

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 nebst Anbau, belegen
Klausdorfer Straße 23, 24161 Altenholz-Klausdorf

Verkehrswert: € 394.000,00

Wertermittlungstichtag: 11. März 2025

Tag der Ausfertigung: 08. April 2025

Aktenzeichen: [REDACTED]

Registriernummer: 049 / 2025

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	6
1.3. Verkehrs- und Wohnlage des Bewertungsobjektes	7
1.4. Erschließungszustand	8
1.5. Baurechtliche Situation	9
1.6. Beschaffenheit und Topographie des Grundstückes	10
1.7. Baulastenauskunft	11
1.8. Altlasten- und Kontaminationsauskunft	11
1.9. Denkmalschutz	11
1.10. Energieausweis	12
1.11. Emissions- und Immissionsbelastung	12
1.12. Dichtheitsprüfung	12
1.13. Hausschwamm	13
1.14. Nachhaltigkeitszertifikat	13
2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen	13
2.1. Baubeschreibung	14
2.2. Außenanlagen	20
2.3. Instandhaltungsrückstau / Wirtschaftliche Minderungen / Besondere objektspezifische Gegebenheiten	20
2.4. Bauzahlen	25
2.4.1. Ermittlung der Wohnfläche	25
2.4.2. Ermittlung der Bruttogrundfläche	26
3.0. Wertermittlung	27
3.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren	28
3.2. Bewertung des Grund und Bodens	28
3.3. Wertermittlungsgrundlagen	29
3.4. Wertermittlung des Bodenwertes	29
4.0. Sachwertverfahren	32
4.1. Allgemeine Aussagen	32
4.2. Bestimmung der Restnutzungsdauer	33
4.3. Objektbezogene Aussagen	34
4.4. Objektspezifischer Sachwertfaktor	35
4.5. Berechnung des Sachwertes für das Einfamilienhaus	37

4.6. Berechnung des Sachwertes für den Anbau	39
5.0. Ertragswertverfahren	40
5.1. Allgemeine Aussagen	40
5.2. Bestimmung der Restnutzungsdauer	41
5.3. Berechnung des Rohertrages	41
5.4. Bestimmung der Bewirtschaftungskosten	42
5.5. Ermittlung des Liegenschaftszinses	44
5.6. Ermittlung des Vervielfältigers	47
5.7. Berechnung des Ertragswertes	48
6.0. Verkehrswert	49
7.0. Anmerkung des Sachverständigen zur Gutachtenerstellung	52
8.0. Anlagen	53
8.1. Regionalkarte	53
8.2. Orthophoto / Luftbild	54
8.3. Liegenschaftskarte	55
8.4. Grundrisskizzen	56
8.5. Fotodokumentation	59
9.0. Literatur- und Quellenverzeichnis	63

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 nebst Anbau, belegen Klausdorfer Straße 23, 24161 Altenholz-Klausdorf

1.0. Auftragsdaten des Gutachtens

Bewertungsobjekt:	Vermutlich vollunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss und einem vermutlich ausgebauten Spitzboden nebst einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Anbau mit einem ausgebauten Dachgeschoss. In dem Anbau ist im Erdgeschoss eine Einliegerwohnung vorhanden. Das Bewertungsobjekt ist belegen Klausdorfer Straße 23, 24161 Altenholz-Klausdorf. Ein Schuppen ist an der östlichen Grundstücksgrenze im Vorgartenbereich errichtet.
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 11. Februar 2025, zugestellt am 12. Februar 2025.
Aktenzeichen:	
Datenschutz:	Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden im Gutachten keine Namen und Anschriften von natürlichen und juristischen Personen ausgewiesen.
Wertermittlungstichtag:	11. März 2025

Ortstermin: 11. März 2025
Beginn des Ortstermins ca. um 10:30 Uhr,
Ende des Ortstermins ca. um 10:50 Uhr.

Anwesende bei

der Ortsbesichtigung: Der Sachverständige Herr Lehmann nebst Assistentin.

Das Einfamilienhaus wird vermutlich von dem Miteigentümer bewohnt. Mietverhältnisse bestanden zu dem Wertermittlungstichtag vermutlich nicht.

Im Rahmen des Ortstermins erfolgte eine Außenbesichtigung des Einfamilienhauses nebst Anbau von außerhalb der Grundstücksgrenzen. Der Zugang zu dem Bewertungsobjekt wurde vom Miteigentümer nicht ermöglicht.

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 nebst Anbau 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: von Altenholz
Blatt: 1273

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

Laufende Nr. 1:

Gemarkung	Flur	Flurstück Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
Klausdorf	006	26 / 13	Gebäude- und Freifläche, Klausdorfer Straße 23	1.062 m ²
Klausdorf	006	26 / 14	Verkehrsfläche, Klausdorfer Straße	23 m ²
Grundstücksgröße:				<u>1.085 m²</u>

Laufende Nr.1: Gelöscht

Laufende Nr. 2: Gemäß den Grundbuchdaten

Laufende Nrn. 1-3: Gelöscht

Laufende Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Eckernförde,
Az. [REDACTED]; eingetragen am 05. November 2024.

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

Die Grundbuchdaten stammen aus einem Grundbuchauszug vom 11. Februar 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 und somit der Grundbuchstand vom 11. Februar 2025 auch an dem Wertermittlungstichtag 11. März 2025 gültig ist. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann der Sachverständige diesbezüglich nicht übernehmen.

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

Das Bewertungsobjekt ist in der Gemeinde Altenholz, im Ortsteil Klausdorf, im Landkreis Rensburg-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. 31 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. 9 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 Bewertungsobjekt ist im Ortsteil Klausdorf südlich vom Gemeindezentrum Altenholz belegen.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich eingeschossige Einfamilienhäuser älteren Baujahrs, die in offener Bauweise errichtet wurden und landwirtschaftliche Felder und Wiesen westlich der Willy-Busch-Straße.

Gute Naherholungsmöglichkeiten sind im ca. 3 km entfernten Golf- und Landclub, Gut Uhlenhorst e.V. und der nahegelegenen Ostsee, Falkensteiner Strand (Entfernung ca. 5,6 km) sowie dem Nord-Ostsee-Kanal (Entfernung ca. 3,3 km) vorhanden.

Das Bewertungsobjekt ist südlich der Erschließungsstraße Klausdorfer Straße und an dem Kreisverkehr der Straßen Willy-Busch-Straße, Struckbrook und Klausdorfer Straße belegen.

Die Erschließungsstraße Klausdorfer Straße ist als eine 2 spurige, asphaltierte Anliegerstraße hergestellt. Die Kraftfahrzeuge können auf der Straßenseite des Bewertungsobjektes auf gekennzeichneten Flächen auf der Erschließungsstraße abgestellt werden. Dadurch verengt sich jedoch in diesem Bereich die Fahrbahn auf nur eine Fahrspur. Überwiegend werden die Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken abgestellt. Die beidseitig vorhandenen

Gehwege sind hausseitig mit Betonplatten und auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit Betonpflastersteinen befestigt. Separate Fahrradwege sind nicht eingerichtet.

Im öffentlichen Straßenverlauf ist kein Baumbestand vorhanden. Die Vorgärten der Privatgrundstücke sind mit Bäumen sowie Büschen und Hecken bepflanzt, so dass ein grünes Erscheinungsbild im Straßenumfeld des Bewertungsobjektes gegeben ist.

Die infrastrukturelle Versorgung (Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen) ist im direkten Umfeld des Bewertungsobjekts als durchschnittlich zu bezeichnen. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie weitere Infrastruktureinrichtungen (Gastronomiebetriebe, Ärzte, Schulen, Dienstleistungen) befinden sich nördlich in einer Entfernung von ca. 780 m (Luftlinie) im Gemeindezentrum von Altenholz. Weitere Einrichtungen befinden sich in der benachbarten Landeshauptstadt Kiel.

Ein nächstgelegener Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel / Buslinien (Linien 740 und 741) ist mit der Haltestelle Altenholz-Klausdorf Bahnübergang der Autokraft Kiel GmbH in der Klausdorfer Straße in einer Entfernung von ca. 280 m fußläufig gegeben.

Der nächste Bahnhof der Nordbahn, Linie Kiel-Flensburg, befindet sich in der ca. 9 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 der Erschließungsstraße Klausdorfer Straße belegen. Die Ausrichtung der Zimmer in dem Einfamilienhaus zum Sonnenverlauf ist als gut bis sehr gut (Südlage einiger Zimmer) zu bezeichnen. Die Küche und zwei Zimmer im Erdgeschoss sowie ein Zimmer und ein Bad im Dachgeschoss sind in Richtung Süden zum rückwärtigen Grundstücksbereich ausgerichtet. Zwei Zimmer und ein WC sowie der Eingangsflur im Erdgeschoss sowie zwei kleine Zimmer im Dachgeschoss sind in Richtung Norden zu der Erschließungsstraße ausgerichtet. Ein Zimmer im Dachgeschoss ist in Richtung Osten ausgerichtet.

Die Angaben sind den vorliegenden Grundrisszeichnungen und den Fotoaufnahmen vom Ortstermin entnommen

1.4. Erschließungszustand

Eine Erschließungsauskunft für das Bewertungsgrundstück, belegen Klausdorfer Straße 23, 24161 Altenholz, Gemarkung Klausdorf, Flur 006, Flurstück Nrn. 26 / 13 und 26 / 14 wurde im Rahmen dieser Wertermittlung auftragsgemäß 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 Bebauungsplan Nr. 10 der Gemeinde Altenholz stellt das Bewertungsgrundstück in der 2. Änderung vom 04. September 1985, belegen Klausdorfer Straße 23, 24161 Altenholz, Gemarkung Klausdorf, Flur 006, Flurstück Nrn. 26 / 13 und 26 / 14 als Teilgebiet 4 mit der Ausweisung Mischgebiet (MI), offene Bauweise (o), GRZ 0,4 und GFZ 0,5 dar. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit 1 angegeben. Baugrenzen sind vorhanden.

