

Diplom-Kaufmann
Torsten Imbeck

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

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

e

Büro Hamburg

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

Büro Kiel

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

Email: info@gutachter-imbeck.de

Verkehrswertgutachten



Bewertungsobjekt: Einfamilienhaus mit einer Kellergarage und
einem Wintergarten
belegen Buschberg 2, 24161 Altenholz

Verkehrswert: € 403.000,00

Bewertungstichtag: 20. August 2024

Tag der Ausfertigung: 18. November 2024

Aktenzeichen: Amtsgericht Eckernförde - 2 K 5 / 24 -

Registriernummer: 30 / 2024

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

Inhaltsverzeichnis

1.0. Auftragsdaten des Gutachtens	3
1.1. Grundbuchdaten	4
1.2. Ortslage	5
1.3. Verkehrs- und Wohnlage des Bewertungsobjektes	5
1.4. Erschließungszustand	6
1.5. Baurechtliche Situation	7
1.6. Beschaffenheit des Grundstücks	8
1.7. Baulasten	8
1.8. Altlasten- und Kontamination	8
1.9. Emissions- und Immissionsbelastung	8
1.10. Energieausweis	9
1.11. Denkmalschutz	9
2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen	9
2.1. Baubeschreibung	9
2.2. Außenanlagen	13
2.3. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	13
2.4. Bauzahlen	16
2.4.1. Ermittlung der Wohnfläche	16
2.4.2. Ermittlung der Bruttogrundfläche	17
3.0. Wertermittlung	18
3.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren	18
3.2. Bewertung des Grund und Bodens	19
3.2.1. Wertermittlungsgrundlagen	19
3.2.2. Wertermittlung des Bodenwertes	20
4.0. Sachwertverfahren	21
4.1. Allgemeine Aussagen	21
4.2. Bestimmung der Restnutzungsdauer	22
4.3. Objektbezogene Aussagen	22
4.4. Berechnung des Sachwertes für das Einfamilienhaus	23
5.0. Verkehrswert	24
6.0. Anmerkung des Sachverständigen zur Gutachtenerstellung	25
7.0. Anlagenverzeichnis	27
8.0. Literaturverzeichnis	28

Verkehrswertgutachten

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

Einfamilienhaus mit einer Kellergarage und einem Wintergarten belegen Buschberg 2, 24161 Altenholz

1.0. Auftragsdaten des Gutachtens

Bewertungsobjekt: Voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit einem nicht ausbaufähigen Dachgeschoss. Es sind eine Kellergarage und ein Wintergarten vorhanden. Das Gebäude befinden sich auf dem Grundstück Buschberg 2, 24161 Altenholz.

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

Auftraggeberin: Amtsgericht Eckernförde, - Abt. 2 K -,
Reeperbahn 45-47, 24340 Eckernförde,
durch Beschluss vom 9. Juli 2024
zugestellt am 12. Juli 2024

Aktenzeichen: 2 K 5 / 24

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

Wertermittlungsstichtag: 20. August 2024

Ortstermin: 20. August 2024
Beginn des Ortstermins um 10:45 Uhr,
Ende des Ortstermins ca. 11:30 Uhr.

**Anwesende bei
der Ortsbesichtigung:** Der Sachverständige sowie die Eigentümerin

Das Bewertungsobjekt wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung von der anwesenden Eigentümerin und deren Familie bewohnt. Mietverhältnisse sind aussagegemäß nicht vorhanden.

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

1.1. Grundbuchdaten

Amtsgericht: Eckernförde
Grundbuch: von Altenholz Blatt 1476
Bestandsverzeichnis:
Gemarkung: Klausdorf
Flur: 006
Flurstück Nr.: 165
Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Buschberg 2
Grundstücksgröße: 976 m²

Abteilung I:

Eigentümerin: 1. Frau, geb. am [REDACTED] 1980

Abteilung II:

Laufende Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsbeschränkung) für Gemeinde Altenholz; gemäß Bewilligung vom 26. Juli 1977; eingetragen am 05. August 1977.
Laufende Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Heizgerechtigkeit) für Stadtwerke Kiel AG, Kiel; gemäß Bewilligung vom 26. Juli 1977; eingetragen am 05. August 1977.
Laufende Nr. 3: gelöscht
Laufende Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Eckernförde. AZ.: 2 K 5/24); eingetragen am 08. März 2024.

Abteilung III:

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

Die Grundbuchdaten stammen aus einem Grundbuchauszug vom 9. Juli 2024.

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

Bemerkung:

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

1.2. Ortslage

Das Bewertungsobjekt ist in der amtsfreien Gemeinde Altenholz, im Landkreis Rendsburg-Eckernförde, belegen. In der Gemeinde Altenholz leben ca. 9.927 Einwohner (Stand per Dezember 2023) auf einer Gemeindefläche von ca. 19,04 km². Bedingt durch die zentrale Lage in Schleswig-Holstein grenzen die Nachbarlandkreise Plön, Segeberg, Steinburg, Dithmarschen und Schleswig-Flensburg sowie die kreisfreien Städte Kiel und Neumünster an den Landkreis Rendsburg-Eckernförde an. Die nordwestlich des Bewertungsobjektes belegene, ca. 19 km (Luftlinie) entfernte Stadt Eckernförde mit ca. 21.620 Einwohnern (Stand per Dezember 2023) hat eine Stadtfläche von ca. 20,87 km².

Die Kreisstadt Rendsburg (Entfernung ca. 34 km Luftlinie) mit ca. 30.545 Einwohnern (Stand per Dezember 2023) ist nach eigener Werbedarstellung das Zentrum eines Wirtschaftsraumes mit etwa 60.000 Menschen und südwestlich der Gemeinde Altenholz belegen. Die Stadt Rendsburg ist durch die Autobahnen A 210 und A 7 an das Bundesautobahnnetz angeschlossen.

Die östlich von der Stadt Rendsburg und südlich von der Gemeinde Altenholz belegene Landeshauptstadt Kiel ist das bedeutendste Zentrum in Schleswig-Holstein. In Kiel leben ca. 248.873 Einwohner (Stand per Dezember 2023) auf einer Gesamtfläche von ca. 118,65 km². Die Stadt Kiel (Entfernung ca. 11 km Luftlinie) ist an das Bundesautobahnnetz über die Autobahnen A 210 und A 215 angeschlossen. Die Großstadtmetropole Hamburg ist in ca. 60 Autominuten von Kiel erreichbar.

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

1.3. Verkehrs- und Ortslage des Grundstücks

Das Bewertungsobjekt ist südlich des Gemeindezentrums von Altenholz-Klausdorf belegen. Diese Ortslage zeichnet sich im Bereich des Bewertungsobjektes durch eine überwiegende

Wohnbebauung und der Nähe zur Kieler Bucht (Entfernung ca. 4,5 km Luftlinie) aus. Gute Naherholungsmöglichkeiten sind weiterhin am ca. 2,3 km entfernten Nord-Ostsee-Kanal vorhanden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet, überwiegend mit Einfamilienhäusern. Die Erschließungsstraße Buschberg ist eine zweispurige, asphaltierte Anliegerstraße. Parkmöglichkeiten für Pkw bestehen im Straßenverlauf parallel zur Fahrbahn auf der gegenüberliegenden Straßenseite, sodass eine Fahrspur bleibt. Die Kraftfahrzeuge werden überwiegend auf den Privatgrundstücken abgestellt. Beidseitig der Straße ist ein mit Betonplatten befestigter Gehweg vorhanden. Ein Fahrradweg ist nicht eingerichtet. Im Straßenverlauf ist Straßenbegleitgrün auf öffentlichem Grund nicht vorhanden. Auf den umliegenden Privatgrundstücken sind Vorgärten mit Rasenflächen sowie Büsche, Sträucher und Bäume sowie Hecken, als Grundstückseinfassung, gepflanzt.

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser sowie Reihenhauserzeilen. Das Wohngebiet ist vermutlich in den 1960er Jahren entstanden. Die Gebäude sind in ein- und zweigeschossiger, offener und geschlossener Bauweise errichtet worden.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der Gemeinde Altenholz in der Klausdorfer Straße oder in Altenholz-Stift in ca. 700 m (Luftlinie) Entfernung vorhanden. Eine Grundschule sowie eine Kita befinden sich in einer Entfernung von ca. 400 m (Luftlinie). Sämtliche Infrastruktureinrichtungen (Gastronomiebetriebe, Ärzte, Dienstleistungen) sind überwiegend in der Gemeinde Altenholz, in der Landeshauptstadt Kiel und in den Städten Eckernförde und Rendsburg erreichbar.

Ein Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel ist mit dem Busnetz der KVG (Kieler Verkehrsgesellschaft mbH) mit den Buslinien z.B. 740, und 741 vorhanden. Die Landeshauptstadt Kiel, die Kreisstadt Rendsburg sowie die Stadt Eckernförde sind somit gut erreichbar. Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 140 m Entfernung in der Klausdorfer Straße.

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

1.4. Erschließungszustand

Auf dem Bewertungsgrundstück Buschberg 2, 24161 Altenholz, Gemarkung Klausdorf, Flur 006, Flurstück Nr. 165 ruhen gemäß dem Schreiben des Bauamtes der Gemeinde Altenholz, der Bürgermeister, vom 24. Juli 2024 keine Forderungen.

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

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

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

1.5. Baurechtliche Situation

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für das Bewertungsgrundstück Buschberg 2, 24161 Altenholz, Gemarkung Klausdorf, Flur 006, Flurstück Nr. 165 ist nicht vorhanden. Die zulässige bauliche Nutzung ist daher nach § 34 des Baugesetzbuches (Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Nach dieser Vorschrift ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die tatsächliche Bebauung des Grundstücks besteht aus einem voll unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit einem nicht ausgebauten und nicht ausbaufähigen Dachgeschoss sowie einem Wintergartens. Im Kellergeschoss ist eine Garage eingebaut.

