

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 einem Carport und einem
Fahrradschuppen belegen Klausdorfer Straße 83,
24161 Altenholz

Verkehrswert: € 299.000,00

Bewertungsstichtag: 17. Juni 2025

Tag der Ausfertigung: 11. September 2025

Aktenzeichen: Amtsgericht Eckernförde - 2 K 15 / 23 -

Registriernummer: 22 / 2025

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	8
1.7. Baulasten	8
1.8. Altlasten- und Kontamination	8
1.9. Emissions- und Immissionsbelastung	9
1.10. Energieausweis	9
1.11. Denkmalschutz	9
2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen	9
2.1. Baubeschreibung	9
2.2. Außenanlagen	13
2.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	14
2.4. Bauzahlen	17
2.4.1. Ermittlung der Wohnfläche	17
2.4.2. Ermittlung der Bruttogrundfläche	18
3.0. Wertermittlung	18
3.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren	19
3.2. Bewertung des Grund und Bodens	19
3.2.1. Wertermittlungsgrundlagen	19
3.2.2. Wertermittlung des Bodenwertes	20
4.0. Sachwertverfahren	21
4.1. Allgemeine Aussagen	21
4.2. Bestimmung der Restnutzungsdauer	22
4.3. Objektbezogene Aussagen	22
4.4. Berechnung des Sachwertes für das Einfamilienhaus	23
5.0. Verkehrswert	24
6.0. Anmerkung des Sachverständigen zur Gutachtenerstellung	25
7.0. Anlagenverzeichnis	27
8.0. Literaturverzeichnis	28

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 (ImmoWertA).

Einfamilienhaus mit einem Carport und einem Fahrradschuppen belegen Klausdorfer Straße 83, 24161 Altenholz

1.0. Auftragsdaten des Gutachtens

Bewertungsobjekt: Teil unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Es sind ein Carport und ein Fahrradschuppen vorhanden. Das Gebäude befindet sich auf dem Grundstück Klausdorfer Straße 83, 24161 Altenholz.

Auftragsbeschreibung: Feststellung des Verkehrswertes gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz.

Auftraggeberin: Amtsgericht Eckernförde, - Abt. 2 K -,
Reeperbahn 45-47, 24340 Eckernförde,
durch Beschluss vom 30. April 2025
zugestellt am 6. Mai 2025

Aktenzeichen: 2 K 15 / 23

Datenschutz: Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden im Gutachten keine Namen und Anschriften von natürlichen und juristischen Personen ausgewiesen.

Wertermittlungsstichtag: 17. Juni 2025

Ortstermin: 17. Juni 2025

Beginn des Ortstermins um 11:25 Uhr,
Ende des Ortstermins ca. 12:05 Uhr.

Anwesende bei

der Ortsbesichtigung: Der Sachverständige sowie die Miteigentümerin

Das Bewertungsobjekt wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von dem Miteigentümer bewohnt. Mietverhältnisse sind aussagegemäß nicht vorhanden.

Auftragsgemäß wären etwaige Mietverhältnisse 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 handelt. Eine Sachwertermittlung wird durchgeführt.

1.1. Grundbuchdaten

Amtsgericht: Eckernförde

Grundbuch: von Altenholz Blatt 1196

Bestandsverzeichnis:

Gemarkung: Klausdorf

Flur: 007

Flurstück Nr.: 44/3

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Klausdorfer Straße 83

Grundstücksgröße: 590 m²

Abteilung I:

Eigentümerin: 1. Frau, geb. am 15. August 1971
-Anteil ½-

2. Herr....., geb. am 19. November 1977
-Anteil ½-

Abteilung II:

Laufende Nr. 1: gelöscht

Laufende Nr. 2: Nur lastend auf Abteilung I Nr. 2.2;
Verfügungen des Eigentümers über das Grundstück sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam (§§ 21 Abs. 2 Nr. 2, 2. Alt., 23 Abs.3, 32 Abs.1 und 2 InsO). Auf Ersuchen des Amtsgerichts Kiel vom 26. Oktober 2022 (Az.: 25 IN 155/22); eingetragen am 07. November 2022.

Laufende Nr. 3: Nur lastend auf Abteilung I Nr. 2.2
Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Kiel, Az.:25 IN 155/22); eingetragen am 06. Juni 2023

Laufende Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eckernförde. AZ.: 2 K 15/23); eingetragen am 20. Dezember 2023.

Abteilung III:

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

Die Grundbuchdaten stammen aus einem Grundbuchauszug vom 8. Mai 2025.

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

Das Bewertungsobjekt ist in der amtsfreien Gemeinde Altenholz, im Landkreis Rendsburg-Eckernförde, belegen. In der Gemeinde Altenholz leben ca. 9.865 Einwohner (Stand per Dezember 2024) auf einer Gemeindefläche von ca. 19,04 km². Bedingt durch die zentrale Lage in Schleswig-Holstein grenzen die Nachbarlandkreise Plön, Segeberg, Steinburg, Dithmarschen und Schleswig-Flensburg sowie die kreisfreien Städte Kiel und Neumünster an den Landkreis Rendsburg-Eckernförde an. Die nordwestlich des Bewertungsobjektes belegene, ca. 19 km (Luftlinie) entfernte Stadt Eckernförde mit ca. 21.563 Einwohnern (Stand per Dezember 2024) hat eine Stadtfläche von ca. 20,87 km².

Die Kreisstadt Rendsburg (Entfernung ca. 34 km Luftlinie) mit ca. 30.633 Einwohnern (Stand per Dezember 2024) ist nach eigener Werbedarstellung das Zentrum eines Wirtschaftsraumes mit etwa 60.000 Menschen und südwestlich der Gemeinde Altenholz belegen. Die Stadt Rendsburg ist durch die Autobahnen A 210 und A 7 an das Bundesautobahnnetz angeschlossen.

Die östlich von der Stadt Rendsburg und südlich von der Gemeinde Altenholz belegene Landeshauptstadt Kiel ist das bedeutendste Zentrum in Schleswig-Holstein. In Kiel leben ca. 252.668 Einwohner (Stand per Dezember 2024) auf einer Gesamtfläche von ca. 118,65 km². Die Stadt Kiel (Entfernung ca. 11 km Luftlinie) ist an das Bundesautobahnnetz über die Autobahnen A 210 und A 215 angeschlossen. Die Großstadtmetropole Hamburg ist in ca. 60 Autominuten von Kiel erreichbar.

Die Gemeinde Altenholz ist über die Bundesstraßen B 503 und B 76 an die Autobahnen A 215 bzw. A 210 angeschlossen.