Die Ausweisung der GRZ mit 0,4 bedeutet, dass 40 % der Grundstücksfläche überbaut werden können. Die Ausweisung der GFZ mit 0,5 bedeutet, dass 50 % der Grundstücksfläche als Geschossfläche errichtet werden können.

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

Die tatsächliche Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück besteht aus einem vermutlich vollunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss und einem ausgebauten Spitzboden und einem nicht unterkellerten eingeschossigen Anbau

mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Das Dachgeschoss des Anbaus ist räumlich dem Einfamilienhaus zugeordnet. Im Erdgeschoss des Anbaus ist eine Einliegerwohnung eingerichtet. Ein Schuppengebäude ist vorhanden.

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 Altenholz am 17. März 2025 hat folgenden Sachstand ergeben:

- Unterlagen aus dem baulichen Ursprung liegen nicht vor.
- Mit Bauschein Nr. 471 / 02 / 73 wird am 18. März 2014 die Genehmigungsfreistellung nach § 68 Landesbauordnung (LBO) für den Umbau und die Erweiterung des Wohngebäudes mit einer Einliegerwohnung im Erdgeschoss des Anbaus beantragt.

Der Sachverständige geht von einem Baujahr des ursprünglichen Einfamilienhauses von 1955 gemäß der telefonischen Angabe der Miteigentümerin aus. Das Baujahr des Anbaus wird aufgrund der vorliegenden Bauaktenunterlagen mit dem Baujahr 2014 angenommen. Der Anbau erfolgte als Ausbau der ehemaligen Garage des Einfamilienhauses und als Aufstockung.

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

Anmerkung:

Gemäß Ortsbesichtigung ist ein Schuppen im vorderen Grundstücksbereich errichtet. Dieser Schuppen ist jedoch nicht in der Liegenschaftskarte eingezeichnet.

1.6. Beschaffenheit und Topographie des Grundstückes

Beschaffenheit:

Das Bewertungsgrundstück mit dem Einfamilienhaus nebst Anbau, belegen Klausdorfer Straße 23, 24161 Altenholz, Gemarkung Klausdorf, Flur 006, Flurstück Nrn. 26 / 13 und 26 / 14 ist unregelmäßig geschnitten.

Die nördliche Grundstücksgrenze an der Erschließungsstraße Klausdorfer Straße und dem Verkehrskreisel weist eine Breite von insgesamt ca. 49,50 m auf und verläuft im Bereich des Verkehrskreisels in einem leichten Bogen. Die rückwärtige, südwestliche Grundstücksgrenze

ist bogenförmig um ca. 9 m versetzt und weist insgesamt eine Breite von ca. 59 m auf. Die östliche Grundstücksgrenze weist eine Länge von ca. 37 m auf.

Topographie:

Das Grundstück befindet sich auf dem Höhenniveau der Erschließungsstraße und verläuft annähernd ebenerdig.

1.7. Baulastenauskunft

Eine Baulastenauskunft für das Bewertungsgrundstück, belegen Klausdorfer Straße 23, 24161 Altenholz, Gemarkung Klausdorf, Flur 006, Flurstück Nrn. 26 / 13 und 26 / 14 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 Bodenschutzbehörde teilt mit Schreiben vom 12. März 2025 für das Bewertungsgrundstück, belegen Klausdorfer Straße 23, 24161 Altenholz, Gemarkung Klausdorf, Flur 006, Flurstück Nrn. 26 / 13 und 26 / 14 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 Kontamination nicht Gegenstand der Wertermittlung sind.

1.9. Denkmalschutz

Das Einfamilienhaus auf dem Bewertungsgrundstück, belegen Klausdorfer Straße 23, 24161 Altenholz, Gemarkung Klausdorf, Flur 006, Flurstück Nrn. 26 / 13 und 26 / 14 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 dem § 80 Gebäude-Energie-Gesetz (GEG 2020) liegt dem Sachverständigen nicht vor, sodass keine Aussagen zum Energieverbrauch der Heizungsanlage und zum energetischen Zustand des Einfamilienhauses nebst Anbau gemacht werden können.

Anmerkung:

Gemäß vorliegender Bauunterlagen wurde das Einfamilienhaus nebst Anbau im Zuge des Umbaus im Jahr 2014 energetisch saniert.

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 finanzierenden 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 leichte Beeinträchtigungen am Bewertungsobjekt durch Immissions- und Emissionsbelastungen durch die nördlich verlaufende Klausdorfer Straße und den Verkehrskreisel festgestellt werden. Eine besondere Berücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung ist jedoch nicht erforderlich, da der ermittelte Bodenwert aus der Ortslage des Bewertungsgrundstückes stammt und diese Beeinträchtigungen hierin bereits berücksichtigt sind.

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 Wertermittlungstichtag 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 Außenbesichtigung der baulichen Anlagen keine Hinweise auf einen Hausschwammbefall 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: Vermutlich vollunterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss und einem vermutlich ausgebauten Spitzboden nebst einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Anbau mit einem ausgebauten Dachgeschoss. In dem Anbau ist im Erdgeschoss eine Einliegerwohnung vorhanden.

Das Bewertungsobjekt ist belegen Klausdorfer Straße 23, 24161 Altenholz-Klausdorf. Ein Schuppen ist an der östlichen Grundstücksgrenze im Vorgartenbereich errichtet.

Baujahr: Einfamilienhaus ca. im Jahr 1955 im baulichen Ursprung errichtet.
Anbau ca. im Jahr 2014 errichtet.

Stockwerke:	<u>Einfamilienhaus:</u>	<u>Anbau:</u>
	Kellergeschoss	Erdgeschoss
	Erdgeschoss	ausgebautes Dachgeschoss
	ausgebautes Dachgeschoss	
	ausgebauter Spitzboden (gemäß Angabe der Miteigentümerin)	

2.1. Baubeschreibung

Die nachstehende Baubeschreibung erfolgt aufgrund der durchgeführten Außenbesichtigung der baulichen Anlagen. Eine Baubeschreibung (BB) aus dem Ursprung liegt dem Sachverständigen für den Anbau und als Erläuterungen zur Baubeschreibung teilweise für das Hauptgebäude (Einfamilienhaus) vor. Eine Gewähr für die Richtigkeit der nachstehenden Angaben kann vom Sachverständigen nicht übernommen werden. Bautechnische Untersuchungen, z.B. Bauteilöffnungen, wurden nicht vorgenommen.

Anmerkung:

Die Baubeschreibung wurde um Angaben in Form eines vom Miteigentümer an die Miteigentümerin übermittelten Videos / Hausbegehung ergänzt. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben kann der Sachverständige diesbezüglich nicht übernehmen.

Einfamilienhaus:

Fundamente: Die Fundamente sind vermutlich als Betonstreifenfundamente hergestellt.

Kellerwände: Die Kellerwände sind vermutlich aus einem Kalksandsteinmauerwerk hergestellt.

Außenwände: Die Außenwände sind vermutlich als zweischaliges Mauerwerk bestehend aus einem Kalksandstein, einer Luftschicht und einem roten Verblendklinkerstein hergestellt.

Anmerkung:

Der Luftraum wurde nachträglich im Zuge der Umbaumaßnahmen (im Jahr 2014) mit einer Einblasdämmung entsprechend KfW-Anforderungen gemäß Erläuterung zur BB versehen.

Innenwände: Die Innenwände sind vermutlich aus einem Kalksandstein oder als Leichtbauwände hergestellt.

Unterer Abschluss: Der untere Abschluss ist vermutlich als Betonsohle hergestellt.

Decken: Die Geschossdecken sind als Beton bzw. Stahlsteindecke gemäß BB Umbau hergestellt. Die Dachgeschossdecke ist vermutlich als Holzbalkendecke errichtet.

Anmerkung:

Die Dämmung der Decke über dem Erker entspricht gemäß Erläuterung zur BB den KfW-Anforderungen. Außerdem wurde die Kellergeschossdecke gemäß Erläuterung zur BB ohne KfW-Anforderung gedämmt.

Dachaufbau: Ein Satteldach aus einer Holzkonstruktion mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen ist vorhanden. Im nördlichen Dachbereich ist eine Dachgaube vorhanden. Die Dachgaube ist mit Holzleisten verkleidet.

Anmerkung:

Gemäß Erläuterung zur BB sind sowohl die Dachflächen als auch die Dach- und Wandflächen der Dachgaube gemäß KfW-Anforderungen gedämmt.

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 mit älteren isolierverglasten Kunststoffrahmenfenstern ausgestattet.

Anmerkung:

Gemäß Erläuterung zur BB ist der Einbau eines Dachflächenfensters im Bad entsprechend der KfW-Anforderungen erfolgt.

Weiterhin sind 2 Dachflächenfenster in die südliche Dachfläche im Spitzbodenbereich eingebaut.

Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) oder andere energetische Kennziffern der Fenster sind nicht bekannt.

Türen: Die Hauseingangstür ist als einflügelige Holzrahmentür mit einem Glasausschnitt hergestellt.

