

Heinz Lehmann



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

Am Kaiserkai 47
20457 Hamburg
Tel. (040) 46 49 44

Büro Kiel

Waitzstraße 96
24118 Kiel
Tel. (0431) 8888 0060

E-Mail: gutachten@lehmann-gutachten.de

Verkehrswertgutachten



Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus mit einem rückwärtigen Wintergartenanbau, belegen Polterberg 8, 24161 Altenholz-Knoop

Verkehrswert: € 266.000,00

Wertermittlungsstichtag: 05. November 2024

Tag der Ausfertigung: 05. Dezember 2024

Aktenzeichen: Amtsgericht Eckernförde - 2 K 21 / 22 (2)

Registriernummer: 182 / 2024

Anzahl der Ausfertigungen: insgesamt 3, davon 1 für den Sachverständigen

Inhaltsverzeichnis

1.0. Auftragsdaten des Gutachtens	4
1.1. Grundbuchdaten des Bewertungsobjektes	5
1.2. Beschreibung der Ortslage	7
1.3. Verkehrs- und Wohnlage des Bewertungsobjektes	7
1.4. Erschließungszustand	9
1.5. Baurechtliche Situation	9
1.6. Beschaffenheit und Topographie des Grundstückes	11
1.7. Baulastenauskunft	11
1.8. Altlasten- und Kontaminationsauskunft	12
1.9. Denkmalschutz	12
1.10. Energieausweis	12
1.11. Emissions- und Immissionsbelastung	13
1.12. Dichtheitsprüfung	13
1.13. Hausschwamm	13
1.14. Nachhaltigkeitszertifikat	14
2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen	14
2.1. Baubeschreibung	14
2.2. Außenanlagen	19
2.3. Instandhaltungsrückstau / Wirtschaftliche Minderungen / Besondere objektspezifische Gegebenheiten	19
2.4. Bauzahlen	24
2.4.1. Ermittlung der Wohnfläche	24
2.4.2. Ermittlung der Bruttogrundfläche	25
3.0. Wertermittlung	26
3.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren	27
3.2. Bewertung des Grund und Bodens	27
3.3. Wertermittlungsgrundlagen	27
3.4. Wertermittlung des Bodenwertes	28
4.0. Sachwertverfahren	31
4.1. Allgemeine Aussagen	31
4.2. Bestimmung der Restnutzungsdauer	32
4.3. Objektbezogene Aussagen	33
4.4. Objektspezifischer Sachwertfaktor	34
4.5. Berechnung des Sachwertes für das Einfamilienhaus	36

5.0. Ertragswertverfahren	37
5.1. Allgemeine Aussagen	37
5.2. Bestimmung der Restnutzungsdauer	38
5.3. Berechnung des Rohertrages	38
5.4. Bestimmung der Bewirtschaftungskosten	39
5.5. Ermittlung des Liegenschaftszinses	41
5.6. Ermittlung des Vervielfältigers	44
5.7. Berechnung des Ertragswertes	45
6.0. Verkehrswert	46
7.0. Anmerkung des Sachverständigen zur Gutachtenerstellung	49
8.0. Anlagen	50
8.1. Übersichtsplan	50
8.2. Liegenschaftskarte	51
8.3. Anlage zur Satzung der Gemeinde Altenholz über die Außenbereichssiedlung „Polterberg“ Ortsteil Knoop	52
8.4. Grundrisskizzen	53
8.5. Fotodokumentation	57
9.0. Literatur- und Quellenverzeichnis	61

Verkehrswertgutachten

Die Bewertung der Gebäude und baulichen Anlagen, Außenanlagen sowie des Grund und Bodens erfolgt in Anlehnung an die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung – (ImmoWertV vom 14. Juli 2021).

Einfamilienhaus mit einem rückwärtigen Wintergartenanbau, belegen
Polterberg 8, 24161 Altenholz-Knoop

1.0. Auftragsdaten des Gutachtens

Bewertungsobjekt: Vollunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit einem vermutlich ausgebauten Dachgeschoss und einem rückwärtigen Wintergartenanbau, belegen Polterberg 8, 24161 Altenholz. Ein Kfz-Außenstellplatz ist vorhanden.

Anmerkung:

Der Kfz-Außenstellplatz wird über eine rechtlich nicht gesicherte Zufahrt über das Nachbargrundstück Flurstück Nr. 17 / 34 erschlossen. Gemäß Aussage des Nachbarn wird die Überfahrt derzeit verweigert. Demnach ist der Stellplatz nicht nutzbar.

Anmerkung:

In südlicher bzw. südöstlicher Richtung ist das Kellergeschoss des Gebäudes freigelegt.

Auftragsbeschreibung: Feststellung des Verkehrswertes für die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 74 a Abs. 5 Zwangsversteigerungsgesetz.

Auftraggeberin: Amtsgericht Eckernförde – Abteilung 2 K – Reeperbahn 45-47, 24340 Eckernförde durch Beschluss vom 10. Oktober 2024, zugestellt am 11. Oktober 2024.

Aktenzeichen: 2 K 21 / 22 (2)

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

Wertermittlungsstichtag: 05. November 2024

Ortstermin: 05. November 2024
Beginn des Ortstermins ca. um 08:50 Uhr,
Ende des Ortstermins ca. um 09:15 Uhr.

Anwesende bei

der Ortsbesichtigung: Der Sachverständige Herr Lehmann nebst Assistenten.

Das Einfamilienhaus wird vermutlich von den Eigentümern bewohnt. Mietverhältnisse bestanden zu dem Wertermittlungsstichtag vermutlich nicht.

Im Rahmen des Ortstermins erfolgte eine Außenbesichtigung des Einfamilienhauses.

Der Zugang zu dem Bewertungsobjekt wurde dem Sachverständigen von den Eigentümern verwehrt.

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 so genanntes Ertragswertobjekt, explizit errichtet wurde.

Dieses ist hier nicht der Fall, da es sich um ein Einfamilienhaus handelt, bei dem üblicherweise die Eigennutzung überwiegt. Eine Sachwertermittlung wird daher durchgeführt.

Im Rahmen einer Plausibilitätskontrolle wird zusätzlich der Ertragswert ermittelt.

1.1. Grundbuchdaten des Bewertungsobjektes

Amtsgericht: Eckernförde

Grundbuch: Altenholz

Blatt: 1387

Bestandsverzeichnis – Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte:

Laufende Nrn. 1-2: Gelöscht

Laufende Nr. 3:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Knoop	003	17 / 44	Gebäude- und Freifläche Polterberg 8	707 m ²
Gesamtfläche:				<u>707 m²</u>

Abteilung I - Eigentümer / Eigentümerin:

Laufende Nr. 1: Gelöscht.

Laufende Nr. 2: Gemäß Grundbuchangaben.

Abteilung II – Lasten und Beschränkungen:

Laufende Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnrecht gemäß §§ 1090 ff BGB)

Laufende Nr. 2: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Eckernförde, Az.: 2 K 9/24) eingetragen am 25. März 2024.

Abteilung III - Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

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

Die Grundbuchdaten stammen aus einem Grundbuchauszug vom 10. Oktober 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 und somit der Grundbuchstand vom 10. Oktober 2024 auch an dem Wertermittlungstichtag 05. November 2024 gültig ist. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann der Sachverständige diesbezüglich nicht übernehmen.

Anmerkung:

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

1.2. Beschreibung der Ortslage

Das Bewertungsobjekt ist in der Gemeinde Altenholz, im Ortsteil Knoop, im Landkreis Rendsburg-Eckernförde belegen. In der Gemeinde Altenholz leben ca. 9.927 Einwohner auf einer Gemeindefläche von ca. 19,04 km².

Die Gemeinde Altenholz befindet sich auf der Halbinsel Dänischer Wohld unmittelbar nördlich von der Landeshauptstadt Kiel und ist südöstlich von der Stadt Eckernförde belegen. Die Gemeinde Altenholz ist über die Bundesstraßen B 503 und B 76 an die Autobahnen A 215 bzw. A 210 angeschlossen. Die Großstadtmetropole Hamburg ist in ca. 80 Autominuten von Altenholz aus erreichbar.

Bedingt durch die nördliche 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 Kreisstadt Rendsburg (Entfernung ca. 32 km Luftlinie) mit ca. 30.545 Einwohnern ist nach eigener Werbedarstellung das Zentrum eines Wirtschaftsraumes mit 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 südlich von der Gemeinde Altenholz belegene Landeshauptstadt Kiel ist das bedeutendste Zentrum in Schleswig-Holstein. In Kiel leben derzeit ca. 250.825 Einwohner auf einer Gesamtfläche von ca. 118,60 km². Die Stadt Kiel (Entfernung ca. 7 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.

1.3. Verkehrs- und Wohnlage des Bewertungsobjektes

Das Bewertungsgrundstück ist im Ortsteil Knoop im südlichen Bereich der Gemeinde Altenholz belegen.

Diese Ortslage im Ortsteil Knoop der Gemeinde Altenholz zeichnet sich im Bereich des Bewertungsobjektes durch eine überwiegende Wohnhausbebauung und die unmittelbare Nähe zum Nord-Ostsee-Kanal (Entfernung ca. 190 m) sowie zur Kieler Förde (Entfernung ca. 3 km Luftlinie) aus.

Gute Naherholungsmöglichkeiten sind weiterhin im ca. 6 km entfernten Golf- und Landclub, Gut Uhlenhorst e.V. vorhanden.

Die Erschließungsstraße Polterberg ist als eine ruhige, 1 spurige, asphaltierte Anliegerstraße, die als Sackgasse eingerichtet ist, hergestellt. Die Kraftfahrzeuge werden überwiegend auf den Privatgrundstücken abgestellt. Gehwege und Fahrradwege sind nicht eingerichtet.

Im öffentlichen Straßenverlauf ist kein Baumbestand vorhanden. Die Privatgrundstücke verfügen jedoch über begrünte Vorgärten mit Bäumen, Büschen und Hecken, so dass ein grünes Erscheinungsbild im Umfeld des Bewertungsobjektes gegeben ist. Östlich ist ein öffentliches Waldgebiet belegen.

Die infrastrukturelle Versorgung (Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen) ist im direkten Umfeld des Bewertungsobjekts als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere Infrastruktureinrichtungen (Gastronomiebetriebe, Ärzte, Schulen, Dienstleistungen) sind in Gemeindezentrum von Altenholz (Entfernung ca. 3,0 km) vorhanden. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in einer Entfernung von ca. 2,4 km Luftlinie in Altenholz-Stift. Weitere Einrichtungen befinden sich in der benachbarten Landeshauptstadt Kiel.

Ein Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel der Buslinien der Kieler Verkehrsgesellschaft (KVG) ist nicht im direkten Umfeld gegeben. Die nächste Haltestelle Kiel, Immelmannstraße ist in einer Entfernung von ca. 2,6 km vorhanden. Der nächste Bahnhof der Deutschen Bahn, Linie Kiel-Flensburg, befindet sich in der ca. 7 km (Luftlinie) entfernten Stadt Kiel. Die Landeshauptstadt Kiel, die Kreisstadt Rendsburg und die Stadt Eckernförde sind somit gut erreichbar.

Das Bewertungsgrundstück ist auf der Südseite und der Westseite der Erschließungsstraße Waldwinkel belegen. Die Ausrichtung der Zimmer in dem Einfamilienhaus zum Sonnenverlauf ist als sehr gut zu bezeichnen. Gemäß vorliegender Grundrisszeichnungen ist der Wohn- / Essbereich nebst Wintergarten und Dachterrasse im Erdgeschoss in Richtung Süden zum rückwärtigen Grundstücksbereich ausgerichtet. Die Küche im Erdgeschoss ist vermutlich in Richtung Westen und ein Zimmer im Erdgeschoss ist in Richtung Norden und Osten ausgerichtet. Das WC und der Flur im Erdgeschoss sind in Richtung Norden zu der Erschließungsstraße ausgerichtet. Im Dachgeschoss ist das Schlafzimmer in Richtung Süden ausgerichtet. Ein Zimmer ist in Richtung Osten ausgerichtet. Ein weiteres Zimmer ist in Richtung Westen und Süden ausgerichtet. Das Bad im Dachgeschoss verfügt über Fenster in Richtung Westen und Norden.

Die Angaben sind den Grundrisszeichnungen und den Fotoaufnahmen vom Ortstermin entnommen

1.4. Erschließungszustand

Eine Erschließungsauskunft für das Grundstück, belegen Polterberg 8, 24161 Altenholz, Gemarkung Knoop, Flur 003, Flurstück Nr. 17 / 44 wurde auftragsgemäß im Rahmen dieser Wertermittlung aus Kostengründen nicht angefordert, da es sich um eine typische Gemeindelage handelt. Hinweise, die auf das Vorliegen etwaiger offener Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen und der damit zu übernehmenden Kosten schließen lassen, konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass:

- das Grundstück für die vorliegende Nutzung vermutlich voll erschlossen ist.
- zurzeit keine Forderungen für Geldleistungen gemäß § 64 BauGB sowie Ausgleichsbeiträge gemäß § 154 BauGB bestehen und Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein sowie Erschließungskosten nach dem Baugesetzbuch anfallen.
- das Grundstück vermutlich an die gemeindliche Vollkanalisation für Regen- und Schmutzwasser im Trennsystem sowie an die gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen ist.
- alle üblichen Versorgungsleitungen vorhanden sind.
- der Zugang zu einem öffentlichen Weg gesichert ist.

