

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Dipl.-Ing. Ole Bintelten

Amtsgericht Reinbek
Parkallee 6

21465 Reinbek

AZ 2 K 9/24
12. Mai 2025

GUTACHTEN (ohne Innenbesichtigung)

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
betreffend das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück in
22946 Grande, Klingsberg 13



Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2025:

448.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

Eckdaten des Wertermittlungsobjektes:

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 24.04.2025

Ortsbesichtigung 24.04.2025

Grundstücksdaten Gemarkung Grande, Flur: 3, Flurstück(e): 81/32
Grundbuch von Grande, Blatt 93, Größe: 918 m².

postal. Anschrift 22946 Grande, Klingsberg 13

Eigentümer aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.

Nutzer Das Bewertungsobjekt wird offensichtlich zu Wohnzwecken genutzt. Ob das Bewertungsobjekt vermietet ist, ist nicht bekannt. Mietverträge wurden auf Nachfrage nicht vorgelegt.

Hinweis Es wurde dem Sachverständigen keine Innenbesichtigung ermöglicht, so dass nur eine Besichtigung von außerhalb des Bewertungsgrundstücks durchgeführt werden konnte.

Objektbeschreibung Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ca. 1978 errichtetes, freistehendes Einfamilienwohnhaus.

Das gem. Planunterlagen eingeschossige, vollunterkellerte Wohngebäude mit teilausgebautem Dachgeschoss sowie Schwimmbad im Kellergeschoss wurde in massiver Bauweise errichtet. Die Fassade ist mit einem gelben Klinker versehen, die Fenster augenscheinlich neueren Datums sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Das Walmdach mit einer Gaube ist mit Betondachsteinen eingedeckt.

Die Wohnfläche beträgt gem. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte und überschlägiger Plausibilisierung anhand der vorhandenen Planunterlagen ca. 117,69 m² im EG und ca. 25,66 m² im DG, insgesamt rd. 143 m².

Ausstattung:

Gemäß Planunterlagen sind im Erdgeschoss ein Bad sowie ein Gäste-WC und im Kellergeschoss ein Schwimmbad mit Dusche vorhanden. Das Schwimmbad befindet sich unterhalb der Terrasse und hat eine Fläche von



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

ca. 53 m². Über Ausstattung und Qualität sowie Vorhandensein der vorgenannten Anlagen kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden. Gemäß Mitteilung des zuständigen Schornsteinfegermeisters wurde ca. 2003 eine Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung eingebaut.

Im südöstlichen Grundstücksteil befindet sich eine Garage in massiver Bauweise.

Allgemein- beurteilung

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt, soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ersichtlich, in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand ohne wesentliche Baumängel / -schäden. Über den Zustand im Innenbereich und der nicht einsehbaren Grundstücksbereiche kann auf Grund der Besichtigungsweise keine Aussage getroffen werden.

Ermittelte Werte

Bodenwert:	169.000 €
marktangepasster Sachwert:	472.000 €
Ertragswert:	459.000 €

Verkehrswert (Marktwert) unbelastet:	448.000 €
(inkl. Risikoabschlag i. H. v. 24.000 € (rd. 5%) wegen nicht vorgenommener Innenbesichtigung)	

Dieses Gutachten enthält 39 Seiten und 6 Anlagen mit 17 Seiten. Es wurde in 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