Zwischen dem Wohnzimmer und dem Essbereich ist eine zweiflügelige Holzschiebetür vorhanden.

Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist eine Aussage zu den Innentüren nicht möglich.

Treppen: Die Dachgeschosstreppe ist eine Holztreppe mit Tritt- und Setzstufen. Ein umlaufendes Holzgeländer mit einem Holzhandlauf ist vorhanden. Der Spitzboden wird über eine Holztreppe mit Trittstufen erschlossen. Die Kellergeschosstreppe ist eine Stahltreppe mit Trittstufen aus Holz.

Fußbodenbelag: Die Fußböden im Flur, in der Küche und im Gäste-WC im Erdgeschoss sind gefliest. Im Wohn- / Essbereich im Erdgeschoss sowie in den Zimmern und im Flur im Dachgeschoss ist ein Holzdielenbodenbelag vorhanden. Der Fußboden im Kellergeschoss ist ein Estrichbodenbelag.

**Elektro-
installation:** Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist eine Aussage nicht möglich.

Heizung: Das Einfamilienhaus nebst Anbau wird über eine Ölzentralheizungsanlage beheizt. Zusätzlich ist gemäß BB ein zentraler Warmluftofen / Gestellofen für Festbrennstoffe vorhanden. Dieser wird vom Flur des Einfamilienhauses befeuert und hat je eine Öffnung zum Wohnzimmer und dem Essbereich. 3 Kunststofföltanks, mit einem Fassungsvermögen von ca. 4.000 Liter Heizöl, sind gemäß Miteigentümerin, im Kellergeschoss vorhanden. Gemäß BB befindet sich ein Holzlager auf dem Hof. Die Warmwasserversorgung erfolgt vermutlich zentral über die Heizungsanlage. Plattenheizkörper sind vorhanden. Im Bad ist ein Handtuchwärmeheizkörper vorhanden. Gemäß Aussage der Miteigentümerin ist im Flur und in der Küche eine Fußbodenheizung vorhanden.

**Sanitär-
ausstattung:** Im Erdgeschoss ist ein Gäste-WC mit einem Handwaschbecken und einem Stand-WC vorhanden. Die Farbe der Sanitärobjekte ist weiß. Die Wandflächen sind weiß gefliest. Eine Bordüre ist vorhanden.

Im Dachgeschoss ist ein Vollbad mit einer Badewanne, einem Waschtisch und einem wandhängenden WC vorhanden. Die Farbe der Sanitärobjekte ist weiß. Die Wandflächen sind weiß gefliest. Eine Bordüre ist vorhanden.

Küchen-

ausstattung: Eine Einbauküche mit Kochinsel, Unterschränken und einem Hochschrank mit weißen Fronten ist vorhanden. Eine Holzarbeitsplatte ist eingebaut. Ein Glaskeramikkochfeld sowie die üblichen Elektrogeräte sind eingebaut.

In den Normalherstellungskosten NHK 2010 ist der Einbau von Küchen nicht als Ausstattungsstandard definiert und daher gegebenenfalls als besonderes Bauteil anzusehen. In diesem Fall handelt es sich vermutlich um eine ältere Küchenausstattung, die nicht bei der Wertermittlung zu berücksichtigen ist.

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

Terrasse: Die Terrasse ist in Richtung Süden ausgerichtet und mit einem Holzdielenbodenbelag befestigt. Ein Holzschutzelement ist an der westlichen Terrassenseite zu der Einliegerwohnung hin errichtet.

Schuppen: Im vorderen Grundstücksbereich ist an der östlichen Grundstücksgrenze ein größerer Schuppen mit einer weiß verputzten Fassade errichtet.

Sonstiges:

- Ein Holzgartenhaus ist an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet.
- Ein Unterstand ist an der westlichen Hausfassade vorhanden.
- Ein Holzlager ist an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet.

Anbau:

Fundamente: Zusätzlich zu den vorhandenen Fundamenten des ehemaligen Garagengebäudes sind Fundamente als Betonstreifenfundamente hergestellt.

Außenwände: Zusätzlich zu den vorhandenen Außenwänden der Garage ist gemäß BB ein Holzständerwerk nach Statik mit einer Dämmung entsprechend den KfW-Anforderungen als Außenwand errichtet. Die Fassade ist mit Schichtstoffplatten als Rhombusschalung hergestellt.

Innenwände: Die Innenwände sind gemäß BB als Holzständerwerk gemäß Statik und als GK (Gipskarton)wände errichtet.

Unterer Abschluss: Der untere Abschluss ist vermutlich als Betonsohle hergestellt.

- Decken:** Die Erdgeschossdecke ist vermutlich aus Beton hergestellt. Die Dachgeschossdecke ist vermutlich als Holzbalkendecke errichtet.
- Dachaufbau:** Ein asymmetrisches Satteldach aus einer Holzkonstruktion als Kehlbalcken-Pfettendach nach Statik mit einer Eindeckung aus Betondachsteinen ist gemäß BB 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:** Gemäß BB ist der Anbau mit isolierverglasten Kunststoffrahmenfenstern (Baujahr 2014) den KfW-Anforderungen entsprechend ausgestattet. Im Dachgeschoss sind Dachflächenfenster eingebaut. Die bodentiefen Fenster im Dachgeschoss sind mit Edelstahlgeländern als Absturzsicherung ausgestattet.
- Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) oder andere energetische Kennziffern der Fenster sind nicht bekannt.
- Türen:** Die Wohnungseingangstür auf der Südseite ist als einflügelige Holzrahmentür mit einem Glasausschnitt hergestellt.
- Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist eine Aussage zu den Innentüren nicht möglich.
- Elektroinstallation:** Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist eine Aussage nicht möglich.
- Heizung:** Der Anbau wird über die Ölzentralheizungsanlage im Einfamilienhaus mitbeheizt.

Anbau: Einliegerwohnung im Erdgeschoss

- Fußbodenbelag:** Das Zimmer im Erdgeschoss ist mit einem Holzfußbodenbelag ausgestattet. Die Küche und der Flur sind mit grauen Fliesen gefliest.

**Sanitär-
ausstattung:** Das Duschbad ist mit einer bodengleichen Dusche nebst Glastrennwand, einem Waschtisch und einem wandhängenden WC ausgestattet. Die Wände sind halbhoch gefliest.

**Küchen-
ausstattung:** Eine kleine Einbauküche mit Unterschränken und einem Hochschrank mit grauen Fronten ist vorhanden. Eine Spüle, ein Kühlschrank und ein Backofen sind vorhanden. Ein Fliesenspiegel ist vorhanden.

In den Normalherstellungskosten NHK 2010 ist der Einbau von Küchen nicht als Ausstattungsstandard definiert und daher gegebenenfalls als besonderes Bauteil anzusehen. Da es sich bei der vorhandenen Einbauküche um eine einfache Küchenausstattung handelt, wird diese bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Dekoration: Die Wand- und Deckenflächen sind mit einer Raufasertapete tapeziert und gestrichen.

Sonstiges: - Ein Vordach aus einer Stahl- / Glaskonstruktion ist über der Eingangstür montiert.

Anbau: Dachgeschoss wird vermutlich über das Einfamilienhaus erschlossen

Treppen: Eine Holzeinschubtreppe führt in den nicht ausgebauten Spitzboden des Anbaus.

Fußbodenbelag: Die Zimmer im Dachgeschoss sind vermutlich mit einem Holzlaminatebodenbelag ausgestattet.

Dekoration: Die Wand- und Deckenflächen sind mit einer Raufasertapete tapeziert und gestrichen.

Gesamteindruck: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein älteres kleines Einfamilienhaus nebst seitlichen Anbau auf einem durchschnittlich großen Grundstück. Instandsetzungsmaßnahmen sind, soweit sichtbar, in geringem Maße erforderlich (siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens). Eine Innenbesichtigung wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht.

2.2. Außenanlagen

Das Einfamilienhaus ist ca. 13 m von der Erschließungsstraße Klausdorfer Straße belegen, sodass ein Vorgarten vorhanden ist. Der Vorgarten wird von einer Buchenhecke eingefasst. Die Zufahrt wird durch ein zweiflügeliges Metalltor gesichert. Die Zuwegung ist durch ein einflügeliges Metalltor gesichert. Zufahrt und Zuwegung werden von zwei halbhohen gebogenen Rotklinkermauern flankiert. Die Zuwegung und die Zufahrt nebst Hoffläche sind mit Betonpflastersteinen befestigt.

Die weiteren Grundstücksflächen sind als Rasenflächen angelegt. Die Grundstücksgrenzen sind mit Büschen und Hecken als Sichtschutz eingewachsen.

Die Mülltonnen werden ohne eine Einstellvorrichtung vor dem Schuppen abgestellt.

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. Die Alterswertminderung ist hierbei bereits berücksichtigt, siehe nachstehende Aufstellung.