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

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenholz stellt das Bewertungsgrundstück, belegen Polterberg 8, 24161 Altenholz, Gemarkung Knoop, Flur 003, Flurstück Nr. 17 / 44 als Teil einer Fläche für Landwirtschaft im Außenbereich dar.

Ein Bebauungsplan ist 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 Wassерenergie 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.

Weiterhin befindet sich das Bewertungsgrundstück im Bereich der Satzung der Gemeinde Altenholz über die Außenbereichssiedlung „Polterberg“, Ortsteil Knoop vom 15. Juli 1995. Demnach sind Einzelhäuser- oder Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

Eine Gewähr für die Richtigkeit der vorgenannten Aussagen kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden.

Die tatsächliche Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück besteht aus einem vollunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss und einem rückwärtigen Wintergartenanbau über drei Geschossebenen.

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 Auskunft aus der Bauakte des Bauamtes der Gemeinde Altenholz vom 21. Oktober 2024 hat folgenden Sachstand ergeben:

- Gemäß Bauschein Nr. 1338 / 70 vom 27. Juni 1972 wird der Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Ölzentralheizung und Lagerung von 4.000 Liter Heizöl und Garage genehmigt.
- Mit Aktenzeichen Nr. 1 / 99 37571 vom 15. Juni 1999 wird die Erweiterung des Wohnhauses genehmigt.

- Der Befreiungsbescheid zum Aktenzeichen Nr. 1 / 99 37571 vom 15. Juni 1999 erteilt die Befreiung von den Vorschriften des § 6 Landesbauordnung mit folgender Erläuterung: Vorgeschrieben ist eine Abstandsfläche zur westlichen Grundstücksgrenze mit einer Tiefe von mindestens 4,13 m. Beantragt und genehmigt wird eine Unterschreitung bis 2,63 m gemäß Lageplan.

Der Sachverständige geht von einem Baujahr des Einfamilienhauses im baulichen Ursprung von ca. 1972 aus. Der Wintergartenanbau erfolgte im Jahr 1999.

Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden.

1.6. Beschaffenheit und Topographie des Grundstückes

Beschaffenheit:

Das Bewertungsgrundstück mit dem Einfamilienhaus, belegen Polterberg 8, 24161 Altenholz, Gemarkung Knoop, Flur 003, Flurstück Nr. 17 / 44 ist unregelmäßig geschnitten.

Die kreisförmige Grundstücksgrenze entlang der Erschließungsstraße Polterberg weist insgesamt eine Länge von ca. 65 m auf. Die rückwärtige, südwestliche Grundstücksgrenze weist eine Breite von ca. 23,50 m auf. Die westliche Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 14,50 m auf.

Topographie:

Das Grundstück befindet sich bis zur Mitte des Hauses auf dem Höhenniveau der Erschließungsstraße und verläuft bis dahin ebenerdig. Dann fällt das Grundstück bedingt durch die Freilegung des Kellergeschosses um ca. 3 m ab und verläuft ebenerdig bis zu der rückwärtigen südöstlichen Grundstücksgrenze.

1.7. Baulastenauskunft

Eine Baulastenauskunft für das Bewertungsgrundstück, belegen Polterberg 8, 24161 Altenholz, Gemarkung Knoop, Flur 003, Flurstück Nr. 17 / 44 wurde auftragsgemäß im Rahmen dieser Wertermittlung aus Kostengründen nicht angefordert, da es sich um eine typische Gemeindelage handelt. Hinweise, die auf das Vorliegen etwaiger Gründe für Baulasteneintragungen schließen lassen, konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Eine Gewähr, dass keine Baulasteneintragungen vorhanden sind, kann durch den Sachverständigen nicht übernommen werden.

1.8. Altlasten- und Kontaminationsauskunft

Der Kreis Rendsburg-Eckernförde, Der Landrat, Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbhörde teilt mit Schreiben vom 11. November 2024 für das Bewertungsgrundstück, belegen Polterberg 8, 24161 Altenholz, Gemarkung Knoop, Flur 003, Flurstück Nr. 17 / 44 mit, dass keine Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen vorliegen.

Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine Eintragungen in diesem Verzeichnis vorhanden sind. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann der Sachverständige diesbezüglich jedoch nicht übernehmen.

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. Denkmalschutz

Das Einfamilienhaus auf dem Bewertungsgrundstück, belegen Polterberg 8, 24161 Altenholz, Gemarkung Knoop, Flur 003, Flurstück Nr. 17 / 44 ist nicht in die Denkmalliste beim Landesamt für Denkmalpflege des Bundeslandes Schleswig-Holstein eingetragen. Ein Denkmalschutz besteht somit für das Bewertungsobjekt, das Einfamilienhaus, nicht.

1.10. Energieausweis

Der Energieausweis gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG 2024) liegt dem Sachverständigen nicht vor, sodass keine Aussagen zum Energieverbrauch der Heizungsanlage und zum energetischen Zustand des Einfamilienhauses gemacht werden können.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird grundsätzlich von einem erhöhten Energieverbrauch ausgegangen, der einem typischen Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1972 und dem Wintergartenanbau aus dem Baujahr 1999 entspricht.

Anmerkung:

Die Möglichkeit einer Energie-Ressourcenknappheit und in der Folge die stark gestiegenen Energiekosten sowie die zunehmenden Gesetzgebungen der Europäischen Union und der

Regierung der Bundesrepublik Deutschland (GEG 2024) führen dazu, dass die energetischen Eigenschaften eines Objektes deutlich in den Vordergrund bei potentiellen Interessenten und den finanziierenden Banken gerückt sind und schlussendlich einen erheblichen Einfluss auf den Kaufpreis einer Immobilie haben. Eine Berücksichtigung erfolgt unter Abschnitt 2.3. Instandhaltungsrückstau / Wirtschaftliche Minderungen / Besondere objektspezifische Gegebenheiten.

1.11. Emissions- und Immissionsbelastung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten von dem Sachverständigen keine Beeinträchtigungen am Bewertungsobjekt durch Immissions- und Emissionsbelastungen festgestellt werden. Es ist von einer ruhigen Ortslage in der Gemeinde Altenholz auszugehen.

1.12. Dichtheitsprüfung

Für nicht gewerbliche Grundstückseigentümer sowie häusliches Schmutzwasser privater Leitungen außerhalb von Wasserschutzgebieten ist in Schleswig-Holstein abweichend der DIN 1986 festgelegt, dass die Grundstücksentwässerungsanlagen bis zum Jahr 2040, unabhängig von der Zustandserfassung des öffentlichen Bereiches, auf Dichtheit zu überprüfen sind.

Diese Beauftragung zur Überprüfung bzw. Erneuerung/Reparatur der Abwasserleitungen / Kläranlagen übernimmt bei Objekten dieser Art der Eigentümer. Diese Kosten sind, sofern eine Prüfung noch nicht erfolgt ist, wertmindernd zu berücksichtigen.

Vermutlich ist der Dichtheitsnachweis zum Wertermittlungsstichtag noch nicht erfolgt. Da eine Überprüfung erst bis zum Jahr 2040 erfolgen muss, wird die Dichtheitsprüfung nicht gesondert bewertet.

1.13. Hausschwamm

Der Sachverständige konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Hinweise auf einen Hausschwammbefall feststellen. Ein Hausschwamm förderndes feuchtes Milieu z. B. im Kellergeschoss konnte der Sachverständige aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht feststellen.

Bautechnische Untersuchungen, z.B. Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann somit vom Sachverständigen nicht übernommen werden.

1.14. Nachhaltigkeitszertifikat

Eine Zertifizierung der baulichen Anlagen nach z. B. DGNB oder nach einem anderen Zertifizierungsverfahren ist nach vorgelegten Unterlagen und erhaltenen Informationen nicht gegeben und auch nicht geplant.

2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

Bebauung: Vollunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit einem vermutlich ausgebauten Dachgeschoss und einem rückwärtigen Wintergartenanbau, belegen Polterberg 8, 24161 Altenholz. Ein Kfz-Außenstellplatz ist vorhanden.

Baujahr: Einfamilienhaus:
Ca. im Jahr 1971 im baulichen Ursprung, gemäß Baubeschreibung (BB) als sogenanntes Fertighaus errichtet.

Wintergartenanbau:

Ca. im Jahr 1999 errichtet

Stockwerke:	<u>Einfamilienhaus</u>	<u>Wintergartenanbau:</u>
	Kellergeschoss	Kellergeschoss
	Erdgeschoss	Erdgeschoss
	ausgebautes Dachgeschoss	1. Obergeschoss

2.1. Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Außenbesichtigung der baulichen Anlagen. Eine Baubeschreibung (BB) aus den baulichen Ursprüngen liegt dem Sachverständigen auszugsweise vor. Eine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen, z.B. Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen.

Einfamilienhaus:

Fundamente: Die Fundamente sind vermutlich als Stahlbetonfundamente hergestellt, gemäß BB in der Betongüte B 120 und in frostfreier Tiefe.

Kellerwände: Die Kellerwände sind gemäß BB aus einem ca. 36 cm starken Kalksandsteinmauerwerk hergestellt. Gemäß BB ist eine verputzte Sockelhöhe von ca. 35 cm zur Straßenansicht vorhanden.

- Außenwände: Die Außenwände sind gemäß BB aus einer tragenden Holzrahmenkonstruktion bestehend aus einer ca. 1,25 cm starken Putzhaut, gefolgt von einer ca. 0,5 cm starken Asbest-Zementplatte, einer Feuchtigkeitssperre, einer ca. 2 cm starken Luftsicht, einer ca. 6 cm starken Wärmedämmung, einer Dampfsperre und einer ca. 1,25 cm starken Gipskartonplatte hergestellt. Die Holzrahmkonstruktion ist mit einem ca. 11,5 cm starken roten Klinkerverblendstein verkleidet.
- Innenwände: Die tragenden Innenwände sind ebenfalls aus einer insgesamt ca. 14 cm starken Kantholzrahmenkonstruktion bestehend aus einer ca. 1,25 cm starken Gipskartonplatte, einer ca. 1,8 cm starken Konterschalung, einer ca. 4 cm starken Luftsicht, einer ca. 4 cm starken Dämmung, einer ca. 1,8 cm starken Sparschalung und einer ca. 1,25 cm starken Gipskartonplatte hergestellt.
- Decken: Der untere Abschluss ist aus einer Betonsohle hergestellt. Die Keller- geschoßdecke ist gemäß BB als eine Filigran-Fertigteildecke hergestellt. Die Erd- und Dachgeschoßdecke sind gemäß BB als Holzbalkendecken mit Wärmedämmung hergestellt.
- Dachaufbau: Ein Satteldachaufbau aus einer Holzkonstruktion mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen ist vorhanden.

Die Dachentwässerung wird über Regenrinnen und Fallrohre aus Zink gewährleistet.
- Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen.
- Fenster: Das Einfamilienhaus ist vermutlich mit älteren isolierverglasten Kunststoffrahmenfenstern ausgestattet. Im Dachgeschoß sind auch Dachflächenfenster eingebaut. Gemäß BB sollen Holzfenster verbaut worden sein.

Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) oder andere energetische Kennziffern der Fenster sind nicht bekannt.
- Türen: Die Haupteingangstür ist als einflügelige Kunststoffrahmentür mit 4 Glas- ausschnitten hergestellt.

Über die Innentüren kann keine Aussage gemacht werden, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war.

Treppen: Gemäß BB ist eine Holztreppe als Dachgeschosstreppe und eine Betontreppe als Kellergeschosstreppe vorgesehen.

Vor der Hauseingangstür ist eine Holztreppe mit 1 Tritt- und Setzstufe und einem Podest vorhanden. Die Tritt- und Setzstufen sowie das Podest sind mit Bankiraiholz Terrassendielen befestigt.

Fußbodenbelag: Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist keine verbindliche Aussage möglich.

Elektro-
installation: Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist keine verbindliche Aussage möglich.

Heizung: Das Einfamilienhaus ist vermutlich mit einer älteren Ölzentralheizungsanlage ausgestattet. Gemäß BB ist eine Lagermenge von 4.000 Liter Heizöl oberirdisch geplant. Gemäß Grundrisszeichnung befinden sich zwei Heizöltanks im Kellergeschoss. Ein Edelstahlschornstein ist an der Außenfassade vorhanden.

Sanitär-
ausstattung: Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist keine verbindliche Aussage möglich. Gemäß Grundrisszeichnung sind ein Gäste-WC und ein Badezimmer in dem Einfamilienhaus vorhanden.

Küchen-
ausstattung: Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist keine verbindliche Aussage möglich.

In den Normalherstellungskosten NHK 2010 ist der Einbau von Küchen nicht als Ausstattungsstandard definiert und daher gegebenenfalls als besonderes Bauteil anzusehen.

Dekoration: Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist keine verbindliche Aussage über die Ausstattung der Wand- und Deckenflächen möglich.

Garage: Gemäß BB ist eine Kellergarage von 24 m² geplant.