Inhaltsverzeichnis	Seite
0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung	5
1 Allgemeine Angaben	7
2 Grundstücksbeschreibung	8
2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften	8
2.2 Gestalt und Form	9
2.3 Erschließungszustand	9
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	10
2.4.1 Grundbuchliche Belange	10
2.4.2 Baulastenverzeichnis, Umliegungs- Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren sowie baubehödl. Beschränkungen oder dgl.	11
2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten	12
2.4.4 Anlieger-/ Erschließungsbeiträge	12
2.5 derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation	13
3 Gebäudebeschreibung	14
3.1 Art des Gebäudes	14
3.1.1 Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes	14
3.1.2 Wohn- und Nutzflächen	16
3.2 Ausführung und Ausstattung	17
3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen	18
3.3 Zustand	19
3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.	20
3.5 Allgemeinbeurteilung	20
4 Verkehrswertermittlung	21
4.1 Grundstücksdaten	21
4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	22
4.3 Bodenwertermittlung	23
4.4 Sachwertermittlung	25
4.4.1 Sachwert Einfamilienhaus	27
4.4.2 Bruttogrundfläche	27
4.4.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt	29
4.4.4 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	30
4.4.5 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
4.5 Ertragswertverfahren	32
4.5.1 Ertragswert Einfamilienhaus	33
4.5.2 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse	36
4.5.3 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	36
4.6 Verkehrswert (Marktwert)	37
5 Literaturverzeichnis	38
6 Verzeichnis der Anlagen	39



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

0 Allgemeine Vorbemerkungen / Besondere Umstände dieser Wertermittlung

In der Bauakte des Amtes Trittau liegt für das Bewertungsobjekt ein Baugenehmigungsbescheid vom 11.10.1977 vor für den Neubau eines Einfamilienhauses sowie Schlußabnahmeschein vom 22.09.1978. Weiter liegt eine Baufreistellung gem. § 74 Landesbauordnung Schleswig-Holstein vom 01.04.1998 vor für die Herstellung einer Dachgaube nebst Planunterlagen. Die Planunterlagen für den Baugenehmigungsbescheid vom 11.10.1977 lagen nur im Bauarchiv des Kreises Stormarn vor.

Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Unterlagen in der Bauakte wurde stichprobenartig überprüft, soweit dies für die Wertermittlung von Notwendigkeit und möglich war.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen unterstellt.

Bei der Beschreibung der Ausführung und Ausstattung des Bewertungsobjektes handelt es sich um eine Zustandsbeschreibung auf der zerstörungsfreien Inaugenscheinnahme am Besichtigungstermin von außerhalb des Bewertungsgrundstücks. Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes wurde dem Sachverständigen nicht ermöglicht. Es wird deshalb ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Wertermittlung von außerhalb des Grundstücks ohne Innenbesichtigung stattgefunden hat.

Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass der angetroffene Zustand des Wertermittlungsobjektes bei der Ortsbesichtigung auch den tatsächlichen Eigenschaften/Zustand am Wertermittlungstichtag bzw. Qualitätstichtag entspricht.

Die Gebäudebeschreibung im Verkehrswertgutachten bezieht sich auf die dominierende Ausstattung - sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit für statische und bautechnische Gegebenheiten des Bewertungsobjektes. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. plausible und schlüssige Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung des spezifischen Baujahrs.

Abweichungen der Beschreibung können in Teilbereichen vorhanden sein, aber ohne wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert. Die Gebäudebeschreibung ist ein Teil des Verkehrswertgutachtens und kann nur im Zusammenhang mit allen weiteren textlichen, zeichnerischen und fotodokumentarischen Ausführungen zum Verkehrswert beurteilt werden.

Bauschäden und Baumängel wurden berücksichtigt, sofern diese zerstörungsfrei zu ermitteln waren. Für verdeckte Mängel, nicht erkennbare und erklärte Mängel, Schäden und Belastungen wird hiermit der Haftungsausschluss erklärt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

Es wird darauf hingewiesen, dass das vorliegende Verkehrswertgutachten kein Bausubstanzgutachten oder Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand im Detail sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Sollten diesem Gutachten vom Sachverständigen erstellte Aufmasszeichnungen und/oder Flächenberechnungen beigelegt sein, so wird darauf hingewiesen, dass diese auf der Basis eines Grobaufmasses im Zusammenhang mit einer Ortsbesichtigung entstanden sind; insofern können diese Unterlagen kein vollständiges Architektaufmass ersetzen und dürfen deshalb weder als Grundlage für Wohnflächennachweise zur Mietflächenkalkulation noch für Bauantrags- und/oder Planungsvorhaben verwendet werden.

Es wird zum Qualitätsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind, sofern nachstehend keine gegenteiligen Äußerungen stattfinden.