1.3. Verkehrs- und Wohnlage des Grundstücks

Das Bewertungsobjekt ist westlich des Gemeindezentrums von Altenholz-Klausdorf gelegen. Diese Ortslage zeichnet sich im Bereich des Bewertungsobjektes durch eine überwiegende Wohnbebauung und der Nähe zur Kieler Bucht (Entfernung ca. 4,7 km Luftlinie) aus. Gute Naherholungsmöglichkeiten sind weiterhin am ca. 2,3 km entfernten Nord-Ostsee-Kanal vorhanden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem gemischt genutzten Gebiet. Die Erschließungsstraße, die Klausdorfer Straße ist eine zweispurige, asphaltierte Haupterschließungsstraße, die der Erschließung der Gemeinde Altenholz-Klausdorf dient. Parkmöglichkeiten für Pkw bestehen im Straßenverlauf teilweise in Parkbuchten, parallel zum Straßenverlauf. Die Kraftfahrzeuge werden überwiegend auf den Privatgrundstücken abgestellt. Beidseitig der Straße ist ein befestigter Gehweg vorhanden. Hausseitig ist er mit Betonplatten befestigt, gegenüber ist dieser asphaltiert. Im Straßenverlauf ist Straßenbegleitgrün auf öffentlichem Grund nicht vorhanden. Auf den umliegenden Privatgrundstücken sind Vorgärten mit Rasenflächen sowie Büsche, Sträucher, Bäume und Hecken, als Grundstückseinfassung, gepflanzt.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich Einfamilien- und Doppelhäuser unterschiedlicher Baujahre, vom Jugendstil, über Häuser aus der Nachkriegszeit bis zu Neubauten. Auch eine gewerbliche Bebauung ist im direkten Umfeld vorhanden. Die Gebäude sind in ein- und zweigeschossiger, offener Bauweise errichtet worden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der Gemeinde Altenholz in der Altenholzer Straße, ca. 500 m (Luftlinie) oder in Altenholz in ca. 1.000 m (Luftlinie) Entfernung vorhanden. Eine Grundschule sowie eine Kita befinden sich in einer Entfernung von ca. 450 m (Luftlinie). Sämtliche Infrastruktureinrichtungen (Gastronomiebetriebe, Ärzte, Dienstleistungen) sind überwiegend in der Gemeinde Altenholz, sonst in der Landeshauptstadt Kiel und in den Städten Eckernförde und Rendsburg erreichbar.

Ein Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel ist mit dem Busnetz der KVG (Kieler Verkehrsgesellschaft mbH) mit den Buslinien z.B. 740, und 741 vorhanden. Die Landeshauptstadt Kiel, die Kreisstadt Rendsburg sowie die Stadt Eckernförde sind somit gut erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 320 m Entfernung in der Klausdorfer Straße.

Das Bewertungsgebäude ist auf der Nordwestseite der Erschließungsstraße belegen. Die Ausrichtung der Zimmer in dem Gebäude zum Sonnenverlauf ist umlaufend und somit als normal zu bezeichnen. Der Garten ist nach Nordwesten ausgerichtet.

1.4. Erschließungszustand

Auf dem Bewertungsgrundstück Klausdorfer Straße 83, 24161 Altenholz, Gemarkung Klausdorf, Flur 007, Flurstück Nr. 44/3 ruhen gemäß dem Schreiben des Bauamtes der Gemeinde Altenholz, der Bürgermeister, vom 14. Mai 2025 keine Forderungen.

Insgesamt ist das Grundstück für die derzeitige Nutzung voll erschlossen. Der Zugang zu einem öffentlichen Weg ist gesichert.

Bei der Bewertung des Grund und Bodens wird von einer erschließungsbeitragsfreien Baulandqualität ausgegangen.

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

1.5. Baurechtliche Situation

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für das Bewertungsgrundstück Klausdorfer Straße 83, 24161 Altenholz, Gemarkung Klausdorf, Flur 007, Flurstück Nr. 44/3 ist nicht vorhanden. Die zulässige bauliche Nutzung ist daher nach § 34 des Baugesetzbuches (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Nach dieser Vorschrift ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die tatsächliche Bebauung des Grundstücks besteht aus einem teilweise unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss, einem Fahrrad-schuppen sowie einem Carport.

Die Bauakte wurde am 3. Juni 2025 von der Baubehörde im Amt Altenholz eingesehen und digital übermittelt. Folgender Sachstand wurde festgestellt:

- Der Bauschein Nr. 943 / 68 vom 3. September 1968 genehmigt den Einbau einer Ölfeuerungsanlage mit oberirdischer Öllagerung. Der Abnahmeschein und der Schlussabnahmeschein sind in der Bauakte nicht vorhanden. Die Ölheizung und die Öltanks sind am Wertermittlungsstichtag nicht mehr vorhanden.

- Mit Bauschein Nr. 944 / 64 vom 16. Oktober 1964 wurde der Bau einer Doppelgarage genehmigt. Der Rohbauabnahmeschein und der Schlussabnahmeschein sind in der Bauakte nicht vorhanden. Die Doppelgarage ist am Wertermittlungsstichtag nicht mehr vorhanden.

Der Sachverständige geht auf Grund der vorliegenden Informationen von einem Baujahr von ca. 1960 für den baulichen Ursprung des Einfamilienhauses aus. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich jedoch nicht übernehmen.

1.6. Beschaffenheit des Grundstücks

Das mit einem Einfamilienhaus und einem Carport bebaute Grundstück ist in etwa rechteckig geschnitten. Im Bereich der Erschließungsstraße an der südöstlichen Grundstücksgrenze beträgt die Grundstücksbreite ca. 18 m. Die nordwestliche Grundstücksgrenze ist ca. 18 m breit. Die nordöstliche Grundstücksgrenze ist ca. 32 m lang und die südwestliche Grundstücksgrenze hat eine Länge von ca. 30 m. Das Flurstück liegt auf dem Höhenniveau der Erschließungsstraße und hat einen gleichmäßigen annähernd ebenerdigen Verlauf.

1.7. Baulasten

Der Kreis Rendsburg-Eckernförde, Der Landrat, Fachdienst Bauaufsicht und Denkmalschutz, Untere Bauaufsichtsbehörde, teilt mit Schreiben vom 12. Mai 2025 für das Bewertungsgrundstück Klausdorfer Straße 83, 24161 Altenholz, Gemarkung Klausdorf, Flur 007, Flurstück Nr. 44/3 Folgendes mit: „Im Baulastenverzeichnis ist für das betroffene Grundstück keine Verpflichtung eingetragen.“

Im Rahmen der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass keine Baulasten vorhanden sind. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich jedoch nicht übernehmen.

1.8. Altlasten- und Kontamination

Der Kreis Rendsburg-Eckernförde, Der Landrat, Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbehörde teilt mit Schreiben vom 13. Mai 2025 für das Bewertungsgrundstück Klausdorfer Straße 83, 24161 Altenholz, Gemarkung Klausdorf, Flur 007, Flurstück Nr. 44/3 Folgendes mit:

„Für das oben genannte Flurstück 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 leichte Beeinträchtigungen durch Immissions- und Emissionsbelastungen durch den Autoverkehr auf der vor dem Grundstück verlaufenden Erschließungsstraße festgestellt werden. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

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 Einfamilienhauses gemacht werden können.

1.11. Denkmalschutz

Das Einfamilienhaus ist nicht in das Verzeichnis der eingetragenen Kulturdenkmale des Landes Schleswig-Holstein eingetragen. Ein Denkmalschutz besteht somit für das Bewertungsobjekt, das Einfamilienhaus Klausdorfer Straße 83, 24161 Altenholz nicht.

2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

Bewertungs-
gebäude:

Teil unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss, einem Fahrradschuppen und einem Carport

Baujahr:

Das Einfamilienhaus wurde vermutlich ca. 1960 im baulichen Ursprung errichtet.

Stockwerke:

Teil.-Kellergeschoss
Erdgeschoss
Ausgebautes Dachgeschoss

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 nicht vor. Bautechnische Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Fundament: Die Fundamente sind vermutlich als Betonstreifenfundamente hergestellt worden.

Außenwände Die Außenwände sind vermutlich aus einem zweischaligen Kalksandsteinmauerwerk hergestellt worden. Der Außenmauerstein ist weiß geschlämmt worden.

Innenwände: Die Innenwände im Keller bestehen vermutlich aus Kalksandsteinen, deren Innenseiten verputzt wurden. Die tragenden Wände sind vermutlich ebenfalls aus Kalksandsteinen, gemäß statischen Anforderungen, errichtet worden. Die nicht tragenden Wände können einerseits aus Kalksandsteinwänden und andererseits auch als Leichtbauwände, z.B. aus einer Metallrahmenkonstruktion mit Rigipsplatten, hergestellt sein.

