten sind.

Welche Verfahren auszuwählen sind, beruht vor allem auf zwei Fragen:

- 1: Welche Verfahren sind in der Lage, die Preisbildungsmechanismen für dieses Objekt nachzuvollziehen?
- 2: Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung?

6.1 Vergleichswertverfahren

Existiert eine ausreichende Anzahl tatsächlicher Verkaufspreise (zumeist ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine bestimmte Objektart) für vergleichbare Objekte, so kann für jede Objektart ein Vergleichswertverfahren (§ 24 ImmoWertV) durchgeführt werden. Die Vergleichsobjekte müssen neben der zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar (§ 25 ImmoWertV) sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen. Liegen für das zu bewertende Objekt geeignete Kaufpreise sowie Vergleichsfaktoren vor, wird das Vergleichswertverfahren zur Ergebnisunterstützung durchgeführt. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen

einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

6.2 Ertragswertverfahren

Mit dem Ertragswertverfahren (§§ 27–34 ImmoWertV 2021) werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) und weniger zur Eigennutzung dienen. Dies trifft zu, wenn das zu bewertende Grundstück als Renditeobjekt angesehen werden kann. Das Ertragswertverfahren ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (z. B. Mieten, Restnutzungsdauer und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

6.3 Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren (§§ 35–39 ImmoWertV 2021) werden solche Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditenunabhängigen Eigennutzung verwendet werden. Das Verfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmalen ermittelt.

Das Sachwertverfahren wird zur Ergebnisunterstützung auch bei Renditeobjekten angewendet, sofern

- für das zu bewertende Grundstück die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung stehen
- ein weiteres Verfahren grundsätzlich der Ergebnisunterstützung dient
- ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen.

Eine Sachwertermittlung (d. h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn nur bei guter Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag / Rendite gesichert.

6.4 Begründung der Verfahrenswahl

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Wohnhaus bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert gehandelt. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden solche Objekte im Allgemeinen nach Herstellungskosten oder nach Vergleichspreisen geschätzt. Im vorliegenden Fall wird der Verkehrswert aus dem Sachwertverfahren abgeleitet und mittels Ertragswertverfahren und Vergleichswertverfahren plausibilisiert.

7 Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke (z. B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte), die allen Marktteilnehmern bekannt geworden sind. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen §§ 24-26 der ImmoWertV 21 zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen keine geeigneten Vergleichspreise, jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese an Stelle oder ergänzend zur Bodenwertermittlung im Vergleichsverfahren herangezogen werden (§ 26 Abs. 2 ImmoWertV 21). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- der örtlichen Verhältnisse,
- der Lage,
- und des Entwicklungszustandes gegliedert

sind, sowie

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation,
- des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind.

Bodenrichtwerte werden als „zonale“ oder als „punktuelle“ Bodenwerte mitgeteilt. Der zonale Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Punktuelle Bodenrichtwerte (auch lagetypische Bodenrichtwerte genannt) gelten für eine in der Karte (in der Regel grundstücksgenau) bezeichnete Lage mit den zum Bodenrichtwert beschriebenen fiktiven Grundstückseigenschaften. Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 3 BauGB). Bodenrichtwerte sind bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen (etwa Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt) oder Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom

Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert.

7.1 Grundstücks- und Katasterangaben

Grundbuch	Blatt	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Mölln	2404	Mölln	025	217/52	236,00 m ²
Summe aller Flurgrundstücke:					236,00 m²

7.2 Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für die Lage des Bewertungsgrundstücks beträgt **330,00 € / m² zum Stichtag 01.01.2022** und ist im Verhältnis zum Bewertungsgrundstück wie folgt definiert.

Definition	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2022	22.12.2023
Bodenrichtwert:	330,00 € / m ²	
Nutzungsart	Wohnen	Wohnen

Anpassung des Bodenrichtwerts	
Bodenwert je m ² zum Stichtag 01.01.2022	330,00 €
Wertänderung wegen Wasser- /Ufergrundstück	
Koeffizient	1,30
Bodenrichtwert x 1,30	= 429,00 €
Bodenwert je m²	= 429,00 €

Anmerkung:

Die Lage eines Wohngrundstücks direkt am oder in der Nähe des Ufers einer Wasserfläche (Wassergrundstück) stellt in der Regel einen wertsteigernden Faktor dar.

Regionale Beobachtungen basierend auf den Bodenrichtwerten vom 31. Dezember 2020 im Kreis Herzogtum Lauenburg zeigen, dass Grundstücke mit unmittelbarem Wasserzugang im Durchschnitt einen um 1,3 höheren Bodenrichtwert aufweisen als Grundstücke ohne direkten Wasserzugang.

In Anbetracht der oben genannten Überlegungen sowie der Lage des zu bewertenden Grundstücks halte ich eine Anpassung des Bodenrichtwerts um den Faktor 1,3 für angemessen und sachgerecht.