Die Bauakte wurde am 27. August 2024 in der Baubehörde im Amt Altenholz eingesehen. Folgender Sachstand wurde festgestellt:

- Der Bauschein Nr. 2474 / 70 vom 19. April 1971 genehmigt die Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und gasbefeuert Zentralheizung. Es handelt sich um ein Fertighaus. Der Rohbauabnahmeschein und der Schlussabnahmeschein sind in der Bauakte nicht vorhanden.
- Mit Bauschein Nr. 823 / 00 / 93 vom 7. September 1993 wurde der Anbau eines Wintergartens genehmigt. Der Rohbauabnahmeschein und der Schlussabnahmeschein sind in der Bauakte nicht vorhanden.
- Ca. 2016 wurde mit Modernisierungsarbeiten des Hauses durch die jetzige Eigentümerin begonnen. Siehe hierzu die Ausführungen in Abschnitt 2.0. und 2.3. des Gutachtens

Der Sachverständige geht auf Grund der vorliegenden Informationen von einem Baujahr von ca. 1971 für den baulichen Ursprung des Einfamilienhauses aus. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich jedoch nicht übernehmen.

1.6. Beschaffenheit des Grundstücks

Das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück ist in etwa trapezförmig geschnitten. Im Bereich der Erschließungsstraße an der südlichen Grundstücksgrenze beträgt die Grundstücksbreite ca. 36 m. Die östliche Grundstücksgrenze ist ca. 44 m lang. Die westliche Grundstücksgrenze ist ca. 31 m lang und die nördliche Grundstücksgrenze hat eine Breite von ca. 19 m. Das Flurstück liegt auf dem Höhenniveau der Erschließungsstraße und steigt in nördlicher Richtung um ca. 2,50 m an. Das Kellergeschoss ist daher freiliegend wodurch die Kellergarage ebenerdig zu befahren ist.

1.7. Baulasten

Der Sachverständige hat eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis für das Bewertungsgrundstück Buschberg 2, 24161 Altenholz, Gemarkung Klausdorf, Flur 006, Flurstück Nr. 165 am 22. Juli 2022 angefordert. Leider wurde die gewünschte Auskunft bis zur Erstellung des Gutachtens nicht übersendet. Der Sachverständige kann daher keine verbindlichen Auskünfte über etwa vorhandene Baulasten geben. Im Rahmen der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass keine Baulasten vorhanden sind. Eine Gewähr kann der Sachverständige diesbezüglich jedoch nicht übernehmen.

1.8. Altlasten- und Kontamination

Der Kreis Rendsburg-Eckernförde, Der Landrat, Fachdienst Umwelt, untere Bodenschutzbehörde teilt mit Schreiben vom 24. Juli 2024 für das Bewertungsgrundstück Buschberg 2, 24161 Altenholz, Gemarkung Klausdorf, Flur 006, Flurstück Nr. 165 Folgendes mit:

„Für das oben genannte Flurstück sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen bekannt.“

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

1.9. Emissions- und Immissionsbelastung

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

1.10. Energieausweis

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

1.11. Denkmalschutz

Das Einfamilienhaus ist nicht in das Verzeichnis der eingetragenen Kulturdenkmale des Landes Schleswig-Holstein eingetragen. Ein Denkmalschutz besteht somit für das Bewertungsobjekt, das Einfamilienhaus Buschberg 2, 24161 Altenholz nicht.

2.0. Beschreibung der baulichen Anlagen

Bewertungs-
gebäude:

Voll unterkellertes, eingeschossiges Einfamilienhaus mit einem nicht ausbaufähigen Walmdach, einem Wintergarten und einer Kellergarage. Das Haus wurde im baulichen Ursprung als Fertighaus errichtet.

Baujahr:

Das Einfamilienhaus wurde vermutlich ca. 1971 im baulichen Ursprung errichtet. Der Wintergarten wurde vermutlich ca. 1993 angebaut.

Stockwerke:

Kellergeschoss
Erdgeschoss
Nicht ausbaufähiges Dachgeschoss

2.1. Baubeschreibung

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

Fundament:

Die Fundamente sind gemäß BB aus Stampfbeton mit Stahleinlage hergestellt worden.

Außenwände

Die Außenwände bestehen gemäß BB im Keller aus ca. 30 cm starken Hohlblocksteinen. Die freiliegenden Außenwände mit einem ca. 60 cm hohen Sockel wurden mit braunen Verblendsteinen versehen. Im Erdgeschoss bestehen die Außenwände gemäß BB aus einer

Holzkonstruktion lt. Statik mit einer beidseitigen ca. 13 mm starken Vollspanplatte, 90 mm Steinwolle, 8 mm Asbest-Zementplatten und weißem Kunstharzrollputz. Die Gesamtstärke beträgt 14,5 cm.

Die Fassade wurde ca. 2016 im Erdgeschoss mit einem Wärmedämm-Verbundsystem ausgestattet.

Innenwände: Die Innenwände im Keller bestehen, soweit sichtbar, aus Kalksand- bzw. Gasbetonsteinen. Im Erdgeschoss sind die tragenden Innenwände aus einer Holzkonstruktion mit einer beidseitigen, ca. 13 mm starken Vollspanplatte mit Ausfachung durch Dämmplatten errichtet. Die Wände haben eine Gesamtstärke von ca. 11,6 cm. Die nicht tragenden Wände im Erdgeschoss haben einen ähnlichen Aufbau, sind jedoch nur 6,6 cm stark.

Deckenaufbau: Die Geschossdecken bestehen gemäß BB aus einer Holzkonstruktion mit beidseitigen Spanplatten, 60 mm Mineralfaser und Stahlbeton. Die Erdgeschossdecke ist eine Holzbalkendecke, die, soweit sichtbar, mit einer Dämmung ausgestattet ist.

Dachaufbau: Das Dach ist als Walmdach auf einer Holzkonstruktion hergestellt. Die Dacheindeckung besteht aus dunkelgrauen Betondachsteinen. Die Regenrinnen und Fallrohre sind aus Zink hergestellt. Das Dach und teilweise der Dachstuhl wurden aussagegemäß im Jahr 2016 neu gedeckt bzw. erneuert. Aussagegemäß wurde etwa vorhandenes Asbest in diesem Bereich entfernt.

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

Fenster: Es sind im Erdgeschoss isolierverglaste, weiße Kunststoffrahmenfenster vorhanden, die aussagegemäß im Jahr 2016 erneuert wurden. Im Kellergeschoss sind einscheibenverglaste Metallgitterfenster, Glasbausteine und auch isolierverglaste Kunststofffenster unbekannter Baujahre

vorhanden. Der U-Wert (Wärmedurchlasskoeffizient) der Fenster ist nicht bekannt.

Türen: Die Hauseingangstür ist eine dunkelgraue, einflügelige Kunststofftür mit einem feststehenden Seitenelement und einem Glasausschnitt. Die Innentüren sind im Erdgeschoss weiße Holzfurniertüren, die in einer Holz- zarge angeschlagen sind. Im Kellergeschoss sind auch Furniertüren im Naturholzdesign und FH Türen vorhanden.

Treppen: Die Geschosstreppe vom Kellergeschoss ins Erdgeschoss ist aus Betontrittstufen mit einem Werksteinbelag. Seitlich ist ein Handlauf als Absturzsicherung vorhanden. Zum Dachboden ist eine Einschubtreppe eingebaut

Heizung: Das Haus wurde gemäß BB über eine Gaszentralheizung beheizt. Derzeit ist keine Heizungsanlage installiert. Heizkörper sind im Erdgeschoss in den Zimmern ebenfalls nicht vorhanden. Im Kellergeschoss sind teilweise Rippenheizkörper eingebaut worden. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral über elektrische Durchlauferhitzer. Die Funktionsfähigkeit wurde nicht geprüft.

**Sanitär-
ausstattung:** Das ehemalige Gäste-WC im Erdgeschoss ist aktuell ohne Ausstattung und wird als Abstellfläche genutzt.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Vollbad mit einem Stand WC und einem Waschbecken. Die Elemente sind weiß. Es wurden Standardarmaturen eingebaut. Eine Sanierung des Badezimmers wurde begonnen, aber nicht beendet. Fliesen wurden nicht verlegt. Die Wand- und Deckenflächen wurden nicht gestrichen.

Im Kellergeschoss befindet sich ein Duschbad mit einem Stand-WC, einem Waschbecken und einer Dusche. Der Fußboden ist weiß gefliest, die Wände sind deckenhoch blau gefliest. Die Elemente sind weiß. Es wurden Standardarmaturen eingebaut. Ein Fenster ist vorhanden.

**Elektro-
installation:** Mit der Modernisierung der Elektroinstallationen (Anzahl der Steckdosen, Belastbarkeit der Leitungen etc.) wurde zwischen 2016 und 2020 begonnen. Die Arbeiten waren am Wertermittlungsstichtag noch nicht

abgeschlossen. Eine Funktionsprüfung der elektrischen Anlagen wurde nicht durchgeführt.

Küchen-
ausstattung:

Im Erdgeschoss des Hauses wurde mit dem Einbau einer Einbauküche mit Unter- und Oberschränken sowie einer Kunststoffarbeitsplatte im Holzdesign begonnen. Restarbeiten sind notwendig. Die Fronten sind teilweise grau und rot. Die üblichen Elektrogeräte wurden eingebaut.

