

Diplom-Kaufmann
Torsten Imbeck

Von der Handelskammer Hamburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von Grundstücken

Diplom - Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Büro Hamburg

Mühlenberger Weg 61
22587 Hamburg
Tel. (040) 86 64 51 64

Büro Kiel

Christian-Kruse-Straße 14
24118 Kiel
Tel. (040) 86 64 51 64

Email: info@gutachter-imbeck.de

Verkehrswertgutachten



Bewertungsobjekt:	Einfamilienhaus mit Anbau sowie ein baufälliger Gartenschuppen und Weideflächen belegen Kirchhorst 1, 24361 Groß Wittensee
Verkehrswert:	€ 190.000,00
Bewertungstichtag:	13. August 2024
Tag der Ausfertigung:	30. Oktober 2024
Aktenzeichen:	Amtsgericht Eckernförde - 2 K 13 / 24 -
Registriernummer:	22 / 2024
Anzahl der Ausfertigungen:	insgesamt 3, davon 1 für den Sachverständigen

Inhaltsverzeichnis

1.0. Auftragsdaten des Gutachtens	3
1.1. Grundbuchdaten	4
1.2. Ortslage	5
1.3. Verkehrs- und Wohnlage des Bewertungsobjektes	6
1.4. Erschließungszustand	7
1.5. Baurechtliche Situation	7
1.6. Beschaffenheit des Grundstücks	9
1.7. Baulasten	9
1.8. Altlasten- und Kontamination	10
1.9. Emissions- und Immissionsbelastung	10
1.10. Energieausweis	10
1.11. Denkmalschutz	10
2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen	11
2.1. Baubeschreibung	11
2.2. Außenanlagen	14
2.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	15
2.4. Bauzahlen	19
2.4.1. Ermittlung der Wohnfläche	19
2.4.2. Ermittlung der Bruttogrundfläche	20
3.0. Wertermittlung	21
3.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren	22
3.2. Bewertung des Grund und Bodens	22
3.2.1. Wertermittlungsgrundlagen	22
3.2.2. Wertermittlung des Bodenwertes	23
4.0. Sachwertverfahren	25
4.1. Allgemeine Aussagen	25
4.2. Bestimmung der Restnutzungsdauer	26
4.3. Objektbezogene Aussagen	26
4.4. Berechnung des Sachwertes für das Einfamilienhaus	27
5.0. Verkehrswert	28
6.0. Anmerkung des Sachverständigen zur Gutachtenerstellung	30
7.0. Anlagenverzeichnis	31
8.0. Literaturverzeichnis	32

Verkehrswertgutachten

Die Bewertung der Gebäude und baulichen Anlagen, Außenanlagen sowie des Grund und Bodens erfolgt in Anlehnung an die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 01. Januar 2022) und der Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006).

Einfamilienhaus mit einem Anbau sowie einem baufälligen Gartenschuppen und Weideflächen belegen Kirchhorst 1, 24361 Groß Wittensee

1.0. Auftragsdaten des Gutachtens

Bewertungsobjekt:	Teil unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit einem Anbau und mit einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Das Gebäude befindet sich im Erdgeschoss teilweise und im Dachgeschoss vollständig im Rohbau. Ferner ist auf dem Grundstück ein größerer, abbruchreifer Schuppen vorhanden. Angrenzend an den bebauten Grundstücksbereich sind Weideflächen vorhanden. Die Gebäude befinden sich auf dem Grundstück Kirchhorst 1, 24361 Groß Wittensee.
Auftragsbeschreibung:	Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz.
Auftraggeberin:	Amtsgericht Eckernförde, - Abt. 2 K -, Reeperbahn 45-47, 24340 Eckernförde, durch Beschluss vom 5. Juli 2024 zugestellt am 09. Juli 2024
Aktenzeichen:	2 K 13 / 24
Datenschutz:	Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden im Gutachten keine Namen und Anschriften von natürlichen und juristischen Personen ausgewiesen.
Wertermittlungsstichtag:	13. August 2024
Ortstermin:	13. August 2024 Beginn des Ortstermins um 08:50 Uhr, Ende des Ortstermins ca. 09:50 Uhr.

Anwesende bei

der Ortsbesichtigung: Der Sachverständige sowie die Miteigentümer, teilweise durch anwaltliche Vertretung.

Das Bewertungsobjekt wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht mehr bewohnt und steht aussagegemäß seit November 2023 leer. Möbel und andere Gebrauchsgegenstände sind in den Räumlichkeiten noch vorhanden. Mietverhältnisse für das Gebäude sind aussagegemäß nicht vorhanden. Die Weideflächen sind aussagegemäß mit einem verpachtet. Die Laufzeit des vorliegenden Pachtvertrages endet am 31. Dezember 2041.

Auftragsgemäß sind etwaige Miet- bzw. Pachtverhältnisse bei der Wertermittlung nicht zu berücksichtigen, es sei denn, es handelt sich um ein Bewertungsobjekt, welches zumindest überwiegend zur Ertragserzielung, ein sogenanntes Ertragswertobjekt, explizit errichtet wurde. Dies ist hier nicht der Fall, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienhaus mit Anbauten handelt. Eine Sachwertermittlung wird durchgeführt.

1.1. Grundbuchdaten

Amtsgericht: Eckernförde

Grundbuch: von Groß Wittensee Blatt 205

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Groß Wittensee

Flur: 002

Flurstück Nrn.: 17 und 18

Wirtschaftsart und Lage: Flurstück 17: Landwirtschaftsfläche, Süderfeld
Flurstück 18: Gebäude und Freifläche, Landwirtschaftsfläche
Wasserfläche, Kirchhorst 1

Grundstücksgröße: Flurstück 17: 8.976 m²
Flurstück 18: 19.537 m²
Gesamt 28.513 m²

Abteilung I:

Eigentümer: 1. Herr, geb. am 06. April 1973
2. Herr, geb. am 06. Oktober 1975
3. Frau, geb. am 05. April 1978
in Erbengemeinschaft

Abteilung II:

Laufende Nr. 1-7: gelöscht.

Laufende Nr. 8: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Eckernförde. AZ.: 2 K 13/24); eingetragen am 07. Juni 2024

Laufende Nr. 9: Miterbenanteil der ..., geb. am 05. April 1978 (Abteilung I Nr. 3.3) am Nachlass der ... verpfändet an die ..., Weilheim (Amtsgericht München HRB ...); gemäß Bewilligung vom 29. Mai 2024 (Notar ... in Überlingen, UVZ-Nr. 1008/2024), eingetragen am 21. Juni 2024.

Abteilung III:

Etwaige vorhandene Eintragungen haben keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung und sind somit nicht zu berücksichtigen.

Die Grundbuchdaten stammen aus einem Grundbuchauszug vom 4. Juli 2024.

Weitere Eintragungen sind gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug nicht vorgenommen worden. Der Sachverständige hat keinen aktuelleren Grundbuchauszug angefordert und geht bei der weiteren Wertermittlung davon aus, dass keine weiteren Eintragungen vorliegen.

Bemerkung:

Etwaige wertmindernde Belastungen und Beschränkungen in Abteilung II sind auftragsgemäß nicht Gegenstand der Wertermittlung und folglich durch den Sachverständigen nicht zu berücksichtigen.

1.2. Ortslage

Die Gemeinde Groß Wittensee liegt nördlich der Landeshauptstadt Kiel zwischen den Städten Rendsburg und Eckernförde am Wittensee im Landkreis Rendsburg-Eckernförde. In Groß Wittensee leben ca. 1.348 Einwohner (Stand per 31. Dezember 2023) auf einer Gemeindefläche von ca. 23,6 km².

Die Landeshauptstadt Kiel ist das bedeutendste Zentrum in Schleswig - Holstein. In Kiel leben ca. 248.873 Einwohner (Stand per 31. Dezember 2023) auf einer Stadtfläche von rd. 118,65 km². Die Stadt Kiel ist an das Bundesautobahnnetz über die Autobahnen A 210 und A 215 angeschlossen. Die Großstadtmetropole Hamburg ist in ca. 60 Autominuten erreichbar. Ebenso verfügt die Stadt Kiel über sehr gute Bahnanschlüsse, wie IC/EC/ICE, die sie

mit dem ganzen Bundesgebiet verbindet. Als Fördestadt an der Ostsee besitzt Kiel eine wichtige Hafenfunktion zu den osteuropäischen und skandinavischen Ländern.

1.3. Verkehrs- und Wohnlage des Grundstücks

Die Straße Kirchhorst ist im Bereich des Bewertungsobjektes eine zweispurige, asphaltierte Erschließungsstraße, die der Erschließung der umliegenden Hofstellen und Felder dient. In einer Entfernung von ca. 400 m befindet sich der Hof Kirchhorst, der als Hotel und Ferienhof genutzt wird. Öffentliche Parkplätze sind im Bereich des Bewertungsobjektes auf der Straße nicht eingerichtet. Die Kraftfahrzeuge werden hier überwiegend auf den anliegenden Privatgrundstücken abgestellt. Ein separater Fahrradweg sowie ein Gehweg sind nicht angelegt.

Auf Grund des ländlichen Umfeldes ist angrenzend an den Straßenverlauf umfangreiches Straßenbegleitgrün durch Bäume und Sträucher gegeben. Das Bewertungsobjekt befindet sich südlich der Erschließungsstraße. In der direkten Nachbarschaft ist keine Bebauung vorhanden.

Eine infrastrukturelle Versorgung (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen) ist im direkten Umfeld des Bewertungsobjekts, auf Grund der ländlichen Lage nicht vorhanden. In der Gemeinde Groß Wittensee in einer Entfernung von ca. 2 km sind wenige Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants vorhanden. Weitere Einrichtungen sind in der Stadt Eckernförde in einer Entfernung von ca. 12 km über die B 203 erreichbar.

Das Eckernförder Stadtzentrum ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Eine Bushaltestelle der Autokraft Kiel GmbH, Linie 700, ist in ca. 500 m Entfernung in der Gemeinde Groß Wittensee vorhanden. Von Eckernförde aus ist über den Bahnanschluss eine Weiterfahrt mit der Deutschen Bahn in viele gewünschte Ziele möglich.

Das Bewertungsobjekt befindet sich auf der Südseite der Erschließungsstraße. Die Ausrichtung des bebauten Grundstücksbereichs zum Sonnenverlauf ist nach Süden und somit als gut anzusehen. Der Belichtung der Räume erfolgt überwiegend von Norden und nur teilweise von Süden und Osten aus. Die Rohbaubereiche des Hauses im Erd- und Dachgeschoss sind überwiegend nach Süden und Westen ausgerichtet.

Die Wohnlage des Bewertungsobjektes außerhalb der Gemeinde Groß Wittensee in einem ländlichen Umfeld wird eher als einfach angesehen. Es ist aktuell in dieser Ortslage von einer unterdurchschnittlichen Nachfrage nach einem Ein- bzw. Zweifamilienhaus auszugehen.

1.4. Erschließungszustand

Auf dem Bewertungsgrundstück Kirchhorst 1, 24361 Groß Wittensee, Gemarkung Groß Wittensee, Flur 2, Flurstück Nrn. 17 und 18 ruhen gemäß dem Schreiben des Amts Hüttener Berge, Kreis Rendsburg-Eckernförde- Der Amtsdirektor, vom 23. Juli 2024 keine Erschließungs- und Anliegerbeiträge zu entrichten sind.

Das Grundstück hat einen direkten Zugang an die öffentliche Straße Kirchhorst.

Gemäß Aussage eines Miteigentümers ist eine 4 stufige Kläranlage auf dem Grundstück vorhanden.

Insgesamt ist das Grundstück für die derzeitige Nutzung voll erschlossen.

Bei der Bewertung des Grund und Bodens wird für den bebauten Grundstücksbereich von einer erschließungsbeitragsfreien Baulandqualität ausgegangen.

Eine Gewähr für diese Aussagen kann durch den Sachverständigen jedoch nicht übernommen werden.

1.5. Baurechtliche Situation

Ein Bebauungsplan ist in der Ortslage des Bewertungsobjektes nicht vorhanden. Die bauliche Nutzung ist nach § 35 des Baugesetzbuches (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen. Hiernach ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es a.) sich um einen untergeordneten Teil an einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb handelt, b.) einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient, c.) der öffentlichen Versorgung mit Gas, Elektrizität, ... dient, d.) wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung ... nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, e.) der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von Kernenergie ... dient, oder f) der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von Wind- oder Wasserenergie dient.

Die Zitierung der weiteren Bestimmungen des § 35 BauGB wäre an dieser Stelle zu umfangreich. Auch kann der genaue Gesetzestext gegebenenfalls im Baugesetzbuch nachgelesen werden. Der Sachverständige verzichtet daher auf eine ausführliche Darstellung.

Für das Bewertungsobjekt bedeutet diese Lage im Außenbereich, dass die vorhandenen Gebäude Bestandsschutz haben, sofern eine Baugenehmigung vorliegt. Eine Neu- oder Erweiterungsbebauung ist erheblich erschwert, wenn nicht sogar unmöglich. Bauliche Maßnahmen zum Erhalt der vorhandenen Gebäude sind grundsätzlich möglich, jedoch sollte

der Umfang der Arbeiten mit der Baubehörde abgestimmt werden. Dies insbesondere, da es bei Baumaßnahmen im Außenbereich bereits Rechtsprechungen gegeben hat, wonach zu umfangreiche Modernisierungen als ungenehmigter Neubau angesehen wurden und abgebrochen werden mussten.

Die tatsächliche Bebauung des Grundstücks besteht aus einem teilunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit Anbauten mit einem im Rohbau befindlichen Dachgeschoss. Auch im Erdgeschoss befindet sich ein Teilbereich des Gebäudes im Rohbau.

Aussagegemäß wurde hier der Umbau des Hauses in 4 Wohnungen (2 x Erdgeschoss, 2 x Dachgeschoss) geplant, der jedoch über ein Rohbaustadium bisher nicht hinausgekommen ist. Bauunterlagen oder eine Baugenehmigung sind diesbezüglich in der Bauakte nicht vorhanden. Ob diesbezüglich ein Umbau des Hauses möglich ist, müsste mit der Baubehörde abgesprochen werden.

An der östlichen Grundstücksgrenze ist im Zugangsbereich an der Erschließungsstraße ein großer Gartenschuppen, der allerdings baufällig ist, errichtet worden.

Diese Bebauung genießt Bestandsschutz, sofern eine baurechtliche Genehmigung vorliegt. Ob diese Bebauung auch im Rahmen einer eventuellen Neubebauung errichtet werden kann, ist nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Die Bauunterlagen wurden am 24. Juli 2024 in der Baubehörde eingesehen. Es waren jedoch keine umfassenden Unterlagen vorhanden. Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurde das Gebäude in der vorliegenden Form ca. 1981 errichtet. Gemäß Aussage eines anwesenden Miteigentümers stammt der bauliche Ursprung des Gebäudes bereits aus dem Jahr ca. 1770. Ein Um- und Anbau des ursprünglichen Gebäudes erfolgte ca. in den 1960iger Jahren. Ein weiterer Um- und Anbau erfolgte ca. 1981.