Wert des verzinslichen Grundstücksteils		
für die Bebauung angemessene Grundstücksgröße		236,00 m ²
angemessener Bodenpreis pro m ²	x	429,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge	=	101.244,00 €

7.3 Zusammenfassung Bodenwert

Zusammenfassung		
Wert des zu verzinsenden Grundstückes ohne Abschläge		101.244,00 €
Wertminderung / Grundstücksbelastungen	-	0,00 €
Wert des zu verzinsenden Grundstückes	=	101.244,00 €
Wert der sonstigen Grundstücksteile	+	0,00 €
Bodenwert (gesamt)		101.244,00 €

8 Grundlagen für die Berechnung / Wertermittlung

8.1 Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer und Baujahr (fiktiv)

Als Restnutzungsdauer ist in erster Linie die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich des tatsächlichen Lebensalters am Wertermittlungsstichtag angesetzt. Sie ergibt sich aus dem Gebäudezustand, dem Grundrisschnitt und der damit zusammenhängenden künftigen Nutzbarkeit und Vermietbarkeit. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objekts, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer (und ggf. fiktives Baujahr), insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell der Sachwertrichtlinie 2012, Anlage 4 angewendet. Zur Ermittlung der hieraus resultierenden Restnutzungsdauer werden die Maßnahmen zuerst in ein Punkteraster eingeordnet, aus dem sich die Modernisierungspunkte ergeben.

8.1.1 Wohnhaus

Gebäudedaten	
Gebäudeart nach NHK 2010	Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend
geschätztes Baujahr	1850

Festlegung der Gesamtnutzungsdauer

Gebäudetyp: 1.32: Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend, Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Die Gesamtnutzungsdauer dieser Gebäudeart wurde im Rahmen der Modellkonformität durch den Gutachterausschuss festgelegt:

Gesamtnutzungsdauer **80 Jahre**

Bewertung der Modernisierungsmaßnahmen und Berechnung der modifizierten Restnutzungsdauer Wohnhaus

Modernisierungsmaßnahmen	--- Modernisierungsgrad ---				Punkte max.	Punkte vergeben
	nicht	wenig	mittel	voll		
▶ Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung		•			(4)	1,33
▶ Modernisierung der Fenster und Außentüren			•		(2)	1,33
▶ Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)				•	(2)	2,00
▶ Modernisierung der Heizungsanlage				•	(2)	2,00
▶ Wärmedämmung der Außenwände	•				(4)	
▶ Modernisierung von Bädern				•	(2)	2,00
▶ Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen				•	(2)	2,00
▶ wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung		•			(2)	0,67
Summe					(20)	11,33

Modifizierte Restnutzungsdauer nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, Gebäudealter 173 Jahre und 11,33 Modernisierungspunkten:

Das relative Alter ($\text{Alter} / \text{GND} * 100\% = 216\%$) des Gebäudes liegt über der in Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 angegebenen Schwelle für 11,33 Modernisierungspunkte von 17%. Die Restnutzungsdauer wird daher berechnet über

$$\text{RND} = a * \text{Alter}^2 / \text{GND} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

Die ImmowertV 21 schreibt hier folgende Werte vor:

a	b	c
0,3980	0,8810	0,9717

Hierüber errechnete modifizierte Restnutzungsdauer: **39**

Restnutzungsdauer des Gebäudes nach Sachwertrichtlinie 39 Jahre

Ermittlung des fiktiven Baujahrs

Ausgehend von den vergebenen 11,33 Modernisierungspunkten ergibt sich in Abhängigkeit der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der modifizierten Restnutzungsdauer zum Wertermittlungsstichtag für das Gebäude ein "fiktives" Baujahr.

übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer		80 Jahre
abzüglich modifizierte Restnutzungsdauer	–	39 Jahre
Gebäudealter (fiktiv)	=	41 Jahre
Jahr des Wertermittlungsstichtages		2023
abzüglich Gebäudealter (fiktiv)	–	41 Jahre
fiktives Baujahr Wohnhaus		1982

9 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen nach Abs. 3 ImmoWertV 21 versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts wie z. B. wirtschaftliche Überalterung, über- oder unterdurchschnittlicher Unterhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden (bautechnische Beanstandungen) oder von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge (Mehrertrag, Minderertrag oder wohnungs- und mietrechtliche Bindungen).

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude in der Regel 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 derjenigen Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden wären. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann in der Regel die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei, also augenscheinlich untersucht wird und
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (hierzu wäre die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Aufwendungen zur Mängelbeseitigung werden, soweit vorhanden, anhand von Erfahrungswerten des Sachverständigen auf dem örtlichen Baumarkt pauschal, überschlägig geschätzt oder anhand der Wertigkeit einzelner Bauteile und deren Beschädigungsgrad im Vomhundertsatz am Gesamtgebäude ermittelt.

Gemäß § 8 ImmoWertV 21 sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale regelmäßig nach der erfolgten Marktanpassung in den einzelnen Verfahren zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale liegen bei dem zu bewertenden Objekt nicht vor.