In den NHK 2000 ist der Einbau von Küchen nicht als Ausstattungsstandard definiert und daher gegebenenfalls als besonderes Bauteil anzusehen. Bei den vorhandenen Küchenausstattungen wird auf Grund des Alters der Ausstattung unter Berücksichtigung der noch fehlenden Restarbeiten bei der Sachwertermittlung berücksichtigt.

Dekoration:

Die Decken und Wände des Hauses sind nach einer begonnenen Sanierung überwiegend nicht verputzt, tapeziert und / oder gestrichen worden.

In den Zimmern und Fluren ist auf dem Fußboden ein Laminat- bzw. Teppichboden verlegt worden. Im Wohnzimmer ist ein Eicheparkettboden vorhanden. Der Fußboden im Wintergarten und von Teilbereichen des Kellergeschosses ist mit unterschiedlichen Fliesen gefliest. Teilbereiche, wie beispielsweise das Badezimmer im Erdgeschoss, verfügen über keinen Bodenbelag.

Wintergarten:

Ein Wintergarten wurde ca. im Jahr 1993 aus einer Konstruktion von isolierverglasten Kunststofffenstern errichtet. Vermutlich wurde der Wintergarten im Rahmen der Modernisierung 2016 unter dem Dach des Hauses integriert. Die Decke des Wintergartens ist mit Rigipsplatten verkleidet. Der Wintergarten ist aus dem Wohnzimmer zu begehen.

Garage:

Die Kellergarage ist mit einem elektrischen Garagentor ausgestattet. Der Fußboden ist aus Beton.

Sonstiges:

Eine besondere Ausstattung ist nicht vorhanden.

Gesamteindruck:

Das Bewertungsobjekt verfügt über einen funktionalen Grundriss sowie eine ansprechende Größe und befindet sich in einer durchschnittlichen Wohnlage von Altenholz-Klausdorf. Das Einfamilienhaus hat teilweise einen Rohbaustandard und ist mit vielen Gegenständen vollgestellt.

Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf ist vorhanden (Siehe Abschnitt 2.3. des Gutachtens).

2.2. Außenanlagen

Das Einfamilienhaus ist ca. 14 m von der südlich verlaufenden Anliegerstraße entfernt errichtet worden, so dass ein großer Vorgarten vorhanden ist. Die Grundstückseinfassung zur Straße besteht aus Büschen, Sträuchern und kleineren Bäumen sowie einem Beet. Der Vorgarten ist überwiegend mit einer Rasenfläche angelegt. Büsche, Sträucher und Bäume sind ebenfalls vorhanden.

Die Garagenauffahrt befindet sich an der südöstlichen Grundstücksgrenze. Die Auffahrt ist mit Waschbetonplatten befestigt. Die Mülltonnen werden ohne besondere Einstellvorrichtungen im Bereich der Garagenauffahrt abgestellt.

Die Hauszuwegung führt an der östlichen Grundstücksgrenze entlang und ist mit Waschbetonplatten belegt. Über den Weg verteilt führen insgesamt 11 Stufen zum Hauseingang. Einige Büsche und Sträucher sind im Bereich der Zuwegung gepflanzt.

Die östliche Grundstückseinfassung besteht aus einer Thuja Hecke. Die nördliche Grundstücksgrenze ist verwildert. Die westliche Grundstücksgrenze ist ebenfalls verwildert.

Die Terrasse ist vom Wintergarten und vom Wohnzimmer aus zu begehen und ist mit Waschbetonplatten befestigt. Sie ist nach Süden und Westen ausgerichtet. Ein Zaun aus Holzpaletten ist als Absturzsicherung und Sichtschutz aufgestellt worden.

2.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

Die disponiblen Instandsetzungskosten sind die Kosten solcher Maßnahmen, deren Durchführung auch unter dem Gebot der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung nicht zwingend erforderlich sind. Hierbei sind Maßnahmen, von denen keine spürbare Nutzungsbeeinträchtigung ausgehen, deren Ausführung sich beispielsweise auf Grund einer geringen Restnutzungsdauer nicht rechnen und die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, also im Vergleich zu einem mangelfreien Bewertungsobjekt nicht zu einer Wertminderung führen, nicht zu berücksichtigen. Wertbeeinflussende disponible Kosten sind nicht in Höhe der tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten, sondern als alterswertgeminderte Kosten zu berücksichtigen.

Folgende nicht disponible Maßnahmen sind auszuführen:

- Eine Heizungsanlage sowie die dazugehörigen Heizkörper sind zu installieren. In diesem Zusammenhang sollte die Warmwasseraufbereitung über die Heizungsanlage umgebaut werden. Die vorhandene Warmwasseraufbereitung ist auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen.
- Die Drainage muss aussagegemäß erneuert werden.
- Das Badezimmer im Erdgeschoss muss fertiggestellt werden. Die Wand- und Deckenflächen müssen verputzt und gegebenenfalls gefliest werden. Die Badewanneneinfassung muss gefliest werden. Ein Fußbodenbelag, beispielsweise Fliesen, ist zu verlegen.
- Im Keller müssen die Wände verputzt werden. Eine dekorative Wiederherstellung der Wand- und Deckenflächen ist notwendig. Auch die Bodenbelege sind in Teilbereichen zu erneuern.
- Die Montage der Zimmertüren und Fenster ist teilweise noch nicht fertiggestellt. Bauschaum ist sichtbar. Eine dekorative Bearbeitung ist notwendig.
- Die Elektroanlage muss vervollständigt, auf Verkehrssicherheit und Funktionsfähigkeit geprüft werden.

Folgende disponible Maßnahmen sind auszuführen:

- Das Gäste-WC im Erdgeschoss muss wieder ausgestattet werden.

- Die sanitäre Ausstattung im Kellergeschoss stammt vermutlich noch aus dem baulichen Ursprung und entspricht, zumindest optisch, nicht mehr den aktuellen Wohnanforderungen. Eine Modernisierung ist notwendig.
- Die Ausstattung und Montage der Einbauküche kann noch vervollständigt werden.
- Die dekorative Ausstattung der Wand- und Deckenflächen ist zu überarbeiten. Auch die Bodenbeläge sind überholungsbedürftig.
- Der Wintergarten ist derzeit nicht beheizbar. Zur Verbesserung des Wohnkomforts und zur Anrechnung als Wohnfläche des Hauses wäre eine Ausstattung mit einer Heizung zu empfehlen.
- Um aus dem Wohnzimmer in den Garten zu gelangen, müsste aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Trittstufe eingebaut werden.
- Die Terrasseneinfassung (Absturzsicherung) und der Zugang zum Garten kann optisch und technisch verbessert werden.

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

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

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

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

Die Höhe der nicht disponiblen Kosten wird nach Rücksprache mit einem für den Sachverständigen tätigen Architekturbüro, den Kostenangaben der Fachliteratur und aufgrund von Erfahrungswerten des Sachverständigen mit ca. € 100.000,00 geschätzt. Dies entspricht einem Kostenansatz von rd. € 538,00 / m² Wohnfläche. Dieser Kostenansatz kann als zu hoch, zu niedrig oder für den Umfang der auszuführenden Arbeiten als angemessen angesehen werden. Dies wird auch von der Art der Ausführung der Arbeiten beeinflusst.

Die disponiblen Kosten für die Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten werden, unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung nach Rücksprache mit einem für den Sachverständigen tätigen Architekturbüro, den Kostenangaben der Fachliteratur und aufgrund von Erfahrungswerten des Sachverständigen mit mindestens ca. € 50.000,00 zum Wertermittlungstichtag angesetzt. Dieses entspricht einem Instandhaltungsaufwand von rd. € 269,00 / m² Wohnfläche. Dieser Kostenansatz kann als zu hoch, zu niedrig oder für den Umfang der auszuführenden Arbeiten als angemessen angesehen werden. Dies wird auch von der Art der Ausführung der Arbeiten beeinflusst.

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

Insgesamt werden als objektspezifische Grundstücksmerkmale somit Kosten in Höhe von rd. € 150.000,00 verkehrswertmindernd berücksichtigt. Etwaige Kosten einer eventuellen Asbestentsorgung sind hierin nicht berücksichtigt.

2.4. Bauzahlen

2.4.1. Ermittlung der Wohnfläche

Für das Einfamilienhaus ist eine Wohnflächenberechnung eines Architekten in den Bauunterlagen vorhanden. In den Grundrisszeichnungen sind Flächenangaben bzw. Maße angegeben. Gemäß der vorhandenen Aufstellung der Bauakte beträgt die Wohnfläche im Erd- und Kellergeschoss ca. 172 m². Der nachträglich errichtete Wintergarten hat gemäß den vorliegenden Unterlagen eine Nutzfläche von ca. 17,81 m². Die diesbezügliche Wohn-/ Nutzfläche beträgt somit ca. 190 m². Der Sachverständige hat die nachstehende Flächenaufteilung anlässlich der Ortsbesichtigung durch ein überschlägiges Aufmaß (keine Wohnflächenberechnung gemäß DIN) überprüft und keine wertbeeinflussenden Abweichungen zur vorliegenden Wohnflächenberechnung festgestellt. Die Raumaufteilung ist zu den Ursprungsangaben allerdings verändert. Ein überdachter Freisitz ist nicht mehr vorhanden.