Einfamilienhaus:

- Die älteren isolierverglasten Kunststoffrahmenfenster des Einfamilienhauses haben aufgrund ihres Baualters einen nachteiligen Wärmedurchlasskoeffizienten und sollten aus energetischen sowie substanzerhaltenden Gründen durch neue Fenster mit einem zeitgemäßen Wärmedurchlasskoeffizienten ersetzt werden.
- alterswertgeminderte Kosten ca. € 10.000,00
- Die vorhandene Dacheindeckung ist stark vermoost. Aus Gründen der Substanzerhaltung ist eine Reinigung der Dachfläche erforderlich.
- alterswertgeminderte Kosten ca. € 3.000,00
- Die Elektroausstattungen der Hausversorgung im Einfamilienhaus stammen vermutlich aus einer älteren Modernisierung und entsprechen somit nicht dem aktuellen Standard sowie den aktuellen VDE-Richtlinien. Um eine zeitgemäße Nutzung zu gewährleisten, sollten die Elektroausstattungen an die heutigen Erfordernisse angepasst werden. Eine neue Elektroverteilung ist vorzusehen. Der Hausanschluss bzw. die Hausverteilung sollten ebenfalls modernisiert werden.
- alterswertgeminderte Kosten ca. € 3.000,00
- Die vorhandene vermutlich ältere Ölzentralheizungsanlage muss mittelfristig aus energetischen, wirtschaftlichen sowie substanzerhaltenden Gründen erneuert werden. Eine moderne, energieeffiziente Heizungsanlage, Wärmepumpe nebst Photovoltaikanlage etc. ist einzubauen.
- alterswertgeminderte Kosten ca. € 25.000,00
- Politische Zielsetzung ist es, dass bis zum Jahr 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Um diese Zielsetzung zu erreichen, müssen verschiedene energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle, wie z. B. das Dach, die Fassade oder die Fenster, durchgeführt werden. Der Umfang der einzelnen Maßnahmen sowie die möglichen Förderbeiträge durch den Bund sind zum Wertermittlungstichtag kostentechnisch nicht abbildbar. Im langfristigen Investitionszeitraum müssen jedoch Kosten für eine energetische Sanierung vom Markt berücksichtigt werden.
- bisher noch kein Kostenansatz

- Aufgrund der nicht ermöglichten 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>Einfamilienhäuser</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>Einfamilienhäuser</u>	<u>Modernisierungsaufwand € / m² Wohnfläche</u>
Etwas unterdurchschnittlicher Zustand	€ 1.000,00 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 nebst Gargengebäude 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 € 41.000,00 angesetzt. Dieses entspricht einem alterswertgeminderten Instandsetzungsaufwand von rd. € 353,00 / m² Wohnfläche für das Einfamilienhaus nebst Anbau.

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	12.500,00 €	1,25	10.000,00 €
340 Innenwände / Vertikale Baukonstruktion			
350 Decken / Decken- und Bodenbeläge			
360 Dächer	3.300,00 €	1,10	3.000,00 €
370 Infrastrukturanlagen			
390 Sonstige Maßnahme - Maler			
400 Bauwerk - Technische Anlagen			
410 Abwasser, Wasser-, Gasanlagen			
Badezimmer			
420 Wärmeversorgung (Heizung, Warmwasser)	31.250,00 €	1,25	25.000,00 €
423 Heizkörper			
430 Raumluftechnische Anlagen			
440 Elektrische Anlagen	3.750,00 €	1,25	3.000,00 €
450 Kommunikationsanlagen			
500 Außenanlagen			
510 Erdbau			
520 Verkehrsflächen			
590 sonstige Außenanlagen (Dichtigkeitsprüfung)			
Gesamtkosten rd.:	<u>50.800,00 €</u>		<u>41.000,00 €</u>

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 Baualterklasse 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 aus der Bauakte zum Bauschein 471 / 02 / 73 vor.

Die Aufteilung der Wohnfläche ergibt sich gemäß der Wohnflächenberechnung für das Einfamilienhaus nebst Anbau im Dachgeschoss wie folgt:

Einfamilienhaus, Klausdorfer Straße 23, 24161 Altenholz

Erdgeschoss, ohne Anbau:	Zimmer	ca. 13,53 m ²
	Wohnzimmer	ca. 19,34 m ²
	Küche	ca. 8,95 m ²
	Flur	ca. 8,33 m ²
Wohnfläche:		<u>ca. 50,15 m²</u>
Dachgeschoss, mit Anbau:	Zimmer	ca. 19,26 m ²
	Zimmer	ca. 6,63 m ²
	Bad	ca. 6,01 m ²
	Flur	ca. 2,81 m ²
	Zimmer	ca. 20,56 m ²
	Flur	ca. 2,97 m ²
	Zimmer	ca. 7,47 m ²
Wohnfläche:		<u>ca. 65,71 m²</u>
Gesamtwohnfläche:		<u>ca. 115,86 m²</u>

Die Wohnfläche des Einfamilienhauses nebst Anbau im Dachgeschoss, belegen Klausdorfer Straße 23, 24161 Altenholz wird mit rd. 116 m² angenommen.

Die Aufteilung der Wohnfläche ergibt sich gemäß der Wohnflächenberechnung für die Einliegerwohnung im Erdgeschoss des Anbaues wie folgt:

Einliegerwohnung, Klausdorfer Straße 23, 24161 Altenholz

Erdgeschoss:	Flur	ca.	7,36 m ²
	Flur	ca.	2,33 m ²
	WC	ca.	1,31 m ²
	Zimmer	ca.	6,84 m ²
	Zimmer	ca.	13,12 m ²
Wohnfläche:		ca.	30,96 m²

Die Wohnfläche im Erdgeschoss der Einliegerwohnung, belegen Klausdorfer Straße 23, 24161 Altenholz wird mit rd. 31 m² angenommen.

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

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 Grundrissebenen mit Ausnahme von Kriechkellern, abgehängten Decken und nicht nutzbaren Hohlräumen.

Die Bruttogrundfläche wird aus der Fläche im Kellergeschoss, im Erdgeschoss und im Dachgeschoss für das Einfamilienhaus berechnet. Für den Anbau erfolgt die Berechnung aus der Fläche im Erdgeschoss und im Dachgeschoss. Die Berechnung erfolgt auf Basis der DIN 277 / 87.

Anmerkung:

Eine Berücksichtigung der Bruttogrundfläche des vermutlich ausgebauten Spitzbodens ist aufgrund fehlender Bewertungsunterlagen und der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nicht möglich. Eine Berücksichtigung erfolgt jedoch in Abschnitt 4.3.

Einfamilienhaus

Kellergeschoss	ca.	64 m ²
Erdgeschoss	ca.	65 m ²
Dachgeschoss	ca.	64 m ²
Gesamtfläche:	ca.	<u>193 m²</u>

Anbau

Erdgeschoss	ca.	38 m ²
Dachgeschoss	ca.	38 m ²
Gesamtfläche:	ca.	<u>77 m²</u>

Die ermittelte Bruttogrundfläche für das Einfamilienhaus, belegen Klausdorfer Straße 23, 24161 Altenholz beträgt gemäß durchgeführten Berechnungen ca. 193 m².

Die Bruttogrundfläche für den Anbau wird mit ca. 77 m² ermittelt.

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

3.0. Wertermittlung

Anmerkungen des Sachverständigen:

Der Sachverständige macht darauf aufmerksam, dass im Rahmen einer Ortsbesichtigung zur Feststellung des Verkehrswertes üblicherweise keine bautechnischen Untersuchungen vorgenommen werden und es sich insoweit nicht um ein Bausubstanzgutachten handelt.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass 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 11. März 2025.

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 Klausdorfer Straße 23, 24161 Altenholz, Gemarkung Klausdorf, Flur 006, Flurstück Nr. 26 / 13 weist gemäß Grundbuchauszug eine Grundstücksfläche von 1.062 m² auf. Das Flurstück Nr. 26 / 14 weist gemäß Grundbuchauszug eine Grundstücksfläche von 23 m² auf. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt ca. 1.085 m².

Im Rahmen der Wertermittlung ist von zwei unterschiedlichen Grundstücksqualitäten auszugehen.

Bewertung Gebäude- und Freifläche, Flurstück Nr. 26 / 13:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde hat für die Ortslage des Bewertungsgrundstücks den Bodenrichtwert in Höhe von € 310,00 / m² Grundstücksfläche zum Wertermittlungstichtag 01. Januar 2024 (Bodenrichtwertzone 215) ermittelt.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser, die in offener Bauweise errichtet sind. Des Weiteren bezieht sich der Bodenrichtwert auf eine Grundstücksfläche von 650 m², sodass 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.

- Wertmindernde Einflußmerkmale:

Wertmindernd ist zu berücksichtigen, dass Grundstücke, die eine größere bebaubare Grundstücksfläche als das dem Richtwert definitionsgemäß zu Grunde liegende Grundstück haben, aus Gründen der absoluten Kaufpreishöhe relativ (€ / m²) niedriger gehandelt werden. Da die Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts, 1.062 m² vom mitgeteilten Bodenrichtwertgrundstück, 650 m², abweicht, muss der Bodenrichtwert gemäß den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten angepasst werden.

- Werterhöhende Einflussmerkmale:

Wererhöhende Einflussmerkmale sind nicht zu berücksichtigen:

Anmerkung:

Der Umrechnungskoeffizient wird aus der Tabelle für Umrechnungskoeffizienten für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser entnommen.

Anpassung des Bodenrichtwertes gemäß Grundstücksgröße

Bodenrichtwert	310,00 € / m ² Grundstücksfläche
Bodenrichtwertgrundstück	650 m ²
Grundstücksgröße	1.062 m ²
Umrechnungskoeffizient gemäß GAA	0,83
Umrechnung Bodenrichtwert rd.	257,00 € / m² Grundstücksfläche

Bewertung Verkehrsfläche, Flurstück Nr. 26 / 14:

Das Bewertungsflurstück Nr. 26 / 14, in einer Größe von 23 m², ist gemäß Grundbuchauszug als Verkehrsfläche ausgewiesen. Eine Bebauung ist auf diesem Grundstück nicht möglich.