Wintergartenanbau:

- Fundamente: Die Fundamente sind gemäß BB aus Betoneinzelfundamenten für Balkonstützen gemäß Statik hergestellt.
- Kellerwände: Die Kellerwände sind gemäß BB aus einer Mauerwerkseitenwand und einem Glaselement hergestellt.
- Außenwände: Die Außenwände sind gemäß BB aus einer selbsttragenden Holz-, Aluminium-Glaskonstruktion gemäß Statik hergestellt. Teile der Außenwände sind mit einer Holzverkleidung versehen.
- Innenwände: Die nichttragenden Innenwände sind als Leichtbauwände hergestellt.
- Decken: Der untere Abschluss ist aus einer Betonsohle hergestellt. Die Kellergeschoßdecke ist gemäß BB die vorhandene Balkonbetonplatte. Die Erweiterung der vorhandenen Platte erfolgt gemäß BB gemäß Statik. Die Erdgeschossdecke und die Dachgeschoßdecke sind als Holzbalkendecken hergestellt.
- Dachaufbau: Ein Pultdachaufbau aus einer Holzkonstruktion ist vorhanden.
- Die Dachentwässerung wird über Regenrinnen und Fallrohre aus Zink gewährleistet.
- Eine Untersuchung auf Hausbock- oder Holzwurmbefall wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine diesbezügliche Untersuchung sollte gegebenenfalls durch einen Bausachverständigen erfolgen.
- Fenster: Der Wintergartenanbau ist mit älteren isolierverglasten Kunststoffrahmenfenstern ausgestattet.
- Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) oder andere energetische Kennziffern der Fenster sind nicht bekannt.
- Türen: Über die Innentüren kann keine Aussage gemacht werden, da eine Innenbesichtigung nicht möglich war.

- Treppen: Gemäß Grundrisszeichnung sind keine Treppen in dem Wintergartenanbau vorhanden. Verbindliche Aussagen sind aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht möglich.
- Fußbodenbelag: Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist keine verbindliche Aussage möglich.
- Elektro-
installation: Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist keine verbindliche Aussage möglich.
- Heizung: Der Wintergartenanbau ist vermutlich an die Ölzentralheizungsanlage des Einfamilienhauses angeschlossen. Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist keine verbindliche Aussage möglich.
- Sanitär-
ausstattung: Gemäß Grundrisszeichnung ist in dem Wintergartenanbau keine Sanitärausstattung vorhanden.
- Küchen-
ausstattung: Gemäß Grundrisszeichnung ist in dem Wintergartenanbau keine Küchenausstattung vorhanden.
- Dekoration: Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist keine verbindliche Aussage möglich.
- Dachterrasse /
Balkon: Die Dachterrasse ist vermutlich gemäß BB als Erweiterung der vorhandenen Balkonbetonplatte hergestellt. Als Absturzsicherungen ist ein weißes Stahlgeländer mit Glasfüllungen montiert.
- Gesamteindruck: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres Einfamilienhaus mit einem Wintergartenanbau auf einem durchschnittlich großen Grundstück in einer ruhigen Ortslage der Gemeinde Altenholz im Ortsteil Knoop. Instandsetzungsmaßnahmen sind, soweit sichtbar, erforderlich (siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

2.2. Außenanlagen

Das Einfamilienhaus ist ca. 6 m von der Erschließungsstraße Polterberg belegen, sodass ein Vorgarten vorhanden ist. Der Vorgarten ist mit kleinen Rasenflächen, Kiesflächen und Sträuchern angelegt. Die Zuwegung ist mit Terrassendielen befestigt und wird von einem einflügeligen Holztor gesichert. Das Bewertungsgrundstück ist von einer Ligusterhecke eingefasst.

Der rückwärtige Kfz-Außenstellplatz ist mit Granitpflastersteinen befestigt. Die Zufahrt erfolgt über das Nachbargrundstück.

Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind stark eingewachsen.

2.3. Instandhaltungsrückstau / Wirtschaftliche Minderungen / Besondere objektspezifische Gegebenheiten

Der Sachverständige konnte im Rahmen der durchgeführten Außenbesichtigung folgende sichtbare bauliche Mängel und erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen feststellen. Die Reihenfolge stellt keine Wertung dar. Ein Anspruch auf Vollständigkeit wird nicht erhoben. Zerstörerische Untersuchungen, wie beispielsweise Bauteilöffnungen wurden nicht vorgenommen.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist zwischen den Begriffen Instandsetzung / Instandhaltung und Modernisierung zu unterscheiden.

Definition:

Instandhaltung - Sind die Maßnahmen, die während der Nutzung (z.B. Gebäude, Wohnung) die planmäßige Nutzung gewährleisten bzw. die Funktionsfähigkeit erhalten.

Instandsetzung - Ist die Behebung von baulichen Mängeln, insbesondere von Mängeln, die infolge von Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüssen und Einwirkung Dritter entstanden sind (ggf. durch eine vernachlässigte Instandhaltung) sowie die Maßnahmen, welche zur Wiederherstellung der Sicherstellung einer planmäßigen Nutzung erforderlich sind.

Modernisierung - Sind die Kosten, die den Gebrauchswert des Wohnraumes nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie und Wasser bewirken.

Bei der nachstehenden Aufstellung handelt es sich nur um erforderliche Kosten der Instandsetzung an dem Einfamilienhaus nebst Wintergartenanbau. Die Alterswertminderung ist hierbei bereits berücksichtigt, siehe nachstehende Aufstellung.

- Die Wärmedämmung im Dachgeschoss entspricht vermutlich baualtersbedingt nicht mehr den heutigen energetischen Ansprüchen. Vermutlich verfügen die Dachgeschosdecke und die Kellerdecke über keine bzw. eine ältere Wärmedämmung. Da seit dem 01. Januar 2016, gemäß der Energieeinsparverordnung / Gebäudeenergiegesetz, die Verpflichtung zu Wärmedämmmaßnahmen besteht, müssten gemäß den Maßgaben des GEG (Gebäudeenergiegesetzes) entsprechende Wärmedämmungen hergestellt werden.
- alterswertgeminderte Kosten ca. € 5.000,00
- Die älteren Fenster- und Terrassentürelemente des Einfamilienhauses, die Dachflächenfenster und die Fenster des Wintergartens (Baujahr 1972 und 1999) haben aufgrund ihres Baualters einen nachteiligen Wärmedurchlasskoeffizienten. Sie sollten aus Energieeinspargründen sowie aus substanzerhaltenden Gründen durch zeitgemäße, isolierverglaste Fenster mit einem zeitgemäßen Wärmedurchlasskoeffizienten ersetzt werden.
- alterswertgeminderte Kosten ca. € 20.000,00
- Die vorhandene, ältere Dacheindeckung ist stark vermoost. Aus Gründen der Substanzerhaltung ist eine Reinigung der Dachfläche erforderlich.
- alterswertgeminderte Kosten ca. € 3.000,00
- Die vorhandene ältere Ölzentralheizungsanlage aus dem baulichen Ursprung muss mittelfristig aus energetischen, wirtschaftlichen sowie substanzerhaltenden Gründen erneuert werden. Eine moderne, energieeffiziente Heizungsanlage, Wärmepumpe nebst Photovoltaikanlage etc. nebst zentraler Warmwasseraufbereitung ist einzubauen.
- alterswertgeminderte Kosten ca. € 20.000,00
- Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist eine Aussage zu eventuell vorhandenen weiteren Ausstattungsmängeln und Zustandsrisiken nicht möglich. Der Sachverständige wird diese Unsicherheit bei der Verkehrswertermittlung mit einem Risikoabschlag aufgrund etwaiger Zustands- und Ausstattungsmängeln berücksichtigen.

Für eine genaue Ermittlung etwaiger Instandsetzungskosten wäre hier eine umfangreiche Massenermittlung erforderlich. In der Praxis geht so jedoch kein Käufer vor.

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

<u>Einfamilienhaus</u>	<u>Instandsetzungsaufwand € / m² Wohnfläche</u>
Etwas unterdurchschnittlicher Zustand	€ 0,00 bis € 350,00 / m ²
Unterdurchschnittlicher Zustand	€ 350,00 bis € 700,00 / m ²
Deutlich unterdurchschnittlicher Zustand	€ 700,00 bis € 1.200,00 / m ²

Zur Plausibilitätskontrolle werden in der nächsten Tabelle die Kosten einer Modernisierung dargestellt. Diese unterscheiden sich signifikant in der Höhe von den Instandsetzungskosten. Die vorstehend aufgeführten Instandsetzungskosten werden daher als angemessen angesehen.

<u>Einfamilienhaus</u>	<u>Modernisierungsaufwand € / m² Wohnfläche</u>
Etwas unterdurchschnittlicher Zustand	€ 1.00,00 bis € 1.200,00 / m ²
Unterdurchschnittlicher Zustand	€ 1.200,00 bis € 1.700,00 / m ²
Deutlich unterdurchschnittlicher Zustand	€ 1.700,00 bis € 2.500,00 / m ²

In der Praxis ist die Wertminderung auch von der Qualität der Bauten, der Lage, dem Baualter, der Restnutzungsdauer und dem Mietpreisniveau abhängig.

Bei den vorgenannten Maßnahmen handelt es sich um durchzuführende Instandsetzungsarbeiten (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 Instandsetzung durchgeführt, für die eine Alterswertminderung (im Sinne des § 23 ImmoWertV) zu berücksichtigen ist.

Die Alterswertminderung wird bei der Verkehrswertermittlung gemäß nachstehender Berechnung berücksichtigt.

Der Sachverständige geht davon aus, dass die aufgezeigten Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt werden und somit ein gedanklich mängelfreies Einfamilienhaus für die Verkehrswertermittlung zur Verfügung steht. Das alterswertgeminderte Kostenvolumen wird nach Rücksprache mit einem für den Sachverständigen tätigen Architekturbüro, den Kostenangaben der Fachliteratur und aufgrund von Erfahrungswerten des Sachverständigen mit

mindestens € 48.000,00 angesetzt. Dieses entspricht einem alterswertgeminderten Instandsetzungsaufwand von rd. € 310,00 / m² Wohnfläche für das Einfamilienhaus nebst Wintergartenanbau.

Dieser Kostenansatz wird von dem Sachverständigen für den Umfang der auszuführenden Arbeiten als angemessen angesehen, da die Kosten deutlich unter den Kosten einer möglichen Modernisierung liegen. Der Sachverständige hat diese Kosten jedoch nur überschlägig berechnet. Der Aufwand kann somit auch höher oder geringer sein. Eine Gewährleistung für die Richtigkeit kann der Sachverständige diesbezüglich nicht übernehmen.

Kostengruppen nach DIN 276 - Zuordnung	voller Kostenansatz	Faktor	alterswert-gemin. Ansatz
100 Grundstück			
140 Rückbau / Abbruch / Freilegung			
200 Vorbereitende Maßnahmen			
210 Baustelleneinrichtung			
220 Öffentliche Erschließung			
300 Bauwerk - Baukonstruktion			
310 Baugrube			
320 Gründung / Unterbau			
330 Außenwände-Keller / Vertikale Baukonstr.			
330 Außenwände-Fassade / Vertikale Baukonstr.			
334 Fenster / Außentüren	25.000,00 €	1,25	20.000,00 €
340 Innenwände / Vertikale Baukonstruktion			
350 Decken / Decken- und Bodenbeläge			
360 Dächer Wärmedämmmaßnahmen	8.800,00 €	1,10	8.000,00 €
370 Infrastrukturanlagen			
390 Sonstige Maßnahme - Maler			
400 Bauwerk - Technische Anlagen			
410 Abwasser, Wasser-, Gasanlagen			
Badezimmer			
420 Wärmeversorgung (Heizung, Warmwasser)	25.000,00 €	1,25	20.000,00 €
423 Heizkörper			
430 Raumlufttechnische Anlagen			
440 Elektrische Anlagen			
450 Kommunikationsanlagen			
500 Außenanlagen			
510 Erdbau			
520 Verkehrsflächen			
590 sonstige Außenanlagen (Dichtigkeitsprüfung)			
Gesamtkosten rd.:	58.800,00 €		48.000,00 €

Anmerkung:

Der in der vorstehenden Tabelle aufgeführte Faktor gibt das Verhältnis des Modernisierungsanteils der Einzelmaßnahmen zum notwendigen Instandsetzungsanteil wieder. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung wird der Modernisierungsanteil nicht berücksichtigt, da gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) von einem Gebäudezustand auszugehen ist, den ein übliches und normal instandgehaltenes Gebäude der jeweiligen Baualtersklasse aufweisen würde.

2.4. Bauzahlen

In den nachstehenden beiden Abschnitten des Verkehrswertgutachtens werden die Wohnfläche sowie die Bruttogrundfläche ermittelt.

2.4.1. Ermittlung der Wohnfläche

Für das Einfamilienhaus liegt dem Sachverständigen eine Wohnflächenberechnung nach der II. Berechnungsverordnung aus der Bauakte zum Bauschein Nr. 1338 / 70 vor.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss wird mit ca. 72,49 m² angegeben. Eine Wohnfläche für das Dachgeschoss wird nicht angegeben, weil vermutlich das Dachgeschoss im Jahr 1972 nicht als Wohnfläche ausgebaut war. In den Grundrissplänen ist die Wohnfläche im Dachgeschoss jedoch mit ca. 46,36 m² angegeben.