Äußerungen von Amtspersonen, insbesondere mündliche Auskünfte, können entsprechend der Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Verwendung derartiger Auskünfte wird deshalb keine Gewährleistung übernommen.

Es wird in diesem Gutachten ungeprüft davon ausgegangen, dass die Angaben in den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen vollständig und zutreffend sind und zum Wertermittlungsstichtag Gültigkeit haben. Eine Überprüfung seitens des Sachverständigen erfolgte in dieser Wertermittlung nicht.

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz; es ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag gegenseitig Rechte geltend machen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (auch auszugsweise) ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen zulässig.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Amtsgericht Reinbek
Parkallee 6
21465 Reinbek

Eigentümer: aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.

Auftrag erhalten am: 14. Februar 2025

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsgrundlagen:

- Baugesetzbuch
- einschlägige Fachliteratur
- Wertermittlungsrichtlinien
- Wertermittlungsverordnung
- Grundbuchauszug tlw.
- Liegenschaftskartenauszug und Liegenschaftsbuch
- Auskunft über Anliegerbeiträge
- Auskunft über evtl. bestehende Baulasten
- Auskunft des Bauamtes / Gemeinde zu planungsrechtlichen Gegebenheiten
- Auskunft des Gutachterausschusses bezüglich Bodenrichtwerte, Marktberichte etc.
- Fotos, örtliche Feststellungen

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch die Mitarbeiter des Sachverständigen wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

Einholung der erforderlichen Auskünfte und Unterlagen bei den zuständigen Ämtern; die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für diese Gutachtenerstellung verwendet.

Wertermittlungsstichtag: 24.04.2025

Qualitätsstichtag: 24.04.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 24.04.2025

Die Parteien sowie ggf. deren Bevollmächtigte wurden mit Einwurf-Einschreiben vom 09.04.2025 vom Ortsbesichtigungstermin am 25.04.2025 in Kenntnis gesetzt. Zum Ortsbesichtigungstermin war keiner der Beteiligten oder Nutzer anwesend, so dass nur eine Besichtigung von außerhalb des Bewertungsgrundstücks erfolgen konnte.

Teilnehmer am Ortstermin: nur der Unterzeichner



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und tatsächliche Eigenschaften

Ort: Grande
(ca. 707 Einwohner)

Kreis: Kreis Stormarn
(ca. 247.107 Einwohner)

Bundesland: Schleswig-Holstein

Quelle: Statistikamt Nord Stand 30.09.2024

Lage: Die Gemeinde Grande liegt im Südosten des Kreises Stormarn in Schleswig-Holstein und gehört zum Amt Trittau. Grande liegt ca. 4 km südlich von Trittau, ca. 25 km südwestlich von Mölln, ca. 15 km nordwestlich von Schwarzenbek und ca. 25 km östlich von der Hamburger Innenstadt entfernt.

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb eines Wohngebietes von Grande.

- als Wohnlage geeignet
- als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße: Das nähere Umfeld wird überwiegend geprägt durch freistehende eingeschossige Einfamilienhausbebauung überwiegend ähnlichen Baujahres wie das Bewertungsobjekt.

Immissionen: Lärmimmissionen, je nach Windrichtung, durch die Bundesstraße 404 gegeben., die ca. 500 m östlich des Bewertungsgrundstücks verläuft.

Topographische Grundstückslage: überwiegend eben, soweit von außerhalb des Grundstücks ersichtlich.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

Infrastruktur: Kindergarten und Grundschule in Kuddelwörde sowie in Trittau vorhanden, weiterführende Schulen in Trittau vorhanden. Diverse Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung, u.a. durch den Sachsenwald, gegeben.

Geschäfte für den täglichen Bedarf: im ca. 4 km entfernten Trittau vorhanden

Individualverkehr / Öffentl. Verkehrsmittel Entfernungen: Die Autobahn A 24 (Hamburg-Berlin) ist in ca. 5 km in südlicher Richtung (Anschlussstelle „Schwarzenbek-Grande“), die Autobahn A 1 (Hamburg-Lübeck) ist in ca. 15 km in nordwestlicher Richtung zu erreichen (Anschlussstelle „Ahrensburg“).