Üblicherweise wird für eine Verkehrsfläche ein m² - Preis in Höhe von ca. 10 Prozent bis 30 Prozent des Einfamilienhausbaulandpreises bezahlt.

Der Sachverständige geht aufgrund der Struktur und der nicht möglichen Nutzung von einem rd. 20-prozentigen Wertansatz vom Normbodenrichtwert aus.

3.5. Berechnung des Bodenwertes des Grundstücks

Der Bodenwert des Grundstücks am Wertermittlungsstichtag 11. März 2025 wird wie folgt berechnet:

Flurstück Nr.	Fläche	Größe	Bodenrichtwert	Faktor	Bodenwert
26 / 13	Gebäude- und Freifläche	1.062 m ²	257,00 €	1,00	272.934,00 €
26 / 14	Verkehrsfläche	23 m ²	310,00 €	0,20	1.426,00 €
	Gesamt:	<u>1.085 m²</u>			<u>274.360,00 €</u>
	Bodenwert (gerundet)				<u>274.000,00 €</u>

Der Sachverständige ermittelt den Bodenwert somit mit rd.:

€ 274.000,00

für das ca. 1.085 m² große Bewertungsgrundstück, belegen Klausdorfer Straße 23, 24161 Altenholz, Gemarkung Klausdorf, Flur 006, Flurstück Nrn. 26 / 13 und 26 / 14.

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 diese ca. im Jahr 1955 errichtet worden ist und das Baualter somit zum Wertermittlungstichtag 11. März 2025 ca. 70 Jahre beträgt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt ca. 80 Jahre, sodass die rechnerische Restnutzungsdauer für das Einfamilienhaus noch ca. 10 Jahre beträgt.

Entscheidend ist jedoch nicht die rechnerische Restnutzungsdauer, sondern die wirtschaftliche und substanzielle Restnutzungsdauer. Aufgrund der Bausubstanz, der durchgeführten Modernisierungen sowie der angenommenen Ausführung der im Abschnitt 2.3. des Gutachtens genannten Instandsetzungsmaßnahmen wird von einer wirtschaftlichen und substanziellen Restnutzungsdauer von noch ca. 40 Jahren ausgegangen.

Bezüglich der Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV) des Anbaus ist anzumerken, dass dieser ca. im Jahr 2014 errichtet worden ist und das Baualter somit zum Wertermittlungstichtag 11. März 2025 ca. 11 Jahre beträgt. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt ca. 60 Jahre, sodass die rechnerische und auch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer für den Anbau am Wertermittlungstichtag noch ca. 49 Jahre beträgt.

Entscheidend ist jedoch, dass der Anbau nicht ohne das ursprünglich errichtete Einfamilienhaus bestehen könnte. Der Anbau und das Einfamilienhaus bilden eine bauliche Schicksalsgemeinschaft. Die Restnutzungsdauer richtet sich nach dem Ursprungsgebäude und wird somit für den Anbau ebenfalls mit 40 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 Bezugseinheit 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 (Baupreisindex) 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 (Normalherstellungskosten 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.

Werthaltige besondere Bauteile sind in diesem Bewertungsfall für das Einfamilienhaus nebst Anbau nicht zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Für den vermutlich ausgebauten Spitzboden, dessen Bruttogrundfläche nicht bekannt ist, wird ein Zuschlag zu den Normalherstellungskosten vorgenommen.

Der Gartenschuppen wird in dem pauschalen Ansatz für die Außenanlagen berücksichtigt.

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

Für das Einfamilienhaus:

NHK 2010, Typ 1.01 freistehendes Einfamilienhaus, Kellergeschoss, Erdgeschoss, voll ausgebaut. Der Baupreis bei einer Standardstufe 3 beträgt ca. € 835,00 / m² Bruttogrundfläche (BGF).

Für den Anbau:

NHK 2010, Typ 2.21 Doppelhaus, Reihenendhaus, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut. Der Baupreis bei einer Standardstufe 3 beträgt modifiziert ca. € 945 / m² Bruttogrundfläche (BGF).

Anmerkung:

Die Normalherstellungskosten können modifiziert werden, da der Anbau / Umbau auf / in der bestehenden Einzelgarage erfolgte.

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.

Zum 01. Januar 2024 beträgt der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde veröffentlichte Sachwertfaktor für den Bezirk Nord / Ost 1,14.

Objektspezifische Eigenschaften sowie marktspezifische Gegebenheiten am Wertermittlungsstichtag werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ermittlung des Sachwertfaktors nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige wird daher im Folgenden einen geeigneten, objektspezifischen Sachwertfaktor anhand der aktuellen Marktsituation herleiten, da der mitgeteilte Sachwertfaktor vergangenheitsorientiert ist und nicht mehr die derzeitige Situation am Immobilienmarkt abbildet.

Sachwertfaktor

Sachwertausgangsfaktor gem. Gutachterausschuss	1,14
allgemeine Marktsituation	-0,10
Lagespezifische Marktsituation	-0,05
Wohnfläche	0,00
Standardstufe des Bewertungsobjekts	0,05
Energetischer Standard des Bewertungsobjektes	<u>-0,05</u>
Sachwertfaktor:	<u>0,99</u>

Der Sachverständige geht auf Grundlage des Herleitungsmodels im Abgleich mit den vor Ort festgestellten lage- und objektspezifischen Gegebenheiten von einem Sachwertfaktor von rd. 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 marktgerechte Anpassung des Sachwertfaktors.

4.5. Berechnung des Sachwertes für das Einfamilienhaus

Klausdorfer Straße 23, 24161 Altenholz

Normalherstellungskosten / m ² Bruttogrundfläche		835,00 €
Zuschäge für werthaltige, einzelne Bauteile - Spitzboden		<u>20,00 €</u>
Herstellungskosten / m ² Bruttogrundfläche		855,00 €
Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen:		
Gemäß Flächenberechnung beträgt die Bruttogrundfläche in m ²	193	
Herstellungskosten gesamt		165.015 €
zuzüglich der Entwicklung des Baupreisindex Bund 2010 = 100 Bund III. Quartal 2024 = 184,0	84,00%	138.613 €
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag		<u>303.628 €</u>
Regionaler Korrekturfaktor: Kreis Rendsburg-Eckernförde (BKI)	-11,0%	<u>-33.399 €</u>
regionalangepasste Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag		<u>270.229 €</u>
abzüglich Wertminderung wegen Alters, übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 40 Jahre linear =	0,5000	<u>135.114 €</u>
Zeitwert der baulichen Anlagen		135.114 €
zuzüglich Wert der baulichen Außenanlagen (pauschal)		8.000 €
Bodenwert gemäß Abschnitt 3.5. des Gutachtens rentierlicher		<u>273.000 €</u>
vorläufiger Sachwert		416.114 €
objektspezifischer Sachwertfaktor	1,00	416.114 €
marktangepasster Sachwert des Einfamilienhauses		<u>416.114 €</u>
<u>besondere objektspezifische Gegebenheiten (boG)</u>		
abzüglich besondere objektspezifische Gegebenheiten gemäß Abschnitt 2.3. des Gutachtens		-41.000 €
zuzüglich Bodenwert-Verkehrsfläche gemäß Abschnitt 3.5. des Gutachtens		<u>1.000 €</u>
Sachwert des Einfamilienhauses		376.114 €
Sachwert des Einfamilienhauses rd.		<u>376.000 €</u>

Der Sachwert des Bewertungsobjektes Einfamilienhaus, belegen Klausdorfer Straße 23, 24161 Altenholz wird somit zum Wertermittlungsstichtag 11. März 2025 mit rd. € 376.000,00 ermittelt:

4.6. Berechnung des Sachwertes für den Anbau

Klausdorfer Straße 23, 24161 Altenholz

Normalherstellungskosten / m ² Bruttogrundfläche		945,00 €
Zuschäge für werthaltige, einzelne Bauteile		<u>0,00 €</u>
Herstellungskosten / m ² Bruttogrundfläche		945,00 €
Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen:		
Gemäß Flächenberechnung beträgt die Bruttogrundfläche in m ²	77	
Herstellungskosten gesamt		72.765 €
zuzüglich der Entwicklung des Baupreisindex Bund 2010 = 100		
Bund III. Quartal 2024 = 184,0	84,00%	61.123 €
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag		<u>133.888 €</u>
Regionaler Korrekturfaktor: Kreis Rendsburg-Eckernförde (BKI)	-11,0%	<u>-14.728 €</u>
regionalangepasste Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag		<u>119.160 €</u>
abzüglich Wertminderung wegen Alters,		
übliche Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre,	0,5000	
Restnutzungsdauer 40 Jahre linear =		<u>59.580 €</u>
Zeitwert der baulichen Anlagen		59.580 €
zuzüglich Wert der baulichen Außenanlagen (pauschal)		2.000 €
Bodenwert gemäß Abschnitt 3.5. des Gutachtens rentierlicher		<u>0 €</u>
vorläufiger Sachwert		61.580 €
objektspezifischer Sachwertfaktor	1,00	61.580 €
marktangepasster Sachwert des Anbaus		<u>61.580 €</u>
besondere objektspezifische Gegebenheiten (boG)		
abzüglich besondere objektspezifische Gegebenheiten gemäß Abschnitt 2.3. des Gutachtens		0 €
Sachwert des Anbaus		<u>61.580 €</u>
Sachwert des Anbaus rd.		<u>62.000 €</u>

Der Sachwert des Bewertungsobjektes Anbau, belegen Klausdorfer Straße 23,
24161 Altenholz wird somit zum Wertermittlungsstichtag 11. März 2025 mit rd. € 62.000,00
ermittelt.