Die Aufteilung der Wohnfläche ist gemäß der vorliegenden Wohnflächenberechnung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Aufteilung wie folgt:

Einfamilienhaus, Buschberg 2, 24161 Altenholz

Erdgeschoss:	Wohnzimmer	ca.	37,30 m ²
	Zimmer	ca.	16,44 m ²
	Zimmer	ca.	11,07 m ²
	Flur	ca.	10,16 m ²
	WC	ca.	2,25 m ²
	Küche mit Eingangsbereich	ca.	18,50 m ²
	Bad	ca.	14,43 m ²
	Zimmer	ca.	13,03 m ²
	Zimmer	ca.	11,98 m ²
	Wintergarten (Nutzfläche)	ca.	17,81 m ²
	Summe Erdgeschoss	ca.	152,97 m ²
Kellergeschoss:	Zimmer	ca.	12,53 m ²
	Zimmer	ca.	12,59 m ²
	Bad	ca.	5,20 m ²
	Flur	ca.	3,26 m ²
	Summe Kellergeschoss	ca.	33,58 m ²
Wohnfläche:	Gesamt	ca.	<u>186,55 m²</u>

Die Wohnflächenangabe gemäß Bauakte von ca. 186 m², ohne überdachtem Freisitz, für das Einfamilienhaus Buschberg 2, 24161 Altenholz, wird somit bestätigt. Eine Gewähr für die Größe der Wohnfläche kann der Sachverständige nicht übernehmen.

2.4.2. Ermittlung der Bruttogrundfläche

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

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

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

Kellergeschoss	ca.	153 m ²
Erdgeschoss	ca.	155 m ²
Gesamt	ca.	<u>308 m²</u>

Die ermittelte Bruttogrundfläche für das Einfamilienhaus Buschberg 2, 24161 Altenholz beträgt somit rd. 308 m².

3.0. Wertermittlung

Anmerkungen des Sachverständigen:

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

Es wurden vom Sachverständigen keine Untersuchungen:

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

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

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

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

3.1. Auswahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

3.2. Bewertung des Grund und Bodens

3.2.1. Wertermittlungsgrundlagen

Nach § 6 ff der Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Bewertungsobjektes die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Der Wertermittlungstichtag ist im vorliegenden Fall der 20. August 2024. Dies gilt auch für den Zustand des Grundstücks, der sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage bestimmt. Hierzu gehören insbesondere:

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

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

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

3.2.2. Wertermittlung des Bodenwertes

Das Bewertungsgrundstück weist eine Grundstücksfläche von ca. 976 m² auf.

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

Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenwertes zum Bewertungstichtag ist nicht zu berücksichtigen, da die Ermittlung des Bodenrichtwerts zum Wertermittlungstichtag erst ca. 8 Monate zurückliegt und sich die Immobilienpreise in dieser Zeit, nicht merklich verändert haben.

Das Bewertungsgrundstück verfügt über eine größere Grundstücksfläche als das Richtwertgrundstück.

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

Anpassung an die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks:

Da die Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts mit 976 m² von der Größe des Bodenrichtwertgrundstück abweicht, muss der Bodenrichtwert gemäß den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg-Eckernförde veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten angepasst werden und wird zum Bewertungstichtag wie folgt ermittelt:

Bodenrichtwert:	€ 310,00 / m ² Grundstücksfläche
Größe Bodenrichtwertgrundstück:	650 m ²
Umrechnungskoeffizient:	0,85
Größe Bewertungsgrundstück:	976 m ²

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstückes wird daher wie folgt ermittelt:

$$\text{Umrechnung: } € 310,00 / \text{m}^2 \times 0,85 \times 976 \text{ m}^2 = \text{rd. } € 257.176,00$$

Der Sachverständige ermittelt den Bodenwert des Bewertungsobjektes somit mit insgesamt

rd. € 257.000,00

4.0. Sachwertverfahren

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

4.1. Allgemeine Aussagen

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

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

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

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

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

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

4.2. Bestimmung der Restnutzungsdauer

Bezüglich der Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer (§ 38 ImmoWertV) ist anzumerken, dass das Einfamilienhaus vermutlich im Jahr 1971 errichtet worden ist. Das Baualter am Wertermittlungstichtag beträgt somit ca. 53 Jahre. Die übliche angenommene Gesamtnutzungsdauer beträgt ca. 80 Jahre, sodass die rechnerische Gesamtnutzungsdauer noch ca. 27 Jahre beträgt.

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

4.3. Objektbezogene Aussagen

Als besondere Bauteile werden für das Einfamilienhaus die Einbauküche und der Wintergarten berücksichtigt. Der Zeitwert wird pauschal mit ca. € 15.000,00 angesetzt.

Die Normalherstellungskosten (NHK) 2000 für das Einfamilienhaus:

NHK 2000, Typ 1.03 Einfamilienhaus, Keller-, Erdgeschoss, nicht ausbaufähiges Dachgeschoss, mittlere bis gehobene Ausstattung, systembedingtes Baujahr ca. 1984 = € 650,00 / m² Bruttogrundfläche (BGF).

Anmerkung:

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Fertighäuser nicht in den NHK 2000 aufgeführt werden. Aufgrund der Baustruktur des Bewertungsobjektes ist daher der Kostenansatz eines Einfamilienhauses Typ 1.03 anzusetzen. Jedoch ist nach Rücksprache mit einem für den Sachverständigen tätigen Architekturbüro und aufgrund von Erfahrungswerten ein Abschlag von ca. 10 % auf die Normalherstellungskosten für das Einfamilienhaus aufgrund der unterschiedlichen Bausubstanz bzw. Bauausführung vorzunehmen.

4.4. Berechnung des Sachwertes für das Einfamilienhaus Buschberg2, 24161 Altenholz

Normalherstellungskosten / m ² Bruttogrundfläche		585,00 €
zuzüglich der Entwicklung des Baupreisindex Bund 2000 = 100 Bund 5/2024 = 212,6	112,60%	1.243,71 €
abzüglich des regionalen Korrekturfaktors: Schleswig-Holstein	5%	62,19 €
zuzüglich des konjunkturellen Korrekturfaktors: durchschnittlich konjunkturelle Lage	0%	<u>0,00 €</u>
Herstellungskosten / m ² am Wertermittlungsstichtag		1.181,52 €
<u>Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen:</u>		
Gemäß Flächenberechnung beträgt die Bruttogrundfläche in m ²	308	
Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag		363.910 €
zuzüglich Baunebenkosten	16%	<u>58.226 €</u>
Zwischensumme		422.135 €
abzüglich Wertminderung wegen Alters, systembedingtes Baujahr 1984, Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, Restnutzungsdauer 40 Jahre, Anlage 8 b WertR 06 linear =	50%	<u>211.068 €</u>
Zwischensumme		211.068 €
zuzüglich besondere Bauteile gemäß Aufstellung		<u>10.000 €</u>
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen		221.068 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen		25.000 €
Bodenwert gemäß Abschnitt 3.2.2. des Gutachtens		<u>257.000 €</u>
vorläufiger Sachwert des Einfamilienhauses		503.068 €

Der vorläufige Sachwert des Einfamilienhauses beträgt somit rd. € 503.000,00. Dieser Sachwert stellt den Gebäudesubstanzwert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale am Wertermittlungsstichtag dar. Da eine Abweichung zwischen dem Sachwert und dem Verkehrswert bestehen kann, ist der Sachwert noch mit dem objektspezifischen Sachwertfaktor zu korrigieren.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Rendsburg Eckernförde hat diesbezüglich Kaufpreisuntersuchungen durchgeführt und im aktuellen Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlicht. Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. € 500.000,00 beträgt der objektspezifische Sachwertfaktor zum 31.12.2023 hiernach rd. 1,13. Allerdings bezieht sich dieser Sachwertfaktor auf konventionell errichtete Einfamilienhäuser. Nach Kenntnis des Sachverständigen ist der Sachwertfaktor für Fertighäuser geringer. Hier wird in freier Würdigung durch den Sachverständigen von einem Sachwertfaktor von 1,1 ausgegangen. Von dem so berechneten Wert wären die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abzuziehen.

Es ergibt sich folgende Berechnung:

vorläufiger Sachwert	503.000 €
objektspezifischer Sachwertfaktor (Marktanpassung)	1,1
vorläufiger Sachwert unter Berücksichtigung des objektspez. SW-Faktors	<u>553.300 €</u>
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	<u>150.000 €</u>
Sachwert	403.300 €
gerundeter Sachwert	403.000 €

Der Sachwert des Einfamilienhauses Buschberg 2, 24161 Altenholz wird somit mit rd. **€ 403.000,00** ermittelt.

5.0. Verkehrswert

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

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

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

Der Verkehrswert wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des Sachwertverfahrens ermittelt, weil derartige Objekte üblicherweise zur persönlichen oder zweckgebundenen Eigennutzung bestimmt sind. Der Sachverständige hält daran fest, dass für das Bewertungsobjekt der Sachwert die geeignete Basis für den Verkehrswert ist. Der Sachwert für das Einfamilienhaus wurde mit € 403.000,00 ermittelt.

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

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

Die Lage des Bewertungsobjektes in Altenholz wird von den Marktteilnehmern als normal angesehen. Positiv ist die mittlere Entfernung zum Kieler Stadtzentrum, das grüne Umfeld sowie die Nähe zur Kieler Bucht des Bewertungsobjektes. Diese Einflussfaktoren sind in der Bodenwertermittlung beinhaltet und brauchen nicht weiter berücksichtigt werden.

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

Nach abschließender Überprüfung der Gesamtverhältnisse und unter Würdigung aller den Verkehrswert beeinflussenden Umstände in Verbindung mit dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag am 20. August 2024 ermittelt der Sachverständige den Verkehrswert des Einfamilienhauses mit Kellergarage Buschberg 2, 24161 Altenholz gemäß § 6 ImmoWertV auf der Grundlage des nach §§ 35 bis 39 der ImmoWertV ermittelten Sachwertes mit

rd. € 403.000,00

(In Worten: vierhundertunddreitausend Euro).