In der Anlage Berechnung der Wohn- und Nutzfläche zum Aktenzeichen Nr. 1 / 99 37571 vom 15. Juni 1999, Erweiterung des Wohnhauses, wird die Bestandswohnfläche mit 117,56 m² angegeben. Die Wohnfläche des Wintergartens wird mit 37,92 m² folgendermaßen berechnet:

Einfamilienhaus, Polterberg 8, 24161 Altenholz

Bestand gemäß Bauakte ca. 117.56 m²

Wintergarten

Erdgeschoss: ca. 16.26 m²

1. Obergeschoss ca. 16.26 m²

Dachterrasse (anteilig) ca. 5,40 m²

Wohnfläche: ca. 37,92 m²

Gesamtwohnfläche: ca. 155.48 m²

Der Sachverständige konnte die Flächenaufteilung anlässlich der Ortsbesichtigung bedingt durch die nicht ermöglichte Innenbesichtigung nicht überprüfen.

Die Gesamtwohnfläche des Bewertungsobjektes Einfamilienhaus nebst Wintergartenanbau, belegen Polterberg 8, 24161 Altenholz wird mit rd. 155 m² angenommen.

Eine Gewähr für die Richtigkeit der ermittelten Wohnflächenangaben wird vom Sachverständigen nicht übernommen.

2.4.2. Ermittlung der Bruttogrundfläche

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

Die Bruttogrundfläche wird aus der Fläche im Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss für das Einfamilienhaus und für den Wintergartenanbau berechnet.

Die Berechnung erfolgt auf Basis der DIN 277 / 87.

Einfamilienhaus:

Kellergeschoss	ca. 85 m ²
Erdgeschoss	ca. 85 m ²
Dachgeschoss	ca. 85 m ²
Gesamtfläche:	<u>ca. 255 m²</u>

Wintergartenanbau:

Kellergeschoss	ca. 30 m ²
Erdgeschoss	ca. 19 m ²
1. Obergeschoss	ca. 19 m ²
Gesamtfläche:	<u>ca. 68 m²</u>

Die ermittelte Bruttogrundfläche für das Einfamilienhaus nebst Wintergartenanbau, belegen Polterberg 8, 24161 Altenholz beträgt gemäß durchgeführten Berechnungen ca. 323 m².

Anmerkung:

Der Wintergartenanbau ist nicht in der aktuellen Liegenschaftskarte vermerkt.

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 Bauvorlagenbeschreibungen, 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
- zu den gültigen brandschutzrechtlichen Auflagen
- zur Umsetzung der Auflagen aus der Baugenehmigung zur tatsächlich vorhandenen Bebauung

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

Die Ausführungen in Abschnitt 2 dieses Gutachtens müssen auf Grund der nicht vollständig vorliegenden Baubeschreibung sowie der nicht ermöglichten Innenbesichtigung 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 14. Juli 2021) ist für die Verkehrswertermittlung das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 40 bis 45) 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 Eigen Nutzung im Vordergrund steht. Eine Verzinsung des investierten Kapitals wird maximal unter Opportunitätskostengesichtspunkten durch den Erwerber erfolgen.

3.2. Bewertung des Grund und Bodens

In den nachfolgenden Abschnitten des Verkehrswertgutachten erfolgt eine Wertermittlung des Grund und Bodens.

3.3. Wertermittlungsgrundlagen

Nach § 8 der Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) 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 Wertermittlungsstichtag ist im vorliegenden Fall der 05. November 2024.

Dieses 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

Das Wertermittlungsverfahren ist nach der Lage des Einzelfalles unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen. Für die Bodenwertermittlung ist üblicherweise das Vergleichswertverfahren (§ 40 der Immobilienwertermittlungsverordnung) anzuwenden. Bei diesem Verfahren werden Kaufpreise solcher Grundstücke herangezogen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Abweichungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung lässt nach § 26 Abs. 2 für die Ermittlung des Bodenwertes neben oder anstelle von Vergleichspreisen auch 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.

3.4. Wertermittlung des Bodenwertes

Das Bewertungsgrundstück, belegen Polterberg 8, 24161 Altenholz, Gemarkung Knoop, Flur 003, Flurstück Nr. 17 / 44 weist gemäß Grundbuchauszug eine Grundstücksfläche von 707 m² auf.

Auf Grund der Satzung der Gemeinde Altenholz über die Außenbereichssiedlung „Polterberg“ ist für das Bewertungsgrundstück ein Waldschutzstreifen im östlichen Grundstücksbereich ausgewiesen. Eine Bebauung ist im diesem Grundstücksbereich nicht möglich.

Eine kalkulatorische Grundstücksauflteilung in eine bebaute Baulandfläche und eine sogenannte „Gartenland am Haus-Fläche“ ist vorzunehmen.

Die bebaute Fläche wird kalkulatorisch mit 350 m² Grundstücksfläche ermittelt.

Die sogenannte „Gartenland am Haus-Fläche“ wird kalkulatorisch mit 357 m² Grundstücksfläche ermittelt.

Bewertung Baulandfläche:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde hat für die Ortslage des Bewertungsgrundstücks in der Gemeinde Altenholz Ortsteil Knoop den Bodenrichtwert in Höhe von € 270,00 / m² Grundstücksfläche zum Wertermittlungsstichtag 01. Januar 2024 (Bodenrichtwertzone 205) ermittelt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser, die in einer offenen Bauweise errichtet sind. Des Weiteren bezieht sich der Richtwert auf eine Grundstücksfläche von 650 m², so dass eine Anpassung an die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erforderlich ist.

Daran gemessen besitzt das Bewertungsobjekt (bei vergleichbarem Entwicklungs- und Erschließungszustand) abweichende Lage- und Beschaffenheitsmerkmale mit werterhöhenden und wertmindernden Auswirkungen.

- Werterhöhend Einflussmerkmale sind nicht zu berücksichtigen:

Werterhöhend ist zu berücksichtigen, dass Grundstücke, die eine kleinere bebaubare Grundstücksfläche als das dem Richtwert definitionsgemäß zu Grunde liegende Grundstück haben, aus Gründen der absoluten Kaufpreishöhe relativ (€ / m²) höher gehandelt werden. Da die Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts vom mitgeteilten Bodenrichtwertgrundstück abweicht, muss der Bodenrichtwert gemäß den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten angepasst werden.

Anpassung des Bodenrichtwertes gemäß Grundstücksgröße

Bodenrichtwert	270,00 € / m ² Grundstücksfläche
----------------	---

Bodenrichtwertgrundstück	650 m ²
--------------------------	--------------------

Grundstücksgröße	350 m ²
------------------	--------------------

Umrechnungskoeffizient gemäß GAA	1,29
----------------------------------	------

Umrechnung Bodenrichtwert rd.	348,00 € / m² Grundstücksfläche
--------------------------------------	---

Der Bodenwert für die bebaute Grundstücksfläche wird mit € 348,00 / m² Grundstücksfläche ermittelt.

- Wertmindernde Einflussmerkmale sind zu berücksichtigen:

Wertmindernd ist zu berücksichtigen,
dass die Topographie des Grundstückes, Hanggrundstück mit starkem Gefälle als leicht
nachteilig zu bezeichnen ist. Ein marktkonformer Abschlag in Höhe von 5 % (Faktor 0,95)
ist zu berücksichtigen.

Der Bodenwert für die bebaute Grundstücksfläche wird mit € 348,00 / m² x 0,95
= € 331,00 / m² Grundstücksfläche ermittelt.

Bewertung Gartenland am Haus-Fläche:

Die anteilige, verbleibende Grundstücksfläche von 357 m² Grundstücksfläche wird als
sogenanntes Gartenland am Haus bewertet. Üblicherweise wird für dieses Gartenland am
Haus ein m² - Preis in Höhe von ca. 10 bis 30 Prozent des Baulandpreises bezahlt.

Der Sachverständige geht aufgrund der Struktur, der Ortslage und der möglichen Nutzung
dieses Gartenlandes von einem rd. 15 Prozentigen Wertansatz von € 270,00 / m² Grund-
stücksfläche, also rund € 41,00 / m² Grundstücksfläche aus.

Der berechnete Bodenwert für den Anteil Gartenland am Haus ergibt sich wie folgt:

€ 41,00 / m² Grundstücksfläche x 357 m² Gartenlandfläche = rd. € 15.000,00

3.5. Berechnung des Bodenwertes des Grundstücks

Der Bodenwert des Grundstücks am Bewertungsstichtag 05. November 2024 wird wie folgt
berechnet:

Flurstück Nr.	Fläche	Größe	Bodenrichtwert	Faktor	Bodenwert
17 / 44	Gebäude- und Freifläche	350 m ²	348,00 €	0,95	115.710,00 €
17 / 44	Gartenland am Haus	357 m ²	41,00 €	0,00	14.637,00 €
	Gesamt:	<u>707 m²</u>			<u>130.347,00 €</u>
	Bodenwert (gerundet)				<u>130.000,00 €</u>

Der Sachverständige ermittelt den Bodenwert somit mit rd.:

€ 130.000,00

für das ca. 707 m² große Bewertungsgrundstück, belegen Polterberg 8, 24161 Altenholz,
Gemarkung Knoop, Flur 003, Flurstück Nr. 17 / 44.

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 der Gebäude 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. 3 ImmoWertV).

Somit wird zur Ermittlung des Sachwertes der Neubauwert des Gebäudes bezogen auf die Normalherstellungskosten (NHK) 2010 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 Normalherstellungskosten 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276, die Umsatzsteuer und die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276), insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Darüber hinaus enthalten sie weitere Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren zur Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Wertermittlungsobjekts sowie teilweise weitergehende Erläuterungen.

Die Wertminderung aufgrund von Baumängeln und Alter ist weiterhin zu berücksichtigen. Die Alterswertminderung wird gemäß den Vorgaben der (§ 38 ImmoWertV) aus der Beziehung Restnutzungsdauer / Gesamtnutzungsdauer linear berechnet.

Zuletzt wird der Wert der Außenanlagen ermittelt. Der vorläufige Sachwert, der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden.

Der vorläufige Sachwert kann entsprechend ImmoWertV (§ 36) nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden.

Werden durchschnittliche Herstellungskosten zugrunde gelegt, richtet sich die bei Ermittlung der Alterswertminderung anzusetzende Restnutzungsdauer in der Regel nach der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage.

4.2. Bestimmung der Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen, unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Bezüglich der Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses ist anzumerken, dass dieses ca. im Jahr 1972 errichtet worden ist und das Baualter somit zum Bewertungsstichtag 05. November 2024 ca. 52 Jahre beträgt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt ca. 80 Jahre, sodass die rechnerische Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus noch ca. 28 Jahre beträgt.

Entscheidend ist jedoch nicht die rechnerische, sondern die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Unter Berücksichtigung der angenommenen Ausführung der unter Abschnitt 2.3. dieses Gutachtens aufgezeigten Instandsetzungsmaßnahmen, aufgrund der baulichen Substanz des Gebäudes sowie der Ortslage ist der Sachverständige der Ansicht, dass die wirtschaftliche und substanzielle Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus noch 35 Jahre beträgt.

Bezüglich der Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV) des Wintergartenanbaus ist anzumerken, dass dieser ca. im Jahr 1999 im baulichen Ursprung errichtet worden ist und das Baualter somit zum Bewertungsstichtag 05. November 2024 ca. 25 Jahre beträgt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt ca. 60 Jahre, sodass die rechnerische Restnutzungsdauer für den Wintergartenanbau noch 35 Jahre beträgt.

Entscheidend ist jedoch, dass der Wintergartenanbau nur einen Nutzen in Kombination mit dem Einfamilienhaus hat. Der Wintergartenanbau und das Einfamilienhaus bilden eine bauliche Schicksalsgemeinschaft und die Restnutzungsdauer für den Wintergartenanbau wird ebenfalls mit 35 Jahren berücksichtigt

4.3. Objektbezogene Aussagen

Gemäß § 36 ImmoWertV stehen die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.

Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugsseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie z. B. bei hochwertigen Jugendstilgebäuden, sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Bau-preisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

In Anlehnung an die Anlage 4 der ImmoWertV (NHK 2010) wird der Gebäudestandard des Bewertungsobjekts mit der Standardstufe 3 ermittelt. Diese Standardstufe entspricht einem typischen Objekt der gegebenen Baualtersklasse in der Objektlage unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungen.

Die Normalherstellungskosten (NHK) 2010 haben nachstehende Baukosten für unterschiedliche Bautypen ermittelt:

Für das Einfamilienhaus:

NHK 2010, Typ 1.01, freistehende Einfamilienhäuser, Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss. Der Baupreis bei einer Standardstufe 3 beträgt ca. € 835,00 / m² Bruttogrundfläche (BGF).

Anmerkung:

In den Normalherstellungskosten NHK 2010 werden bisher keine Herstellungskosten für in einer Fertighausbauweise errichtete Einfamilienhäuser veröffentlicht.

Der Ansatz der Normalherstellungskosten für ein in einer Fertighausbauweise errichtetes Gebäude orientiert sich daher an den Herstellkosten für ein massiv gebautes Einfamilienhaus.

Die Herstellungskosten für in Fertighausbauweise errichtete Häuser sind jedoch geringer als die Herstellungskosten für massiv errichtete Häuser. Dieses ist damit zu begründen, dass ein massiver Mauerwerkswandaufbau und massive Stahlbetondecken etc. deutlich kostenintensiver in der Herstellung sind als eine Holzständerwerkkonstruktion eines Fertighauses.