Deckenaufbau: Der untere Abschluss ist vermutlich aus einer Betonplatte hergestellt. Im Erdgeschoss ist im nicht unterkellerten Bereich vermutlich ebenfalls eine Betonplatte vorhanden. Die Kellerdecke und die Erdgeschossdecke sind vermutlich aus Beton hergestellt worden. Die Decke im Dachgeschoss ist vermutlich eine Holzbalkendecke.

Dachaufbau: Das Dach ist als Sattel- bzw. Krüppelwalmdach aus einer Holzkonstruktion hergestellt. Eine vermutlich selbst aufgebrachte Dämmung ist im Bereich des Spitzbodens sichtbar. Inwieweit die Dachflächen im Dachgeschoss ebenfalls gedämmt sind, kann der Sachverständige nicht beurteilen. Eine Aussage, ob die vorhandene Dämmung fachgerecht eingebaut wurde, müsste von einem Fachmann überprüft werden. Die Dacheindeckung besteht aus dunkelgrauen Betondachsteinen. Die Regenrinnen und Fallrohre sind aus Zink hergestellt.

Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen. Anzeichen für einen etwaigen Befall konnte der Sachverständige im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht feststellen. Eine Gewähr wird diesbezüglich jedoch nicht übernommen.

- Fenster:** Es sind isolierverglaste, weiße Kunststoffrahmenfenster vorhanden. Im Dachgeschoss sind auch Dachflächenfenster eingebaut worden. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) und das Baujahr der Fenster sind nicht bekannt.
- Türen:** Die Hauseingangstür ist eine weiße, einflügelige Kunststofftür mit einem feststehenden Seitenelement und einem Glasausschnitt. Die Innentüren sind weiße Holzfurniertüren und im Dachgeschoss teilweise auch Kasettentüren, die in einer Holzzarge angeschlagen sind. Teilweise haben die Türen einen Glasausschnitt. Zwischen Wohn- und Essbereich ist eine sogenannte Ziehharmonikatür eingebaut. Die Kelleraußeneingangstür ist aus Holz und grün gestrichen.
- Treppen:** Die Geschosstreppe vom Erdgeschoss ins Dachgeschoss ist aus Holz und mit Tritt- und Setzstufen. Die Stufen sind mit Teppichfliesen belegt. Ein seitlicher Handlauf als Absturzsicherung ist vorhanden.
- Zum Spitzboden ist eine Einschubtreppe eingebaut. Die Kelleraußentreppe ist mit Tritt- und Setzstufen aus Beton hergestellt. Seitlich ist ein Handlauf als Absturzsicherung vorhanden. Die Kellerinnentreppe wurde nicht besichtigt.
- Heizung:** Das Haus wird über eine Gaszentralheizung beheizt. Im Erdgeschoss des Hauses sind vorwiegend Rippen- und teilweise Plattenheizkörper installiert. Im Dachgeschoss sowie in den Badezimmern sind Plattenheizkörper vorhanden. Die Warmwasseraufbereitung über Durchlauferhitzer.
- Sanitär-
ausstattung:** Im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC mit einem wandhängenden WC und einem Waschbecken. Die Standardelemente sind weiß. Es wurden Standardarmaturen eingebaut. Der Fußboden ist weiß gefliest. Die Wände sind bis zu einer Höhe von ca. 150 cm weiß gefliest. Ein Fenster für die natürliche Belüftung und Belichtung ist vorhanden.
- Im Erdgeschoss befindet sich ein Vollbad mit einem Stand WC, zwei Waschbecken, einer Badewanne und einer Dusche. Die Standelemente sind weiß. Es wurden Standardarmaturen eingebaut. Die Duschsitzschutzkabine ist aus Aluminiumrahmen und Kunststoffscheiben hergestellt. Der Boden ist weiß gefliest. Die Wände sind bis zu einer Höhe von ca. 150 cm weiß gefliest. Im Bereich der Dusche ist die Wand

deckenhoch gefliest. Eine blaue Bordüre ist vorhanden. Ein Fenster für die natürliche Belüftung und Belichtung ist vorhanden.

Im Dachgeschoss befindet sich ein Duschbad mit einem wandhängenden WC, einem Waschbecken und einer Dusche. Ein Duschvorhang ist vorhanden. Die Standardelemente sind weiß. Es wurden Standardarmaturen eingebaut. Der Fußboden ist weiß gefliest, die Wände sind decken- hoch weiß gefliest. Ein Fenster für die natürliche Belüftung und Belichtung ist vorhanden.

**Elektro-
installation:**

Die Elektroinstallationen (Anzahl der Steckdosen, Belastbarkeit der Leitungen etc.) stammt vermutlich aus dem baulichen Ursprung bzw. einer vor längerer Zeit durchgeführten Modernisierung und entspricht vermutlich nicht mehr den heutigen Anforderungen. Eine Funktionsprüfung der elektrischen Anlagen wurde nicht durchgeführt.

**Küchen-
ausstattung:**

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich eine Einbauküche mit Unter- und Oberschränken. Es sind helle Fronten sowie eine kunststoffbeschichtete Arbeitsplatte in Holzoptik eingebaut worden. Die üblichen Elektrogeräte wurden eingebaut.

In den NHK 2000 ist der Einbau von Küchen nicht als Ausstattungsstandard definiert und daher gegebenenfalls als besonderes Bauteil anzusehen. Bei der vorhandenen Küchenausstattung erfolgt auf Grund des Alters der Ausstattung keine Berücksichtigung bei der Sachwertermittlung.

Fußbodenbelag:

Im Eingangsbereich ist eine helle Werksteinfliese verlegt worden. Im Esszimmer ist ein Holz-Dielenboden vorhanden. Im Flur, dem Wohnzimmer, der Küche und im Arbeitszimmer ist ein Laminatboden verlegt worden. Das Schlafzimmer ist mit einer Auslegeware ausgestattet.

Im Dachgeschoss des Hauses sind das Schlafzimmer und das Kinderzimmer mit einer Auslegeware ausgestattet. Der Flur, ist mit einem Laminat ausgestattet. Im Arbeitszimmer ist ein Holzdielenboden vorhanden.

Im besichtigen Keller ist der Betonestrichboden ohne einen weiteren Belag ausgestattet.

- Dekoration:** Die Wandflächen des Hauses sind überwiegend mit einer Raufasertapete tapeziert und weiß gestrichen. Im Wohnzimmer ist eine einzelne Wand mit einer Strukturtapete tapeziert. Die Deckenflächen sind weiß gestrichen.
- Im Dachgeschoss sind die Wand- und Deckenflächen mit einer Raufasertapete tapeziert und weiß gestrichen. Die sichtbaren Holzbalken der Dachkonstruktion sind weiß gestrichen.
- Terrasse:** Die Terrasse ist aus dem Wohnzimmer zu betreten. Eine Betontreppe mit 2 Stufen führt auf die Terrasse. Die Terrasse ist nach Nordwesten ausgerichtet und mit großformatigen, dunkelgrauen Fliesen belegt. Es schließt sich, leicht tiefergelegen eine mit roten Betonverbundsteinen befestigte Terrasse an. Hier befindet sich auch die Kelleraußentreppe.
- Schuppen:** Ein Fahrradschuppen, der massiv gemauert ist, befindet sich im nordöstlichen Grundstücksbereich und grenzt direkt an das Einfamilienhaus an. Das Innenmaß beträgt ca. 2,51 m x ca. 3,73 m. Ein Betonfußboden ist vorhanden. Der Zugang wird von einer einflügeligen Metalltür gesichert.
- Carport:** Ein offener Carport aus einer Holzständerkonstruktion und Holzbretterwandverkleidungen befindet sich im südwestlichen Grundstücksbereich. Der Boden ist mit Rasengittersteinen befestigt. Das Carport ist weiß gestrichen. Das Innenmaß des Carports beträgt ca. 2,70 m x ca. 11,50 m.
- Sonstiges:**
- Teilweise sind hölzerne Fensterläden vor den Fenstern im Erdgeschoss. Angebracht worden. Die Fensterläden sind stark verwittert.
 - Ein freistehender Kaminofen befindet sich im Wohnzimmer.
- Gesamteindruck:** Das Bewertungsobjekt verfügt über einen funktionalen Grundriss sowie eine ansprechende Größe und befindet sich in einer durchschnittlichen Wohnlage der Gemeinde Altenholz. Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf ist vorhanden (Siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

2.2. Außenanlagen

Das Einfamilienhaus ist ca. 5 m von der südöstlich verlaufenden Haupteinfahrtsstraße entfernt errichtet worden, so dass ein Vorgarten vorhanden ist. Die Grundstückseinfassung zur Straße besteht aus einer Kirschlorbeerhecke. Der Vorgarten ist überwiegend mit einer Rasenfläche angelegt.