Der Gesamtsachwert des Bewertungsobjektes, Einfamilienhaus nebst Anbau, belegen Klausdorfer Straße 23, 24161 Altenholz wird somit zum Wertermittlungsstichtag 11. März 2025 mit rd. **€ 438.000,00** 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 Anbau wurde zum Wertermittlungstichtag vermutlich von dem Miteigentümer genutzt. Der Mietansatz für das Einfamilienhaus nebst Anbau erfolgt daher kalkulatorisch.

Grundsätzlich wird ein Mietenspiegel für Einfamilienhäuser nicht erstellt. Nach der aktuellen Rechtsprechung kann ein Mietenspiegel jedoch für Einfamilienhäuser als Orientierungshilfe dienen. Ein qualifizierter Mietenspiegel wird für die Gemeinde Altenholz nicht erstellt. Der Kreis Rendsburg-Eckernförde erstellt ebenfalls keinen qualifizierten Mietenspiegel.

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 Mietspiegel.

Für die Ermittlung des orts- und marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages sollen als Ansatz die Mietwerte aus dem Kieler Mietspiegel 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-Nettokaltmiete von € 8,43 / m² für eine Wohnfläche von 116 m² aus. Bei einer Wohnfläche von 31 m² wird eine Nettokaltmiete von € 9,38 / m² Wohnfläche ausgewiesen.

Der Gutachterausschuss im Landkreis Rendsburg-Eckernförde teilt in seinem Immobilienmarktbericht für den Lagebezirk Nord folgende durchschnittliche Mietpreise in Abhängigkeit zur Wohnfläche mit:

Wohnungsgröße	€/m ² Wohnfläche
bis 50 m ²	10,99 €
96 m ² bis 130 m ²	9,47 €

Auf Grund der Gemeindewohnlage in Altenholz und der Nähe zur Landeshauptstadt Kiel, der Größe des Einfamilienhauses und der Gartenfläche ist ein marktüblicher Mietertrag von € 10,00 / m² Wohnfläche für das Einfamilienhaus und für die Einliegerwohnung im Erdgeschoss des Anbaues von € 11,50 / m² Wohnfläche angemessen und marktüblich erzielbar.

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.

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 Einliegerwohnung im Anbau Klausdorfer Straße 23, 24161 Altenholz

Lage	m ² Wohnfl.	Istbetrag nettokalt	€/m ²	marktüblicher Betrag nettokalt
Einfamilienhaus nebst Anbau DG	116	nicht vermietet		10,00 € 1.160,00 €
Einliegerwohnung im EG	31	nicht vermietet		11,50 € 356,50 €
Gesamt	<u>147</u>			<u>1.516,50 €</u>

Der Sachverständige ermittelt somit einen marktüblich erzielbaren monatlichen Rohertrag von **€ 1.516,50** für das Einfamilienhaus nebst einer Einliegerwohnung im Anbau, belegen Klausdorfer Straße 23, 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 Liegenschaftszinssätzen 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 das Bewertungsobjekt, das zum Wertermittlungsstichtag 70 Jahre (Altbau) und 11 Jahre (Anbau) alt ist, Instandhaltungen an dem Gebäude notwendig.

Die Anpassung der Instandhaltungskosten zum Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag mit rd. 10,9 % p.a. des Rohertrages berechnet. Dieses entspricht einem Instandhaltungsaufwand von rd. € 13,50 / 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 einer Einliegerwohnung im Anbau 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- / Reihenhäuser	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 % Gewerbeflächenanteil	3,5 % - 7,0 %
• Wohn- und Geschäftshäuser, bis 20 % - 80 % Gewerbeflächenanteil	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:

- Eine Einliegerwohnung ist vorhanden.
- Ein Abstellschuppen ist vorhanden.
- Ein Garten ist vorhanden.

Negativ:

- Das Einfamilienhaus verfügt über eine relativ kleine Wohnfläche.
- Ein Ursprungsbaujahr von Baujahr 1955 für das Einfamilienhaus ist vorhanden.

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 40 Jahren beträgt 1,61. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz beträgt 1,92.

Der Sachverständige wird im nachstehenden Herleitungsmodell einen geeigneten und objektspezifischen Liegenschaftszinssatz für das Einfamilienhaus zum Wertermittlungstichtag 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 marktgerechte Anpassung des Liegenschaftszinssatzes.

objektspezifischer Liegenschaftszinssatz

Ausgangszinssatz	1,92%
allgemeine Marktsituation im Kreis Rendsburg-Eckernförde	0,35%
Lagespezifische Marktsituation in der Gemeinde Altenholz	0,20%
Wohnfläche	0,25%
Mietpreisniveau	0,15%
Restnutzungsdauer	0,10%
Zustand des Bewertungsobjekts (energetischer Zustand)	0,00%
objektspezifischer Liegenschaftszinssatz:	<u>2,97%</u>

In Würdigung dieser genannten Faktoren und der vorhandenen Gegebenheiten (ausgehend von einem Einfamilienhaus nebst Anbau und unter Berücksichtigung der konzeptionellen Besonderheiten des Bewertungsobjektes, aufgrund der Lage in der Gemeinde Altenholz, wird ein Liegenschaftszinssatz von rd. 3 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 40 Jahren ergibt sich für das Bewertungsobjekt folgender Vervielfältiger, gemäß Anlage zu § 34 ImmoWertV, bei einem Liegenschaftszinssatz von $3\% = 23,1147$. Der Vervielfältiger berücksichtigt bereits die Absetzung für das Alter, sodass diese nicht besonders anzusetzen ist.

5.7. Berechnung des Ertragswertes

Einfamilienhaus nebst Anbau, Klausdorfer Straße 23, 24161 Altenholz

Jahresrohertrag marktüblich	1.516,50 € mtl.	p.a.	18.198 €
-----------------------------	-----------------	------	----------

abzüglich nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:

Verwaltungskosten	6,0% des Jahresrohertrags	1.092 €
Instandhaltungskosten rd. € 13,50 / m	10,9% des Jahresrohertrags	1.984 €
Mietausfallwagnis	2,0% des Jahresrohertrags	364 €

Jahresreinertrag	14.759 €
------------------	----------

abzüglich Bodenwertverzinsung rentierlicher Anteil	3,0% von 273.000,00 €	8.190 €
---	-----------------------	---------

Reinertrag der baulichen Anlage	6.569 €
---------------------------------	---------

Vervielfältiger bei 40 Jahren Restnutzungsdauer, 3,0 % Liegenschaftszins	23.1148
--	---------

Ertragswert der baulichen Anlage	151.831 €
----------------------------------	-----------

zuzüglich Bodenwert, rentierlicher Anteil, gemäß Abschnitt 3.5.	273.000 €
---	-----------

vorläufiger Ertragswert des Einfamilienhauses nebst Anbau	424.831 €
---	-----------

besondere objektspezifische Gegebenheiten (boG)

alterswertgeminderte Instandsetzungsaufwendungen gemäß Abschnitt 2.3.	-41.000 €
---	-----------

zuzüglich Bodenwert-Verkehrsfläche gemäß Abschnitt 3.5. des Gutachtens	1.000 €
--	---------

Ertragswert des Einfamilienhauses nebst Anbau	384.831 €
---	-----------

Ertragswert des Einfamilienhauses nebst Anbau rd.	385.000 €
--	------------------

Der Ertragswert des Bewertungsobjektes Einfamilienhaus nebst Anbau, belegen Klausdorfer Straße 23, 24161 Altenholz wird somit zum Wertermittlungstichtag 11. März 2025 mit rd. € 385.000,00 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 (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 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 Anbau wird zum Wertermittlungstichtag 11. März 2025 mit € 438.000,00 bzw. € 2.980,00 / m² Wohnfläche für das Einfamilienhaus nebst Anbau ermittelt.

Der ermittelte Sachwert unter Berücksichtigung der erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von € 41.000,00 entspricht einem Verkehrswert von rd. € 3.259,00 / m² Wohnfläche.

Der zur Plausibilisierung ermittelte Ertragswert wird mit € 385.000,00 ermittelt und bestätigt somit den höheren Sachwert, der eine Eigennutzung berücksichtigt und somit in der Regel höher liegt als der ermittelte Ertragswert.

Die Lage des Bewertungsobjektes in der Gemeinde Altenholz, Ortsteil Klausdorf, 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. Dieses 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 Bodenwertes, des Sachwertfaktors und des Liegenschaftszinssatzes.

Das Bewertungsobjekt ist auf Grund der vorhandenen Hausgröße und der Grundstücksgröße als gut marktfähig anzusehen.

Eventuelle Gründe für Zu- oder Abschläge auf den ermittelten Sachwert liegen nicht vor bzw. sind im angewendeten Sachwertfaktor bereits berücksichtigt. Die notwendigen alterswertgeminderten Instandsetzungsmaßnahmen in Höhe von insgesamt € 41.000,00 sind im ermittelten Sachwert berücksichtigt und brauchen nicht weiter in Abzug gebracht werden. Dieser Betrag ist auch von einem möglichen Erwerber des Einfamilienhauses nebst Anbau aufzuwenden, bevor eine zeitgemäße Nutzung des Gebäudes möglich ist.

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 (Kaufpreisjahr 2023) und berücksichtigen nicht den individuellen Zustand des Einfamilienhauses sowie die Ortslage und sind daher nicht vergleichbar.