Die Bauunterlagen aus dem Jahr 1981 stellen hiernach einen Umbau bzw. Erweiterungsbau des Gebäudes da. Das Erdgeschoss sollte in der vorliegenden Form genutzt werden, während im Dachgeschoss nur eine Teilfläche ausgebaut werden sollte. Ein geplanter Umbau des Erd- und des Dachgeschosses in je 2 abgeschlossene Wohnungen oder ein Zweifamilienhaus ist aus den vorliegenden Unterlagen der Bauakte nicht zu entnehmen. Dies müsste seitens der Baubehörde genehmigt werden.

Der Sachverständige geht unter Berücksichtigung der vorliegenden Informationen von einem Baujahr von ca. 1981 für das Einfamilien mit Anbauten aus. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung baurechtlich genehmigt wurde.

Veränderungen an der Bausubstanz sind, auch unter Berücksichtigung der Lage im Außenbereich, zu genehmigen.

Eine Gewähr für die vorgenannten Ausführungen kann der Sachverständige jedoch nicht übernehmen.

1.6. Beschaffenheit des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück besteht aus den Flurstücken Nr. 17 und Nr. 18.

Das Flurstück Nr. 17 ist insgesamt als Weideland mit einer Größe von ca. 8.976 m² einzustufen. Im Bereich der Erschließungsstraße an der nördlichen Grundstücksgrenze beträgt die Grundstücksbreite ca. 79 m. Die westliche Grundstücksgrenze ist ca. 104 m lang. Die südliche Grundstücksgrenze ist ca. 71 m breit und die östliche Grundstücksgrenze hat eine Länge von ca. 123 m. Das Flurstück liegt auf dem Höhenniveau der Erschließungsstraße und steigt in südlicher Richtung um ca. 1,50 m, an. Es hat einen leicht welligen Verlauf.

Das Flurstück Nr. 18 ist teilweise bebaut und überwiegend als Weideland einzustufen. Die Gesamtgröße beträgt ca. 19.537 m², wovon der Baulandteil ca. 1.550 m² beträgt. Im Bereich der Erschließungsstraße an der nördlichen Grundstücksgrenze beträgt die Grundstücksbreite insgesamt ca. 113 m, im bebauten Bereich ca. 36 m. Die westliche Grundstücksgrenze ist ca. 123 m lang, im bebauten Bereich ca. 31 m. Die südliche Grundstücksgrenze ist ca. 110 m breit und östliche Grundstücksgrenze hat eine Länge von ca. 156 m. Das Flurstück liegt auf dem Höhenniveau der Erschließungsstraße und hat im bebauten Bereich einen annähernd ebenerdigen Verlauf. Das Weideland steigt in südlicher Richtung um ca. 2 m bis 3 m an und hat einen deutlich welligen Verlauf.

Angrenzend an das Bauland ist ein kleiner Teich vorhanden. An der südlichen Grundstücksgrenze soll ebenfalls eine kleine Wasserstelle vorhanden sein. Diese wurde durch den Sachverständigen jedoch nicht besichtigt.

1.7. Baulasten

Gemäß dem Schreiben des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Der Landrat, Fachdienst Bauaufsicht und Denkmalschutz, untere Bauaufsichtsbehörde vom 27. September 2024 sind für das Bewertungsgrundstück Kirchhorst 1, 24361 Groß Wittensee, Gemarkung Groß Wittensee, Flur 2, Flurstück Nrn. 17/0 und 18/0 keine Verpflichtungen eingetragen.

1.8. Altlasten- und Kontamination

Der Kreis Rendsburg-Eckernförde, Der Landrat, Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbehörde teilt mit Schreiben vom 23. Juli 2024 für das Bewertungsgrundstück Kirchhorst 1, 24361 Groß Wittensee, Gemarkung Groß Wittensee, Flur 2, Flurstücke Nrn. 17 und 18 Folgendes mit:

„Für die oben bezeichneten Flurstücke sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen bekannt.“

Über die Güte des Baugrundes sind dem Sachverständigen keine weiteren Erkenntnisse bekannt, sodass eventuell vorhandene wertmindernde Baugrundverhältnisse, insbesondere die Tragfähigkeit des Bodens oder eine etwaige Kontaminierung nicht Gegenstand der Wertermittlung sind.

1.9. Emissions- und Immissionsbelastung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten von dem Sachverständigen keine Beeinträchtigungen durch Immissions- und Emissionsbelastungen festgestellt werden. Es kann von einer ruhigen Wohnlage ausgegangen werden.

1.10. Energieausweis

Der Energieausweis gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) liegt dem Sachverständigen nicht vor, so dass keine Aussagen zum Verbrauch der Heizungsanlage und zum energetischen Zustand des Gebäudes gemacht werden können.

1.11. Denkmalschutz

Die vorhandenen Gebäude sind nicht in das Verzeichnis der eingetragenen Kulturdenkmale des Landes Schleswig-Holstein eingetragen. Ein Denkmalschutz besteht somit für die Gebäude auf dem Bewertungsgrundstück Kirchhorst 1, 24361 Groß Wittensee, nicht.

Gemäß Aussage eines Miteigentümers soll auf dem Flurstück 18 im südlichen Bereich auf dem höchsten Hügel ein steinzeitlicher Urnenfriedhof vorhanden sein. Gemäß Anweisung des Denkmalschutzamtes darf daher in diesem Bereich nicht tiefer als 40 cm gepflügt werden. Ferner soll sich ein Hünengrab auf den Bewertungsflurstücken befinden. Die genaue Lage konnte nicht mitgeteilt werden. Entsprechende Einträge oder Hinweise sind in der Liste der Kulturdenkmäler jedoch nicht vorhanden. Da keine weiteren Informationen vorliegen, kann der Sachverständige diesbezüglich keine Gewähr übernehmen.

Da eine Bewertung der betreffenden Flurstücksbereiche als Weideland erfolgt, ist ein Einfluss auf den Verkehrswert nicht gegeben.

2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

Bewertungs-
gebäude:

teilunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit Anbauten und einem teilweise ausgebauten Dachgeschoss (Rohbau). Im nordöstlichen Grundstücksbereich befindet sich ein abrissreifer Gartenschuppen.

Baujahr:

Das Einfamilienhaus wurde vermutlich ca. 1770 im baulichen Ursprung errichtet. Erweiterungen und Umbauten erfolgten ca. 1960 und 1981.

Stockwerke:

Teilkellergeschoss

Erdgeschoss

Nicht ausgebautes Dachgeschoss (Rohbau)

2.1. Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Innen- und Außenbesichtigung des Grundstücks und der baulichen Anlagen. Eine Baubeschreibung (BB) liegt dem Sachverständigen auszugsweise vor. Inwieweit es sich hierbei um vollständige Unterlagen handelt, ist dem Sachverständigen nicht bekannt. Eine Gewähr für die tatsächliche Umsetzung der Baubeschreibung in der Bauausführung kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Fundament:

Die Fundamente sind vermutlich im baulichen Ursprung als Felssteinfundamente errichtet worden. Im Bereich der nachträglich erfolgten An- und Umbauten sind vermutlich Streifenfundamente aus Beton gemäß den statischen Anforderungen hergestellt worden.

Außenwände

Die Außenwände bestehen im baulichen Ursprung vermutlich aus Ziegelsteinen. Im Bereich der nachträglich erfolgten An- und Umbauten wurden vermutlich Kalksandsteine und gemäß BB auch Gasbetonsteine verwendet. Die Außenwände wurden im Erdgeschoss und an den Giebelwänden mit roten Verblendmauersteinen verklinkert.

Innenwände:

Die Innenwände bestehen vermutlich im Erdgeschoss aus Ziegel- bzw. Kalksandsteinen. Die Innenwände in dem Anbaubereich können auch aus

Gasbeton hergestellt sein. Nicht tragende Wände können auch als Leichtbauwände mit Rigipsplatten errichtet worden sein. Im Dachgeschoss sind teilweise Holzständerwände vorbereitet.

Deckenaufbau: Der untere Abschluss ist vermutlich aus einer Betonsohle hergestellt. Die Kellerdecke ist als Betondecke hergestellt. Die Erdgeschossdecke ist eine Holzbalkendecke. Im Altbaubereich ist vermutlich ein Einschub vorhanden. Im Erweiterungsbereich ist teilweise eine Dämmung in die Decke eingebaut.

Dachaufbau: Das Dach ist als Satteldach, soweit sichtbar, aus einer Holzkonstruktion hergestellt. Die Dacheindeckung besteht aus Wellfaserzementplatten. Eine mit Schindeln verkleidete Schleppgaube ist im nordöstlichen Dachbereich eingebaut worden. Die Regenrinnen und Fallrohre sind aus Kunststoff hergestellt.

Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen.

Fenster: Es sind, soweit sichtbar, überwiegend ältere, isolierverglaste Holzrahmenfenster vorhanden. Teilweise ist das Jahr 1980 als Herstelljahr erkennbar. Im Bereich des Teilkellers sind auch einscheibenverglaste Kunststoffrahmenfenster eingebaut worden. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt.

Türen: Die Hauseingangstür ist eine Holztür mit einem feststehenden verglasten Seitenteil und einem Oberlicht. Die seitliche Nebeneingangstür ist eine Holztür mit einem Glasausschnitt in der oberen Hälfte der Tür. Der Heizungsraum ist mit einer FH-Tür ausgestattet. Die Innentüren sind Holzfurniertüren, die in Stahl- oder Holzzargen angeschlagen sind.

Treppen: Die Geschosstreppe vom Erdgeschoss in das Kellergeschoss ist eine Betontreppe mit Tritt- und Setzstufen. Die Trittstufen sind mit einem Werksteinbelag belegt, die Setzstufen sind mit einer gelben Fliese gefliest. Seitlich an der Wand ist ein Holzhandlauf, als Absturzsicherung, vorhanden.

In das Dachgeschoss führt eine Holztreppe mit Trittstufen. Seitlich ist ein Holzstrebelgelenk als Absturzsicherung vorhanden.

- Heizung:** Das Haus wird über eine Ölzentralheizung, Baujahr ca. 1993, beheizt, die sich in einem separaten Heizungsraum im Erdgeschoss befindet. Drei Stahl tanks mit einem Fassungsvermögen von jeweils 2.000 Litern Öl, insgesamt also 6.000 Liter sind vorhanden. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt zentral über die Heizungsanlage. In den Räumen sind Rippen- und Plattenheizkörper mit Thermostatventilen eingebaut.
- Sanitär-
ausstattung:** Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC mit einem Stand-WC, einer Dusche und einem Waschbecken. Der Boden ist mit einer hellen Mosaik-
fliese gefliest. Die Wandflächen sind bis zu einer Höhe von ca. 1,50 m, im Duschbereich deckenhoch, hell gefliest. Die Elemente sind weiß. Es wurden Standardarmaturen eingebaut.
- Im Erdgeschoss befindet sich auch ein Vollbad mit einer Badewanne, einem Stand-WC und einem Waschtisch. Der Fußboden ist rotbraun gefliest, die Wände sind umlaufend mit einer hell-türkisen Fliese gefliest. Die Elemente sind weiß. Es wurden Standardarmaturen eingebaut.
- Elektro-
installation:** Die Elektroinstallationen (Anzahl der Steckdosen, Belastbarkeit der Leitungen) entsprechen vermutlich dem Stand der letzten Modernisierung aus dem Jahr 1981. Eine Funktionsprüfung der elektrischen Anlagen wurde nicht durchgeführt.
- Küchen-
ausstattung:** Eine einfache, ältere Küchenausstattung ist im Erdgeschoss des Hauses mit freistehenden Geräten und Schränken vorhanden.
- In den NHK 2000 ist der Einbau von Küchen nicht als Ausstattungs-
standard definiert und daher gegebenenfalls als besonderes Bauteil anzusehen. Bei der vorhandenen Küchenausstattung wird auf Grund des Alters der Ausstattung kein Zeitwert bei der Sachwertermittlung berücksichtigt.
- Dekoration:** Im Erdgeschoss des Hauses wurde in den Eingangsbereichen, den Bädern und der Küche der Fußboden gefliest. In den Zimmern und der Diele ist ein Teppichboden oder PVC Belag verlegt worden. Im Teil-Kellergeschoss ist der Fußboden ebenfalls gefliest.

Die Wandflächen im Erdgeschoss sind überwiegend mit einer Raufaser- oder Strukturtapete tapeziert. Im Kellergeschoss sind die Wandflächen mit einem Anstrich versehen.

Die Deckenflächen sind überwiegend holzvertäfelt bzw. mit Paneelen ausgestattet. Teilweise sind die Deckenflächen auch mit einem Anstrich versehen.

Holzschuppen: Im nordöstlichen Grundstücksbereich ist ein Schuppen mit den Außenmaßen ca. 13 m x ca. 6,50 m vorhanden. Dieser wurde teilweise aus Kalksandsteinen und teilweise aus einer Holzkonstruktion errichtet. Das Dach des Schuppens ist eingestürzt. Im Gebäudeinneren haben sich diversen Büsche und Sträucher gepflanzt. Eine Nutzung ist nicht möglich.

Sonstiges: Die Terrasse vor dem westlichen Gebäudebereich ist mit Waschbetonplatten befestigt.

Gesamteindruck: Das Bewertungsgebäude befindet sich in einem modernisierungs- und instandsetzungsbedürftigen Zustand. Eine erhebliche Ausbaureserve ist im Erdgeschoss und Dachgeschoss vorhanden, die sich allerdings im Rohbau befindet. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Außenbereich in einer Alleinlage in der Nähe der Gemeinde Groß Wittensee. Weideflächen grenzen an das Grundstück an. Es ist von einer reduzierten Nachfrage seitens der Marktteilnehmer für das Bewertungsobjekt auszugehen.

2.2. Außenanlagen

Das Einfamilienhaus ist zwischen ca. 3 m und ca. 10 m von der nördlich verlaufenden Erschließungsstraße entfernt errichtet worden. Ein großer Vorgarten ist zwischen dem Schuppen und dem Einfamilienhaus vorhanden. Hier ist eine Teilfläche mit einem Grandbelag befestigt und wird auch als Parkplatzfläche genutzt. Die Zuwegung zum Haus ist mit Waschbetonplatten befestigt. Eine Bepflanzung mit Büschen, Sträuchern und Bäumen ist vorhanden.

Die Mülltonnen werden ohne besondere Einstellvorrichtungen im Eingangsbereich des Einfamilienhauses abgestellt.

Der südliche Grundstücksbereich wurde bisher als Gartenfläche genutzt. Eine Bepflanzung mit Büschen, Sträuchern und Bäumen sowie Rasenflächen ist vorhanden. Ein Teich grenzt an diesen Grundstücksbereich an.

Insgesamt macht das Grundstück einen verwilderten ungepflegten Eindruck.

Die an den bebauten Grundstücksbereich angrenzende Weideflächen auf dem Flurstück 18 sind mit einer Wiese bepflanzt. Aussagegemäß handelt es sich bei dem tiefergelegenen Teil der Wiese um eine Feuchtwiese. Bei Niederschlägen kommt es hier teilweise zu Wasseransammlungen. Die Grundstückseinfassung besteht aus einem Holzzaun mit Metallpfeilern. Eine Bepflanzung mit Büschen, Sträuchern und Bäumen ist im Bereich der Grundstücksgrenzen vorhanden.