Bushaltestelle ca. 400 m entfernt
Grande ist an den öffentlichen Nahverkehr des Hamburger Verkehrsverbundes (HVV) angeschlossen, jedoch eingeschränkter Verkehr.

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront: ca. 57 m (Ecklage)
Abmessungen: i.M. ca. 28 x 35 m

gerundete Grundstücksform in Ecklage

Grundstücksgröße insgesamt: 918 m²

2.3 Erschließungszustand

Straßenart: Wohnstraße als Sackgasse ausgebildet mit Anliegerverkehr in 30er Zone.

Straßenausbau:

- ortsüblich ausgebaut
- Fahrbahn geteert
- beidseitig Gehwege
- Parken in Parkbuchten möglich

Höhenlage zur Straße: etwas höher als Straßenlage gelegen
Die Straße steigt leicht an.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: (angenommen)	ortsübliche Ver- und Entsorgung Wasser elektrischer Strom Telefon
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung - soweit ersichtlich
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	straßenseitig tlw. Natursteine als Begrenzung, ansonsten Bewuchs - soweit ersichtlich
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wird normal tragfähiger Baugrund unterstellt.
Anmerkungen:	Es wurden im Zuge dieser Wertermittlung keine Bodenuntersuchungen angestellt. Es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse oder sonstige wertbeeinflussende Eigenschaften unterstellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuchliche Belange

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Im Grundbuch von Grande, Blatt 93 (Abruf vom 05.12.2024) bestehen folgende Eintragungen (nur auszugsweise):

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1: Gemarkung Grande, Flur 3, Flurst. 81/32;
Gebäude- und Freifläche, Klingsberg 13; Größe: 918 m²

Erste Abteilung:

Lfd. Nr. 1: bereits gelöscht

Lfd. Nr. 2: aus datenschutzrechtl. Gründen N.N.

Zweite Abteilung:

Lfd. Nr. 1: bereits gelöscht



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

Eintragungsbekanntmachung vom 08.01.2025 in Abt. II, lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Reinbek, Az.: 2 K 9/23); eingetragen am 08.01.2025

Anmerkung: Ggf. vorhandene wertbeeinflussende Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs werden in diesem Gutachten auftragsgemäß nicht berücksichtigt. Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten), außer den aufgeführten, sind nach meinen Recherchen, nicht vorhanden. Auftragsgemäß wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2 Baulastenverzeichnis, Umlegungs- Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren sowie baubehödl. Beschränkungen oder dgl.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Keine Baulasten und auch keine begünstigenden Baulasten auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen, gemäß schriftlicher Auskunft vom 10.03.2025 der Bauaufsicht des Kreises Stormarn.

Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Denkmalschutz: Aufgrund der spezifischen Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz vorliegt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

2.4.3 Planungsrechtliche Gegebenheiten

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Gemäß Auskunft per Email vom 24.04.2025 des Amtes Trittau, Fachdienst Planung und Bauverwaltung, liegt das Bewertungsgrundstück im Bereich des Bebauungsplans Nr. 2, inkl. 1-3 Änderung, 3. Änderung rechtskräftig seit dem 16.10. 2002 mit u. a. folgenden Festsetzungen:

- WR = reines Wohngebiet
- I = eingeschossige Bauweise
- o = offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,3
- Baugrenzen sind vorgegeben

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):

baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:

nicht vorhanden

2.4.4 Anlieger-/ Erschließungsbeiträge

Anlieger-/ Straßenbaubeiträge:

Gemäß Auskunft des Amtes Trittau, Fachdienst Finanzen, vom 03.03.2025, sind für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge gem. BauGB rückständig und derzeit auch keine Maßnahmen geplant, die zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen führen würden.

Es sind keine Straßenbaubeiträge nach dem KAG SH rückständig und derzeit auch keine Maßnahmen geplant, die zur Erhebung von Ausbaubeiträgen führen würden.