Der Sachverständige sieht hiernach den ermittelten Sachwert in Höhe von € 438.000,00 für das Bewertungsobjekt Einfamilienhaus nebst einer Einliegerwohnung im Anbau, belegen Klausdorfer Straße 23, 24161 Altenholz als bestätigt an.

Bezogen auf das Bewertungsobjekt sind folgende Einflüsse zu berücksichtigen:

Positiv:

- Eine Einliegerwohnung ist vorhanden.
- Ein Abstellschuppen ist vorhanden.
- Ein Garten ist vorhanden.

Negativ:

- Das Einfamilienhaus verfügt über eine relativ kleine Wohnfläche.
- Baujahr 1955, modernisiert 2014
- Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

Im Rahmen der Wertermittlung ist jedoch die nicht ermöglichte Innenbesichtigung zu berücksichtigen. Der Sachverständige nimmt einen marktkonformen Abschlag in Höhe rd. 10 % (Faktor 0,9) 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
438.000,00 €	0,9	<u>394.000,00 €</u>

Nach abschließender Überprüfung der Gesamtverhältnisse und unter Würdigung aller den Verkehrswert beeinflussenden Umstände in Verbindung mit dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungstichtag am **11. März 2025** ermittelt der Sachverständige den Verkehrswert des **Einfamilienhauses nebst Anbau, belegen Klausdorfer Straße 23, 24161 Altenholz-Klausdorf** gemäß § 6 ImmoWertV auf der Grundlage des nach §§ 35 bis 39 der ImmoWertV ermittelten Sachwertes mit rd.

€ 394.000,00

(In Worten: Dreihundertvierundneunzigtausend 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, dn 08. April 2025

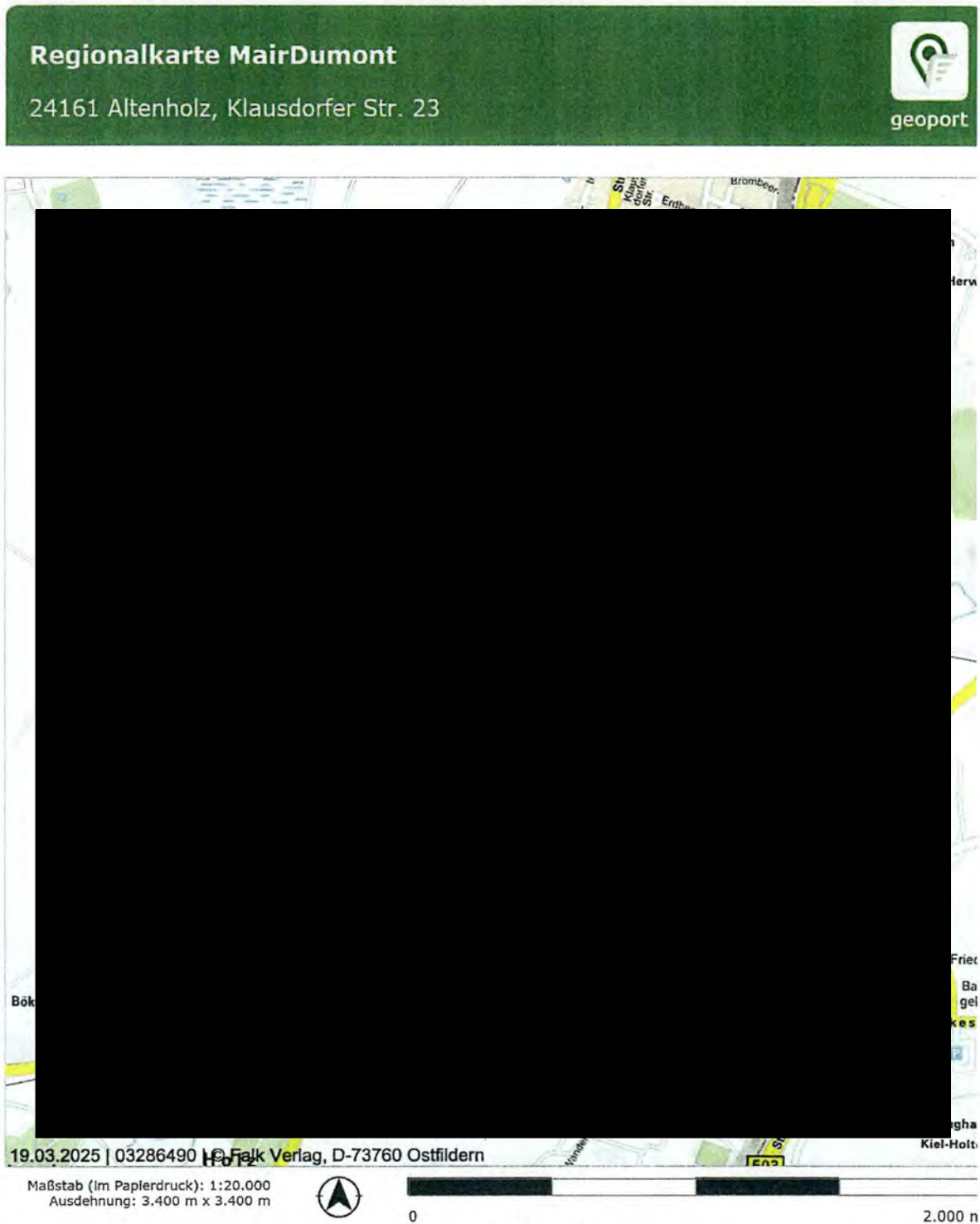
Heinz Lehmann

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



8.0. Anlagen

8.1. Regionalkarte



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: 2025

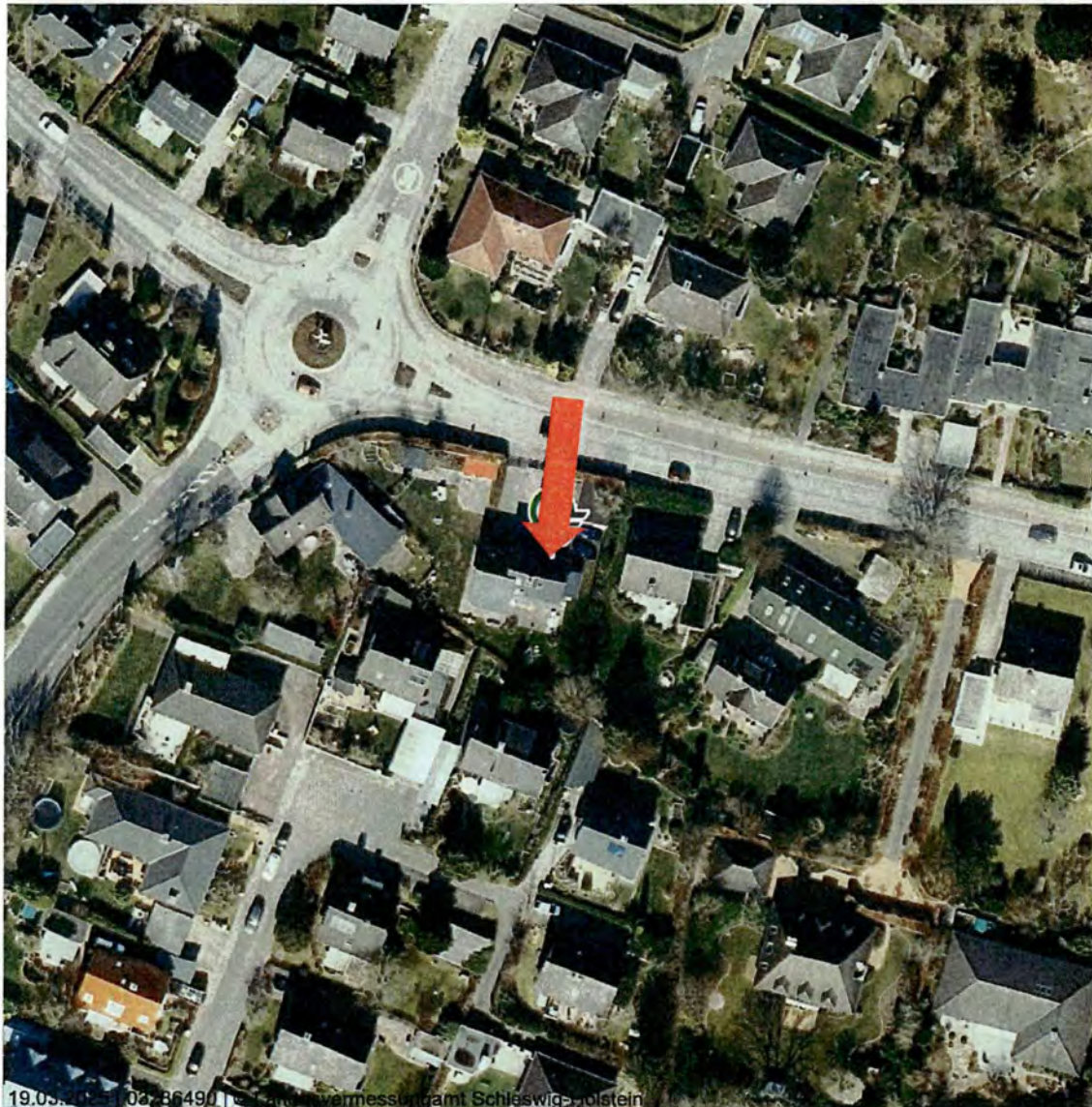
8.2. Orthophoto / Luftbild

Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein

24161 Altenholz, Klausdorfer Str. 23



geoport



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Schleswig-Holstein vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