Die Weideflächen auf dem Flurstück 17 sind ebenfalls mit einer Wiese bepflanzt. Die Grundstückseinfassung besteht aus einem umlaufenden Holzzaun mit Metallpfeilern. Eine Bepflanzung mit Büschen, Sträuchern und Bäumen ist im Bereich der Grundstücksgrenzen vorhanden.

2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Absatz 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem Grundstücksmarkt Üblichen abweichen. Hierbei handelt es sich im Allgemeinen um besondere Ertragsverhältnisse oder um vorhandene Baumängel und Bauschäden.

Der Sachverständige konnte anlässlich der durchgeführten Außen- und Innenbesichtigung nachstehende Mängel in der Bausubstanz feststellen. Die Reihenfolge der folgenden Auflistung stellt keine Wertung dar und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Es ist eine Unterscheidung in disponible und nicht disponible Instandsetzungskosten vorzunehmen.

Bei den nicht disponiblen (unabweisliche) Instandsetzungskosten handelt es sich um die Kosten für Maßnahmen deren unverzügliche Durchführung aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen notwendig ist. Hier ist ein Abzug der Schadensbeseitigungskosten in voller Höhe vorzunehmen.

Die disponiblen Instandsetzungskosten sind die Kosten solcher Maßnahmen, deren Durchführung auch unter dem Gebot der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung nicht zwingend erforderlich sind. Hierbei sind Maßnahmen, von denen keine spürbare Nutzungsbeeinträchtigung

tigung ausgehen, deren Ausführung sich beispielsweise auf Grund einer geringen Restnutzungsdauer nicht rechnen und die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, also im Vergleich zu einem mangelfreien Bewertungsobjekt nicht zu einer Wertminderung führen, nicht zu berücksichtigen. Wertbeeinflussende disponible Kosten sind nicht in Höhe der tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten, sondern als alterswertgeminderte Kosten zu berücksichtigen.

Folgende nicht disponible Maßnahmen sind auszuführen:

- Die Heizung ist aussagegemäß nur teilweise funktionsfähig. Die Warmwasserversorgung soll defekt sein. Eine Funktionsprüfung wurde durch den Sachverständigen nicht vorgenommen. Um eine Nutzung des Einfamilienhauses zu ermöglichen, ist eine Instandsetzung notwendig. Aufgrund des Baualters der Heizungsanlage ist vermutlich eine Erneuerung der Heizungsanlage wirtschaftlich in Betracht zu ziehen. Auch eine Erneuerung der Heizungsleitungen sollte erfolgen.
- Im Kellerbereich kommt es bei starken Regenfällen aussagegemäß zu Durchfeuchtungen. Deutliche Feuchtigkeitsschäden sind an den Wandflächen sichtbar. Im Interesse der Substanzerhaltung sollte eine Abdichtung der Wandflächen erfolgen. Im Anschluss ist eine dekorative Erneuerung der Wandflächen erforderlich.
- Aussagegemäß ist die Dacheindeckung der Gaube in der Dachfläche defekt. Diese ist aus Gründen der Substanzerhaltung instand zu setzen.
- Der Erweiterungsbereich des Gebäudes befindet sich in Teilbereichen im Erdgeschoss und vollständig im Dachgeschoss im Rohbau. Auf die beiliegenden Fotos wird diesbezüglich verwiesen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass dieser Rohbaubereich fertiggestellt wird und somit bewohnbar ist. Im Dachgeschoss wird von einer Ausführung im seinerzeit genehmigten Bereich ausgegangen.

Um eine Fertigstellung zu erreichen, sind mindestens folgende Arbeiten auszuführen:

- Teilweise Einbau eines Fußbodens, Einbringung von Bodenbelägen, also Fliesen, Holzboden, Fertigparkett oder PVC.
- Stellung der Wandflächen.
- Installation und Montage einer Elektroausstattung, Verputzung der Wandflächen, ggfls. tapezieren mit einer Fliestapete oder Spachtelung der Wand- und Deckenflächen.
- Erneuerung der Fenster, da diese bereits aus dem Jahr 1981 stammen.
- Einbau von Türen und Türzargen.
- Im Dachgeschoss speziell: Vervollständigung des Fußbodeneinbaus, Dämmung und Verkleidung der Dachflächen, Einbau eines Badezimmers, Einbau einer Geschosstreppe, Abfangung der Geschossdecke in diesem Bereich.

Folgende disponible Maßnahmen sind auszuführen:

- Die Fenster im Erdgeschoss stammen mindestens aus den 1980 Jahren und können auch älter sein. Der U-Wert entspricht daher nicht den heutigen Wohnanforderungen. Zur Steigerung des Wohnwertes und zu Verbesserung des Energieverbrauches wären die vorhandenen Fenster auszutauschen.
- Die sanitäre Ausstattung ist vermutlich noch funktionsfähig, entspricht aber nicht mehr den heutigen Vorstellungen von zeitgemäßem Wohnen. Die sanitäre Ausstattung sollte daher erneuert werden.
- Die elektrische Ausstattung stammt vermutlich aus den 1980 iger Jahren und genügt vermutlich nicht mehr den heutigen Wohnanforderungen. Es sind z.B. nicht ausreichend Steckdosen für die heutigen Wohnanforderungen vorhanden. Die Belastbarkeit der elektrischen Leitungen muss geprüft werden. Die Herstellung einer elektrischen Ausstattung, die den heutigen Wohnanforderungen entspricht, ist erforderlich.
- Die Bodenbeläge im Wohngebäude, also Fliesen und Teppichboden sowie teilweise auch die PVC-Beläge, stammen vermutlich ebenfalls aus einer älteren Modernisierung ca. 1980 iger Jahre und sind nicht mehr zeitgemäß bzw. genügen nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack. Diese sollten daher erneuert werden.
- Eine malerseitige Neugestaltung der Wand- und Deckenflächen ist nach der Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im ganzen Haus erforderlich. Auch wurde die dekorative Ausstattung vor einem längeren Zeitraum modernisiert und ist verbraucht. Eine Ausstattung mit Holzvertäfelten Deckenflächen ist nicht mehr zeitgemäß. Die Zimmertüren und Zargen sollten in diesem Zusammenhang ebenfalls erneuert werden.
- Die Dacheindeckung ist aus Wellfaserzementplatten hergestellt, die eventuell mit Asbest belastet sind. Mittelfristig ist die Dacheindeckung zu überarbeiten bzw. zu erneuern. Sofern der Asbestverdacht bestätigt wird, ist bei einer Erneuerung der Dacheindeckung von erhöhten Entsorgungskosten auszugehen. Die diesbezüglichen Kosten können geschätzt zwischen ca. € 150,00 und € 200,00 / m² Dachfläche betragen. Da dem Sachverständigen diesbezüglich keine verbindlichen Informationen vorliegen, sollte hierzu gegebenenfalls ein entsprechender Fachbetrieb bzw. Bausachverständiger hinzugezogen werden. Im Rahmen dieses Gutachtens werden die eventuell erhöhten Entsorgungskosten nicht berücksichtigt. Sollte sich der Asbestverdacht bestätigen und die Entsorgungskosten bekannt sein, müsste der Verkehrswert aus diesem Gutachten vermutlich aktualisiert werden.
- Der Garten ist verwildert und sollte gärtnerisch instandgesetzt werden.
- Der Garagenschuppen ist baufällig. Da eine Instandsetzung wirtschaftlich nicht vertretbar erscheint, sollte dieser gegebenenfalls abgerissen werden.

Sonstige Einflüsse:

- Die Erweiterung des Einfamilienhauses wurde, soweit aus den Unterlagen zu entnehmen, ca. 1981 genehmigt. Mit den Umbau- und Erweiterungsarbeiten wurde begonnen, allerdings wurden diese bisher nicht beendet. Eine Schlussabnahme oder Fertigstellungsmeldung an die Baubehörde ist vermutlich nicht erfolgt. Baurechtlich besteht daher die Möglichkeit, dass die seinerzeit erfolgte Baugenehmigung zwischenzeitlich abgelaufen ist. Dies würde bedeuten, dass für die Erweiterungsmaßnahmen keine gültige Baugenehmigung vorhanden ist. Der Sachverständige hat diesbezüglich nicht weiter recherchiert. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass eine Fertigstellung der Arbeiten erfolgen kann. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich nicht übernehmen.

Für eine genaue Ermittlung der vorgenannten Instandsetzungs- und Modernisierungskosten wäre hier eine umfangreiche Massenermittlung erforderlich. In der Praxis geht so jedoch kein Käufer vor.

Für die Zwecke der Grundstücksbewertung hat sich in der Wertermittlungspraxis bewährt, Wertminderungen je m² Wohnfläche anzusetzen, die den ungefähren Zustand berücksichtigen. Hierbei sind die nachfolgenden Kosten / m² Wohnfläche in etwa angemessen.

<u>Einfamilienhäuser</u>	<u>Instandhaltungsaufwand € / m² Wohnfläche</u>
Etwas unterdurchschnittlicher Zustand	€ 0,00 bis € 250,00 / m ²
Unterdurchschnittlicher Zustand	€ 250,00 bis € 500,00 / m ²
Deutlich unterdurchschnittlicher Zustand	€ 500,00 bis € 1.200,00 / m ²

Der Sachverständige geht davon aus, dass die aufgezeigten Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden und somit ein gedanklich mängelfreies Einfamilienhaus für die Verkehrswertermittlung zur Verfügung steht.

Die Höhe der nicht disponiblen Kosten wird mit ca. € 20.000,00 geschätzt. Zusätzlich sind die Ausbaukosten für die Fertigstellung des Rohbaus zu berücksichtigen. Bei einer Grundfläche von ca. 160 m² im Erd- und Dachgeschoss werden diese mit ca. € 160.000,00 nach Rücksprache mit einem für den Sachverständigen tätigen Architekturbüro, den Kostangaben der Fachliteratur und aufgrund von Erfahrungswerten des Sachverständigen angenommen. Dies entspricht einem Kostenansatz von rd. € 1.000,00 / m² Wohnfläche. Insgesamt werden somit € 180.000,00 als nicht disponible Kosten angesetzt. Dieser Kostenansatz kann als zu hoch, zu niedrig oder für den Umfang der auszuführenden Arbeiten als angemessen angesehen werden. Dies wird auch von der Art der Ausführung der Arbeiten beeinflusst.

Die disponiblen Kosten für die Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten werden, unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung nach Rücksprache mit einem für den Sachverständigen tätigen Architekturbüro, den Kostenangaben der Fachliteratur und aufgrund von Erfahrungswerten des Sachverständigen mit mindestens ca. € 80.000,00 zum Wertermittlungstichtag angesetzt. Dieses entspricht einem Instandhaltungsaufwand von rd. € 601,00 / m² Wohnfläche. Dieser Kostenansatz kann als zu hoch, zu niedrig oder für den Umfang der auszuführenden Arbeiten als angemessen angesehen werden. Dies wird auch von der Art der Ausführung der Arbeiten beeinflusst.

Bei den vorgenannten Maßnahmen handelt es sich um durchzuführende Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten (Reparaturen), die dazu dienen den Istzustand des Einfamilienhauses dahingehend zu verändern, dass das Bewertungsobjekt einen Zustand erreicht, den eine normal instand gehaltene, zeitgemäß ausgestattete Immobilie dieses Baualters üblicherweise haben würde. Hierbei wird auch teilweise eine den Substanzwert erhöhende Modernisierung durchgeführt, für die eine Alterswertminderung (im Sinne des § 38 ImmoWertV) zu berücksichtigen ist. Die Alterswertminderung ist in dem vorgenannten Kostenansatz berücksichtigt.

Insgesamt werden als objektspezifische Grundstücksmerkmale somit Kosten in Höhe von rd. € 260.000,00 verkehrswertmindernd berücksichtigt. Etwaige Kosten einer eventuellen Asbestentsorgung sind hierin nicht berücksichtigt.

2.4. Bauzahlen

2.4.1. Ermittlung der Wohnfläche

Für das Einfamilienhaus ist eine Wohnflächenberechnung eines Architekten in den Bauunterlagen nicht vorhanden. Es sind aber in den vorliegenden Grundrisszeichnungen Flächenangaben bzw. Maße angegeben. Der Sachverständige hat die nachstehende Flächenaufteilung anlässlich der Ortsbesichtigung durch ein überschlägiges Aufmaß (keine Wohnflächenberechnung gemäß DIN) überprüft und keine wertbeeinflussenden Abweichungen zu den Größenangaben in den Grundrisszeichnungen festgestellt.

Die Aufteilung der Wohnfläche des ausgebauten Gebäudebereiches ist gemäß dem überschlägigen Aufmaß des Sachverständigen wie folgt:

Einfamilienhaus, Kirchhorst 1, 24361 Groß Wittensee

Erdgeschoss:	Küche	ca.	14,98 m ²
	Flur	ca.	5,17 m ²
	Diele	ca.	30,33 m ²
	Schlafen	ca.	20,24 m ²
	Terrasse antl.	ca.	2,40 m ²
	WC	ca.	3,34 m ²
	Windfang	ca.	3,33 m ²
	Kind I	ca.	11,06 m ²
	Kind II	ca.	9,43 m ²
	Wohnen	ca.	23,14 m ²
	Windfang II	ca.	4,32 m ²
	Bad	ca.	5,47 m ²
	Summe Erdgeschoss	ca.	133,21 m ²
Wohnfläche:	Gesamt	ca.	<u>133,00 m²</u>

Die Wohnfläche beträgt hiernach ca. 133 m² für die derzeit ausgebauten Flächen im Erdgeschoss des Einfamilienhauses. Im Erdgeschoss ist gemäß den vorliegenden Grundrisszeichnungen bei den im Rohbau befindlichen Flächen eine Ausbaureserve von ca. 80 m² Wohnfläche vorhanden. Im Dachgeschoss ist gemäß Bauzeichnungen eine Grundfläche von ca. 80 m² als Ausbaureserve vorhanden. Weitere Flächen wären mit dem Ausbau des Trockenbodens im Dachgeschoss vorhanden. Hierzu müsste jedoch eine Ausbaugenehmigung beantragt werden. Eine Gewähr für die Größe der Wohnfläche kann der Sachverständige nicht übernehmen.

2.4.2. Ermittlung der Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche ist die Summe der m² aller nach Außenmaßen ermittelten Grundrissebenen mit Ausnahme von Kriechkellern, abgehängten Decken und nicht nutzbaren Hohlräumen.

Im Rahmen der Ermittlung der Bruttogrundfläche wird die Bruttogrundfläche aus den Flächen im Teilkeller, Erd- und Obergeschoss berechnet. Die Berechnung erfolgt auf Basis der DIN 277 / 87.