Der Wasseranschlussbeitrag nach dem KAG SH für das Bewertungsgrundstück wurde mit Bescheid vom 19.09.1973 festgesetzt und bezahlt. Rückstände bestehen nicht.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass ansonsten sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

2.5 derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt wird offensichtlich zu Wohnzwecken genutzt. Ob das Bewertungsobjekt vermietet ist, ist nicht bekannt. Mietverträge wurden auf Nachfrage nicht vorgelegt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Art des Gebäudes

freistehendes Einfamilienwohnhaus

- eingeschossig
- teilausgebautes Dachgeschoss
- unterkellert, mit Schwimmbad im Kellergeschoss unter der Terrasse (gem. Planunterlagen)

Ursprungsbaujahr: ca. 1978

Modernisierungen /
Erweiterungen: ca. 1998 Einbau einer Dachgaube

Gemäß Mitteilung des zuständigen Schornsteinfegermeisters wurde ca. 2003 eine Ölzentralheizung eingebaut. Augenscheinlich wurden die Fenster und Hauseingangstür vor einigen Jahren erneuert. Ansonsten wurden soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ersichtlich keine wesentlichen Modernisierungen am Bewertungsobjekt durchgeführt.

3.1.1 Restnutzungsdauer des Wertermittlungsgebäudes

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde zulegen. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs):

Die Gesamtnutzungsdauer für das zu bewertende Gebäude wird aufgrund des Sachwertmodells des Gutachterausschusses mit 80 Jahren angenommen.

In Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem (vorläufigen rechnerischen) Gebäudealter (2025 – 1978 = 47 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von 33 Jahren.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

Es wurden am Bewertungsobjekt im Rahmen der Instandhaltung angenommen tlw. Modernisierungen (u.a. Fenster, Heizung) durchgeführt. Gem. untenstehender Tabelle werden zum Wertermittlungsstichtag insgesamt ca. 3 Modernisierungspunkte geschätzt.

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Gemäß vorhandenem Modernisierungsgrad bzw. unterstellt als bereits durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen wird die Restnutzungsdauer insgesamt wie folgt geschätzt:

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre), der unterstellt durchgeführten Modernisierungen (3 Modernisierungspunkte) und dem echten Gebäudealter wird die Restnutzungsdauer auf rd. 35 Jahre geschätzt.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer und der geschätzten Restnutzungsdauer (35 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 35 Jahre =) 45 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2025 – 45 Jahre =) 1980.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

Um die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu erreichen, werden vorzunehmende Aufwendungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Bauschäden/-mängel u. unterm. Instandhaltung) in Ansatz gebracht.

3.1.2 Wohn- und Nutzflächen

Wohnflächen

(gem. Wohnflächenberechnung aus der Bauakte vom 05.05.1977 und 28.01.1998 (Neubau einer Dachgaube)

<u>Erdgeschoss</u>	=	117,69 m ²
<u>Dachgeschoss</u>	=	<u>25,57 m²</u>
		143,26 m ²
Wohnfläche insgesamt:	rd.	143 m²

Die Wohnfläche für das Bewertungsobjekt wurde der Wohnflächenberechnung vom 05.05.1977 (Erdgeschoss) und Neubau der Dachgaube vom 28.01.1998 (Dachgeschoss) aus der Bauakte entnommen und anhand der vorliegenden Planunterlagen aus der Bauakte und der Liegenschaftskarte überschlägig überprüft und plausibilisiert (siehe Berechnungen in der Anlage des Gutachtens).

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts konnten die Flächen und Raumaufteilungen nicht vor Ort überprüft werden. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in der Örtlichkeit ggf. Abweichungen von den Planunterlagen vorhanden sein können und somit ggf. Flächendifferenzen.