6.0. Anmerkung des Sachverständigen zur Gutachtenerstellung

Vorstehendes Verkehrswertgutachten habe ich nach bestem Wissen und Gewissen ausschließlich zur Verwendung durch die Auftraggeberin erstellt. Mit den Parteien,

insbesondere mit der Eigentümerin stehe ich in keinem verwandtschaftlichen Verhältnis. Ich habe kein persönliches Interesse an dem Ergebnis des Wertgutachtens und bin am Zustandekommen einer Beleihung oder eines Kaufes / Verkaufes nicht interessiert. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf dieser Inhalt der Verkehrswertermittlung Dritten ohne meine Einwilligung zur Kenntnis gebracht werden.

Aufgestellt: Hamburg, den 18. November 2024

Torsten Imbeck

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

7.0 Anlagenverzeichnis

Blatt-Nr.	Inhalt
1	Auszug aus dem Stadtplan (Maßstab ca. 1:20.000)
2	Auszug aus dem Stadtplan (Maßstab ca. 1:5.000)
3	Auszug aus dem Liegenschaftskataster im Maßstab 1:1.000
4	Grundrisskizze - Kellergeschoss
5	Grundrisskizze - Erdgeschoss
6	Schnitt (Ansicht)
7-17	31 Bilder des Bewertungsobjektes

8.0. Literaturverzeichnis

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kleiber - Simon, 9. Auflage 2022, Bundesanzeiger Verlag

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 01. Januar 2022)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

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

Baugesetzbuch BauGB in der Fassung vom 21. Dezember 2006,

letzte Änderung vom 31. Juli 2009.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

Baunutzungsverordnung - BauNVO, in der Fassung von der Bekanntmachung vom

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

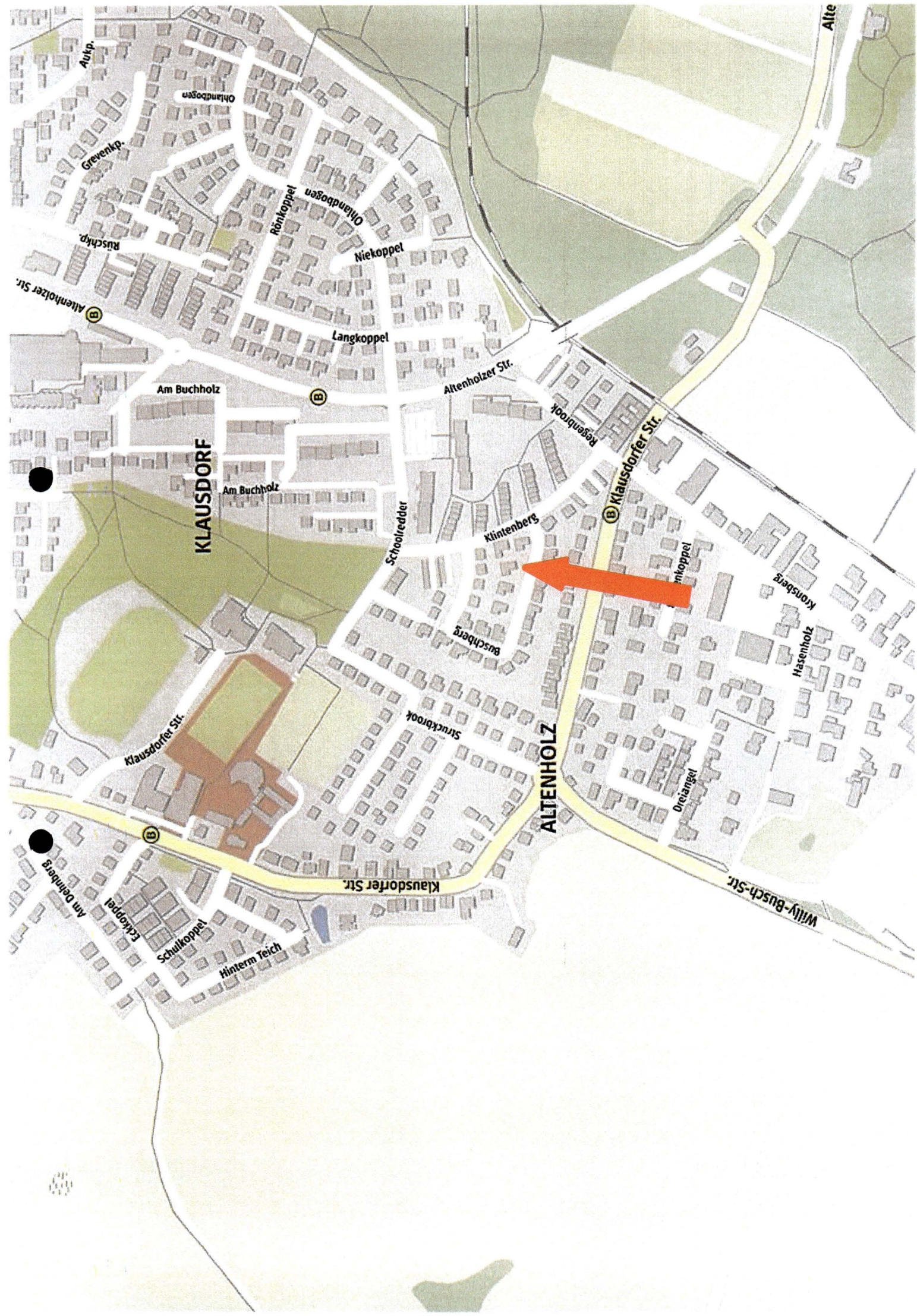
Wohnbauland G vom 22. April 1993.

GuG Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung

Hermann Luchterhand Verlag GmbH





KLAUSDORF

ALTENHOLZ



Map labels include:
Streets: Klausdorfer Str., Altenholzer Str., Grevenkp., Röntkoppel, Niekoppel, Langkoppel, Am Buchholz, Klintenberg, Buschberg, Struckbrook, Willy-Busch-Str., Hasenholz, Kronsberg, Dreilangel, Am Dehnberg, Eckkoppel, Schulkoppel, Hintern Teich, Regenbrook, Alte.
Landmarks: Hintern Teich, brown building complex.
Other: A black dot is located on the left side of the map.

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 17.07.2024

Flurstück: 165
Flur: 6
Gemarkung: Klausdorf

Gemeinde: Altenholz
Kreis: Rendsburg-Eckernförde

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein

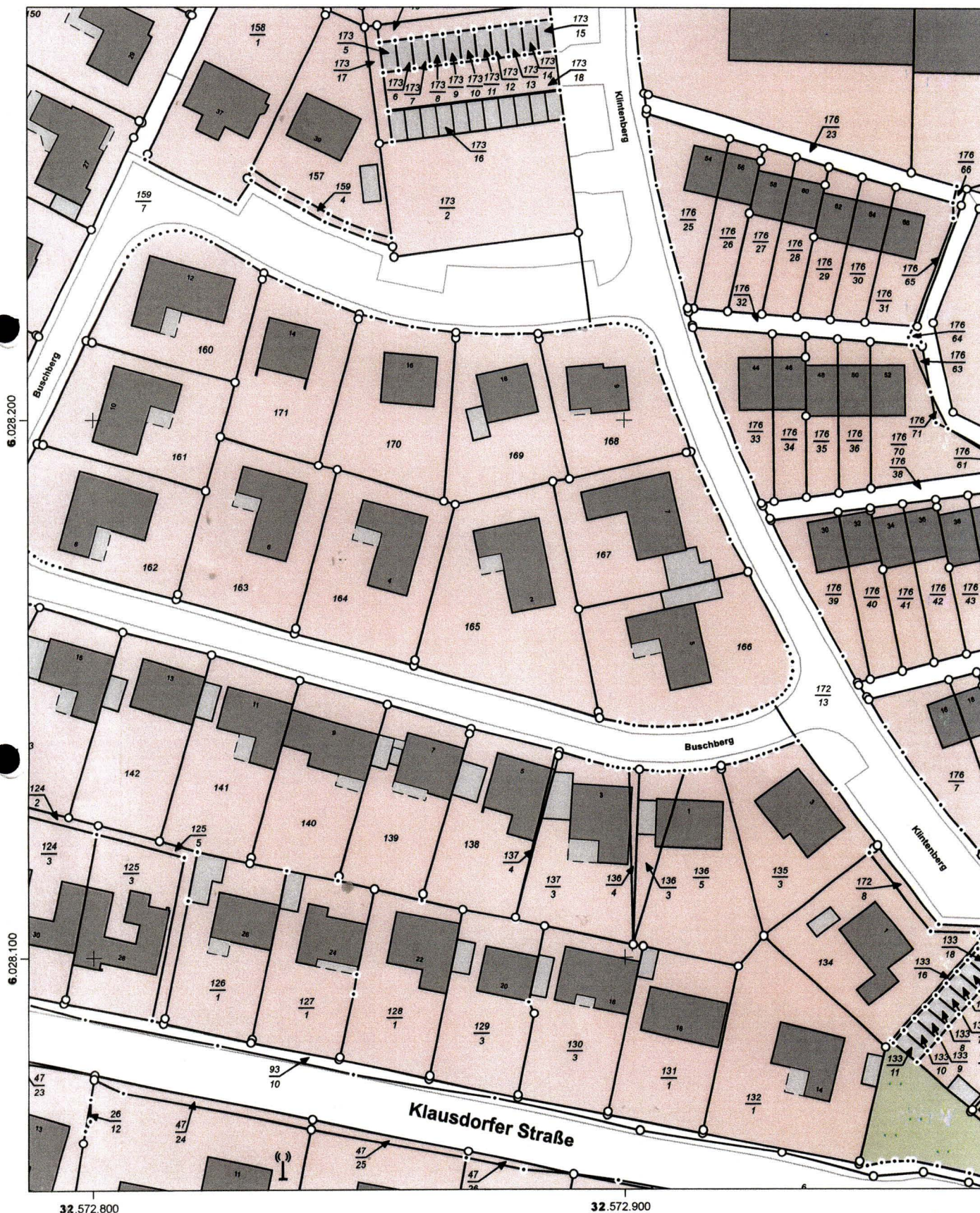


Erteilende Stelle: LVerGeo SH
Mercatorstraße 1

24106 Kiel

Telefon: 0431 383-2020

E-Mail: Poststelle@LVerGeo.landsh.de



32.572.800

32.572.900

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

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



Terra

Diese Maße sind unbedingt
einzuhalten.