Der Carport befindet sich an der südwestlichen Grundstücksgrenze und ist zur Straße hin offen. Ein zusätzliches Tor bzw. Zaun ist hier nicht vorhanden. An den Carport schließt sich eine Rasenfläche an. Die rückwärtige Grundstücksgrenze ist mit einer Hecke sowie einem einfachen Maschendrahtzaun befestigt. Die nordöstliche Grundstücksgrenze ist mit einem Maschendrahtzaun befestigt. Hier wurden große Kirschlorbeersträucher gepflanzt. Die rückwärtige Gartenfläche ist im Wesentlichen mit einer Rasenfläche angelegt. Beete sind nicht vorhanden.

Die Mülltonnen werden ohne besondere Einstellvorrichtungen im Bereich des Carports abgestellt.

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 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:

- In der Rückfassade sind Risse und Farbabplatzungen sichtbar. Eine kurzfristige Instandsetzung sollte aus Gründen der Substanzerhaltung erfolgen.
- Im Bereich der Kelleraußentreppe ist die Wand des Treppenschachtes feucht. Eine Absturzsicherung im Bereich der Kelleraußentreppe im Erdgeschoss ist nur teilweise vorhanden. Eine Absturzsicherung ist auf Grund behördlicher Vorschriften und der Verkehrssicherheit kurzfristig zu montieren.
- Die Kellerwände weisen oberhalb des Kellerfußbodens feuchte Stellen auf. Im Interesse der Substanzerhaltung ist eine Abdichtung der Kellerwände durchzuführen.
- Das Holz der Fensterläden an der nordöstlichen Fassade des Gebäudes sind verwittert und teilweise bereits zerborsten.
- An der Decke des Schlafzimmers im Erdgeschoss sind große Feuchtigkeitsflecken sichtbar. Die Ursache für die Feuchtigkeit muss abgeklärt und behoben werden.
- Im Dachgeschoss des Hauses fehlt im Bereich der Geschosstreppe eine verkehrssichere Absturzsicherung. Diese ist zu installieren.
- Die Elektroanlage muss geprüft und vervollständigt werden. Eine Funktions- und Verkehrssicherheitsprüfung sollte durchgeführt werden.

Folgende disponible Maßnahmen sind auszuführen:

- Die dekorative Ausstattung weist deutliche Gebrauchsspuren auf. Eine Überarbeitung ist zu empfehlen. Die Teppichbodenbeläge in den Zimmern sollten gegen zeitgemäße Bodenbeläge ausgetauscht werden.
- Die vorhandenen isolierverglasten Kunststoffrahmenfenster haben aufgrund ihres Baualters vermutlich einen nicht mehr zeitgemäßen Wärmedurchlasskoeffizienten. Diese sollten aus Energieeinsparungsgründen und zur Verbesserung des Wohnkomforts durch moderne, isolierverglaste Fenster mit einem zeitgemäßen Wärmedurchlasskoeffizienten ersetzt werden.
- Die Dacheindeckung ist bereits älter und sollte mittelfristig erneuert werden. Inwieweit die vorhandene Wärmedämmung der Dachflächen den Anforderungen einer zeitgemäßen Wärmedämmung genügt, sollte durch einen entsprechenden Fachmann untersucht werden. Gegebenenfalls sollte eine zeitgemäße Wärmedämmung aus Gründen der Energieeinsparung, der Verbesserung des Wohnkomforts und um den Vorgaben der EnEV (Energieeinsparverordnung) zu genügen, hergestellt werden.
- Baualtersbedingt sind die Außenwände des Gebäudes vermutlich nicht mit einer zeitgemäßen Wärmedämmung ausgestattet. Eine Verbesserung der Wärmedämmung sollte aus Gründen der Energieeinsparung, der Verbesserung des Wohnkomforts und

um den Vorgaben der EnEV (Energieeinsparverordnung) zu genügen, hergestellt werden.

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 Kosten der nicht disponiblen Maßnahmen wird nach Rücksprache mit einem für den Sachverständigen tätigen Architekturbüro, den Kostenangaben der Fachliteratur und aufgrund von Erfahrungswerten des Sachverständigen mit mindestens ca. € 50.000,00 geschätzt.

Die Höhe der Wertminderung der disponiblen Maßnahmen für zu empfehlende 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. € 70.000,00 zum Wertermittlungsstichtag angesetzt.

Insgesamt wird somit von einer Wertminderung durch disponible und nicht disponiblen Maßnahmen in Höhe von € 120.000,00 ausgegangen. Dieses entspricht einem Wert von rd. € 720,00 / 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. € 120.000,00 verkehrswertmindernd berücksichtigt.

2.4. Bauzahlen

2.4.1. Ermittlung der Wohnfläche

Für das Einfamilienhaus ist keine Wohnflächenberechnung eines Architekten in den Bauunterlagen vorhanden. Der Sachverständige hat die nachstehende Flächenaufteilung anlässlich der Ortsbesichtigung ermittelt und ein überschlägiges Aufmaß (keine Wohnflächenberechnung gemäß DIN) erstellt.

Die Aufteilung der Wohnfläche ist gemäß dem überschlägigen Aufmaß wie folgt:

Einfamilienhaus, Klausdorfer Straße 83, 24161 Altenholz

Erdgeschoss:	Wohnzimmer	ca.	26,38 m ²
	Esszimmer	ca.	15,96 m ²
	Vollbad	ca.	7,86 m ²
	Gäste-WC	ca.	2,32 m ²
	Küche	ca.	9,80 m ²
	Flur	ca.	6,94 m ²
	Abseite	ca.	0,54 m ²
	Zimmer	ca.	5,19 m ²
	Zimmer	ca.	11,36 m ²
	Diele	ca.	5,35 m ²
	Zimmer	ca.	10,04 m ²
	Summe Erdgeschoss	ca.	101,74 m ²
Dachgeschoss:	Zimmer	ca.	15,54 m ²
	Zimmer	ca.	25,52 m ²
	Zimmer	ca.	13,12 m ²
	Zimmer	ca.	8,71 m ²
	Bad	ca.	2,52 m ²
	Summe Dachgeschoss	ca.	65,41 m ²
Wohnfläche:	Gesamt	ca.	<u>167,15 m²</u>

Die Wohnfläche für das Einfamilienhaus Klausdorfer Straße 83, 24161 Altenholz, beträgt gemäß überschlägigen Aufmaß, ca. 167 m². Eine Gewähr für die Größe der Wohnfläche kann der Sachverständige nicht übernehmen.

Der Kellerbereich hat eine Nutzfläche von ca. 20 m² und ca. 14 m².

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 Erd- und Dachgeschoss berechnet. Die Berechnung erfolgt auf Basis der DIN 277 / 87.