10 Wohn / Nutzflächenberechnung

Die Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen wurden aus dem örtlichen Aufmaß entnommen. Es wurde eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Es ergaben sich keine nennenswerten Abweichungen. Die Flächenermittlung orientiert sich an den von der Rechtsprechung, insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnflächen. Die Berechnung kann demzufolge teilweise geringfügig von den Vorschriften (DIN 277, II BV, WoFIV) abweichen; sie ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Wohnfläche Wohnhaus

Bezeichnung	Abmessungen	Fläche (m ²)
Herleitung Wohnung 1		
Flur EG	$1,25 \times 1,19 + 1,13 \times 2,34 + 1,03 \times 2,20 + 1,37 \times 3,15 - 0,41 \times 0,90$	10,34 .
Arbeitszimmer EG	4,07 x 3,27	13,31 .
Sanitär EG	0,88 x 2,94 - 0,11 x 1,07	2,47 .
Zimmer EG straßenseitig	2,89 x 5,49	15,87 .
Zimmer EG hofseitig	3,68 x 2,92	10,75 .
Flur OG	$5,00 \times 2,35 - 1,16 \times 3,18 - 1,86 \times 0,41$	7,30 .
Schlafen OG	4,44 x 3,04	13,50 .
Ankleide OG	2,90 x 2,96 - 0,66 x 0,52	8,24 .
Bad OG	2,10 x 2,65	5,57 .
Essen OG	3,22 x 4,05	13,04 .
Küche OG	$3,00 \times 3,37 - 0,62 \times 0,72$	9,66 .
Wohnung 1		110,05
Summe aller Flächen		110,05

11 Vergleichswertverfahren

Hinweise zur Vergleichbarkeit

Die Vergleichsobjekte müssen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend vergleichbar sein. Eine vollkommene Vergleichbarkeit ist aufgrund der Individualität von Immobilien ausgeschlossen.

11.1 Vergleich anhand von Kaufpreisen

Verkäufe vergleichbarer Objekte

Vergleichsobjekt	Verkauf	Nutzfläche	Preis / m ²
1: Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend	11.06.2021	105,00 m ²	2333,33 €
2: Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend	20.01.2020	70,00 m ²	1508,57 €
3: Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend	02.10.2019	164,00 m ²	4762,50 €
4: Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend	23.07.2019	220,00 m ²	3035,45 €
5: Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend	28.05.2018	70,00 m ²	2272,00 €
6: Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend	12.10.2016	92,00 m ²	3005,43 €
arithmetisches Mittel ohne Ausreißer			2.819,55 €

Ermittlung des Vergleichspreises des Objekts

Vergleichspreis pro m ² Wohn-/ Nutzfläche		2.819,55 €
Nutzfläche	x	110,05 m ²
Vergleichspreis aufgrund der Vergleichspreise	=	310.291,10 €

11.2 Angepasste Vergleichsobjekte

Bei 6 Vergleichsobjekten erfolgte eine Anpassung des Preises / m²:

Vergleichsobjekt	Preis / m ²	Anpassungsfaktor	Preis angepasst
1: Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend (11.06.2021, 105,00 m ²)	2.380,95 €	Stand zum Stichtag / Stand bei Verkauf (Anpassung über Index Bestandshäuser Europace: = 191,79 / 195,33 = 0,98)	2.333,33 €
2: Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend (20.01.2020, 70,00 m ²)	1.257,14 €	Stand zum Stichtag / Stand bei Verkauf (Anpassung über Index Bestandshäuser Europace: = 191,79 / 159,60 = 1,20)	1.508,57 €
3: Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend (02.10.2019, 164,00 m ²)	3.871,95 €	Stand zum Stichtag / Stand bei Verkauf (Anpassung über Index Bestandshäuser Europace: = 191,79 / 155,34 = 1,23)	4.762,50 €
4: Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend (23.07.2019, 220,00 m ²)	2.409,09 €	Stand zum Stichtag / Stand bei Verkauf (Anpassung über Index Bestandshäuser Europace: = 191,79 / 152,00 = 1,26)	3.035,45 €
5: Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend (28.05.2018, 70,00 m ²)	1.600,00 €	Stand zum Stichtag / Stand bei Verkauf (Anpassung über Index Bestandshäuser Europace: = 191,79 / 135,07 = 1,42)	2.272,00 €
6: Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend (12.10.2016, 92,00 m ²)	1.902,17 €	Stand zum Stichtag / Stand bei Verkauf (Anpassung über Index Bestandshäuser Europace: = 191,79 / 121,02 = 1,58)	3.005,43 €

11.3 Zusammenfassung des Vergleichswerts nach Kaufpreisen

Vergleichspreis		310.291,10 €
Vergleichswert aufgrund der Vergleichspreise	=	310.291,10 €

12 Ertragswertermittlung

Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung (§§ 27 – 34 ImmoWertV 21)

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf marktüblich erzielbaren jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Wert des Grundstückes ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung und Unterhaltung des Grundstücks aufwenden muss. Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Aus diesem Grund wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch die Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als dauerhaft und unvergänglich. Dagegen ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen begrenzt.