ZUR FINANZIERUNG

Die mittlere Kalkarallele liefert als 1,75 %
von der gesamten Kalkarallele ist das
Kalkarallele in der Kalkarallele 1,75 %
der Kalkarallele ist die 4/4-Ärterung
in der Kalkarallele zu liegen.

Diese Zeichnung darf ohne unsere Genehmigung weder vervielfältigt noch dritten Personen zugänglich gemacht werden. Die Rechte am Bild sind vorbehalten.

FERTIGHAUSBAU WALTER ZENKER KG

1:100

TYP

ZENKER - HAUS

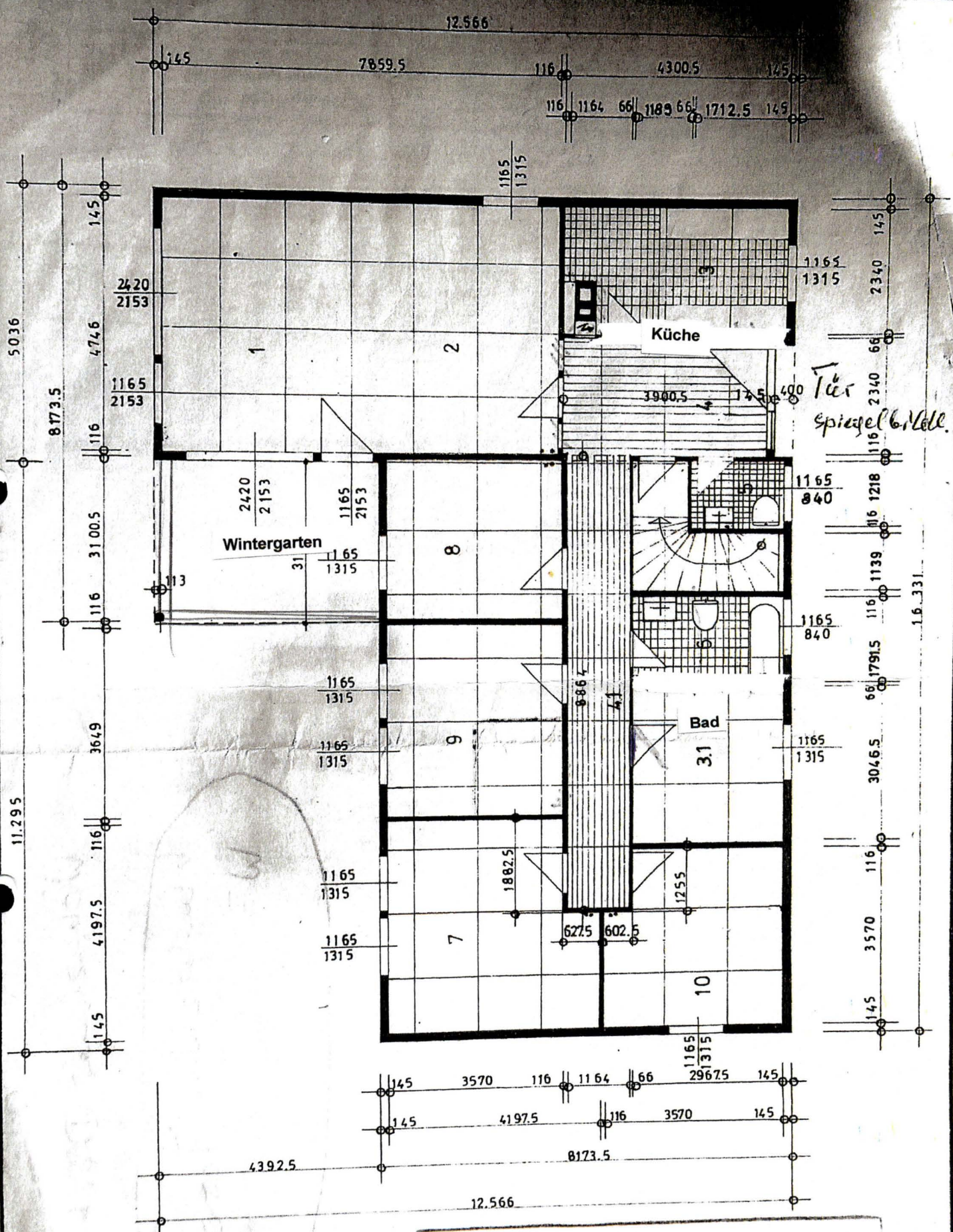
169

KELLERGESCHOSS I

Fertighausbau Walter Zenker KG.

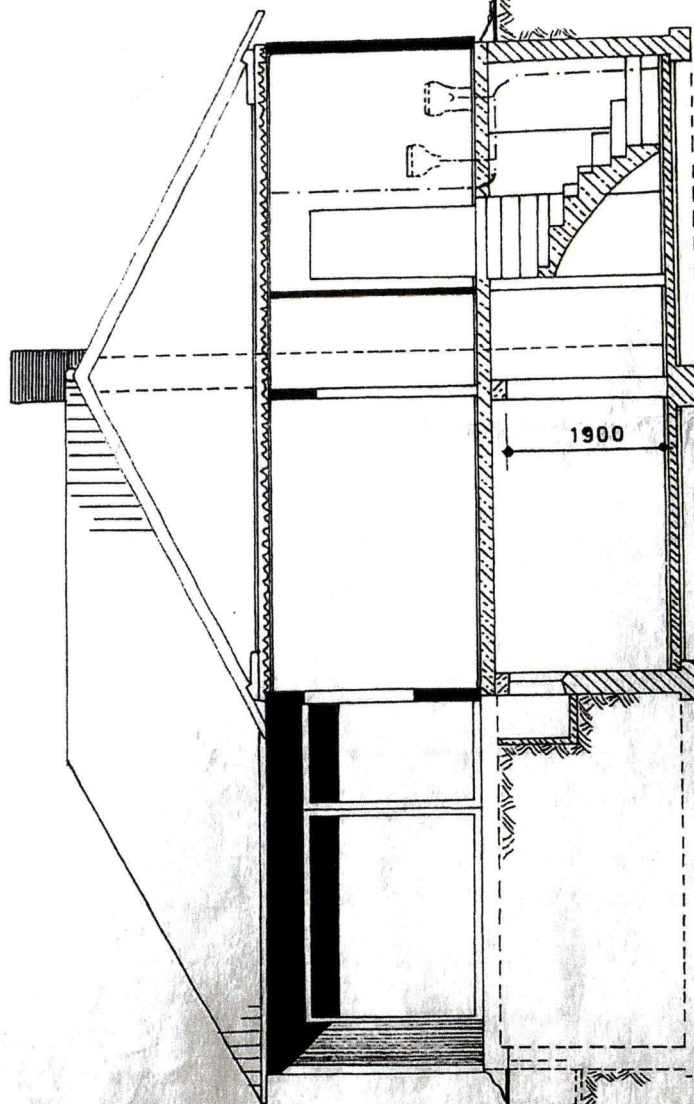
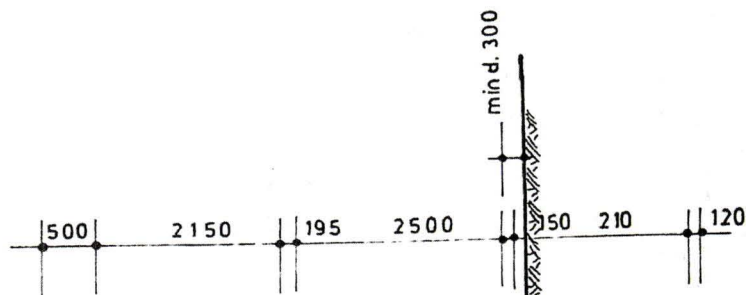
3451 Lühtringen / Weser Ruf: 05271 / 8497
6120 Michelstadt / Oldenw. Ruf: 06061 / 3034





*Tür
Spiegelb. Voll.*

ZUR FINANZIERUNG
 S. W. OTT
 BEBAUTE FLÄCHE 169.05m²



FUNDAMENTE NACH STATIK
GRÜNDEN

Achtung:

Falls die Kellersohle tiefer als 1,75 m unter Oberkante Erdreich liegt, ist das Kellermauerwerk in diesem Bereich in 30 cm Stärke auszuführen. Die Verstärkung ist nach innen zu legen.

Diese Zeichnung darf ohne unsere Genehmigung vervielfältigt noch dritten Personen gemacht werden. Alle gesetzlichen Urheberrechte vorbehalten.
FERTIGHAUSBAU WALTER ZENKER KG

ZUR FINANZIERUNG

Diese Maße sind unbedingt
einzuhalten.

Diese Maße sind unbedingt
einzuhalten.

Maßstab
1:100

ZENKER-HAUS
TYP 169/27° W
QUERSCHNITT

Fertighausbau Walter Zenker KG.
3451 Lühtringen / Weser Ruf: 05271 / 8497
6120 Michelstadt / Odenw. Ruf: 06061 / 3034

Zeichnungs-Nr.