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

Erdgeschoss	ca.	116 m ²
Dachgeschoss	ca.	87 m ²
Gesamt	ca.	203 m ²

Die ermittelte Bruttogrundfläche für das Einfamilienhaus Klausdorfer Straße 83, 24161 Altenholz beträgt somit rd. 203 m².

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 17. Juni 2025, der Tag der Ortsbesichtigung. 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 eine Grundstücksfläche von ca. 590 m² auf.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde hat zum Wertermittlungstichtag 1. Januar 2024 den Bodenrichtwert, der für Wohnbauflächen und den individuellen, erschließungsbeitragsfreien Wohnungsbau gilt, mit € 310,00 / m² Grundstücksfläche in der Ortslage des Bewertungsobjektes in der Gemeinde Altenholz, ermittelt. Dieser Bodenrichtwert ist definitionsgemäß bezogen auf ein ortstypisch gelegenes und gebietstypisch voll erschlossenes Einfamilienhausgrundstück. Darüber hinaus bezieht sich der Bodenrichtwert auf eine Grundstücksgröße von 650 m². Dieser Bodenwert bildet die Basis für die Ermittlung des Bodenwertes.

Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenwertes zum Bewertungstichtag ist zu berücksichtigen, da die Ermittlung des Bodenrichtwerts zum Wertermittlungstichtag bereits ca. 18 Monate zurückliegt und die Immobilienpreise in dieser Zeit nach Kenntnis des Sachverständigen leicht gestiegen sind. Der Sachverständige schätzt hier den Einfluss auf Einfamilienhausgrundstücke mit einem Zuschlag von 5 Prozent und berücksichtigt dies entsprechend im Rahmen der Bodenwertermittlung. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann der Sachverständige jedoch nicht übernehmen.

Ferner verfügt das Bewertungsgrundstück über eine kleinere Grundstücksfläche als das Richtwertgrundstück.

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

Anpassung an die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks:

Da die Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts mit 590 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:	€ 310,00 / m ² Grundstücksfläche
Größe Bodenrichtwertgrundstück:	650 m ²
Umrechnungskoeffizient:	1,03
Größe Bewertungsgrundstück:	590 m ²

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstückes wird daher wie folgt ermittelt:

$$\text{Umrechnung: } € 310,00 / \text{m}^2 \times 1,03 \times 1,05 \times 590 \text{ m}^2 = € 197.806,35$$

Der Sachverständige ermittelt den Bodenwert des Bewertungsobjektes somit mit insgesamt

rd. € 198.000,00

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 1960 errichtet worden ist. Das Baualter am Wertermittlungsstichtag beträgt somit ca. 65 Jahre. Die übliche angenommene Gesamtnutzungsdauer beträgt ca. 80 Jahre, sodass die rechnerische Restnutzungsdauer noch ca. 15 Jahre beträgt.

Entscheidend ist jedoch nicht die rechnerische, sondern die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Aufgrund der vorhandenen Grundsubstanz, der bereits durchgeführten Modernisierungen und der Annahme der Ausführung der in Abschnitt 2.3. aufgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, der Wohnlage und der Hausgröße wird von einer wirtschaftlichen und substanziellen Restnutzungsdauer von noch ca. 40 Jahren für das Bewertungsobjekt ausgegangen.

4.3. Objektbezogene Aussagen

Als besondere Bauteile wird für das Einfamilienhaus die Kelleraußentreppe, der Teilkeller, die Dachgaube, der Kaminofen, der Fahrradabau und das Carport berücksichtigt. Der Zeitwert wird pauschal mit ca. € 25.000,00 angesetzt.

Die Normalherstellungskosten (NHK) 2000 für das Einfamilienhaus:

NHK 2000, Typ 1.21 Einfamilienhaus, Erdgeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert, mittlere Ausstattung, systembedingtes Baujahr ca. 1985 = €°780,00 / m² Bruttogrundfläche (BGF).

4.4. Berechnung des Sachwertes für das Einfamilienhaus **Klausdorfer Straße 83, 24161 Altenholz**

Normalherstellungskosten / m ² Bruttogrundfläche		780,00 €
zuzüglich der Entwicklung des Baupreisindex Bund 2000 = 100 Bund 6/2025 = 219,4	119,40%	1.711,32 €
abzüglich des regionalen Korrekturfaktors: Schleswig-Holstein	5%	85,57 €
zuzüglich des konjunkturellen Korrekturfaktors: durchschnittlich konjunkturelle Lage	0%	<u>0,00 €</u>
Herstellungskosten / m ² am Wertermittlungsstichtag		1.625,75 €
<u>Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen:</u>		
Gemäß Flächenberechnung beträgt die Bruttogrundfläche in m ²	203	
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag		330.028 €
zuzüglich Baunebenkosten	16%	<u>52.804 €</u>
Zwischensumme		382.833 €
abzüglich Wertminderung wegen Alters, systembedingtes Baujahr 1985, Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 40 Jahre, Anlage 8 b WertR 06 linear =	50%	<u>191.416 €</u>
Zwischensumme		191.416 €
zuzüglich besondere Bauteile gemäß Aufstellung		<u>25.000 €</u>
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		216.416 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen		5.000 €
Bodenwert gemäß Abschnitt 3.2.2. des Gutachtens		<u>198.000 €</u>
vorläufiger Sachwert des Einfamilienhauses		419.416 €

Der vorläufige Sachwert des Einfamilienhauses beträgt somit rd. € 419.000,00. Dieser Sachwert stellt den Gebäudesubstanzwert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale am Wertermittlungsstichtag 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 2024 veröffentlicht. Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. € 419.000,00 beträgt der objektspezifische Sachwertfaktor zum 01.01.2024 hiernach rd. 1,00. Von dem so berechneten Wert wären die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuziehen.

Es ergibt sich folgende Berechnung:

vorläufiger Sachwert	419.000 €
objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung)	1,0
vorläufiger Sachwert unter Berücksichtigung des objektspez. SW-Faktors	419.000 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	120.000 €
Sachwert	299.000 €
gerundeter Sachwert	299.000 €

Der Sachwert des Einfamilienhauses Klausdorfer Straße 83, 24161 Altenholz wird somit mit rd. € 299.000,00 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 (Wertermittlungstichtag).

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 marktangepasste Sachwert für das Einfamilienhaus wurde mit € 299.000,00 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 in Altenholz wird von den Marktteilnehmern als normal angesehen. Positiv ist die mittlere Entfernung zum Kieler Stadtzentrum, das grüne Umfeld sowie die Nähe zur Kieler Bucht des Bewertungsobjektes. Diese Einflussfaktoren sind in der Bodenwertermittlung beinhaltet und brauchen nicht weiter berücksichtigt werden.

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 17. Juni 2025 ermittelt der Sachverständige den Verkehrswert des Einfamilienhauses mit Carport Klausdorfer Straße 83, 24161 Altenholz gemäß § 6 ImmoWertV auf der Grundlage des nach §§ 35 bis 39 der ImmoWertV ermittelten Sachwertes mit

rd. € 299.000,00

(In Worten: zweihundertneunundneunzigtausend 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 der Eigentümerin 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 11. September 2025

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. 1:20.000)
2	Auszug aus dem Stadtplan (Maßstab ca. 1:5.000)
3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000
4	Grundriss-skizze - Erdgeschoss
5	Grundriss-skizze - Dachgeschoss
6-15	29 Bilder des Bewertungsobjektes

8.0. Literaturverzeichnis

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kleiber - Simon, 10. Auflage 2023, 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

Wertermittlungsrichtlinien (ImmoWertA) vom 21. September 2023

Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 30. Juni 1961,

letzte Änderung vom 01. Januar 2024.