Die Normalherstellungskosten für Einfamilienhäuser sind daher mit einem modifizierten Kostenansatz für die Wertermittlung des in Fertighausbauweise errichteten Einfamilienhauses zu verwenden. Dieser wird mit einem pauschalen Abschlag in Höhe von 10 % auf den üblicherweise anzusetzenden NHK Wert von € 835,00 / m² BGF ermittelt. Ein Kostenansatz von € 751,50 / m² BGF wird daher im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt.

4.4. Objektspezifischer Sachwertfaktor

Gemäß § 21, Abs. 3 ImmoWertV ist der vorläufige marktangepasste Sachwert des Bewertungsobjekts anhand geeigneter Sachwertfaktoren aus dem vorläufigen Sachwert zu ermitteln. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde (GA) veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht Sachwertfaktoren auf Grundlage des vorläufigen Sachwertes. Die Sachwertfaktoren sind nach Bezirken gegliedert. Die amtsfreie Gemeinde Altenholz gehört zum Kreisgebiet Nord. Objektspezifische Eigenschaften sowie marktspezifische Gegebenheiten am Wertermittlungstichtag werden nicht berücksichtigt.

Zum 01. Januar 2024 beträgt der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde veröffentlichte Sachwertfaktor für den Bezirk Nord / Ost 1,19.

Der Sachverständige wird im Folgenden einen geeigneten, objektspezifischen Sachwertfaktor anhand der aktuellen Marktsituation herleiten.

Sachwertfaktor

Sachwertausgangsfaktor gem. Gutachterausschuss	1,19
allgemeine Marktsituation	-0,10
Lagespezifische Marktsituation	-0,05
Wohn- / Nutzfläche im Dachgeschoss	0,00
Standardstufe des Bewertungsobjekts	0,00
Energetischer Standard des Bewertungsobjektes	<u>-0,05</u>
Sachwertfaktor:	<u>0,99</u>

Der Sachverständige geht auf Grundlage des Herleitungsmodells im Abgleich mit den vor Ort festgestellten lage- und objektspezifischen Gegebenheiten von einem Sachwertfaktor 1,0 aus.

Anmerkung:

Bedingt durch die veränderte Situation im Bereich der Immobilienkredite mit erheblich gestiegenen Zinsen gegenüber den Vorjahren hat sich das Angebot von Einfamilienhäusern auf dem Verkaufsmarkt deutlich erhöht. Das erhöhte Angebot bei einer stagnierenden bzw. rückläufigen Nachfrage hat zu deutlich niedrigeren Angebots- und Verkaufspreisen geführt. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung durch eine markgerechte Anpassung des Sachwertfaktors.

4.5. Berechnung des Sachwertes für das Einfamilienhaus

Polterberg 8, 24161 Altenholz-Knoop

Normalherstellungskosten / m ² Bruttogrundfläche	751,50 €
Zuschläge für werthaltige, einzelne Bauteile	<u>0,00 €</u>

Herstellungskosten / m ² Bruttogrundfläche	751,50 €
---	----------

Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen:

Gemäß Flächenberechnung beträgt die Bruttogrundfläche in m ²	323
---	-----

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag	242.735 €
---	-----------

242.735 €

zuzüglich der Entwicklung des Baupreisindex Bund 2010 = 100 Bund IV. Quartal 2024 = 184,0	84,00%	203.896,98 €
--	--------	--------------

Regionaler Korrekturfaktor: Kreis Rendsburg-Eckernförde (BKI) Herstellungskosten / m ² am Wertermittlungsstichtag gerundet	-11,0%	<u>-26.700,80 €</u> 473.332 €
--	--------	----------------------------------

abzüglich Wertminderung wegen Alters, übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 35 Jahre linear =	0,5600	<u>265.066 €</u>
---	--------	------------------

Zeitwert der baulichen Anlagen	208.266 €
--------------------------------	-----------

zuzüglich Wert der baulichen Außenanlagen (pauschal)	5.000 €
--	---------

Bodenwert gemäß Abschnitt 3.5. des Gutachtens	<u>130.000 €</u>
---	------------------

vorläufiger Sachwert	343.266 €
----------------------	-----------

objektspezifischer Sachwertfaktor	1,00	343.266 €
-----------------------------------	------	-----------

marktangepasster Sachwert des Einfamilienhauses	343.266 €
---	-----------

besondere objektspezifische Gegebenheiten (boG)

abzüglich besondere objektspezifische Gegebenheiten gemäß Abschnitt 2.3. des Gutachtens	<u>-48.000 €</u>
--	------------------

Sachwert des Einfamilienhauses nebst Wintergartenanbau	295.266 €
--	-----------

Sachwert des Einfamilienhauses nebst Wintergartenanbau rd.

295.000 €

Der Sachwert des Bewertungsobjektes Einfamilienhaus nebst Wintergartenanbau, belegen Polterberg 8, 24161 Altenholz wird somit zum Wertermittlungsstichtag 05. November 2024 mit rd. **€ 295.000,00** ermittelt.

5.0. Ertragswertverfahren

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

5.1. Allgemeine Aussagen

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere die Nettokaltmieten einschließlich Vergütungen (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV). Alle etwaigen Erträge aus Wohnmieten sind als Einnahmen zu bezeichnen.

Die vorhandene Ertragssituation darf nicht ungeprüft in das Wertermittlungsverfahren eingeführt werden. Weichen die gezahlten Mieten von den üblicherweise und auf Dauer erzielbaren Einnahmen nach unten oder nach oben ab, ist die Mietzinsdifferenz in der auf den Anpassungs- oder den Vertragszeitraum kapitalisierten Form, durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Sofern für die ausgeübte Nutzung keine Entgelte gezahlt werden, sind die marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Die Bewirtschaftungskosten gliedern sich auf in:

- Abschreibung
- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

Die Abschreibung (AfA) wird durch die Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt (§ 34 ImmoWertV).

Die reinen Betriebskosten, also die Kosten, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Bewertungsobjektes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen, sind nicht zu berücksichtigen, da diese wegen der Möglichkeit der Umlage auf die Mieter lediglich durchlaufende Positionen darstellen (§ 32 ImmoWertV).

Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodenwertes ergibt (Bodenwert – Verzinsung § 28 Abs. 1 ImmoWertV). Der um diesen Betrag verminderte Reinertrag ist mit dem jeweiligen Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren (§ 34 ImmoWertV).

Maßgebend ist derjenige Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

5.2. Bestimmung der Restnutzungsdauer

Siehe Abschnitt 4.2. dieses Gutachtens.

5.3. Berechnung des Rohertrages

Das Einfamilienhaus nebst Wintergartenanbau wurde zum Wertermittlungsstichtag vermutlich von den Eigentümern bewohnt. Angaben zu einer möglichen Vermietung liegen nicht vor. Der Mietansatz für das Einfamilienhaus erfolgt daher kalkulatorisch.

Grundsätzlich wird ein Mietenspiegel für Einfamilienhäuser nicht erstellt. Nach der aktuellen Rechtsprechung kann ein Mietenspiegel jedoch für Einfamilienhäuser als Orientierungshilfe dienen.

Für die Berechnung des Rohertrags müssen die ortsüblichen und marktüblich erzielbaren Mietpreise angesetzt werden. Die tatsächlichen Mieterträge können vom marktüblichen Mietertrag abweichen und sind daher üblicherweise von untergeordneter Bedeutung.

Maßgeblich im Rahmen des Ertragswertverfahrens ist der marktübliche Mietertrag und nicht die ortsübliche Miete gemäß dem Mietenspiegel.

Ein qualifizierter Mietenspiegel wird für die Gemeinde Altenholz nicht erstellt. Der Kreis Rendsburg-Eckernförde erstellt ebenfalls keinen qualifizierten Mietenspiegel. Die nächstgelegene Stadt mit einem Mietenspiegel ist die Landeshauptstadt Kiel.

Für die Ermittlung des orts- und marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages sollen als Ansatz die Mietwerte aus dem Kieler Mietenspiegel 2023 (Wohnungsmieten) Anwendung finden. Eine Überprüfung dieser Angaben erfolgt durch Nachfrage bei IVD-Maklern und Hausverwaltungsunternehmen, die in diesem Bereich Vermietungen durchführen.

Der Kieler Mietenspiegel 2023, Tabelle 2, weist eine monatliche Basis-Nettomiete von € 8,49 / m² für eine Wohn- / Nutzfläche von 120 m² aus. Für größere Wohnungen werden keine Mietwerte veröffentlicht.

Nach Kenntnis des Sachverständigen aus der vergleichbaren Gutachtenerstellung sind diese Werte des Mietspiegels nicht für die Ermittlung des marktüblichen Mietertrages für Einfamilienhäuser in der Gemeinde Altenholz geeignet.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Rendsburg-Eckernförde teilt in seinem Immobilienmarktbericht bei einer Wohnungsgröße von 131 m² Wohnfläche bis 180 m² Wohnfläche einen durchschnittlichen Mietpreis nach Lagebezirk, hier: Nord, in Höhe von € 5,00 / m² Wohnfläche und nach Raumordnung, hier: Umland Eckernförde, in Höhe von € 8,91 / m² Wohnfläche mit.

Auf Grund der Gemeindewohnlage in Altenholz unmittelbar am Nord-Ostsee-Kanal, der Größe des Einfamilienhauses nebst Wintergarten und der Gartenfläche nebst einer Dachterrasse ist ein marktüblicher Mietertrag von € 8,00 / m² Wohnfläche für das Einfamilienhaus angemessen und marktüblich erzielbar.

Voraussetzung für die Vermietbarkeit zu dem marktüblichen Mietwert ist die Ausführung der unter 2.3. dieses Gutachtens beschriebenen Instandsetzungsmaßnahmen am Bewertungsobjekt.

**Berechnung des monatlichen Rohertrages
Einfamilienhaus nebst Wintergartenanbau
Polterberg 8, 24161 Altenholz-Knoop**

Lage	m ² Wohnfl.	Istbetrag nettokalt	marktüblicher Betrag	
			€ / m ²	€ / m ² nettokalt
EFH nebst Wintergartenanbau	155	nicht vermietet	8,00 €	1.240,00 €
Gesamt	<u>155</u>			<u>1.240,00 €</u>

Der Sachverständige ermittelt somit einen marktüblich erzielbaren monatlichen Rohertrag von € 1.240,00 für das Einfamilienhaus nebst Wintergartenanbau, belegen Polterberg 8, 24161 Altenholz.

5.4. Bestimmung der Bewirtschaftungskosten

Die genauen Bewirtschaftungskosten sind für das Wertermittlungsobjekt unbekannt. In der ImmoWertV sind in der Anlage 3 Modellansätze für Bewirtschaftungskosten veröffentlicht, die gemäß § 12 Abs. 5 vorrangig der vereinheitlichten Herleitung von Liegenschaftszins-sätzen dienen. Die objektspezifischen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an diese Modellwerte sachverständig bestimmt.

Die Verwaltungskosten (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV) umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Beim Wertermittlungsobjekt werden die Verwaltungskosten aufwandsgerecht mit 6 % p.a. des Rohertrages berechnet.

Die Instandhaltungskosten (§ 32 Abs. 3. ImmoWertV) umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient auch zur Deckung der Aufwendungen von Instandhaltungskosten, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung vorgenommen wird oder Vermietungsfläche neu geschaffen wird.

Die Instandhaltungskosten sind mit Abstand die größte Kostenposition innerhalb der Bewirtschaftungskosten. Da die Instandhaltungskosten jedes Jahr in einer unterschiedlichen Höhe anfallen, Gründe sind hierfür, das Gebäudealter, die Art der Nutzung, die vorhandene Ausstattung und die Restnutzungsdauer, können pauschale Ansätze nicht angewendet werden.

In Anlehnung an die Anlage 3 der ImmoWertV, die pauschale Instandhaltungskosten in Höhe von € 11,70 m² Wohnfläche für einen Wertermittlungsstichtag im Jahr 2021 vorsieht, sind für Bewertungsobjekt, das zum Wertermittlungsstichtag 52 Jahre alt ist, Instandhaltungen an dem Gebäude notwendig.

Die Anpassung der Instandhaltungskosten zum Bewertungsstichtag erfolgt gemäß der ImmoWertV auf Grundlage des Verbrauchpreisindexes für Deutschland des Statistischen Bundesamtes (Basis Oktober 2001).

Unter Berücksichtigung des Gebäudealters, und des Instandhaltungszustandes des Einfamilienhauses werden die Instandhaltungskosten, im Abgleich mit der Anlage 3 der ImmoWertV zum Bewertungsstichtag mit rd. 13,0 % p.a. des Rohertrages berechnet. Dieses entspricht einem Instandhaltungsaufwand von rd. € 12,50 / m² Wohnfläche im Jahr. Dieser Kostenansatz wird vom Sachverständigen für das Bewertungsobjekt für die laufende Instandhaltung als angemessen empfunden und festgesetzt.

Das Mietausfallwagnis gemäß § 32 Abs. 4 ImmoWertV, ist das Wagnis das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie das Risiko von

uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Das Mietausfallwagnis wird bei dem Bewertungsobjekt aufgrund des Baujahres, der Ausstattung, der Ortslage, der Größe des Einfamilienhauses nebst Wintergartenanbau sowie der Grundrissgestaltung mit 2 % p.a. des Rohertrages berechnet.