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Umfeld in westlicher Richtung



Bild 3: Umfeld in östlicher Richtung



Bild 4: Grundstückseinfassung



Bild 5: Auffahrt



Bild 6: Garagentor



Bild 7: Zuwegung



Bild 8: Hauseingangstür

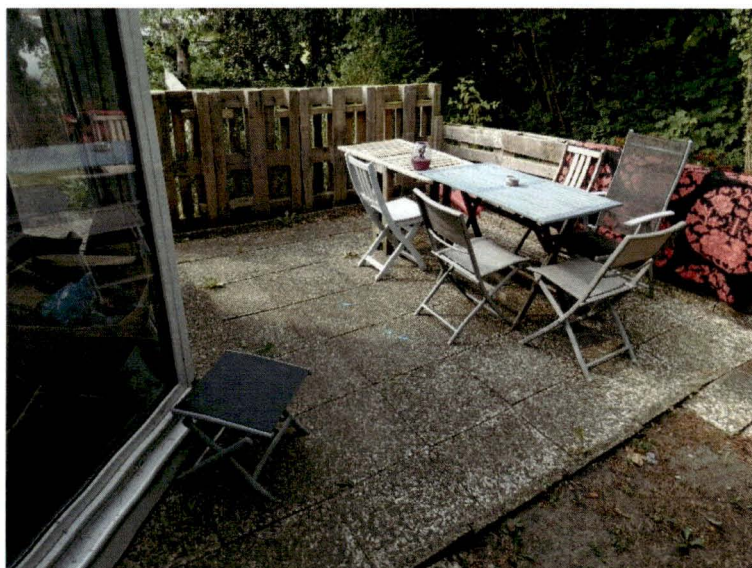


Bild 9: Terrasse



Bild 10: Terrasse / Garten



Bild 11: Terrassentür / fehlende Trittstufe

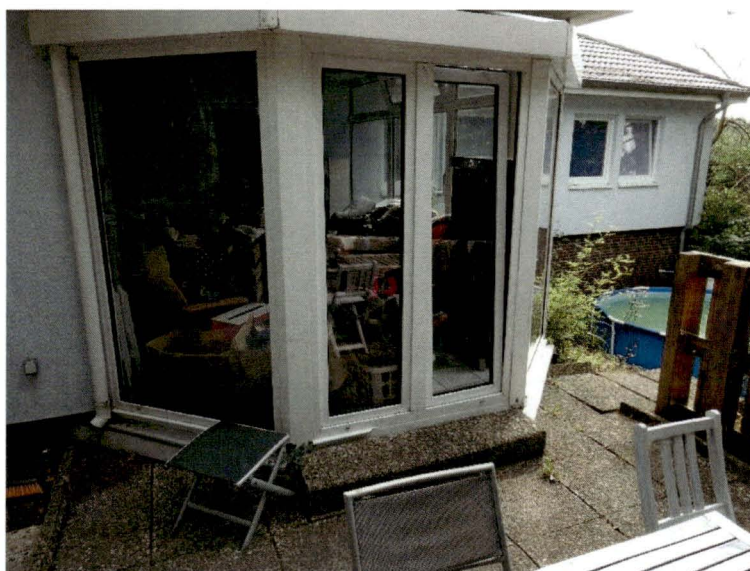


Bild 12: Wintergarten



Bild 13: Fassade mit Dämmung



Bild 14: Nördliche Fassade



Bild 15: Seitliche Ansicht



Bild 16: Decke in der Küche nicht verputzt

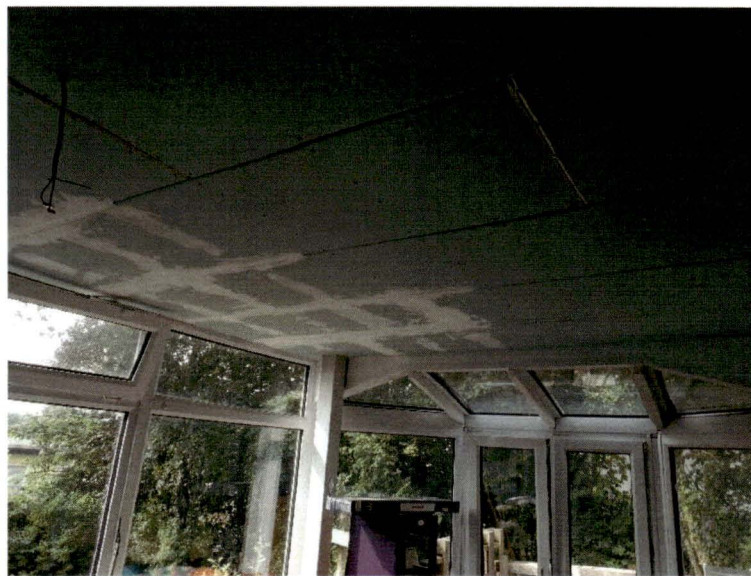


Bild 17: Decke Wintergarten nicht verputzt

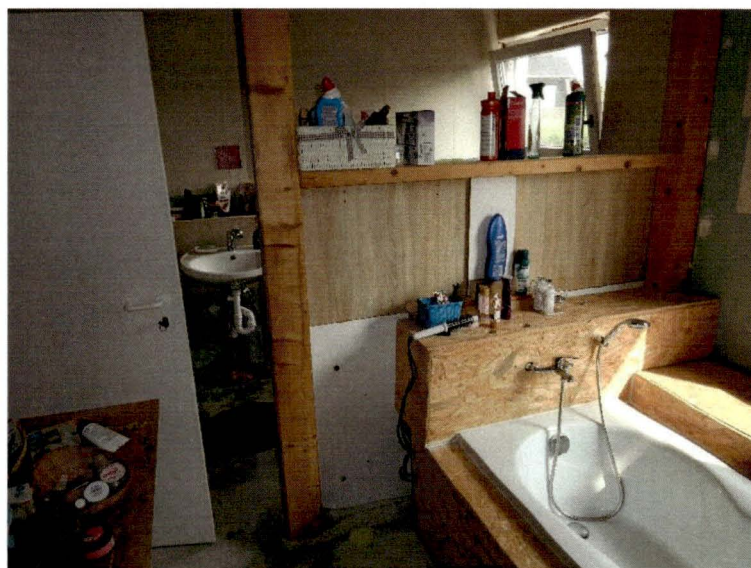


Bild 18: Badezimmer