Aus diesem Grund wird der Bodenwert getrennt vom Wert der Gebäude und sonstigen Anlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) ermittelt, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz bestimmt (ewige Rentenrate des Bodenwerts).

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz aus dem Reinertrag des Grundstücks abzüglich des Reinertrags von Grund und Boden.

Der Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (Zeitrentenbarwertberechnung) des Reinertrags der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der sodann vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

Gegebenenfalls bestehende Grundstücksbesonderheiten (z. B. wertbeeinflussende Umstände), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, werden bei der Ableitung des

Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß berücksichtigt.

12.1 Ertragswertberechnung: Wohnhaus

Ertrag aus der wohnwirtschaftlichen Nutzung			
Wohnfläche insgesamt	110,05 m ²		
Rohertrag pro Jahr lt. Einzelaufstellung		=	14.262,48 €
(entspricht einer Ø marktüblichen Nettokaltmiete von monatlich 10,80 € je m ²)			
abzüglich Bewirtschaftungskosten pro Jahr		-	2.178,95 €
Reinertrag aus wohnwirtschaftlicher Nutzung pro Jahr			12.083,53 €

Berechnung des Ertragswertes aus dem Reinertrag			
anteiliger verzinslicher Bodenwert	101.244,00 €		
Liegenschaftszinssatz	3,00%		
Gesamt-Reinertrag (Wohnen: 12.083,53)			12.083,53 €
Anteil des verzinslichen Bodenwertes am Reinertrag $101.244,00 € \times 3,00\% = 3.037,32 €$		-	3.037,32 €
Gebäudeertrag		=	9.046,21 €
Vervielfältiger laut ImmoWertV bei 39 Jahren Restnutzung und 3,00% Liegenschaftszinssatz		x	22,8082
(Gebäudeertragswert = Gebäudeertrag x Vervielfältiger)		=	206.327,90 €
vorläufiger Ertragswert Wohnhaus			206.327,90 €

12.2 Ertragswertberechnung Zusammenfassung

Ertragswert Wohnhaus	+	206.327,90 €
Bodenwert	+	101.244,00 €
vorläufiger Ertragswert aller Gebäude einschl. Bodenwert	=	307.571,90 €
Ertragswert	=	307.571,90 €

12.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag / Mieten

Bei der Ermittlung der Ertragsverhältnisse ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Rohertrag auszugehen. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Objekt (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21). Die Basis für den Rohertrag ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Mietnebenkosten. Bei der Bewertung sind nicht die tatsächlichen, sondern die marktüblichen Erträge

zugrunde zu legen. Diese werden abgeleitet auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung, Erkundigungen, Analysen des Sachverständigen sowie aus dem Mietspiegel der Gemeinde als mittelfristigem Durchschnittswert. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag vorwiegend aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Bewertung der Mietsituation Wohnhaus

Langfristig erzielbare, marktübliche Miete

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnflächen	ortsübliche Nettokaltmiete		
		pro m ²	monatlich	jährlich
Wohnen				
Wohnung 1	110,05 m ²	10,80 €	1.188,54 €	14.262,48 €
Summe / Rohertrag Wohnen			1.188,54 €	14.262,48 €
Summe / Rohertrag			1.188,54 €	14.262,48 €

Anmerkung:

Der Gutachterausschuss des Kreises Herzogtum Lauenburg hat in der Modellbeschreibung zum Liegenschaftszinssatz unter Berücksichtigung eines Bodenrichtwerts von 300 € für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser eine Miete von 10,80 €/m² Wohnfläche für das Jahr 2020 ermittelt. Dieser festgestellte Wert spiegelt die gegenwärtige Marktsituation wider, da vergleichbare Mietangebote im Kreis Herzogtum Lauenburg im Durchschnitt in einer ähnlichen Größenordnung liegen. Infolgedessen gelange ich zu der Schlussfolgerung, dass eine Miete in Höhe von 10,80 €/m² Wohnfläche als ortsüblich erzielbar betrachtet werden kann.

Derzeit sind keine tatsächlichen Mieteinnahmen vorhanden. Entsprechend der vorangestellten Ausführungen ergeben sich für die weitere Berechnung folgende durchschnittliche Mieten für das Gebäude:

Wohnflächen	10,80 € je m ²
-------------	---------------------------

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter regelmäßig und nachhaltig zu tragenden Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21) werden auf der Basis von Marktanalysen sowie der in der Anlage aufgeführten Bewertungsliteratur vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Hierbei 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). Die Abschreibung wird durch Einrechnung in den Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallenden Anteils des Grundstücksreinertrags berücksichtigt. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskostenanteile in Abzug gebracht, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Bewirtschaftungskosten: Wohnhaus

Für den Wohnanteil wurden folgende Kosten in Ansatz gebracht:	
• Verwaltungskosten	353,00 € / Einheit p.a.
• Instandhaltungskosten Wohnfläche	14,00 € / m ² Wohnfläche p.a.
• Mietausfallwagnis 2,00% des Jahresrohertrags	285,25 €
Gesamt	2.178,95 €

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt ohne Berücksichtigung einer Wertsteigerung marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträgen von Grundstücken, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung vergleichbar sind, nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Er ist mit üblichen Kapitalmarktzinssätzen kaum zu vergleichen und dient hauptsächlich als wesentlicher Rechenparameter in der Grundstückswertermittlung, um im Ertragswertverfahren marktkonforme Verkehrswerte zu ermitteln.