5.5. Ermittlung des Liegenschaftszinses

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 33 ImmoWertV). Der Liegenschaftszinssatz ist zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes nach § 21 Absatz 2 auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Nach § 193 BauGB sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Verbindung mit § 12 der ImmoWertV gehalten, gemäß oben genannter Verfahrensweise, Liegenschaftszinssätze zu ermitteln und zu veröffentlichen. Des Weiteren empfiehlt die Fachliteratur in der Abhängigkeit von der Nutzungsart folgende Liegenschaftszinssätze:

• Villa, großes Einfamilienhaus	1,0 % - 3,5 %
• freistehendes Einfamilienhaus	1,5 % - 4,0 %
• nicht freistehendes EFH, Doppel- / Reihenhaus	1,5 % - 4,5 %
• Eigentumswohnung	1,5 % - 4,5 %
• EFH mit Einliegerwohnung bis Drei-Familienhaus	1,5 % - 4,5 %
• Vierfamilienhaus bis Zweifamilienhaus	2,5 % - 5,5 %
• Wohn- und Geschäftshäuser, bis 20 % Gewerbefflächenanteil	3,5 % - 7,0 %
• Wohn- und Geschäftshäuser, bis 20 % - 80 % Gewerbefflächenanteil	4,0 % - 7,5 %
• Büro- und Geschäftshäuser	4,0 % - 8,0 %
• Verbrauchermärkte	6,0 % - 8,5 %
• Lager- und Produktionshallen	4,5 % - 8,5 %
• Industrieobjekte	6,5 % - 9,5 %
• Sport- und Freizeitanlagen	6,5 % - 9,5 %
• Öffentliches Gebäude mit Drittverwendungsmöglichkeit	6,0 % - 7,5 %
• Öffentliches Gebäude ohne Drittverwendungsmöglichkeit	7,0 % - 8,5 %
• Klinik- und Pflege-, Sozialimmobilien	6,0 % - 8,0 %
• Hotels	5,0 % - 8,5 %

Bei der Anwendung von den genannten Liegenschaftszinssätzen sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Der Liegenschaftszinssatz ist um 0,5 bis 1,0 Prozentpunkte zu vermindern, wenn die Lage des Objektes besonders gut ist und seine Nutzung ein besonders geringes wirtschaftliches Risiko aufweist. Umgekehrt ist der Liegenschaftszinssatz um 0,5 bis 1,0 Prozentpunkte zu erhöhen, wenn das Objekt in besonders schlechter Lage gelegen ist und ein erhöhtes wirtschaftliches Risiko aufweist.
- Ländliche Belegenheitsgebiete weisen gegenüber Städten und Ballungszentren höhere Liegenschaftszinssätze auf.
- Der Liegenschaftszinssatz wächst mit zunehmender Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjektes.
- Eine Verminderung des Liegenschaftszinssatzes führt zu einer Erhöhung des Ertragswertes und umgekehrt.

Maßgeblich für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist neben der Lage des Objektes die individuelle Risikoeinschätzung der Immobilie. Hier gilt der Grundsatz, je höher das Risiko, desto höher ist der Liegenschaftszins.

Ein Investor geht nur dann ein höheres Risiko ein, wenn er auch eine höhere Rendite erwarten kann. Hinsichtlich der Lage gilt, je schlechter die Lage, desto höher der Liegenschaftszins. In Bezug auf das Bewertungsobjekt ist folgendes zu bedenken:

Positiv:

- Ein Wintergartenanbau ist vorhanden.
- Ein Vollkellergeschoss ist vermutlich vorhanden.

Negativ:

- Eine Innenbesichtigung ist nicht erfolgt.
- älteres Fertighaus.
- umfangreiche Instandsetzungen sind erforderlich.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde veröffentlicht aufgrund fehlender Datenbasis keine Liegenschaftszinssätze. Der Nachbarlandkreis Plön veröffentlicht in seinem Immobilienmarktbericht 2023 Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser. Der Liegenschaftszinssatz bei einer Restnutzungsdauer von 35 Jahren beträgt 1,56. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz beträgt 1,92.

Der Sachverständige wird im nachstehenden Herleitungsmodell einen geeigneten und objektspezifischen Liegenschaftszinssatz für das Einfamilienhaus zum Wertermittlungsstichtag ermitteln. Hierbei ist zu beachten, dass der ermittelte Liegenschaftszinssatz vom Gutachterausschuss vergangenheitsorientiert ist und nicht die derzeit wirtschaftliche Situation darstellt.

Anmerkung:

Bedingt durch die veränderte Situation im Bereich der Immobilienkredite mit erheblich gestiegenen und volatilen Zinsen gegenüber den Vorjahren hat sich das Angebot von Einfamilienhäusern auf dem Verkaufsmarkt deutlich erhöht. Das erhöhte Angebot bei einer stagnierenden bzw. rückläufigen Nachfrage hat zu deutlich niedrigeren Angebots- und Verkaufspreisen geführt. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen dieser Verkehrswertermittlung durch eine markgerechte Anpassung des Liegenschaftszinssatzes.

objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Ausgangszinssatz	1,95%
allgemeine Marktsituation im Kreis Rendsburg-Eckernförde	0,35%
Lagespezifische Marktsituation in der Gemeinde Altenholz	0,05%
Wohn- / Nutzfläche	0,00%
Mietpreisniveau	0,10%
Restnutzungsdauer	0,15%
Zustand des Bewertungsobjekts	<u>0,15%</u>
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:	<u>2,75%</u>

In Würdigung dieser genannten Faktoren und der vorhandenen Gegebenheiten (ausgehend von einem Einfamilienhaus nebst Einzelgarage und unter Berücksichtigung der konzeptionellen Besonderheiten des Bewertungsobjektes, aufgrund der Lage in der Gemeinde Altenholz, Ortslage Knoop wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,75 Prozent ermittelt.

5.6. Ermittlung des Vervielfältigers

Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts verminderte Reinertrag ist mit dem sich ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren. Maßgeblich ist derjenige Vervielfältiger, der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Anhand der Restnutzungsdauer von 35 Jahren ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgender Vervielfältiger, gemäß Anlage zu § 34 ImmoWertV, bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,75 % = 22,2933. Der Vervielfältiger berücksichtigt bereits die Absetzung für das Alter, so dass diese nicht besonders anzusetzen ist.

5.7. Berechnung des Ertragswertes

Einfamilienhaus nebst Wintergartenanbau, Polterberg 8, 24161 Altenholz

Jahresrohertrag marktüblich 1.240,00 € mtl. p.a. 14.880 €

abzüglich nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten	6,0% des Jahresrohertrags	893 €
Instandhaltungskosten rd.	€ 12,50 / m ² bzw. 13,0% des Jahresrohertrags	1.934 €
Mietausfallwagnis	2,0% des Jahresrohertrags	298 €

Jahresreinertrag 11.755 €

abzüglich Bodenwertverzinsung 2,75% von 116.000,00 € 3.190 €
rentierlicher Anteil

Reinertrag der baulichen Anlage 8.565 €

Vervielfältiger bei 35 Jahren Restnutzungsdauer, 2,75 % Liegenschaftszins 22,2933

Ertragswert der baulichen Anlage 190.947 €

zuzüglich Bodenwert, gemäß Abschnitt 3.5. 116.000 €

vorläufiger Ertragswert des Einfamilienhauses 306.947 €

besondere objektspezifische Gegebenheiten (boG)

alterswertgeminderte Instandsetzungsaufwendungen gemäß Abschnitt 2.3. -48.000 €

zuzüglich Gartenland am Haus 14.000 €

Ertragswert des Einfamilienhauses nebst Wintergartenanbau 272.947 €

Ertragswert des Einfamilienhauses nebst Wintergartenanbau 273.000 €

Der Ertragswert des Bewertungsobjektes Einfamilienhaus nebst Wintergartenanbau, belegen Polterberg 8, 24161 Altenholz wird somit zum Wertermittlungsstichtag 05. November 2024 mit rd. **€ 273.000,00** ermittelt.

6.0. Verkehrswert

Nach § 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (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 Bewertungsobjektes mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt, weil derartige Immobilien üblicherweise zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung bestimmt sind. Der Sachverständige hält daran fest, dass für das Bewertungsobjekt der Sachwert die geeignete Basis für die Verkehrswertableitung ist. Der Sachwert für das Einfamilienhaus nebst Wintergartenanbau wird zum Wertermittlungsstichtag 05. November 2024 mit € 295.000,00 ermittelt.

Der zur Plausibilisierung ermittelte Ertragswert wird mit € 273.000,00 ermittelt und bestätigt somit den etwas höheren Sachwert, der eine Eigennutzung berücksichtigt.

Die Lage des Bewertungsobjektes in der Gemeinde Altenholz wird von den Marktteilnehmern im Vergleich mit anderen Gemeinden im Landkreis Rendsburg-Eckernförde aufgrund der Nähe zur Ostsee und zur Landeshauptstadt Kiel als gut angesehen. Dies liegt im Wesentlichen an der grünen Ortslage mit verschiedenen Naherholungsmöglichkeiten im direkten Umfeld und an der schnellen Erreichbarkeit des Kieler Stadtzentrums. Eine entsprechende Berücksichtigung erfolgte bereits bei der Ermittlung des Bodenwertanteils.

Eventuelle Gründe für Zu- oder Abschläge auf den ermittelten Sachwert liegen nicht vor bzw. sind im angewendeten Sachwertfaktor bereits berücksichtigt. Die notwendigen alterswertge minderten Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt € 48.000,00 sind im ermittelten Sachwert berücksichtigt und brauchen nicht weiter in Abzug gebracht werden. Dieser Betrag ist auch von einem möglichen Erwerber des Einfamilienhauses nebst dem Wintergartenanbau aufzuwenden, bevor eine zeitgemäße Nutzung des Hauses möglich ist.

Dieser zum Wertermittlungsstichtag 05. November 2024 ermittelte Sachwert entspricht einem Verkehrswert von rd. € 1.903,00 / m² Wohnfläche.

Als Plausibilitätskontrolle des vorstehend ermittelten Sachwertes erfolgt die Überprüfung dieses Wertes anhand der ermittelten Kaufpreisangaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Rendsburg-Eckernförde. Im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses wird für das Kaufpreisjahr 2023 für die Ortslage in Nord ein durchschnittlicher Gesamtkaufpreis für bebaute Einfamilienhausgrundstücke in Höhe von € 2.700,00 / m² angegeben.

Diese Vergleichskaufpreise sind vergangenheitsorientiert und berücksichtigen nicht den individuellen Zustand des Einfamilienhauses (Fertighausbauweise) sowie die Ortslage im Außenbereich nebst einem Waldschutzstreifen und sind daher nicht vergleichbar.

Der Sachverständige sieht hiernach den ermittelten Sachwert in Höhe von € 295.000,00 für das Bewertungsobjekt Einfamilienhaus mit einem Wintergartenanbau, belegen Polterberg 8, 24161 Altenholz-Knoop als bestätigt an.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt sind folgende Einflüsse zu berücksichtigen:

Vorteile des Bewertungsobjektes:

- Ein Vollkellergeschoss ist vermutlich vorhanden.

Nachteile des Bewertungsobjektes:

- eine Innenbesichtigung ist nicht erfolgt.

Im Rahmen der Wertermittlung ist jedoch die nicht ermöglichte Innenbesichtigung zu berücksichtigen. Der Sachverständige nimmt einen marktkonformen Abschlag in Höhe rd. 10 % (Faktor 0,90) auf den ermittelten Sachwert vor. Dieser Abschlag kann zu hoch, zu niedrig oder angemessen sein. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann vom Sachverständigen auf Grund der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht übernommen werden.

**Risikoabschlag
aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung**

Verkehrswert (unbelastet)	Faktor	Verkehrswert
295.000,00 €	0,9	<u>266.000,00 €</u>

Nach abschließender Überprüfung der Gesamtverhältnisse und unter Würdigung aller den Verkehrswert beeinflussenden Umstände in Verbindung mit dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag am **05. November 2024** ermittelt der Sachverständige den Verkehrswert des **Einfamilienhauses mit einem rückwärtigen Wintergartenanbau, belegen Polterberg 8, 24161 Altenholz-Knoop** gemäß § 6 ImmoWertV auf der Grundlage des nach §§ 35 bis 39 der ImmoWertV ermittelten Sachwertes mit rd.