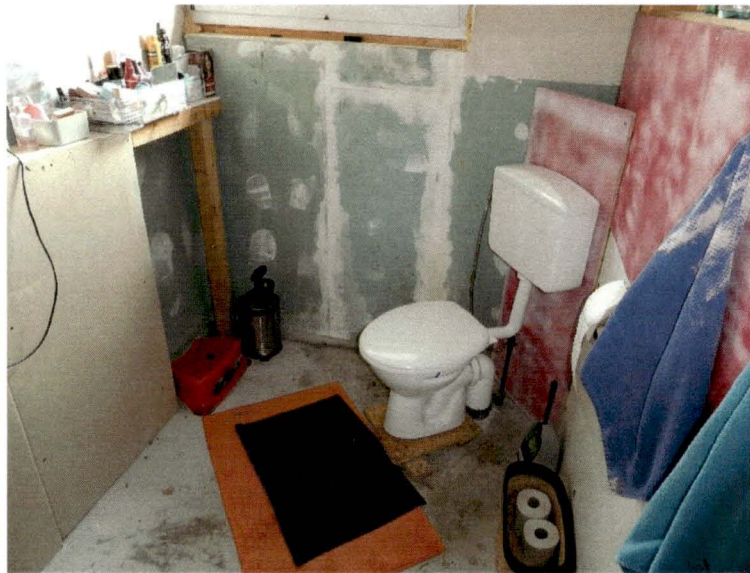


Bild 19: Badezimmer

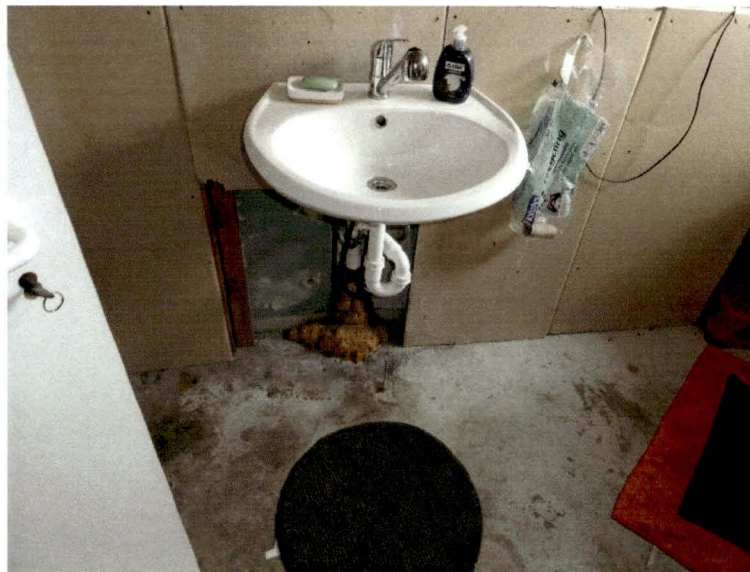


Bild 20: Badezimmer

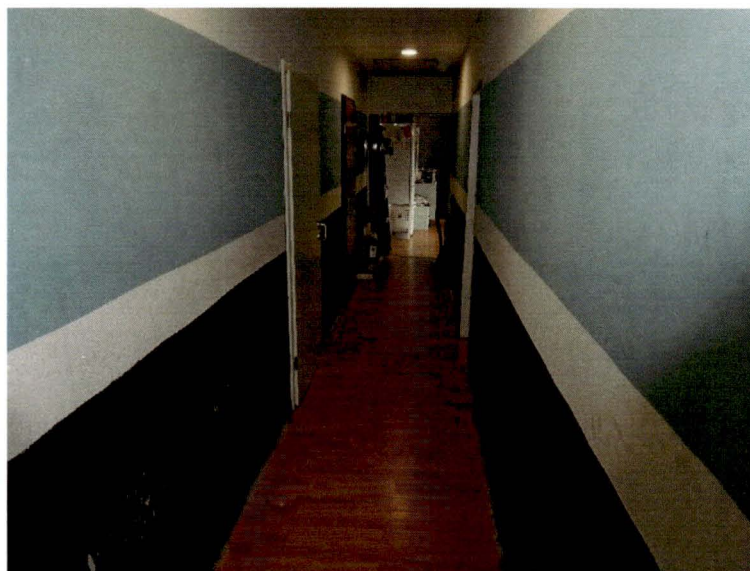


Bild 21: Hausflur



Bild 22: Fehlender Türrahmen



Bild 23: Dachboden

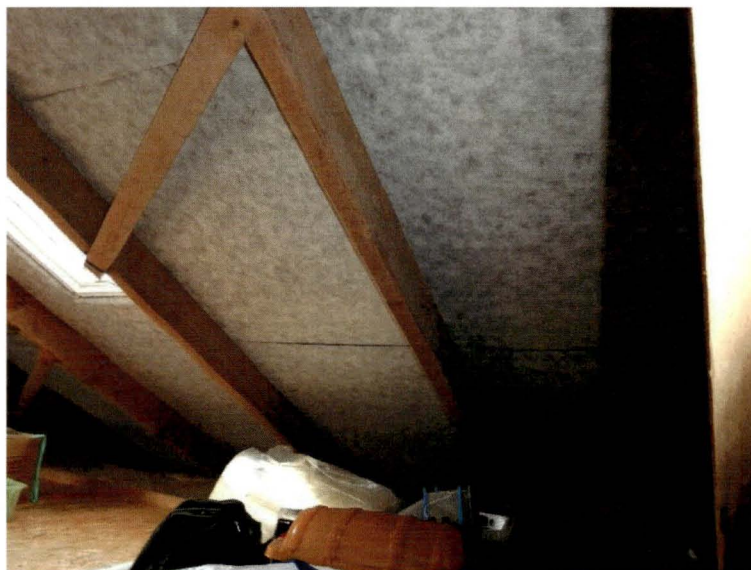


Bild 24: Dachisolation

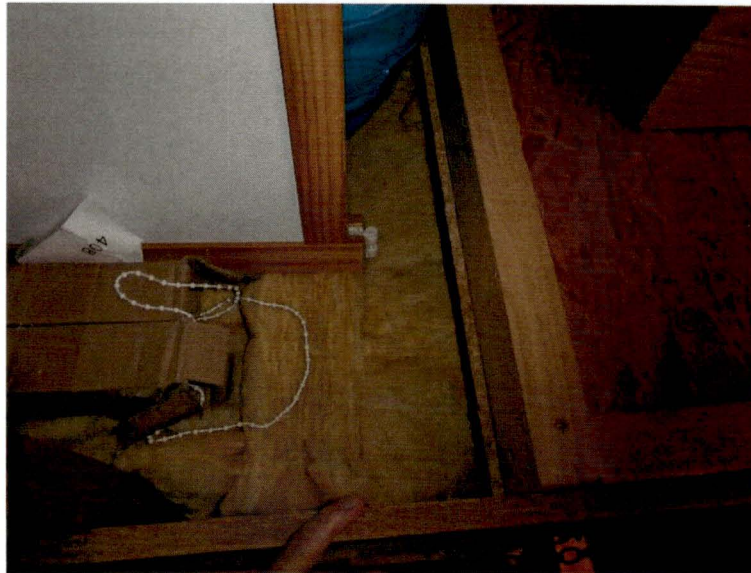


Bild 25: Dämmung Dachboden / Bodenbelag

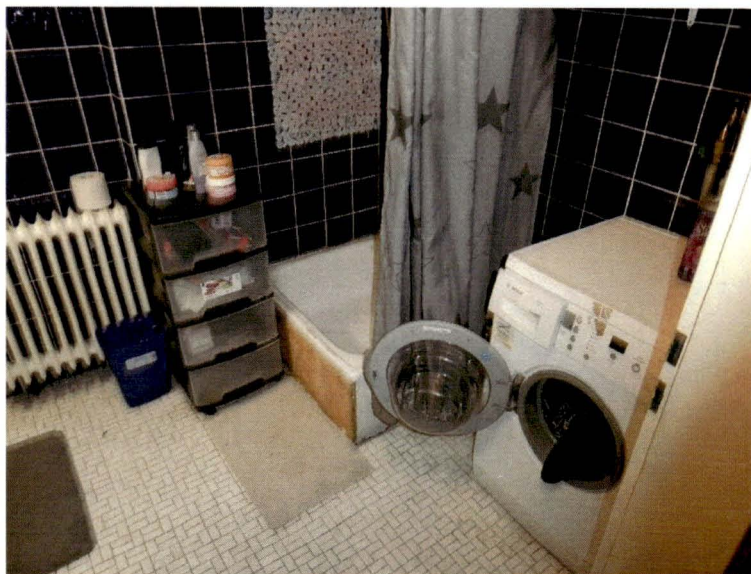


Bild 26: Duschbad Kellergeschoss

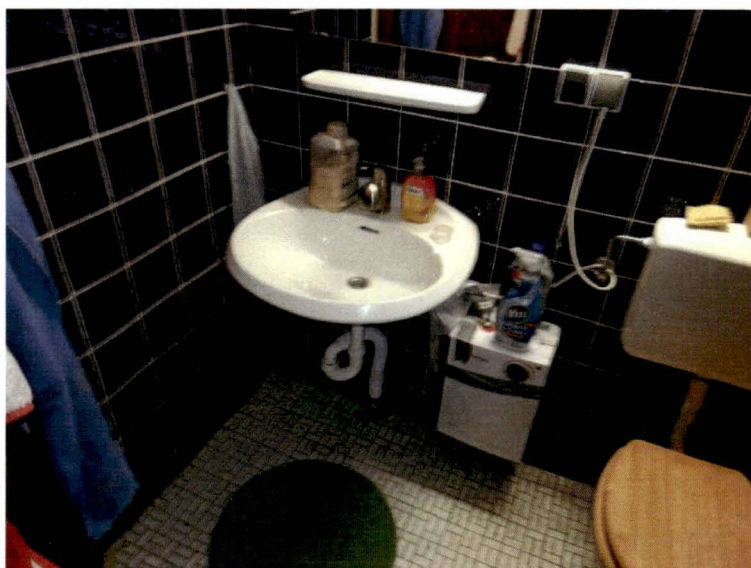


Bild 27: Duschbad Kellergeschoss

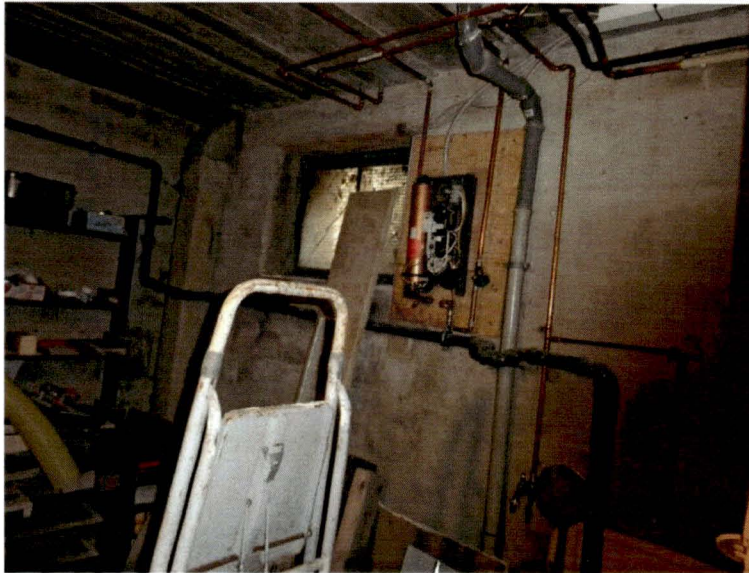


Bild 28: Heizungsraum



Bild 29: Heizungsraum



Bild 30: Keller

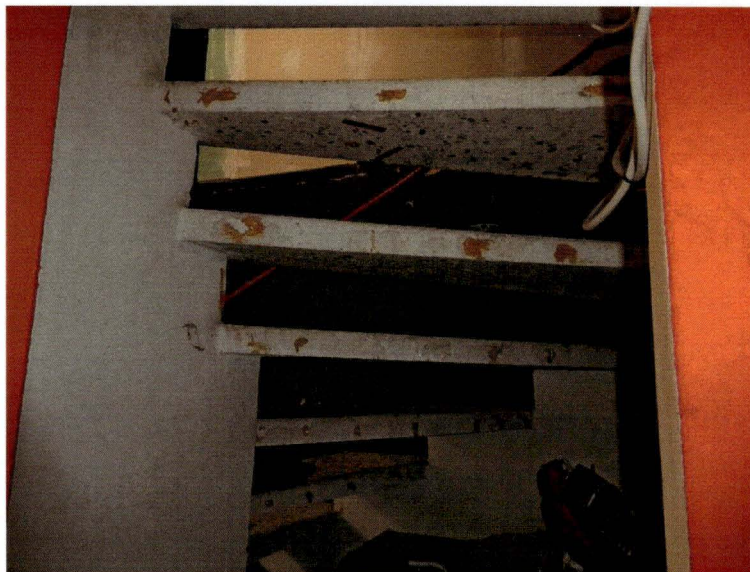


Bild 31: Kellertreppe