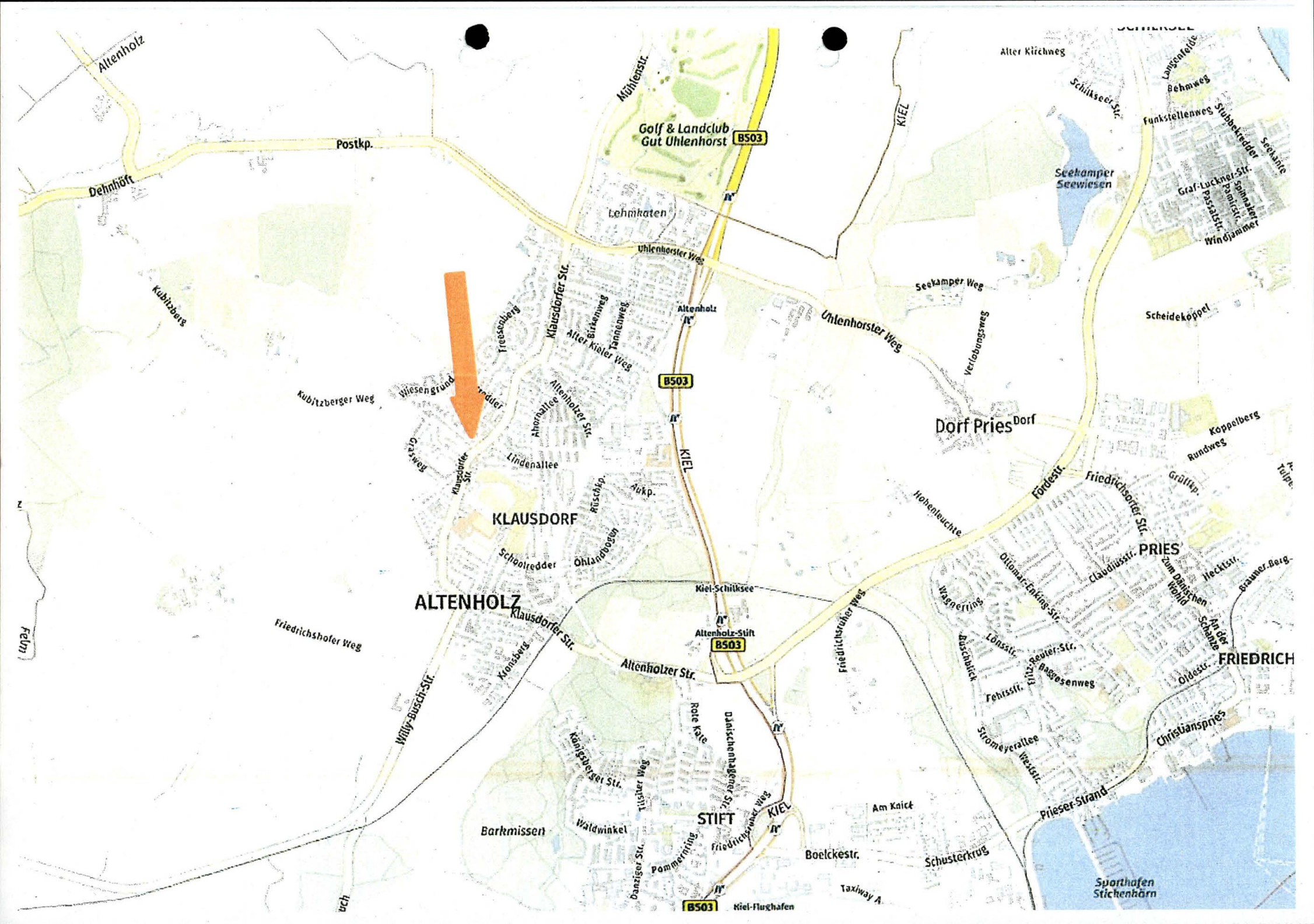
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung -

BauNVO, in der Fassung vom 1. August 1962, zuletzt geändert am 07. Juni 2023.

GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

Hermann Luchterhand Verlag GmbH





Friedenweg

Altenholzer Str.

(B)

Ginsenerweg

Altenholzer Str.

An der Feuerwache

Eichenweg

Buchenweg

Ebereschenweg

(B)

Altenholzer Str.

Aukp.

Rückkop.

Grevenkp.

Ohlandbogen

Rückkop.

Niekoppel

Langkoppel

Altenholzer Str.

Am Buchholz

(B)

KLAUSDORF

Am Buchholz

Schulredder

Kintenberg

Guschberg

ALTENHOLZ

Schulredder

Struckbrook

Klausdorfer Str.

Klausdorfer Str.

(B)

Hinterm Teich

Schulkoppel

Eckkoppel

Am Uferweg

Grasweg

Kubitzberger Weg

Schulhof

Moorredder

Wiesengrund

Kubitzberger Weg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 09.05.2025

Flurstück: 44/3
Flur: 7
Gemarkung: Klausdorf

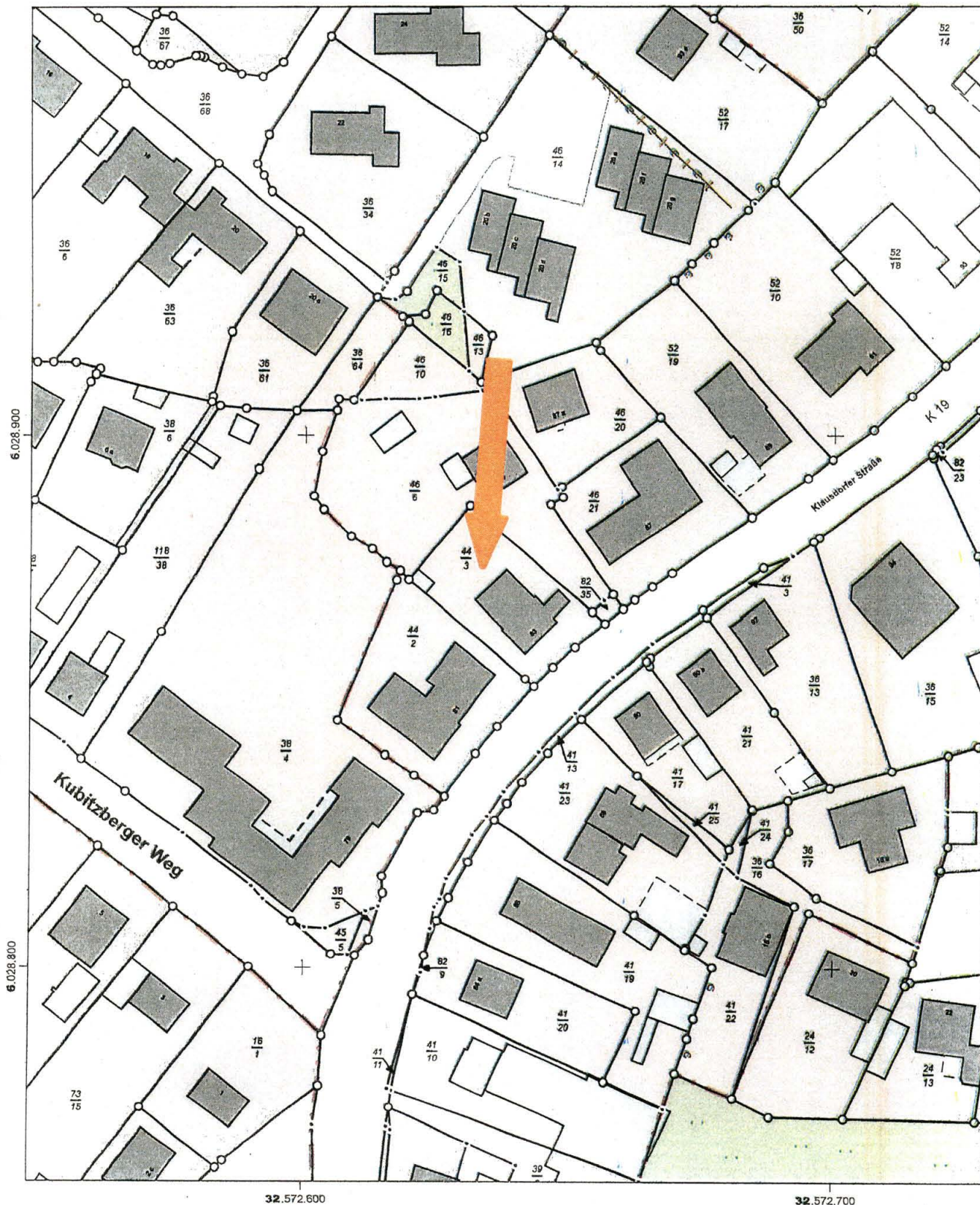
Gemeinde: Altenholz
Kreis: Rendsburg-Eckernförde