8.3. Liegenschaftskarte

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 14.03.2025

Flurstück: 26/13
Flur: 6
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



32.572.600

Maßstab: 1:1000



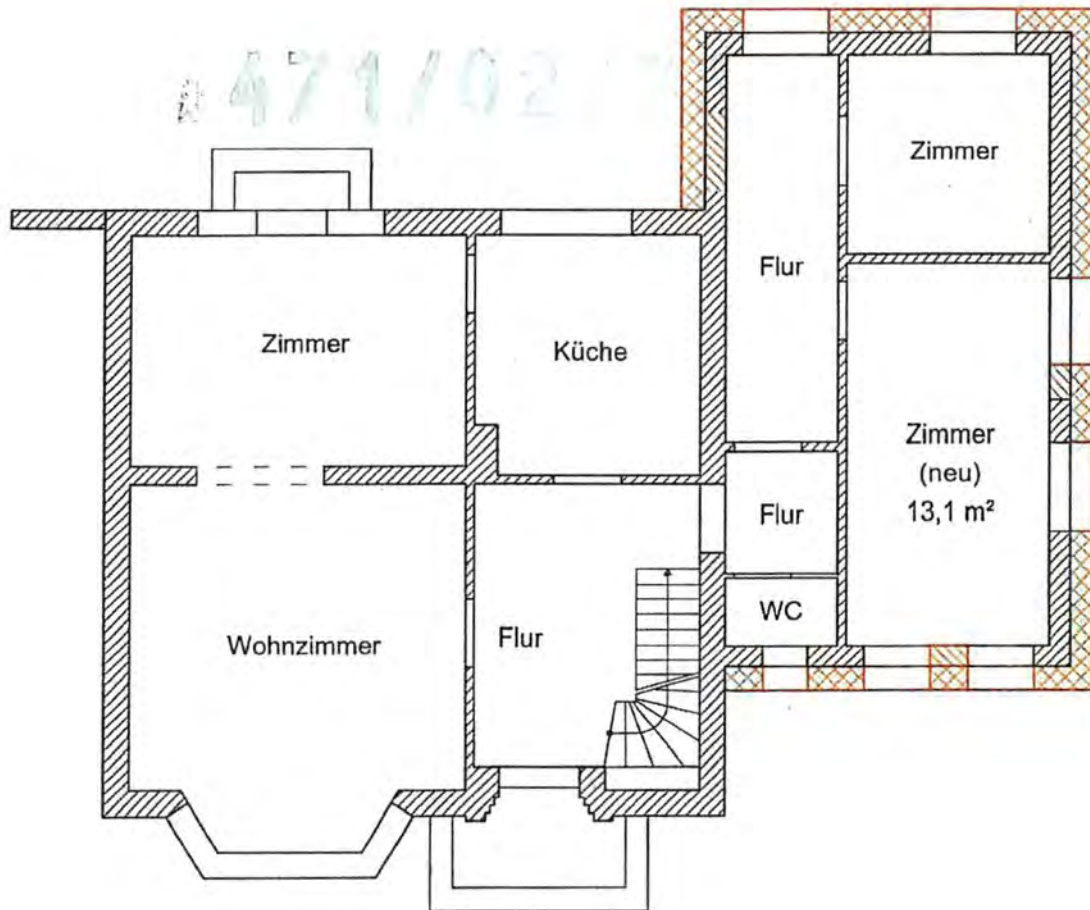
Meter

32.572.700

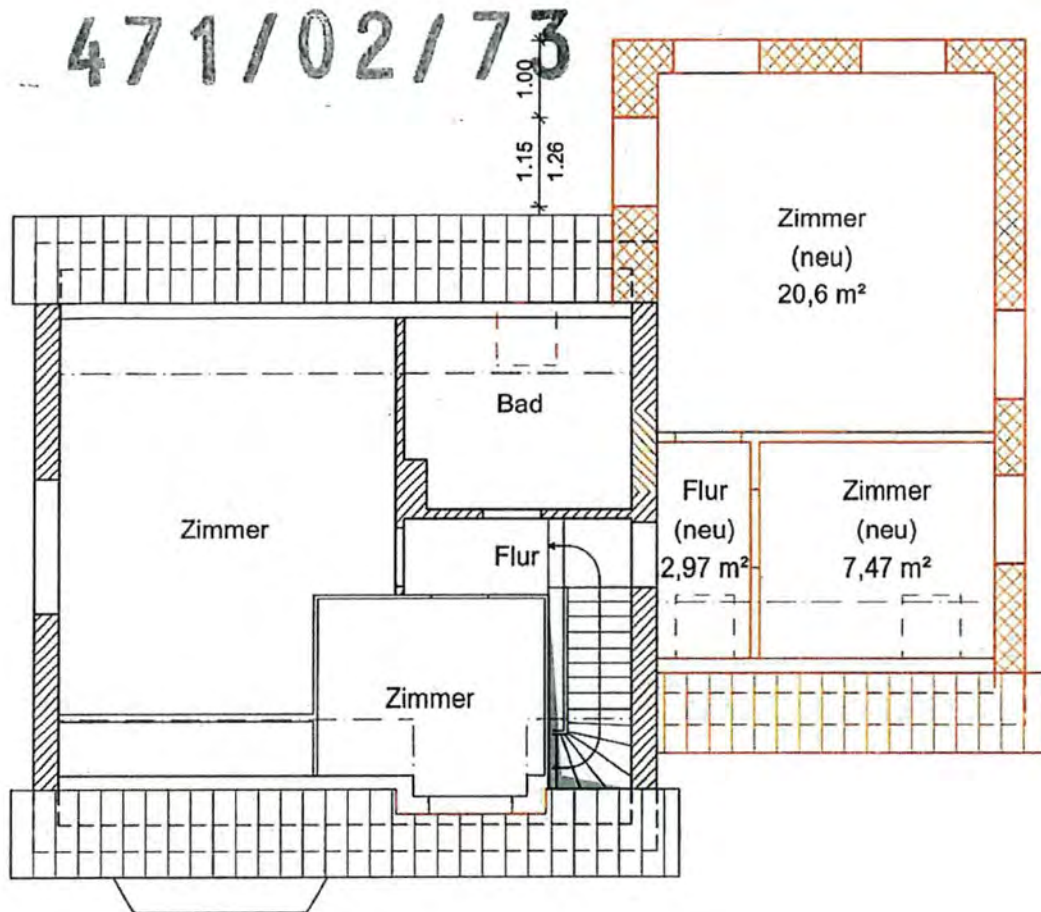
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend.
Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und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



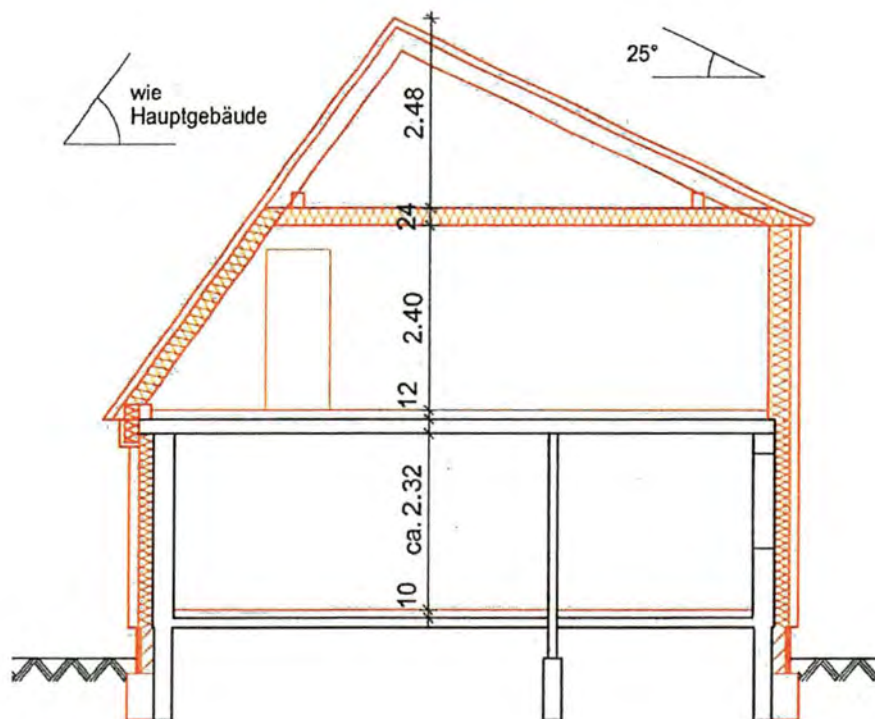
8.4. Grundrisskizzen



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Schnitt Anbau

8.5. Fotodokumentation



Bild 1: Straßenansicht-Nordansicht



Bild 2: nordöstliche Ansicht / Dachfläche mit Gaube



Bild 3: Umfeld Klausdorfer Straße in Richtung Osten



Bild 4: Umfeld Klausdorfer Straße in Richtung Westen zum Verkehrskreisel



Bild 5: Umfeld / hausseitiger Fußweg in Richtung Westen zum Kreisel



Bild 6: Schuppen im Vorgartenbereich mit Müllbehältern ohne Einstellvorrichtung



Bild 7: einflügeliges Zugangstor nebst Briefkastenanlage



Bild 8: zweiflügeliges Zufahrtstor



Bild 9: Westansicht Anbau



Bild 10: Südansicht mit separaten Eingang zu der Einliegerwohnung

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