Die ermittelte Bruttogrundfläche für das Einfamilienhaus, teilt sich gemäß durchgeführten Berechnungen wie folgt auf:

Teilkellergeschoss	ca.	33 m ²
Erdgeschoss ausgebaut	ca.	176 m ²
Erdgeschoss Rohbau	ca.	102 m ²
Dachgeschoss genehmigt, Rohbau	ca.	82 m ²
<u>Dachgeschoss unausgebaut</u>	<u>ca.</u>	<u>128 m²</u>
Gesamt	<u>ca.</u>	<u>521 m²</u>

Die ermittelte Bruttogrundfläche für das Einfamilienhaus mit Anbau auf dem Grundstück Kirchhorst 1, 24361 Groß Wittensee beträgt somit insgesamt rd. 521 m². Hiervon ist das Teilkellergeschoss und der ausgebaut Bereich des Erdgeschosses mit einer Bruttogrundfläche von ca. 209 m² grundsätzlich bewohnbar. Auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Abschnitt 2.3. des Gutachtens wird verwiesen. Gemäß den vorliegenden Bauunterlagen ist der Ausbau des im Rohbau befindlichen Erdgeschosses und einer Teilfläche des im Rohbau befindlichen Dachgeschosses mit einer Bruttogrundfläche von rd. 184 m² im Jahr 1981 genehmigt worden. Die weitere Fläche im Dachgeschoss mit einer Bruttogrundfläche von ca. 128 m² ist als Trockenboden bezeichnet. Eine Ausbaugenehmigung liegt gemäß den vorliegenden Unterlagen nicht vor. Hier müsste ein eventueller Ausbau seitens der Baubehörde genehmigt werden.

3.0. Wertermittlung

Anmerkungen des Sachverständigen:

Der Sachverständige macht darauf aufmerksam, dass im Rahmen einer Ortsbesichtigung zur Feststellung des Verkehrswertes üblicherweise keine bautechnischen Untersuchungen vorgenommen werden und es sich insoweit nicht um ein Bausubstanzgutachten handelt. Darüber hinaus ist festzustellen, dass Baubeschreibungen zum Beispiel aus Gründen des Gebäudealters nicht vollständig vorliegen bzw. nur allgemeinen Charakter haben.

Es wurden vom Sachverständigen keine Untersuchungen:

- zur Standsicherheit des Gebäudes
- zum Schall- und Wärmeschutz
- bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge in Holz- und Mauerwerksteilen
- zu schadstoffbelasteten Baustoffen (Stichwort: Bleileitungen, Asbeststaub, Formaldehyd) bzw. Bodenverunreinigungen
- zur Einhaltung der gesetzlichen brandschutzrechtlichen Auflagen

vorgenommen, da diese den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen würden. Auch sind diese Untersuchungen, begründet durch die geforderte Qualifikation, den Bausachverständigen anderer Fachdisziplinen bzw. Spezialinstituten vorbehalten.

Die Ausführungen in Abschnitt 2 dieses Gutachtens müssen nicht vollständig sein und ebenso wenig in allen Positionen der tatsächlichen Ausführung entsprechen.

Die Berechnungen wurden mit der Software „Microsoft Excel“ durchgeführt. Geringfügige Rundungsdifferenzen sind möglich.

3.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Gemäß § 6 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 01. Januar 2022) ist für die Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26), einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 ff i.V. mit §§ 13 ff), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Dabei ist das Verfahren nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles auszuwählen. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens ist zu begründen.

Für die Verkehrswertermittlung bei Einfamilienhäusern mit der Ausstattung und der Nutzung des Wertermittlungsobjektes, liegen wegen der individuellen Besonderheiten in der Regel nicht ausreichend Vergleichsobjekte vor, sodass die Ermittlung des Verkehrswertes mit Hilfe des Sachwertverfahrens erfolgen muss. Die Anwendung des Sachwertverfahrens eignet sich für Grundstücke, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht. Eine Verzinsung des investierten Kapitals wird maximal unter Opportunitätskostengesichtspunkten durch den Erwerber erfolgen. Somit wird auch keine Ertragswertermittlung durchgeführt.

3.2. Bewertung des Grund und Bodens

3.2.1. Wertermittlungsgrundlagen

Nach § 6 ff der Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Bewertungsobjektes die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Wertermittlungstichtag ist im vorliegenden Fall der 13. August 2024. Dies gilt auch für den Zustand des Grundstücks, der sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage

bestimmt. Hierzu gehören insbesondere:

- der Entwicklungszustand der Liegenschaft
- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen
- der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand
- die sonstige Beschaffenheit einschließlich der Lagemerkmale

Für die Bodenwertermittlung ist vorrangig das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) anzuwenden. Bei diesem Verfahren werden Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (§ 3 und § 5 ImmoWertV). Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die ImmoWertV lässt nach § 40 ff die Ermittlung des Bodenwertes neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch gemäß §§ 13 ff ImmoWertV ermittelte Bodenrichtwerte zu. Allerdings müssen diese geeignet sein, d.h. entsprechend der örtlichen Verhältnisse nach Lage und Entwicklungszustand gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung bzw. nach dem Erschließungszustand hinreichend bestimmt sein.

3.2.2. Wertermittlung des Bodenwertes

Das Bewertungsgrundstück weist insgesamt eine Grundstücksfläche von ca. 28.513 m² auf. Unterschiedliche Grundstücksqualitäten sind vorhanden. Der Baulandanteil beträgt gemäß durchgeführter Berechnungen des Sachverständigen ca. 1.550 m². Das Flurstück Nr. 17 mit einer Größe von ca. 8.976 m² wird insgesamt als Weideland bewertet. Das Flurstück Nr. 18, Gesamtgröße ca. 19.537 m², wird mit einer Fläche von 1.550 m² als Bauland im Außenbereich und mit 17.987 m² als Weideland bewertet. Die Wasserflächen sind hierin enthalten.

Somit ergibt sich:

Bauland im Außenbereich; ca. 1.550 m²

Weideland: ca. 26.963 m²

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde hat zum Wertermittlungstichtag 1. Januar 2024 den Bodenrichtwert, der für Wohnbauflächen und den individuellen, erschließungsbeitragsfreien Wohnungsbau im Außenbereich gilt, mit € 70,00 / m² Grundstücksfläche in der Ortslage des Bewertungsobjektes ermittelt. Dieser Bodenrichtwert ist definitionsgemäß bezogen auf ein ortstypisch gelegenes und gebiets-typisch erschlossenes Einfamilienhausgrundstück, darüber hinaus bezieht sich der

Bodenrichtwert auf eine Grundstücksgröße von 700 m². Dieser Bodenwert bildet die Basis für die Ermittlung des Bodenwertes.

Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenwertes zum Bewertungsstichtag ist nicht zu berücksichtigen, da die Ermittlung des Bodenrichtwerts zum Wertermittlungsstichtag erst ca. 7 Monate zurückliegt und sich die Immobilienpreise in dieser Zeit, nicht merklich verändert haben.

Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine größere Grundstücksfläche als das Richtwertgrundstück.

Grundstücke, die eine größere bebaubare Grundstücksfläche als das dem Richtwert definitionsgemäß zu Grunde liegende Grundstück haben, werden aus Gründen der absoluten Kaufpreishöhe relativ (€ / m²) geringer gehandelt.

Anpassung an die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks:

Da die Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts mit ca. 1.550 m² von der Größe des Bodenrichtwertgrundstück abweicht, muss der Bodenrichtwert gemäß den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten angepasst werden und wird zum Bewertungsstichtag wie folgt ermittelt:

Bodenrichtwert:	€ 70,00 / m ² Grundstücksfläche
Größe Bodenrichtwertgrundstück:	700 m ²
Umrechnungskoeffizient:	0,73
Größe Bewertungsgrundstück:	1.550 m ²

Der Bodenwert des Baulandanteils am Bewertungsgrundstück wird daher wie folgt ermittelt:

$$€ 70,00 / m^2 \times 0,73 \times 1.550 m^2 = € 79.205,00 \text{ rd. } € 79.000,00$$

Für Weideland hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde zum Wertermittlungsstichtag 1. Januar 2024 den Bodenrichtwert in Höhe von € 1,90 / m² Grundstücksfläche in der Ortslage des Bewertungsobjektes ermittelt. Ein Einfluss der Größe auf die Höhe des Bodenrichtwertes wurde nicht festgestellt.

Der Bodenwert des Baulandanteils am Bewertungsgrundstück wird daher wie folgt ermittelt:

$$€ 1,90 / m^2 \times 26.963 m^2 = € 51.229,70 \text{ rd. } € 51.000,00$$

Der Sachverständige ermittelt den Bodenwert des Bewertungsobjektes somit mit insgesamt

Baulandanteil	rd. € 96.000,00
Weideland	rd. € 51.000,00
Gesamt	<u>rd. € 130.000,00</u>

4.0. Sachwertverfahren

Nach dem Aufbau des Sachwertverfahrens setzt sich der Sachwert eines Grundstücks aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen und dem Wert der sonstigen Anlagen zusammen.

4.1. Allgemeine Aussagen

Zur Ermittlung des Herstellungswertes des Gebäudes sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Raum-, Flächen- oder sonstigen Bezugseinheiten der Gebäude zu vervielfachen. Einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen, die insoweit nicht erfasst werden, sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (§ 35 Abs. 1-4 ImmoWertV).

Somit wird zur Ermittlung des Sachwertes der Neubauwert des Gebäudes bezogen auf die Normalherstellungskosten (NHK) 2000 ermittelt und über den Baupreisindex den heutigen Verhältnissen angepasst. Gleichzeitig sind Korrekturfaktoren für regionale Einflüsse zu berücksichtigen. Des Weiteren werden besondere Bauteile und die Baunebenkosten addiert.

Die Baunebenkosten müssen zu den gebräuchlichen Normalherstellungskosten hinzuge-rechnet werden, da sie in der Regel darin nicht enthalten sind. Die Baunebenkosten sind als Kosten für die Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen definiert. Die Baunebenkosten betragen je nach Gebäudekonstruktion und Ausführung 8 bis 25 v. H. der reinen Bauwerkskosten.

Die Höhe der Baunebenkosten hängt insbesondere von der Größe und Ausstattung des Bauwerks ab. Im vorliegenden Bewertungsfall werden die Baunebenkosten mit 16 % der Baukosten für das Einfamilienhaus angesetzt.

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Alter ist weiterhin zu berücksichtigen. Die Alterswertminderung wird gemäß den Vorgaben der ImmoWertV (Anlage 8 b WertR 06) aus der Beziehung Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer linear berechnet.

Zuletzt wird der Wert der Außenanlagen ermittelt. Dieses erfolgt nach Erfahrungssätzen.

4.2. Bestimmung der Restnutzungsdauer

Bezüglich der Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV) ist anzumerken, dass das Einfamilienhaus vermutlich im Jahr 1770 im baulichen Ursprung errichtet worden ist. Erhebliche Um- und Erweiterungsbauten erfolgten ca. 1960 und 1981. Das Baualter am Wertermittlungstichtag beträgt somit in Teilen ca. 250 Jahre, bzw. 64 oder 43 Jahre. Die übliche angenommene Gesamtnutzungsdauer beträgt ca. 80 Jahre, sodass die rechnerische Gesamtnutzungsdauer in Teilbereichen abgelaufen bzw. noch ca. 16 Jahre bzw. 37 Jahre beträgt.

Entscheidend ist jedoch nicht die rechnerische, sondern die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Aufgrund der vorhandenen Grundsubstanz, der angenommenen Durchführung der in Abschnitt 2.3. aufgeführten Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen und der Ortslage wird von einer wirtschaftlichen und substanziellen Restnutzungsdauer von noch ca. 40 Jahren für das Bewertungsgebäude ausgegangen.

4.3. Objektbezogene Aussagen

Als besondere Bauteile wird für das Einfamilienhaus die eventuell mögliche Ausbaureserve im Dachgeschoss berücksichtigt. Da mit dem Ausbau erhebliche Kosten verbunden sind, die den Gesamtwert des Hauses nicht deutlich steigern, geht der Sachverständige diesbezüglich pauschal von einem Wert von € 10.000,00 aus.

Für das Bewertungsobjekt ist zu berücksichtigen, dass die Normalherstellungskosten für ein teilunterkellertes Gebäude nicht ermittelt worden sind. Eine Differenzierung der Baukosten ist daher notwendig.

Die Normalherstellungskosten (NHK) 2000 haben nachstehende Baukosten für unterschiedliche Bautypen ermittelt:

NHK 2000, Typ 1.01. Einfamilienhaus, Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, also drei Geschossebenen. Der Baupreis bei mittlerer Ausstattung und dem systembedingten Baujahr 1984 beträgt € 605,00 / m² Bruttogrundfläche (BGF).

NHK 2000, Typ 1.21. Einfamilienhaus, nicht unterkellert, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, also zwei Geschossebenen. Der Baupreis bei mittlerer Ausstattung und dem systembedingten Baujahr 1984 beträgt € 715,00 / m² Bruttogrundfläche (BGF).

Die Berechnung zur Ermittlung des Preises für einen m² - Kellergeschoss ist wie folgt:

Typ 1.01:	€ 605,00 x 3 Geschosse	= € 1.815,00
abzögl.: Typ 1.21:	€ 715,00 x 2 Geschosse	= € 1.430,00
Preis / m ² Kellergeschoss		= € <u>385,00</u>

Der Wert des Kellergeschosses wird wie folgt ermittelt:

33 m² BGF Kellergeschossfläche a € 385,00 / m² = rd. € 13.000,00

Die weitere Berechnung erfolgt auf Basis des Typ 1.21.

4.4. Berechnung des Sachwertes für das Einfamilienhaus Kirchhorst 1, 24361 Groß Wittensee

Normalherstellungskosten / m ² Bruttogrundfläche		715,00 €
Gemäß Flächenberechnung beträgt die Bruttogrundfläche in m ²		360
Herstellungskosten		257.400 €
zuzüglich Herstellungskosten des Teilkellergeschosses		<u>13.000 €</u>
Gesamtherstellungskosten		270.400 €
zuzüglich der Entwicklung des Baupreisindex Bund 2000 = 100 Bund 5/2024 = 212,6	112,60%	574.870 €
abzüglich des regionalen Korrekturfaktors: Schleswig-Holstein	5%	28.744 €
zuzüglich des konjunkturellen Korrekturfaktors: durchschnittlich konjunkturelle Lage	0%	<u>0 €</u>
Herstellungskosten / m ² am Wertermittlungstichtag		546.127 €
zuzüglich Baunebenkosten	16%	<u>87.380 €</u>
Zwischensumme		633.507 €
abzüglich Wertminderung wegen Alters, systembedingtes Baujahr 1984, Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 50 Jahre, Anlage 8 b WertR 06 linear =	50%	316.754 €
Zwischensumme		<u>316.754 €</u>
zuzüglich besondere Bauteile gemäß Aufstellung vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		<u>10.000 €</u>
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen		10.000 €
Bodenwert gemäß Abschnitt 3.2.2. des Gutachtens vorläufiger Sachwert des Einfamilienhauses		<u>130.000 €</u>
		466.754 €

Der vorläufige Sachwert des Einfamilienhauses beträgt somit rd. € 467.000,00. Dieser Sachwert stellt den Gebäudesubstanzwert unter der Annahme der Fertigstellung der angefangenen Baumaßnahmen, ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale am Wertermittlungstichtag dar. Da eine Abweichung zwischen dem Sachwert und dem Verkehrswert bestehen kann, ist der Sachwert noch mit dem objektspezifischen Sachwertfaktor zu korrigieren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg Eckernförde hat diesbezüglich Kaufpreisuntersuchungen durchgeführt und im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht. Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. € 467.000,00 beträgt der objekt-spezifische Sachwertfaktor zum 31.12.2023 hiernach rd. 1,02, allerdings für innerörtlich belegene Einfamilienhäuser. Auf Grund der Lage im Außenbereich ist der Sachverständige der Ansicht, dass ein Sachwertfaktor von 1,0 vertretbar ist.