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: LVermGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel

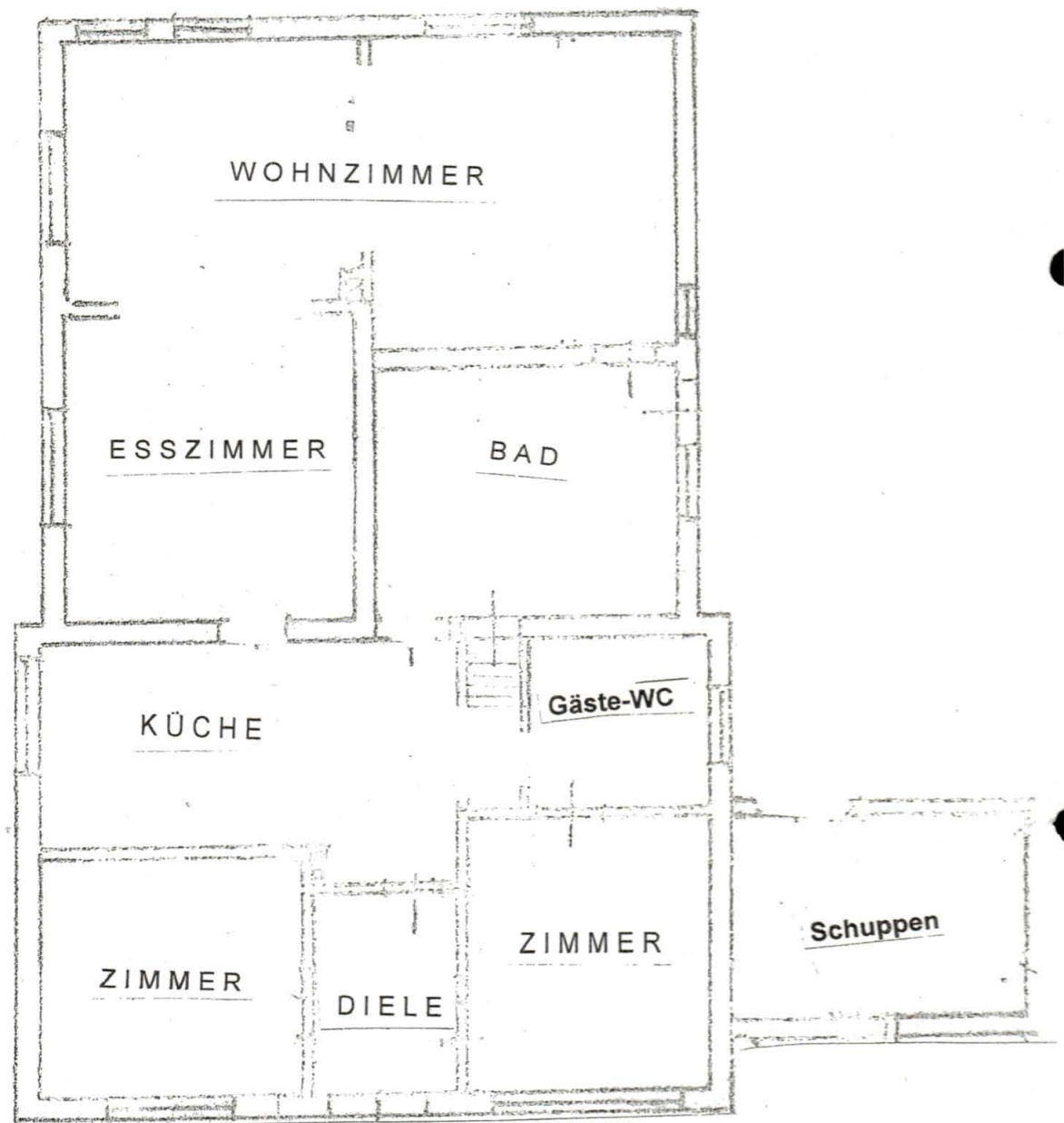
Telefon: 0431 383-2020
E-Mail: Poststelle@LVermGeo.landsh.de



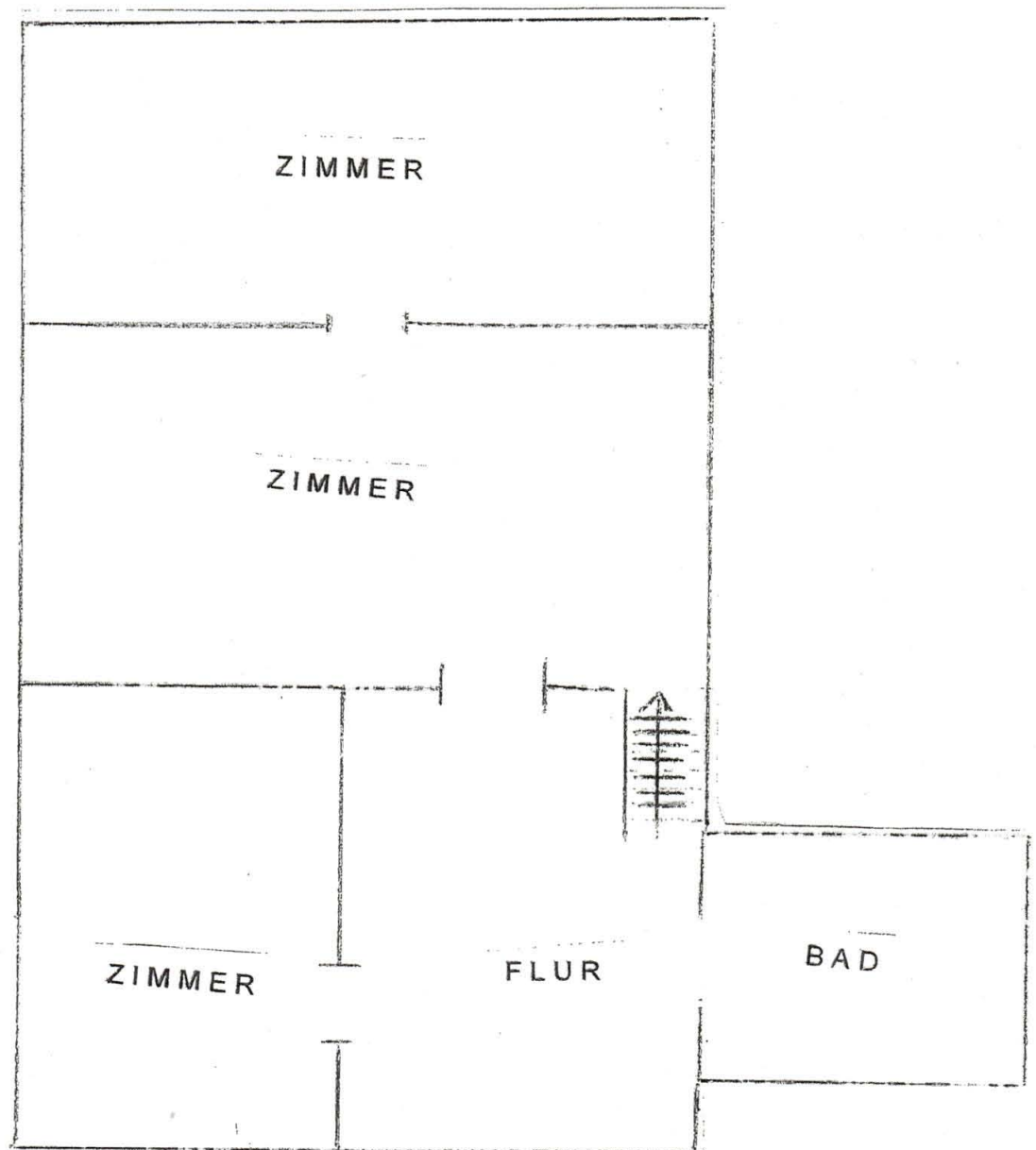
Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