Liegenschaftszinssatz: Wohnhaus

Gebäudeart / Quelle	Spanne Liegenschaftszinssatz
Doppelhaus/Reihenmittel- /Reihenhaus / Gutachterausschuss	2,70 bis 3,04%
Baujahr 1975 bis heute	2,9 bis 3,0%
mittleres Modernisierungrisiko	3,0%
durchschnittliches Mietniveau, durchschnittliche Preise	3,0%
das Objekt ist nicht oder nur kurzfristig vermietet	3,0%
Liegenschaftszinssatz nach Auswertung	3,00%

13 Sachwertermittlung

Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung (§§ 35 – 39 ImmoWertV 21)

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, gegebenenfalls nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der Zeitwerte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer wertbeeinflussender Umstände, den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rechnerisch ermittelte, vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. In der Regel ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Grundstück zuzüglich Gebäude und Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

13.1 Zeitwert Gebäude: Wohnhaus

Normalherstellungskosten NHK im Basisjahr 2010 (Inkl. 17% BNK)		721,00 €
Baupreisindex (BPI) am 22.12.2023 Basis 2015 = 100		178,25
umbasiert zum Wertermittlungsstichtag (BPI im Jahr 2010): $160,6 \times 1,1099$		
Angepasste Normalherstellungskosten Bruttogrundfläche in m ² (Inkl. 17% BNK)		1.285,18 €
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche in m ² ca.	x	242,11 m ²
Normalherstellungskosten für das Gebäude (242,11 m ² x 1.285,18 €) am Wertermittlungsstichtag	=	311.155,54 €
Herstellungskosten gesamt lt. NHK 2010 zum Stichtag	=	311.155,54 €
technische Alterswertminderung: 51,00% - lineare Abschreibung ergibt Alterswertminderungsfaktor = 0,51		
Alterswertminderung (311.155,54€ x 0,51)	-	158.689,32 €
Zeitwert Wohnhaus	=	152.466,21 €

13.2 Sachwertberechnung Zusammenfassung

Zeitwert der Gebäude: Wohnhaus		152.466,21 €
Außenanlagen (3% des Gebäudewertes)	+	4.573,99 €
verzinslicher Anteil des Bodenwert	+	101.244,00 €
Vorläufiger, unbereinigter Sachwert	=	258.284,20 €
Sachwertfaktor (Faktor: 1,20)	+	51.656,84 €
$258.284,20 \text{ €} \times 1,20 = 309.941,04 \text{ €}$		
$309.941,04 \text{ €} - 258.284,20 = 51.656,84 \text{ €}$		
marktangepasster Sachwert	=	309.941,04 €

13.3 Erläuterung z. d. Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Alterswertminderung

Die Gesamtnutzungsdauer wurde der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard entnommen. Hier ist die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde ermittelt (vgl. Wertansätze Restnutzungsdauer). Die technische Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell (vgl. ImmoWertV § 23) auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Baunebenkosten

Hierzu zählen Kosten, die für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie die in unmittelbarem Zusammenhang mit der zur Herstellung erforderlichen Finanzierung definiert sind. Die Höhe der Baunebenkosten hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Plananforderungen und damit von der Bauausführung und Ausstattung der Gebäude ab. Die Baunebenkosten sind in den Nettoherstellkosten der NHK 2010 bereits enthalten.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK (Normalherstellungskosten) aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag 22.12.2023 und des Baupreisindex im Basisjahr (2015 = 100, umbasiert auf NHK-Basisjahr 2010 = 100).

Berechnung der Flächen

Die Berechnung der Abmessungen wurde aus dem örtlichen Aufmaß entnommen.

Zusammenstellung / Ermittlung der Bruttogrundfläche: Wohnhaus

Bezeichnung	Herleitung	Abmessung
Erdgeschoss	$8,5 \times 9,4 + 1,7 \times 3,5$	85,85 m ²
Obergeschoss	$8,5 \times 9,4$	79,90 m ²
Dachgeschoss	$9,2 \times 8,3$	76,36 m ²
Summe der Bruttogrundfläche		242,11 m²

Ermittlung des Herstellungswerts

Der marktübliche Herstellungswert (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21) von Gebäuden wird durch Multiplikation der Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes mit den Normalherstellungskosten (NHK 2010) für vergleichbare Gebäude unter Berücksichtigung des jeweiligen Ausstattungsstandards und Regionalfaktors für die Baukosten ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen und Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten (NHK) Wohnhaus

Gebäudeart: Ein- oder Zweifamilienhaus, freistehend

Gebäudetyp: 1.32: Erd-, Obergeschoss, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert

Normalherstellungskosten (NHK) je m² / BGF

Ausstattung	Normalherstellungskosten (€ je m ² / BGF)
Stufe 1	620,00 €
Stufe 2	690,00 €
Stufe 3	790,00 €
Stufe 4	955,00 €
Stufe 5	1.190,00 €

Bestimmung der Normalherstellungskosten (NHK) nach Ausstattung je m² BGF

Baugruppe	Anteil%	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Wert €/m ² BGF
Außenwände	23	100%					142,60 €/m ²
Dach	15		100%				103,50 €/m ²
Fenster und Außentüren	11		100%				75,90 €/m ²
Innenwände und -türen	11			100%			86,90 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen	11		100%				75,90 €/m ²
Fußböden	5			100%			39,50 €/m ²
Sanitäreinrichtungen	9			100%			71,10 €/m ²
Heizung	9			50%	50%		78,53 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung	6			100%			47,40 €/m ²
Herstellungskosten entsprechend der NHK 2010							721,33 €/m²

Anpassung der Normalherstellungskosten (NHK) mittels Korrekturfaktoren

Herstellkosten	721,33 €/m ²
modifizierter Herstellungswert	721,33 € berechnete NHK je m ² BGF
Daraus abgeleitete NHK	721,00 €/m²

13.3.1 Marktanpassung und Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV 21 angebotenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert nach Maßgabe der am Markt für vergleichbare Objekte durchschnittlich zu erzielender Preise zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ reflektiert in aller Regel nicht die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Grundstücke durchschnittlich gezahlten Kaufpreise. Die Überprüfung der Aussagefähigkeit des „vorläufigen Sachwerts“ (Substanzwert des Grundstücks und der Gebäude) erfolgt durch Sachwertfaktoren, die das Verhältnis zwischen dem Preis (Herstellungskosten) und dem Wert definieren. Diese werden objektiv und nachvollziehbar ermittelt aufgrund belegbarer Analysen des Marktes für Grundstücke mit unterschiedlicher Nutzung (Miet- und Einfamilienhäuser oder Gewerbeobjekte) und unterschiedlichem Preisniveau. Sachwertfaktoren sind z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen und orientieren sich zudem an der Objektgröße bzw. dem Gesamtpreisniveau. So abgeleitete Sachwertfaktoren sind üblicherweise auf einen dem Gebäudealter entsprechenden durchschnittlichen Erhaltungs-, Ausstattungs- und Pflegezustand bezogen, der einen ordnungsgemäßen Gebrauch für die Dauer der wirtschaftlichen Restnutzung erlaubt.

Von der durchschnittlichen Betrachtung abweichende Auswirkungen sowie den Wert beeinflussende allgemeingültige subjektive Betrachtungen oder solche einer größeren oder kleineren (spezialisierten) Käufergruppe sind gesondert zu berücksichtigen. Objektrelevante werterhöhende oder wertmindernde Merkmale und bisher nicht berücksichtigte Besonderheiten des Bewertungsobjekts beeinflussen die Anwendung von veröffentlichten Sachwertfaktoren.

Das Erfordernis der Marktanpassung ergibt sich zwingend aus § 8 ImmoWertV 21. Die Marktanpassung und deren Ableitung sind in den §§ 35 - 39 der ImmoWertV 21 (Beschreibung des Sachwertverfahrens) oder in den § 24 der ImmoWertV 21 (Beschreibung der erforderlichen Daten) nicht hinreichend bestimmt. Der Sachwertfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerten (Substanzwerte des Grundstücks und der Gebäude) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus den Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (Substanzwerte). Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors entspricht das Sachwertverfahren einem echten Vergleichspreisverfahren.

Die Ableitung des Sachwertfaktors erfolgte nach den Erhebungen des Gutachterausschusses. Hiernach ergibt sich für vergleichbare Objekte in der Region folgender Sachwertfaktor:

Sachwertfaktor	1,20
-----------------------	-------------

Der vorstehende Sachwertfaktor ergibt sich auch aus der Analyse und Recherche des Sachverständigen zur Anpassung an die örtliche Marktlage.

14 Verkehrswert

Zusammenfassung und Verkehrswert / Marktwert

Sind mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert gemäß § 6 Abs. 4 der ImmoWertV 21 aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Es ergaben sich folgende Werte:

Vergleichswert (Preis):	(2.819,55 € pro m ² Wohnfläche)	310.291,10 €
Ertragswert:	(2.794,84 € pro m ² Wohnfläche)	307.571,90 €
Sachwert:	(2.816,37 € pro m ² Wohnfläche)	309.941,04 €

Angesichts der Tatsache, dass das zu bewertende Objekt ein denkmalgeschütztes Wohnhaus ist, ist eine Abwägung der möglichen Vor- und Nachteile der Denkmalschutzeinstufung erforderlich, um diese als barwertrelevante Faktoren zu berücksichtigen. In Anbetracht der vorliegenden Umstände, bei denen weder offensichtliche Vorteile noch Nachteile ersichtlich sind, erfolgt eine wertneutrale Berücksichtigung des Denkmalschutzes bei der Ableitung des Verkehrswerts.

Unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse in Mölln, sowie der errechneten Werte, wird der Verkehrswert/Marktwert des Wertermittlungsobjekts „Wohnhaus Seestraße 76, 23879 Mölln“ zum Wertermittlungsstichtag 22.12.2023 sachverständig geschätzt auf

310.000,00 €

Dieser Verkehrswert/Marktwert wurde entsprechend der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken ermittelt.

Vorstehendes Gutachten wurde vom Sachverständigen aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Am Ergebnis des Gutachtens hat der Unterzeichner kein persönliches Interesse.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Lübeck, den 12.01.2024



Carsten Voß, Dipl.-Ing. (FH)



15 Verzeichnis der Anlagen

- A. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- B. Objektbilder aufgenommen zum Zeitpunkt der Besichtigung

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Sachwert-Richtlinie (SW-RL)
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
- Vergleichswert-Richtlinie (VW-RL)
- Landesbauordnung Schleswig Holstein (LBO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

16 Anlagen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 14.02.2022

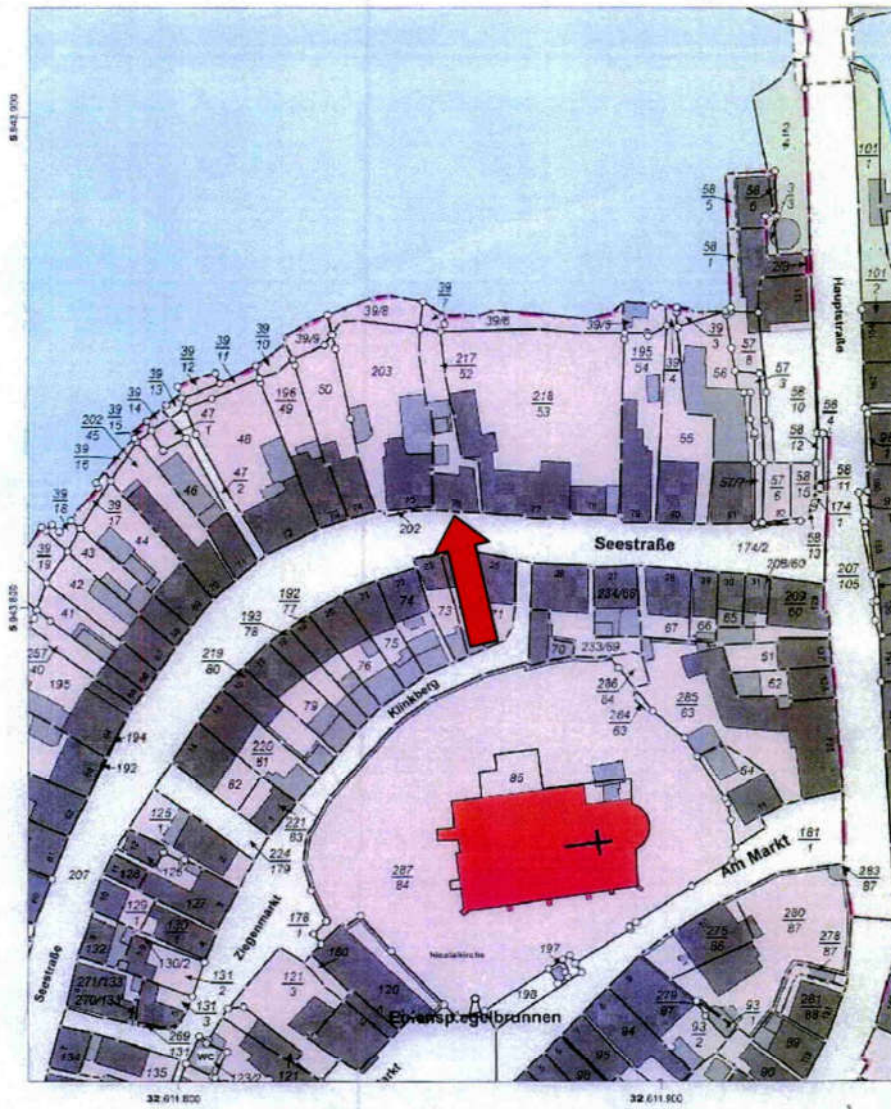
Flurstück: 217/52
Flur: 25
Gemarkung: Mölln

Gemeinde: Mölln
Kreis: Herzogtum Lauenburg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Ertelnde Stelle: ObVI Dipl.-Ing. Kerstin Kummer
Bernsteindreherweg 3
23566 Lübeck
Telefon: 0451879800
E-Mail: mail@vermessung-kummer.de



Mallstab: 1:1000
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstab 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 (§8 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

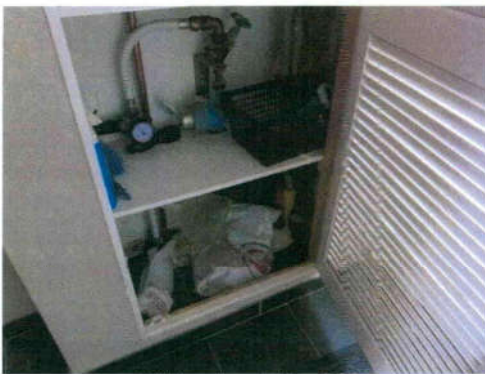
Objektbilder aufgenommen zum Zeitpunkt der Besichtigung