€ 266.000,00

(In Worten: Zweihundertsechsundsechzigtausend Euro)

7.0. 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 05. Dezember 2024

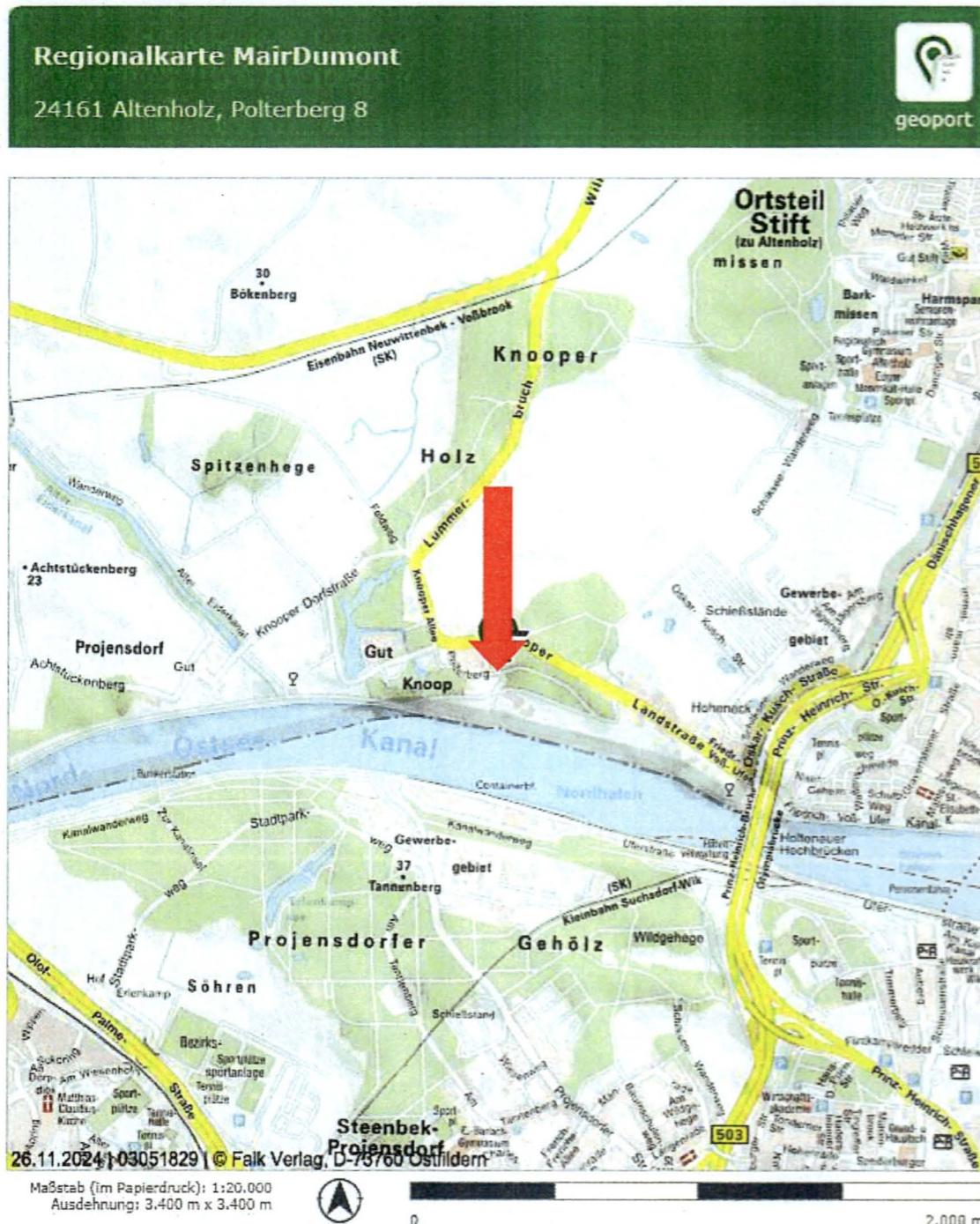

Heinz Lehmann

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



8.0. Anlagen

8.1. Übersichtsplan



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

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

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2024

8.2. Liegenschaftskarte

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 25.10.2024

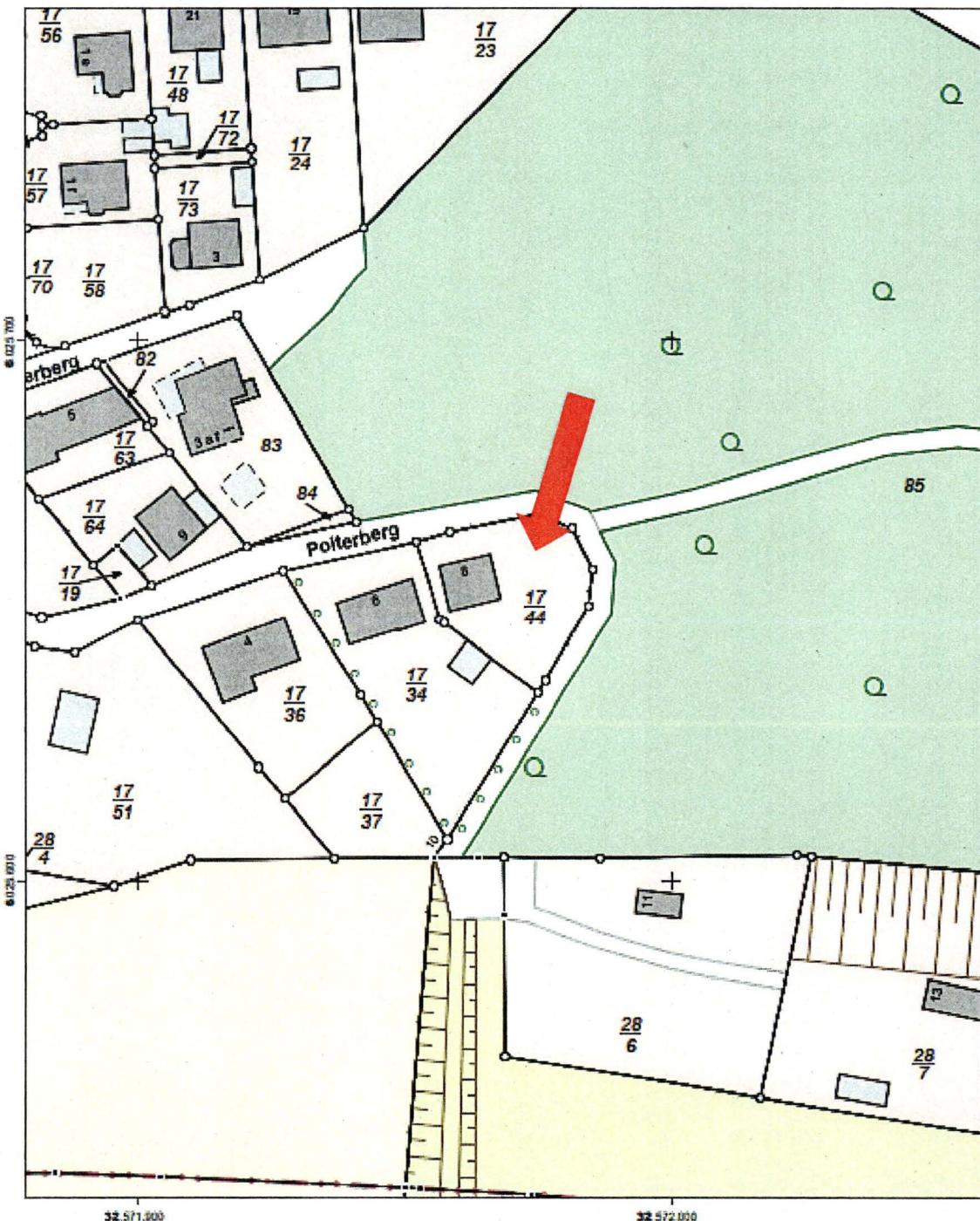
Flurstück: 17/44
Flur: 3
Gemarkung: Knoop

Gemeinde: Altenholz
Kreis: Rendsburg-Eckernförde

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erstellende Stelle: LVerGeo SH
Mercatorstraße 1
24106 Kiel
Telefon: 0431 383-2020
E-Mail: Poststelle@LVerGeo.landsh.de



Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Veröffentlichung, Umarbeitung, Verbreitung 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).

8.3. Anlage zur Satzung der Gemeinde Altenholz über die Außenbereichssiedlung „Polterberg“ Ortsteil Knoop

Anlage zur Satzung der
Gemeinde Altenholz über
die Außenbereichssiedlung
"Polterberg", Ortsteil Knoop

- - - - Geltungsbereich der
Satzung

M 1 : 2.000

Nachrichtliche Übernahmen:

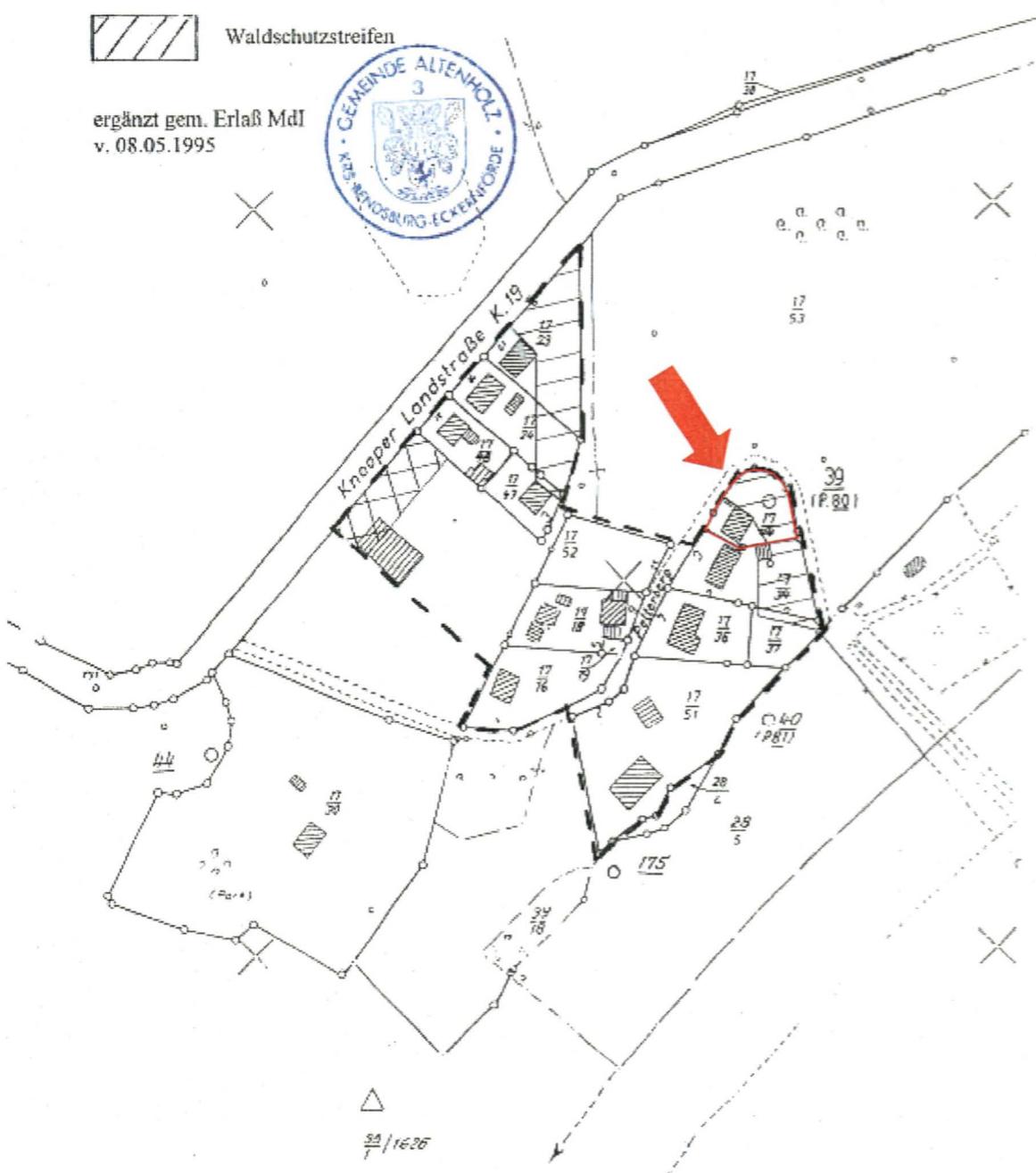


anbaufreie Strecke an der K 19

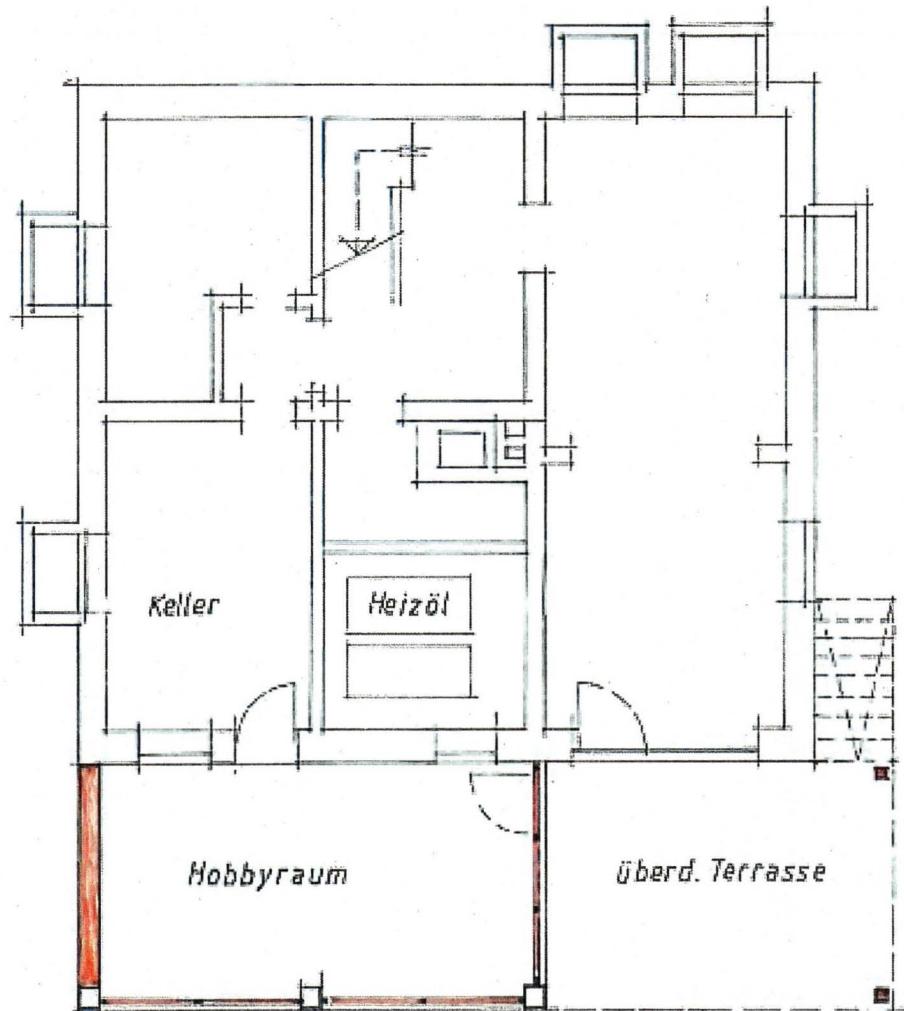


Waldschutzstreifen

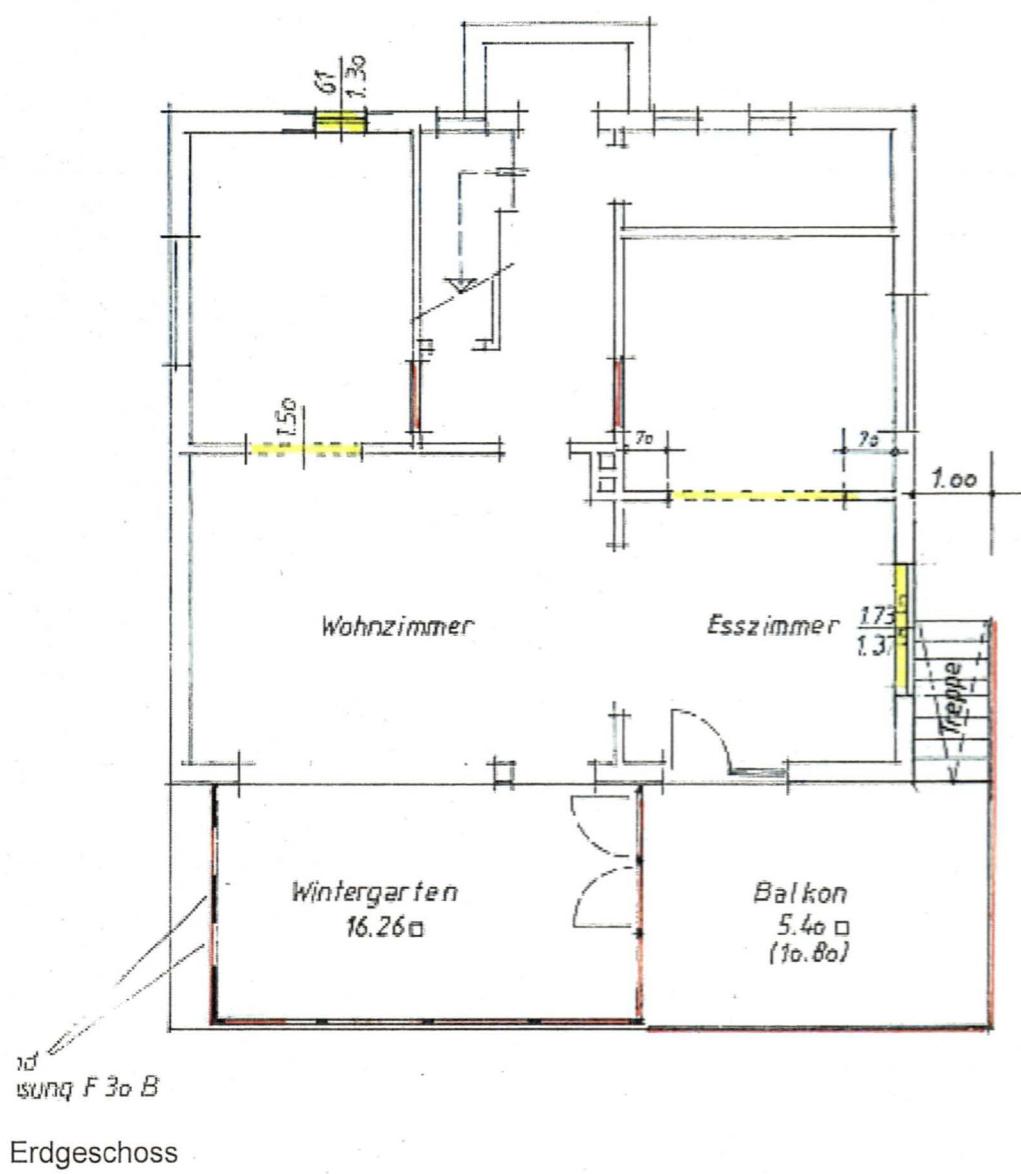
ergänzt gem. Erlass MdI
v. 08.05.1995



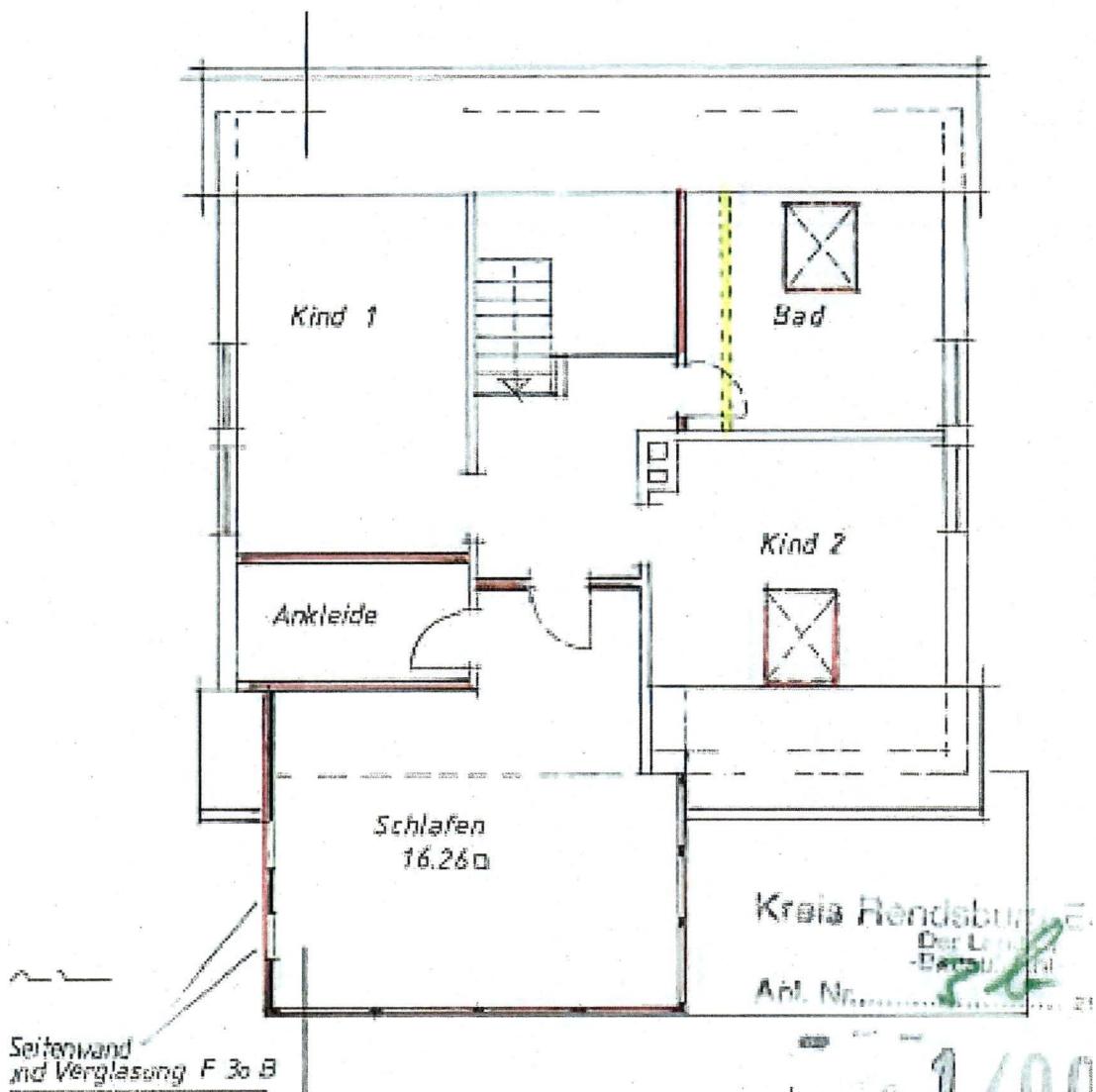
8.4. Grundrissskizzen



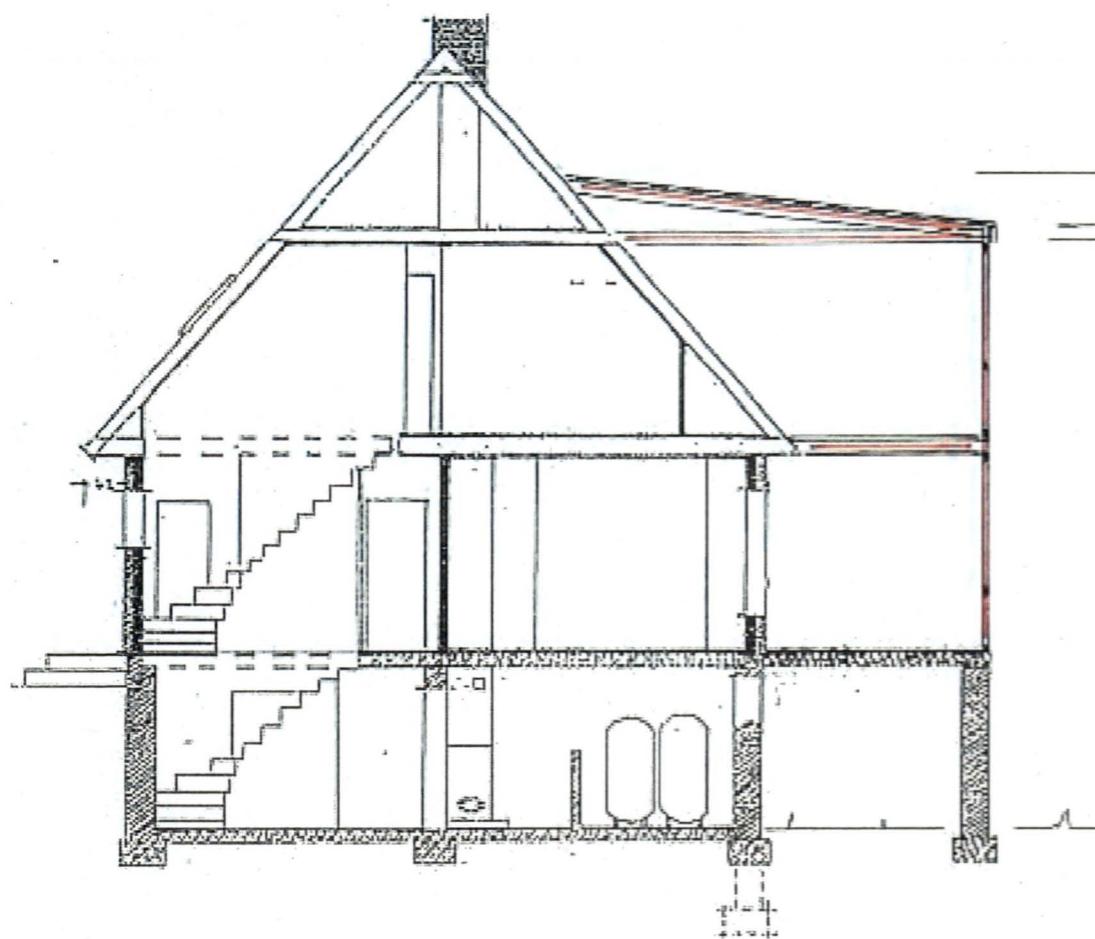
Kellergeschoß



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Schnitt

8.5. Fotodokumentation



Bild 1: Straßenansicht-Nordfassade



Bild 2: Rückansicht / Gartenansicht-Südfassade



Bild 3: Ostansicht



Bild 4: Umfeld in Richtung Osten



Bild 5: Umfeld in Richtung Westen



Bild 6: westlicher Vorgartenbereich



Bild 7: östlicher Vorgartenbereich



Bild 8: Eingangstor mit Zuwegung



Bild 9: Südwestansicht mit Wintergartenanbau



Bild 10: Zufahrt zum Kfz-Stellplatz über das Nachbargrundstück

9.0. Literatur- und Quellenverzeichnis

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kleiber - 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021)

Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 01. Juli 1987

letzte Änderung vom 15. September 2021

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung - BauNVO,
in der Fassung von der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch
Artikel 4 G vom 14. Juni 2021, vom 23. Juni 2021

GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

Hermann Luchterhand Verlag GmbH

Wertermittlerportal www.reguvis.de