Von dem so berechneten Wert sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuziehen.

Es ergibt sich folgende Berechnung:

vorläufiger Sachwert	467.000 €
objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung)	1
vorläufiger Sachwert unter Berücksichtigung des objektspz. SW-Faktors	467.000 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	260.000 €
Sachwert	207.000 €
gerundeter Sachwert	210.000 €

Der Sachwert des Einfamilienhauses mit Anbau und Weideflächen auf dem Grundstück Kirchhorst 1, 24361 Groß Wittensee wird somit mit rd. **€ 210.000,00** ermittelt.

5.0. Verkehrswert

Nach § 2 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstücks die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und der Zustand des Grundstücks zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag).

Nach § 6 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage

des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat hierzu ausgeführt: „Der Preis einer Sache muss nicht ihrem Wert entsprechen. Er richtet sich (...) nach Angebot und Nachfrage und wird jeweils zwischen Käufer und Verkäufer ausgehandelt. Marktpreis und objektiver Verkehrswert spielen keine entscheidende Rolle, vielmehr sind oft spekulative Momente (Kaufkraft, Geldwert, usw.) von erheblicher Bedeutung, häufig auch die persönlichen Vorstellungen und Wünsche des Kaufinteressenten.“ BGH, Urteil vom 25.10.1967 - VIII ZR 215/66.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt, weil derartige Objekte üblicherweise zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung bestimmt sind. Der Sachverständige hält daran fest, dass für das Bewertungsobjekt der Sachwert die geeignete Basis für den Verkehrswert ist. Der Sachwert für das Einfamilienhaus und die Weideflächen wurde mit € 210.000,00 ermittelt.

Weiterhin ist die allgemeine Marktsituation des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen. Hierbei sind insbesondere die Grundstückslage und die vorhandene Bebauung zu betrachten. Im Rahmen regionaler statistischer Untersuchungen wurde festgestellt, dass bei geringeren Sachwerten ein Marktanpassungszuschlag auf den Sachwert erforderlich ist, um den Verkehrswert zu berechnen. Entsprechend ist bei höheren Sachwerten ein Marktanpassungsabschlag auf den Sachwert erforderlich, um einen angemessenen Verkehrswert zu erhalten.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Marktanpassung durch den objektspezifischen Sachwertfaktor berücksichtigt worden. Eine weitere Marktanpassung braucht daher nicht vorgenommen werden.

Die Lage des Bewertungsobjektes im Außenbereich der Gemeinde Groß Wittensee wird von den Marktteilnehmern individuell beurteilt. Für einige Marktteilnehmer scheidet diese Ortslage z.B. auf Grund der fehlenden Infrastruktur aus, andere Marktteilnehmer sind hiervon begeistert. Insgesamt wird die Nachfrage jedoch geringer als üblich für Einfamilienhäuser in der Gemeinde Groß Wittensee angesehen. Diese Einflussfaktoren sind in der Bodenwertermittlung beinhaltet und brauchen nicht weiter berücksichtigt werden.

Zu berücksichtigen ist allerdings die Ungewissheit des Arbeitsumfangs, die bei der Sanierung eines älteren Einfamilienhauses auftritt. Meist ist der Aufwand höher, als dies vor Beginn der

Arbeiten zu erkennen gewesen ist. Aus diesem Grund setzt der Sachverständige einen ca. 10 prozentigen Risikoabschlag auf den berechneten Sachwert an.

Weitere Gründe für eventuelle Zu- oder Abschläge auf den ermittelten Sachwert liegen nicht vor.

Nach abschließender Überprüfung der Gesamtverhältnisse und unter Würdigung aller den Verkehrswert beeinflussenden Umstände in Verbindung mit dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag am **13. August 2024** ermittelt der Sachverständige den Verkehrswert des Einfamilienhauses mit Anbau und angrenzenden Weideflächen auf dem Grundstück **Kirchhorst 1, 24361 Groß Wittensee** gemäß § 6 ImmoWertV auf der Grundlage des nach §§ 35 bis 39 der ImmoWertV ermittelten Sachwertes mit

rd. € 190.000,00

(In Worten: einhundertundneunzigtausend Euro).

6.0. Anmerkung des Sachverständigen zur Gutachtenerstellung

Vorstehendes Verkehrswertgutachten habe ich nach bestem Wissen und Gewissen ausschließlich zur Verwendung durch die Auftraggeberin erstellt. Mit den Parteien, insbesondere mit den Eigentümern stehe ich in keinem verwandtschaftlichen Verhältnis. Ich habe kein persönliches Interesse an dem Ergebnis des Wertgutachtens und bin am Zustandekommen einer Beleihung oder eines Kaufes / Verkaufes nicht interessiert. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dieser Inhalt der Verkehrswertermittlung Dritten ohne meine Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

Aufgestellt: Hamburg, den 30. Oktober 2024

Torsten Imbeck

Von der Handelskammer Hamburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von Grundstücken



7.0 Anlagenverzeichnis

Blatt-Nr.	Inhalt
1	Auszug aus dem Stadtplan (Maßstab ca. 1:25.000)
2	Auszug aus dem Stadtplan (Maßstab ca. 1:5.000)
3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000
4	Luftbild
5	Grundrisskizze - Teilkellergeschoss
6	Grundrisskizze - Erdgeschoss
7	Grundrisskizze - Dachgeschoss
8	Süd-West-Ansicht
9	Nord-Ost-Ansicht
10-27	51 Bilder des Bewertungsobjektes

8.0. Literaturverzeichnis

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kleiber - Simon, 9. Auflage 2022, Bundesanzeiger Verlag

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 01. Januar 2022)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Wertermittlungs-Richtlinien 2006 - WertR 06 vom 01. März 2006

Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 21. Dezember 2006,

letzte Änderung vom 31. Juli 2009.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

Baunutzungsverordnung - BauNVO, in der Fassung von der Bekanntmachung vom

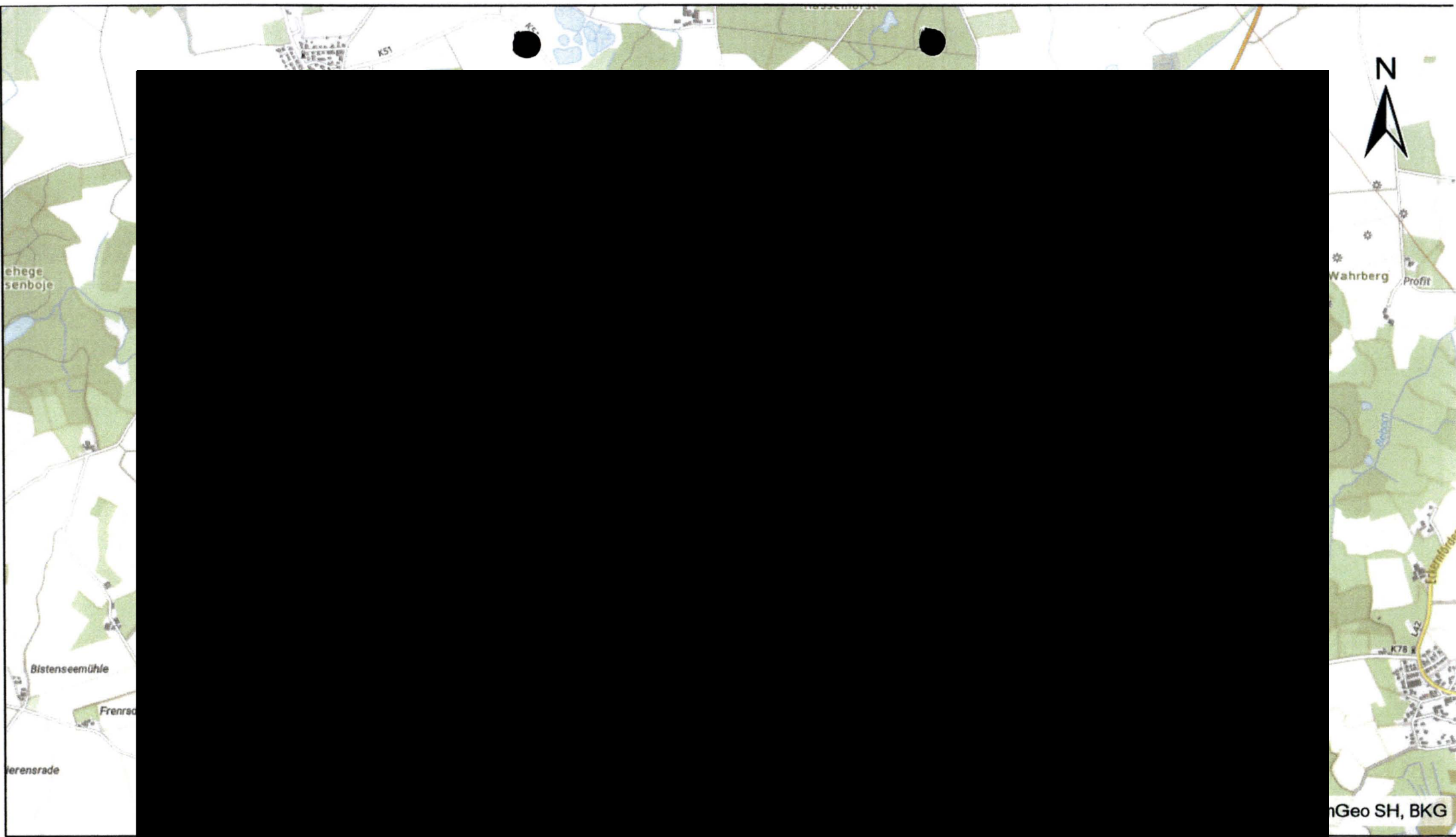
23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und

Wohnbauland G vom 22. April 1993.

GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

Hermann Luchterhand Verlag GmbH



CRS: ETR
Autor: DAN
Datum: 30.10

1.100 Meter

Osterbek

Weg

BKG

C
A
D

ter



1/14

17

18

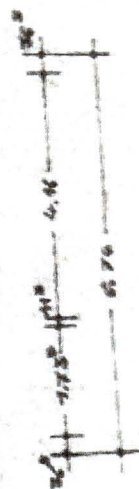
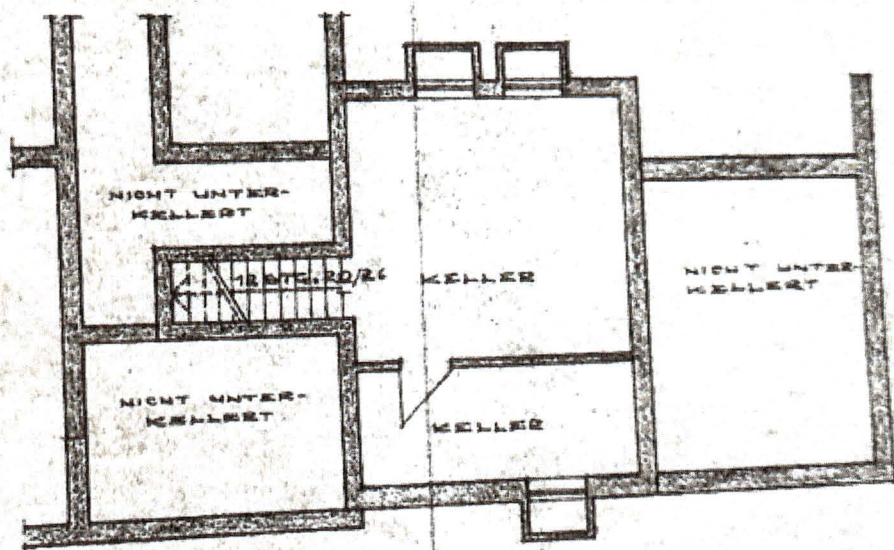
19

Kirchhorst

23



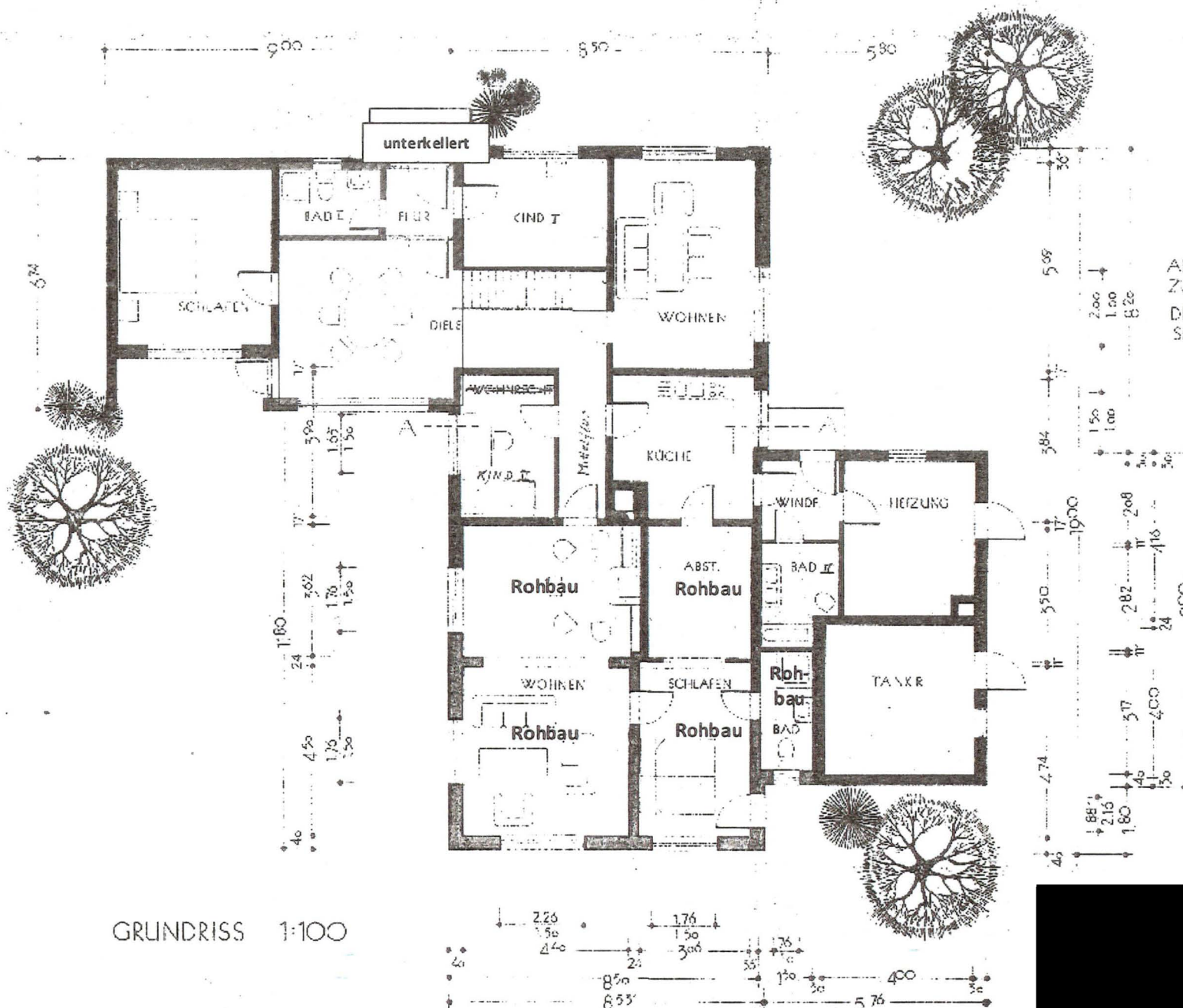
Handwritten notes at the top of the page, including "W D" and other illegible markings.