Hauseingang / Flur EG



Zählerschrank Flur EG



Zählerschrank Flur EG



Zählerschrank / E-Verteilung Flur EG



Flur EG



Zimmer straßenseitig EG



straßenseitige Fenster EG



Zimmer straßenseitig EG



Fliesen EG



Gebäudetechnik EG



Gastherme / Wandgerä:



Solarthermie / Warmwasserspeicher



Abseite unter Geschosstreppe EG-OG



Abseite unter Geschosstreppe EG-OG



Duschbad EG



Duschbad EG



Handwaschbecken Duschbad EG



Zwangsentlüftung Duschbad EG



Zimmer straßenseitig EG



Zimmer straßenseitig EG



Fensterverglasung



Zimmer / Anbau gartenseitig



Zimmer / Anbau gartenseitig



Deckenbalken Zimmer / Anbau gartenseitig



Geschosstreppe EG-OG



Geschosstreppe EG-O3



Flur OG



Flur OG



Schlafen OG straßenseitig



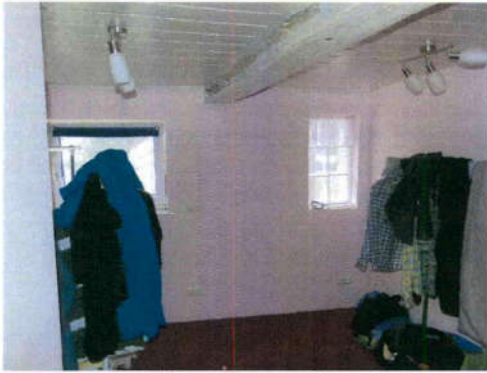
Schlafen OG straßenseitig



Fenster s:raßenseitig



Verglasung Fenster straßerseitig



Zimmer Gartenseitig



Badezimmer OG



Badezimmer OG



Handwaschtecken Badezimmer OG



Badewanne Badezimmer OG



Stand WC mit War dpülkasten Badezimmer OG



alter R ppenheizkörper



Essen straßenseitig OG



Fenster straÙenseitig



Küche OG



Küche OG / Fenster gartenseitig



Küche OG / Fenster gartenseitig



Küche OG



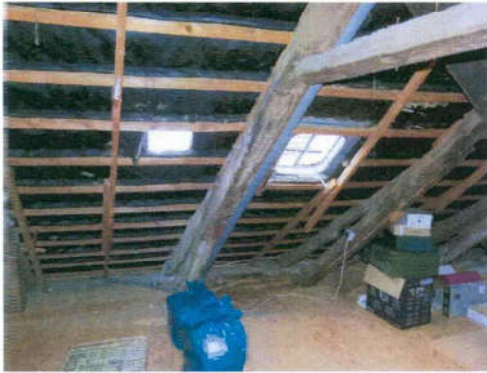
Treppe zum Dachraum / Dachboden



Dachboden



Dachboden / Deckung in Pappdcken



Dachboden / Deckung in Papdocken



Ziegel / Dachboden



Versottung am Schornstein



Versottung am Schornstein



Dachboden / Deckung in Papdocken



Versottung am Schornstein



Dachfenster straßenseitig



Rückansicht



Rückansicht



Anbau Rückansicht



rückwärtiger Eingang



Schuppen



Schuppen



Putzabplatzungen am Schuppen



überdachte Terrasse



Wegebestigung



Wasserzugang über Fremdgrundstück



Blick aus dem Garten



Zugang über Fremdgrundstück - Boots-, Badesteg



Stadtsee



Stadtsee



Stadtsee



Rückansicht



Nachbarbebauung



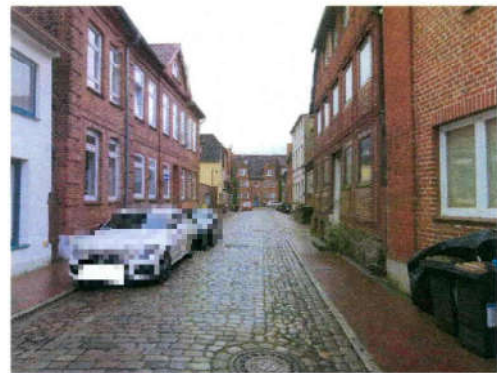
Nachbarbebauung



Stromanschluss am Boots- /Badesteg



Straßenansicht



Seestraße Richtung Hauptstraße



Seestraße Richtung Plattengang



Bewertungsobjekt mit Nachbarbebauung



Giebel



Giebelverkleidung



Hauseingangstür



Fassade straßenseitig



Risse in Fugen unter Fenster OG



Risse in der Fassade



Risse in der Fassade



Fassade straßenseitig



Risse in der Fassade



Risse giebelseitig