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





ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Umfeld in südlicher Richtung



Bild 3: Umfeld in nordöstlicher Richtung



Bild 4: Seitliche Ansicht



Bild 5: Rückwärtige Ansicht



Bild 6: Südwestliche Ansicht



Bild 7: Nordöstliche Ansicht



Bild 8: Fahrradschuppen



Bild 9: Terrasse



Bild 10: Garten und Terrasse



Bild 11: Terrasse



Bild 12: Zugang zur Terrasse



Bild 13: Carport



Bild 14: Mülltonnen



Bild 15: Kelleraußentreppe

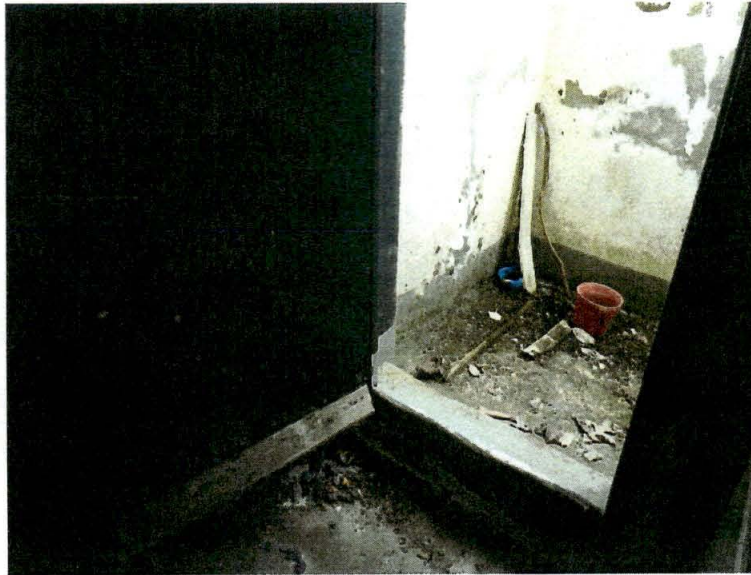


Bild 16: Kellerzugang



Bild 17: Kellerraum

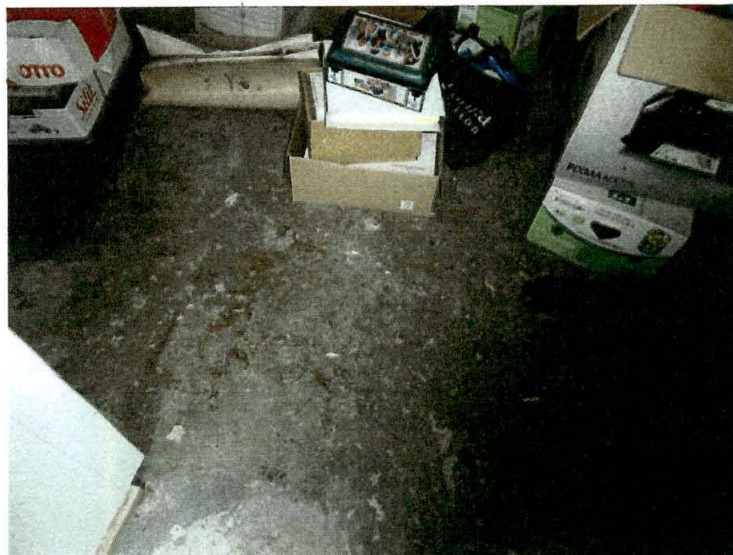


Bild 18: Kellerboden



Bild 19: Heizungsanlage



Bild 20: Heizungsanlage

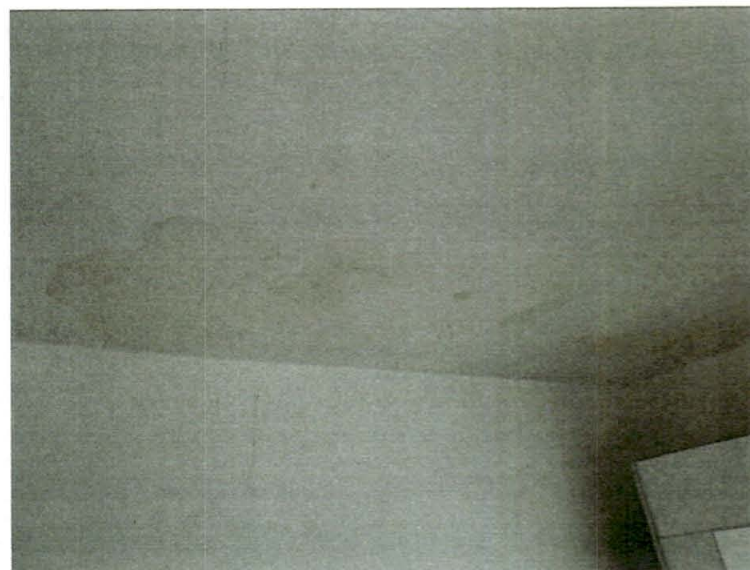


Bild 21: Feuchtigkeit an der Decke



Bild 22: Vollbad



Bild 23: Ofen



Bild 24: Gäste WC



Bild 25: Treppenaufgang



Bild 26: Flur und Treppe im Dachgeschoss



Bild 27: Duschbad im Dachgeschoss

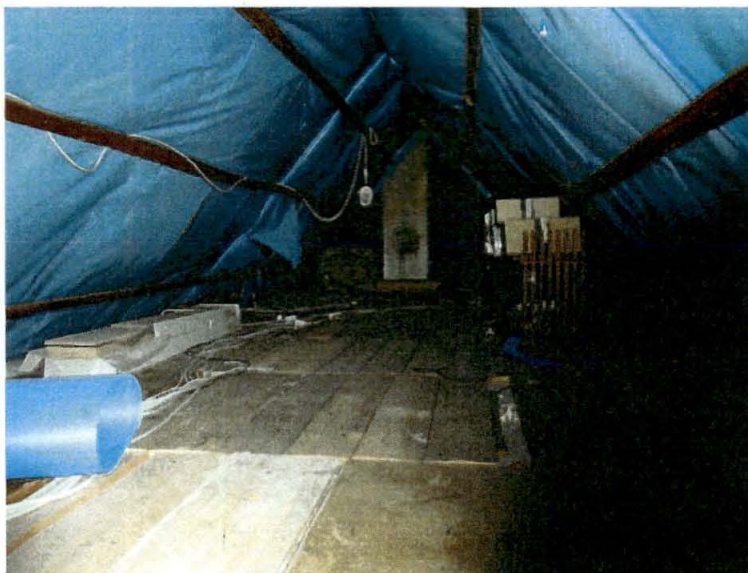


Bild 28: Dachboden



Bild 29: Dachboden