ALLE MASSE SIND AM BAU
ZU PRÜFEN
DIE ANGABEN IN DER STATIK
SIND ZU BEACHTEN.

GRUNDRISS 1:100



Architekt: [Name]
Datum: [Date]

07.10.1991

07.10.1991

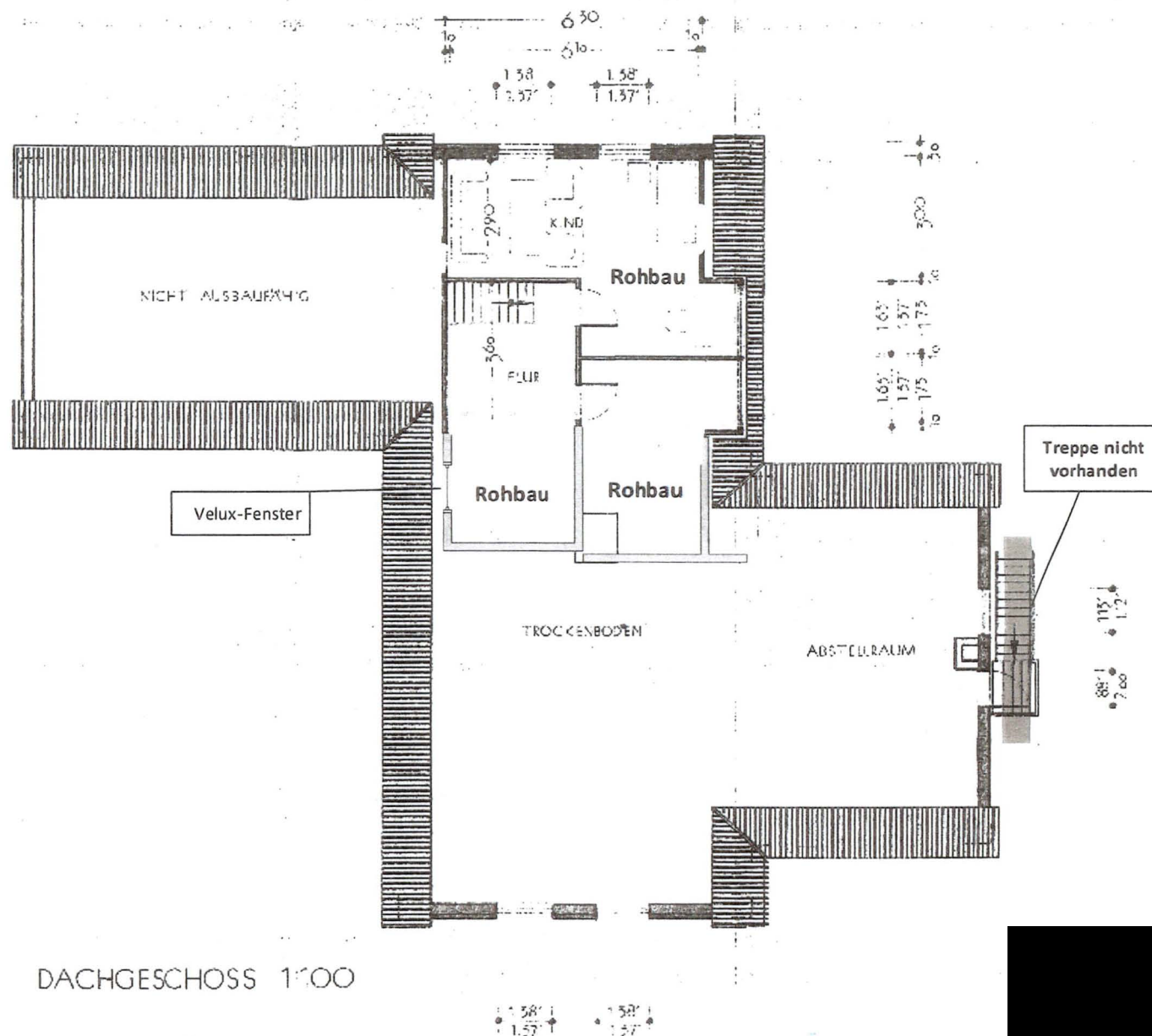
07.10.1991

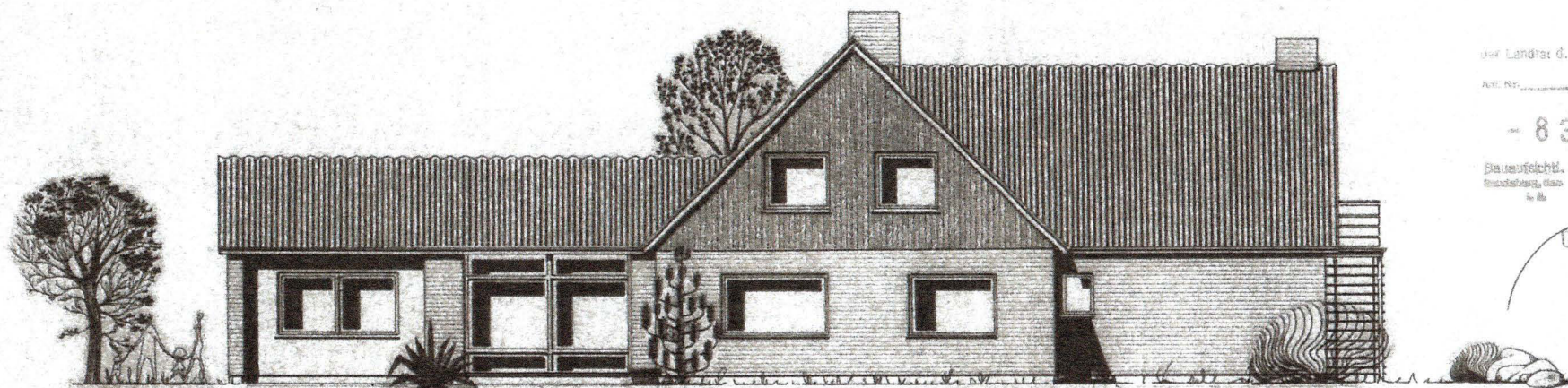
07.10.1991

07.10.1991

07.10.1991

07.10.1991

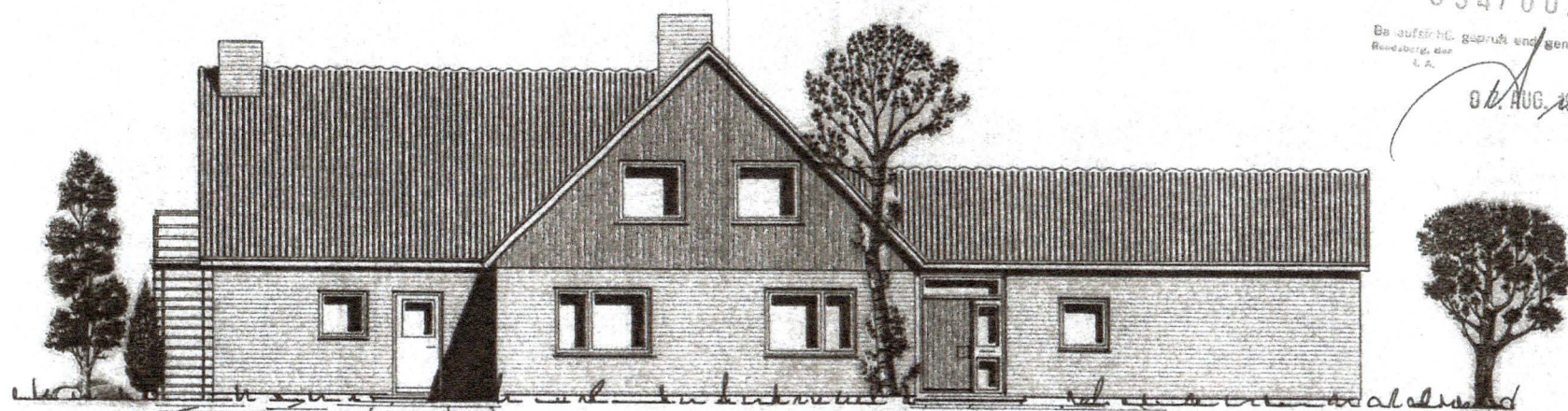




der Landrat d. Kreises Rendsburg-Eckernförde
Amt: Nr. 834/00/81

Baufreischd. geprüft und genehmigt
Rendsburg, den 07. AUG. 1981

SÜD - WEST - ANSICHT



NORD - OST ANSICHT

Der Landrat d. Kreises Rendsburg-Eckern
- Rendsburg -
Am. Nr. _____ vom _____

- 834/00/81

Beaufsicht. geprüft und genehmigt
Rendsburg, den
1. 8.

9. AUG. 1901





Bild 1: Straßenansicht

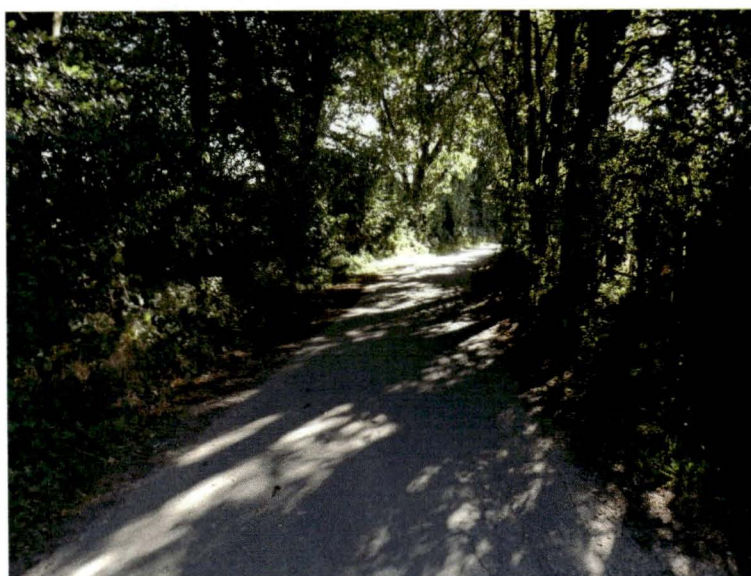


Bild 2: Umfeld in östlicher Richtung



Bild 3: Umfeld in westlicher Richtung



Bild 4: Gartenschuppen



Bild 5: rückwärtige Hausansicht



Bild 6: rückwärtige Hausansicht



Bild 7: Seitlicher Anbau



Bild 8: Seitlicher Anbau

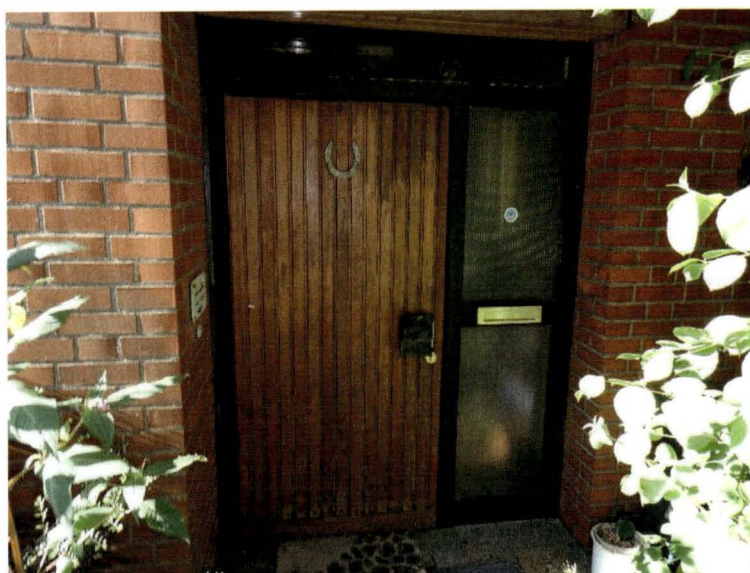


Bild 9: Hauseingang

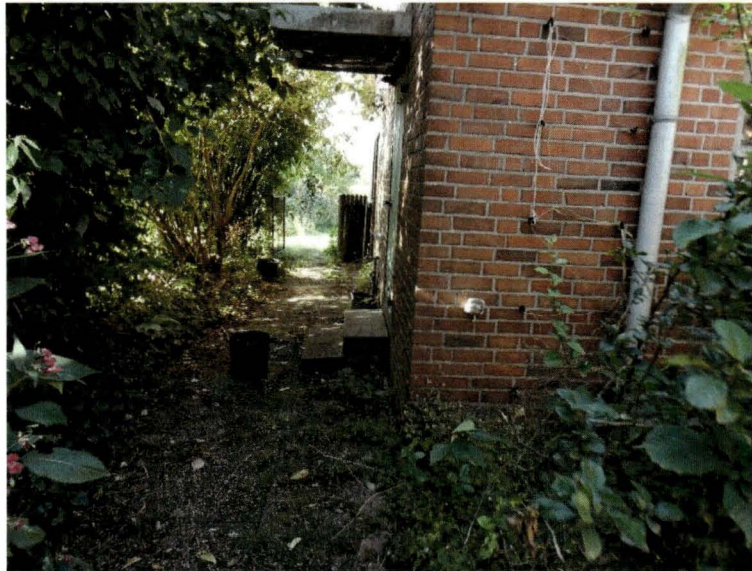


Bild 10: Seitlicher Durchgang zum Garten



Bild 11: Garten



Bild 12: Garten



Bild 13: Vorderer Garten

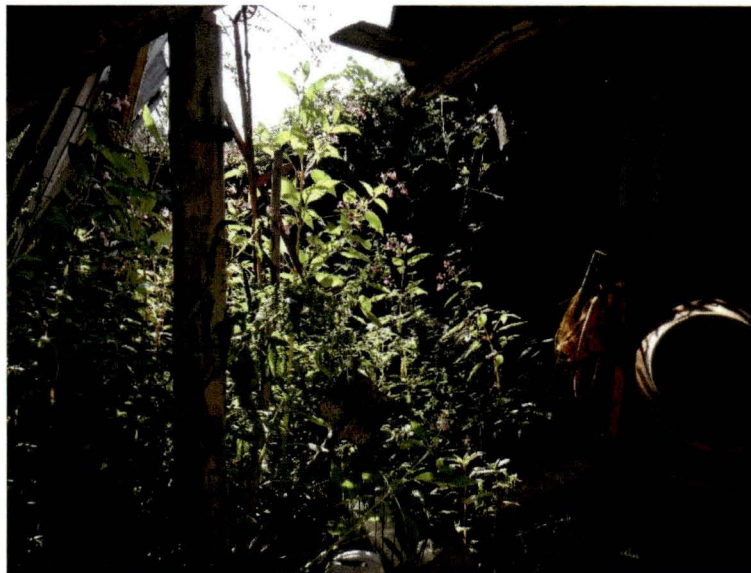


Bild 14: Blick in den Gartenschuppen

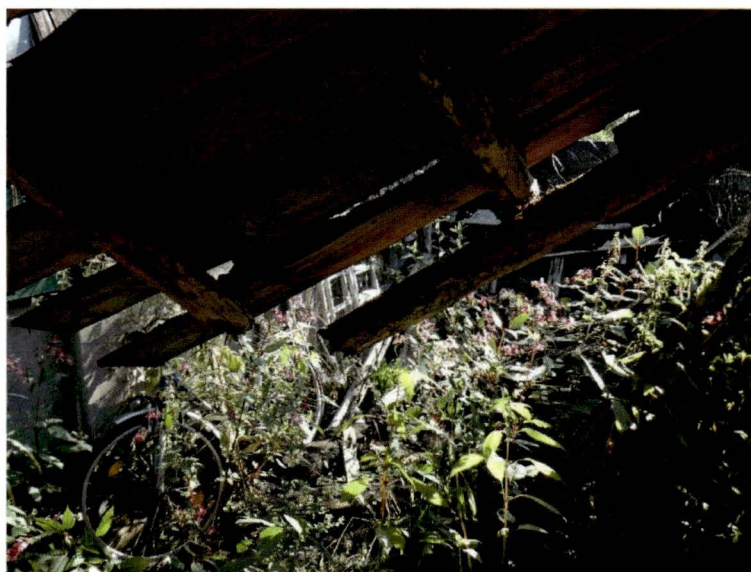


Bild 15: Blick in den Gartenschuppen

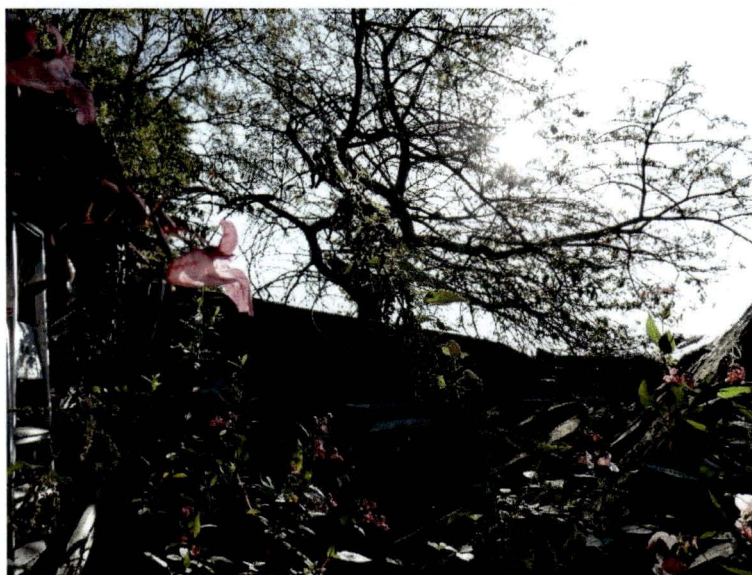


Bild 16: Blick in den Gartenschuppen

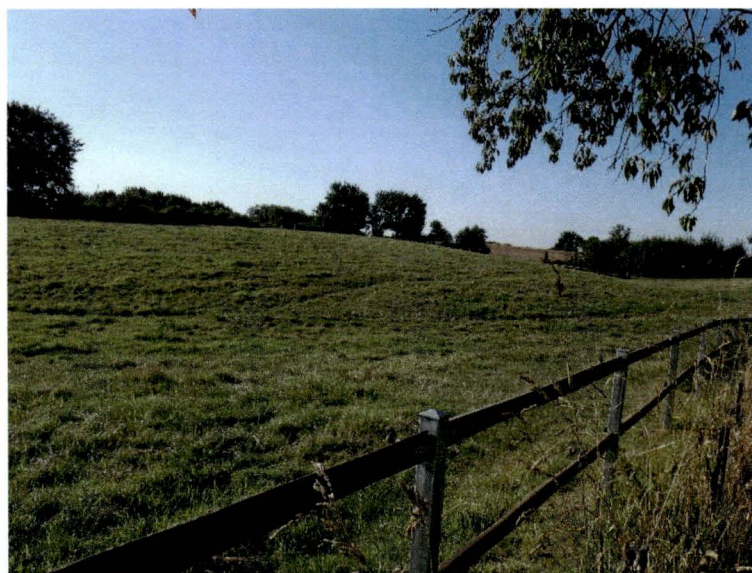


Bild 17: Angrenzende Weideflächen Flurstück 18



Bild 18: Angrenzende Weideflächen Flurstück 18



Bild 19: Angrenzende Weideflächen Flurstück 18



Bild 20: Blick auf den Garten, Teich und die Weideflächen



Bild 21: Blick auf den Garten, Teich und die Weideflächen



Bild 22: Weidefläche Flurstück 17

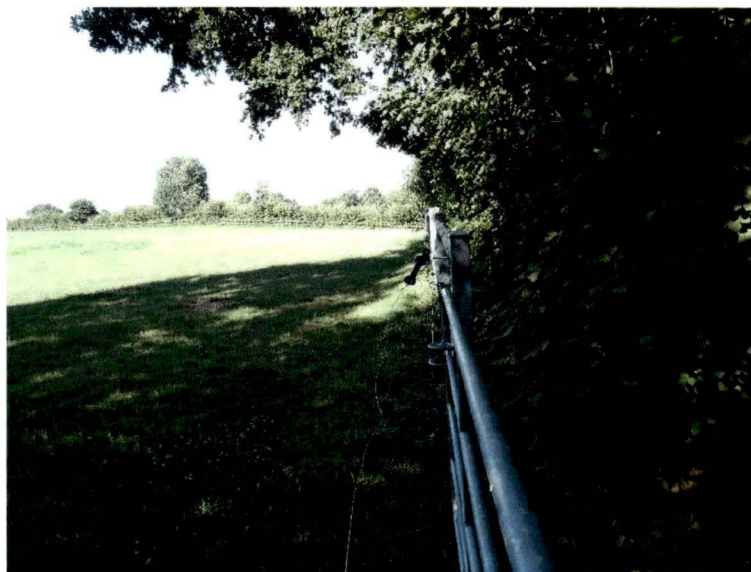


Bild 23: Weidefläche Flurstück 17



Bild 24: Tanks der Ölheizung

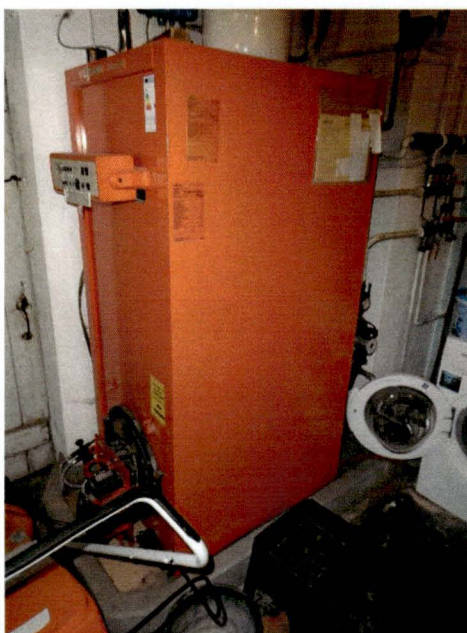


Bild 25: Heizung



Bild 26: Badezimmer



Bild 27: Gäste-WC

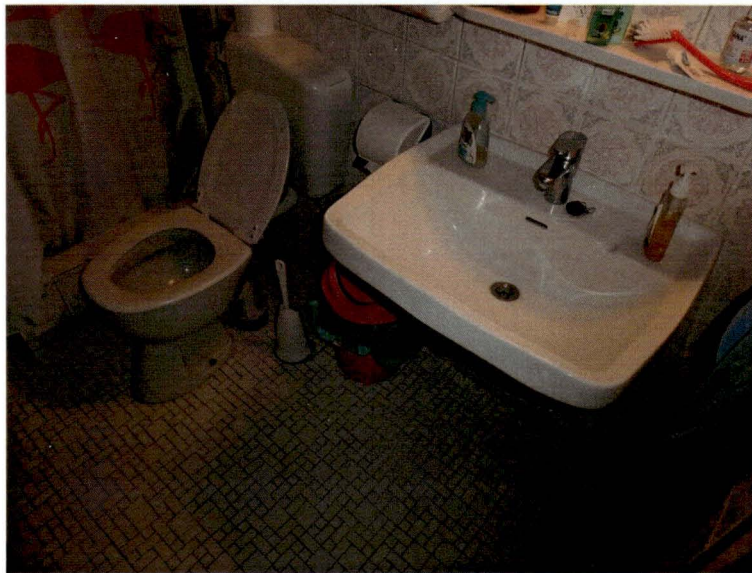


Bild 28: Gäste-WC

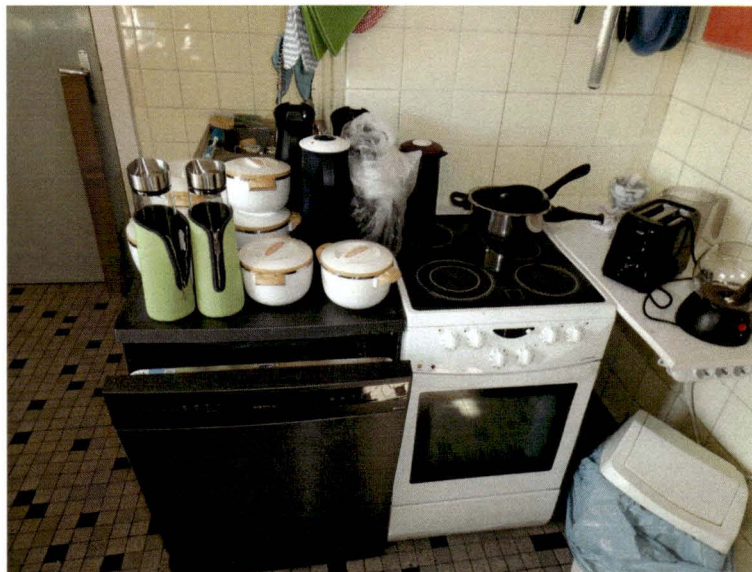


Bild 29: Küchenausstattung

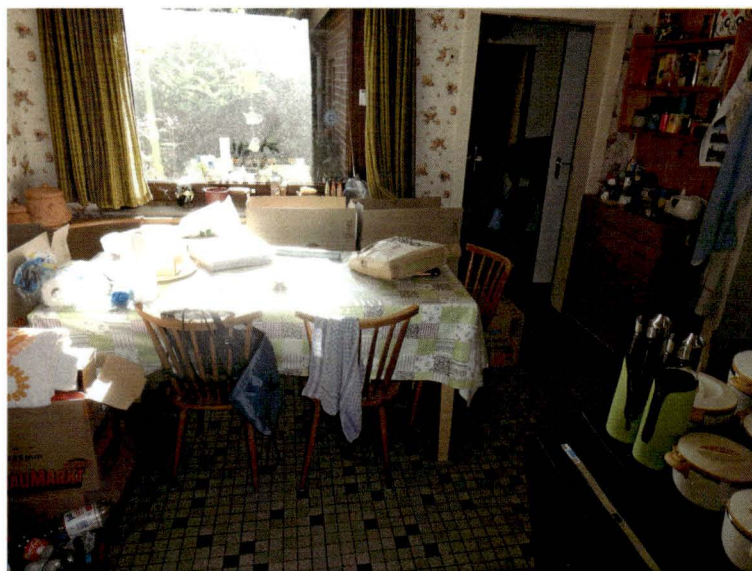


Bild 30: Küchenausstattung



Bild 31: Treppe ins Dachgeschoss



Bild 32: Zimmer



Bild 33: Zimmer



Bild 34: Zimmer

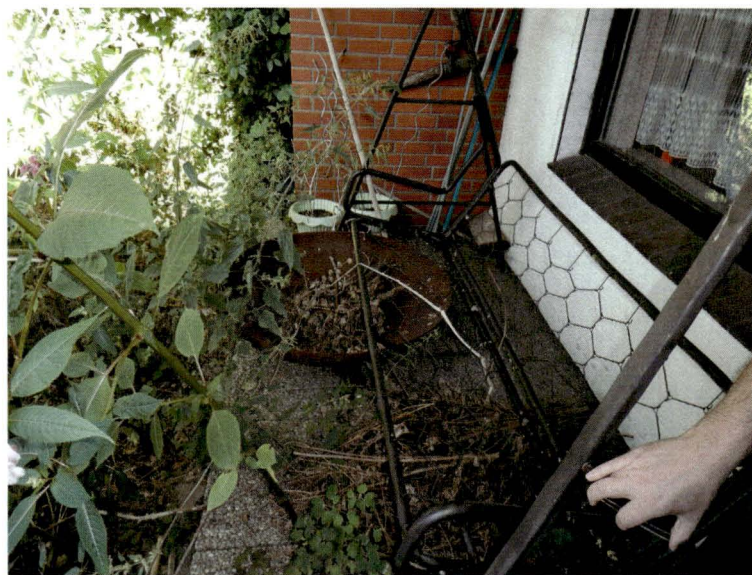


Bild 35: Terrasse

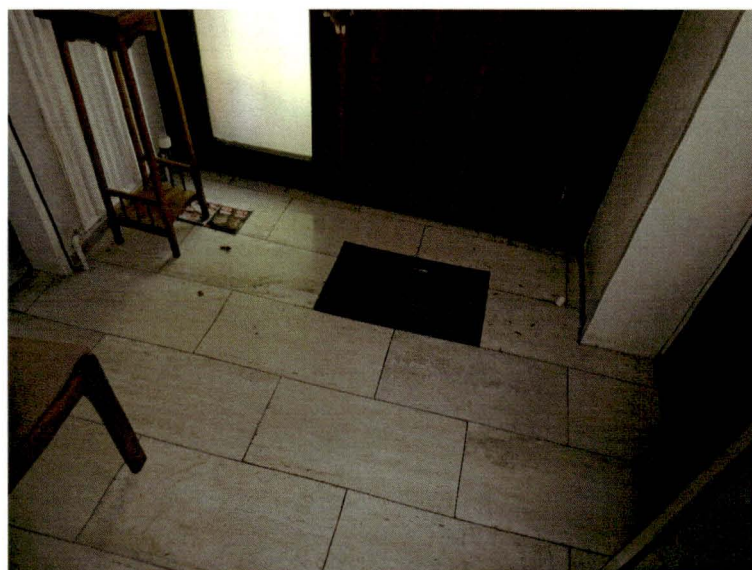


Bild 36: Eingangsbereich



Bild 37: Nebeneingang



Bild 38: Niedergang zum Keller

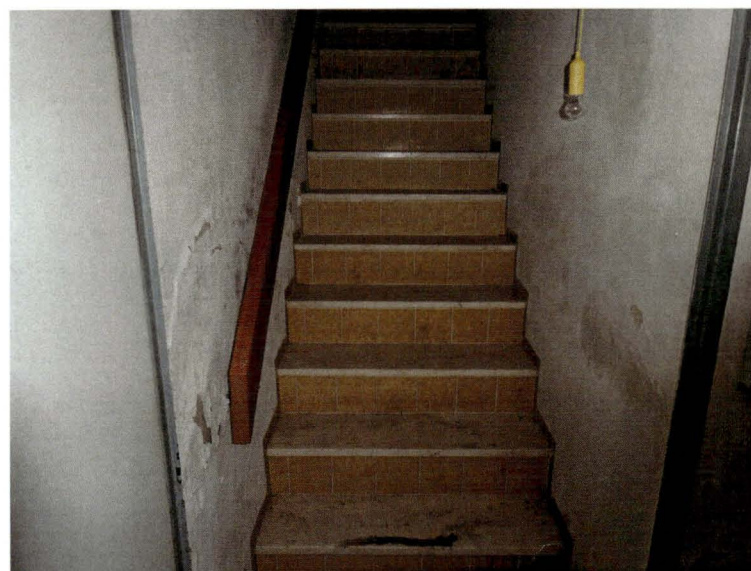


Bild 39: Kellertreppe



Bild 40: Keller / Feuchtigkeitsschäden



Bild 41: Keller / Feuchtigkeitsschäden

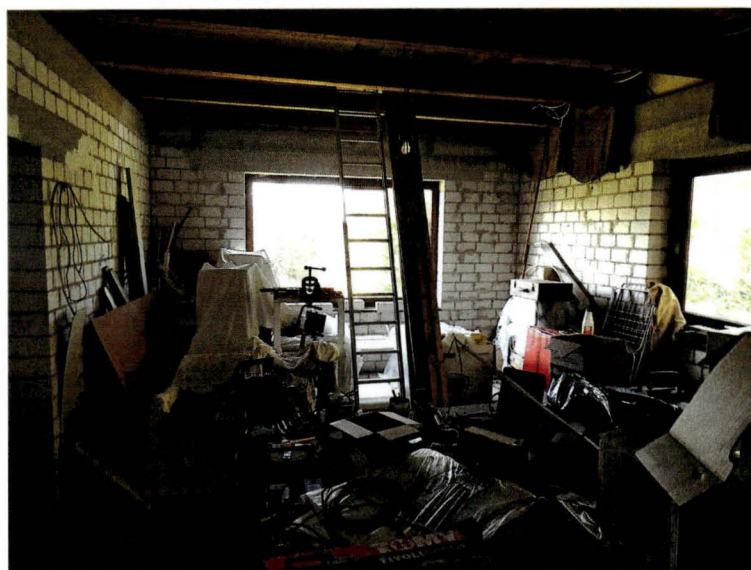


Bild 42: Rohbau



Bild 43: Rohbau



Bild 44: Decke zum Dachgeschoss



Bild 45: Rohbau



Bild 46: unvollständiger Fußbodenaufbau

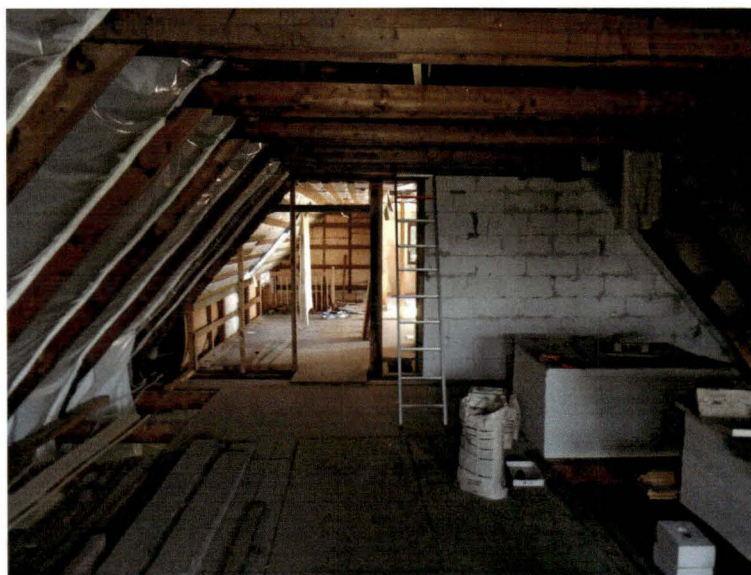


Bild 47: Dachgeschoss

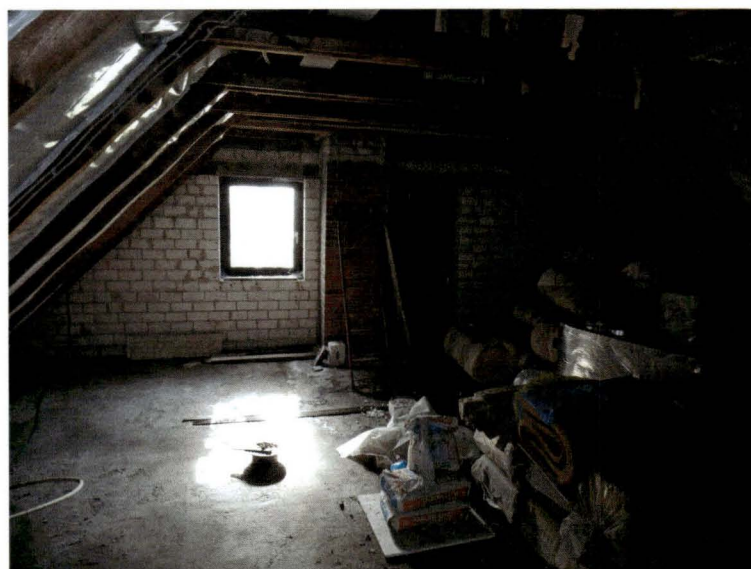


Bild 48: Dachgeschoss



Bild 49: unvollständiger Fußbodenaufbau

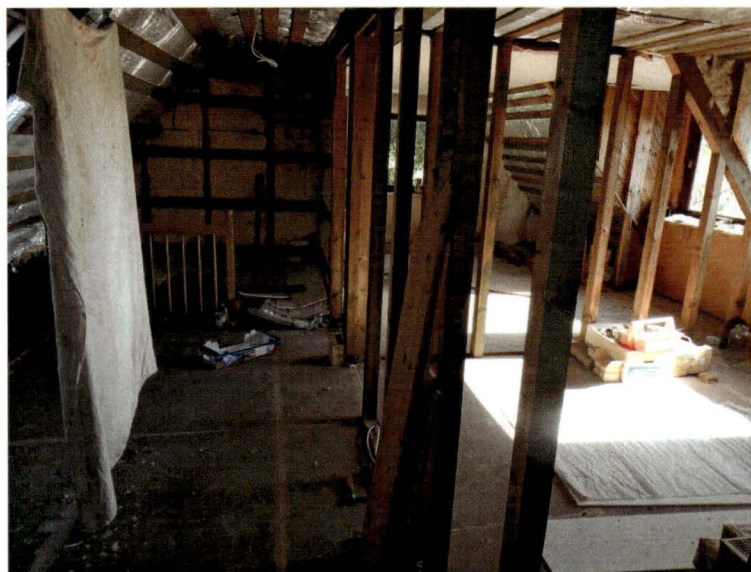


Bild 50: Dachgeschoss



Bild 51: Dachgeschoss



Bild 52: nicht ausbaubarer Bereich



Bild 53: Dachgeschoss

121

Dipl.-Kfm. Torsten Imbeck
von der Handelskammer Hamburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von Grundstücken



Torsten Imbeck – Mühlenberger Weg 61, 22587 Hamburg

Amtsgericht Eckernförde
Abteilung 2
Herrn Schmidt
Postfach 11 07

24331 Eckernförde

Hamburg, 16. Dezember 2024

AZ-Nr. 2 K 13 / 2024,

Kirchhorst 1, 24361 Wittensee

Sehr geehrter Herr Schmidt,

ich nehme Bezug auf das vorstehend genannte Aktenzeichen und bestätige den Eingang Ihres Schreibens vom 04. Dezember 2024, mit dem Sie mich um eine Stellungnahme zum Schreiben des Miteigentümers Herrn [REDACTED] vom 28. November 2024 baten. Dies will ich gerne tun.

Herr [REDACTED] hat nachstehende Einwände mitgeteilt:

1. Die Dacheindeckung ist asbesthaltig.
2. Bei einer Erneuerung der Heizungsanlage sind die Öltanks im Vorwege zu reinigen.
3. Der Holzschuppen / Garage ist abzureißen.
4. Welche Arbeiten umfassen die angesetzten Kosten in Höhe von € 80.000,00.

Hierzu ist mitzuteilen:

1. Herr [REDACTED] hatte auf die Asbesthaltigkeit der Dacheindeckung im Rahmen der Ortsbesichtigung hingewiesen, aber keinen Nachweis hierzu gebracht. Ich hatte diesen Punkt daher im Gutachten aufgenommen und auf einen Asbestverdacht hingewiesen (Seite 17 des Gutachtens). Dieser Nachweis wird nun durch vorgelegten Rechnungen nachgeholt.

Nach meiner Schätzung ist eine Dachfläche von ca. 450 m² vorhanden. Wie bereits mitgeteilt, habe ich hier Entsorgungskosten zwischen € 150,00 und € 200,00 / m² recherchiert. Dies bedeutet, dass mit Entsorgungskosten zwischen ca. € 67.500,00 und bis ca. € 90.000,00 zu kalkulieren wäre. Da

Diplom-Sachverständiger (DIA), für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten

Büro Hamburg:
Mühlenberger Weg 61
22587 Hamburg
Tel: 040 86 64 51 64

info@gutachter.imbeck.de

Büro Kiel:
Christian-Kruse-Straße 14
24118 Kiel

ich diesbezüglich nicht über entsprechende Sachkenntnis verfüge, wäre hier, wie bereits im Gutachten ausgeführt, ein entsprechender Fachmann hinzuzuziehen, der die Entsorgungskosten ermittelt. Auch ist die Erneuerung der Dacheindeckung nicht sofort, sondern eher mittelfristig vorzunehmen.

Beispielsrechnung:

Sofern ich hier einen mittleren Kostenansatz von rd. € 80.000,00 annehme, würde bei einem angenommenen Ausführungszeitraum von 5 Jahren dieser Betrag abzuzinsen sein. Bei einem Zinssatz von 3,5 % beträgt der Abzinsungsfaktor 0,8420. Der Betrag von rd. 67.000,00 wäre dann verkehrswertmindernd am Wertermittlungstichtag zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Der im Gutachten ermittelte Verkehrswert von € 190.000,00 setzt sich zusammen aus einem Bodenwertanteil von rd. € 160.000,00 und einem geringen Gebäudewertanteil von noch rd. € 30.000,00. Sofern wegen der Asbestentsorgung weitere Kosten von hier angenommenen € 67.000,00 berücksichtigt werden, sinkt der Verkehrswert unter den Bodenwert. Dies bedeutet üblicherweise, dass das Gebäude abzureißen wäre, da eine Sanierung wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Der Gebäudewert sinkt auf € 0,00 und die Abriss- und Entsorgungskosten wären vom Bodenwert abzuziehen.

Bei diesem Bewertungsobjekt handelt es sich aber, wie im Gutachten beschrieben, um eine Lage im Außenbereich (§ 35 BauGB). Ob eine Neubebauung des Grundstücks genehmigt werden würde, ist aus heutiger Sicht nicht sicher. Wäre eine Neubebauung des Grundstücks nicht möglich, würde sich auch die Bodenqualität des bisher als Bauland bewerteten Grundstücksteils auf die Bodenqualität Weideland reduzieren. Der Grundstückswert würde folglich deutlich auf rd. € 54.000,00 ($28.513 \text{ m}^2 \times € 1,90 / \text{m}^2$ Grundstücksfläche) sinken.

Die etwaige Neubebauungsmöglichkeit wäre daher vor dem Abriss des jetzigen Gebäudes zu klären.

Um diese Unsicherheit zu vermeiden, müsste weiter von einer Sanierung des Bestandsobjekts ausgegangen werden. Auch hier sollten die Sanierungsmaßnahmen mit der Baubehörde abgestimmt werden. Wie im Gutachten (S. 7f) ausgeführt, könnte dies sonst als ungenehmigter Neubau angesehen werden, was wiederum zu einem Abriss führen würde.

Wird weiterhin von einer Sanierung ausgegangen, reduziert sich der Verkehrswert um die abgezinsten Entsorgungskosten der Dacheindeckung und berechnet sich gemäß o.g. Beispielsrechnung wie folgt:

Verkehrswert gemäß Gutachten vom 30. Oktober 2024 ca.	€ 190.000,00
abzgl. Entsorgungskosten Dacheindeckung	ca. € 67.000,00
Verkehrswert	rd. € 120.000,00

2. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde mitgeteilt, dass die Warmwasseraufbereitung nicht funktioniert. Dies bedeutet nicht, dass die Heizung sofort erneuert werden muss. Dies wäre eine Empfehlung aus wirtschaftlichen Überlegungen auch im Zusammenhang mit der Fertigstellung des

Rohbaus. Die diesbezüglichen Kosten einer Erneuerung sind nicht in den angesetzten nicht disponiblen Kosten beinhaltet. Folglich sind auf die Kosten der Entsorgung der Öltanks hierin nicht enthalten.

3. Der Abriss des Holzschuppens / Garage ist in den disponiblen Maßnahmen (Seite 17 des Gutachtens) berücksichtigt.
4. Die Arbeiten, die für die angesetzten Kosten in Höhe von € 80.000,00 beinhaltet sind, sind auf Seite 17 des Gutachtens aufgeführt. Hierbei handelt es sich allerdings um alterswertgeminderte Kosten, stellen also eher abstrakt eine Wertminderung im Rahmen der Verkehrswertermittlung und keine tatsächlichen Kosten da. Wie ausgeführt, sind die tatsächlichen Kosten höher, als angesetzt.

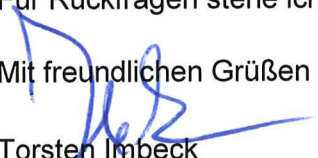
Systembedingt wird eine Alterswertminderung im Rahmen der Sachwertermittlung berücksichtigt (hier rd. € 317.000,00, siehe Seite 27). Dies berücksichtigt, dass es sich um ein altes Gebäude handelt und eben nicht um einem Neubau. Würden die tatsächlichen Kosten angesetzt werden, müsste im Gegenzug die Restnutzungsdauer werterhöhend verlängert werden, da das Bewertungsobjekt sonst „doppelt bestraft“ wird.

Der Einbau einer Wärmepumpe erscheint mir für das Bewertungsgebäude auf Grund der Ortslage, des Baualters und der notwendigen Wärmedämmmaßnahmen wirtschaftlich nicht darstellbar. Zwar werden hierfür gegebenenfalls staatliche Zuschüsse angeboten, die jedoch bei weitem nicht ausreichen, um die anfallenden Kosten auf ein erträgliches Maß zu reduzieren. Hier sollte eine andere Lösung erfolgen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass auf Grund der Ausführungen des Miteigentümers Herrn [REDACTED], gemäß dem vorliegenden Schreiben vom 28. November 2024, von einer Asbestbelastung der Dacheindeckung ausgegangen werden muss. Die Höhe der Entsorgungskosten sollte durch einen entsprechenden Fachmann ermittelt werden, da ich hier nicht über eine ausreichende Sachkenntnis verfüge. Da die Entsorgung vermutlich nicht sofort erfolgen muss, wären die Entsorgungskosten auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen. Ich würde hier von einem 5 jährigen Ausführungszeitraum ausgehen.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung

Mit freundlichen Grüßen


Torsten Imbeck

Von der Handelskammer Hamburg
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von Grundstücken