Diese Berechnungen können teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 283; II.BV, Wohnflächenverordnung) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

3.2 Ausführung und Ausstattung

(gem. Baubeschreibung und Planunterlagen aus der Bauakte sowie Angaben und Hinweisen in der Örtlichkeit soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ersichtlich)

Konstruktionsart:	massive Bauweise
Fundamente:	Streifenfundamente
Kellerwände:	36,5 cm KSL
Umfassungswände:	11,5 cm Verblendung, 6 cm Luftschicht, 17,5 cm Gasbeton
Außenverkleidung:	Verblendung aus Vormauerziegel (gelb)
Sockel:	Klinker
Kamin / Schornstein:	Metallverkleidung Kupferblech o. ä.
Innenwände:	tragende: 11,5-24 cm Gasbeton nichttragende: Leichtbauwände
Geschossdecke:	Stahlbetonfertigteildecke mit schw. Estrich
Treppen:	Geschosstreppe: eingestemmte Holztreppe Kelleraußentreppe: Betontreppe
Fußböden:	nicht ermittelbar
Innenansichten:	nicht ermittelbar
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung – soweit ersichtlich
Sohlbänke:	Aluminium
Rollläden:	soweit ersichtlich vorhanden
	tlw. Eisengitter vor den Fenstern vorhanden
Türen:	Hauseingangstür: Kunststofftürelement mit Lichtausschnitt mit verglastem Seitenteil



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

Innentüren:	nicht ermittelbar
Terrassentüren:	nicht ermittelbar
Elektroinstallation:	nicht ermittelbar
Sanitäre Installation:	Gemäß Planunterlagen ist im Erdgeschoss ein Bad sowie ein Gäste-WC vorhanden, jeweils mit natürlicher Entlüftung. Im Kellergeschoss ist demgemäß ein Schwimmbad mit Dusche vorhanden. Das Schwimmbad befindet sich unterhalb der Terrasse und hat eine Fläche von ca. 53 m ² . Über Ausstattung und Qualität sowie Vorhandensein der vorgenannten Installationen kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.
Küchenausstattung:	nicht ermittelbar
Heizung / Warmwasserversorgung:	Gemäß Mitteilung des zuständigen Schornsteinfegermeisters wurde ca. 2003 eine Ölzentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung eingebaut. Gemäß Baubeschreibung in der Bauakte ist ein Erdtank mit 5.000 Liter Fassungsvermögen für Heizöl vorhanden.

Dach

Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dachform:	Walmdach mit Gaube
Dacheindeckung:	Betondachstein
Dachrinnen und Fallrohre:	Kupferblech

3.2.1 Besondere Bauteile und Einrichtungen

- Gaube
- Schwimmbad im Keller
Das Schwimmbad befindet sich gem. Planunterlagen im Keller-geschoss unterhalb der Terrasse und hat eine Fläche von ca. 53 m².
- ansonsten nicht ermittelbar



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

3.3 Zustand

Grundrissgestaltung: baujahrestypisch – gem. Planunterlagen

Belichtung und Besonnung: gut bis ausreichend, Terrasse/Garten nach Südosten ausgerichtet

Bauschäden und -mängel: Zum Wertermittlungsstichtag bzw. Ortsbesichtigungstermin waren von außerhalb des Bewertungsgrundstücks folgende wesentliche Bauschäden / -mängel bzw. unterl. Instandhaltung erkennbar:

- außenliegende Holzbauteile überholungsbedürftig
- 2 Fehlstellen (Löcher) in den Dachpfannen
- ansonsten nicht ermittelbar

Gemäß Mitteilung des zuständigen Schornsteinfegermeisters waren die Abgaswerte der Ölheizung bei der letzten Prüfung im Jahr 2023 nicht in Ordnung. Die Instandsetzung der Heizung bedarf auskunftsgemäß jedoch nur kleinerer Einstellungen und wird sachverständigenseits deshalb im Rahmen der üblichen Instandhaltung als nicht wertrelevant eingestuft.

Über den Zustand im Innenbereich und der nicht einsehbaren Grundstücksbereiche kann aufgrund der Besichtigungsweise von außerhalb des Bewertungsgrundstücks keine Aussage getroffen werden.

Wirtschaftliche Wertminderung: nicht ermittelbar

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Energieausweis: Wurde dem Sachverständigen auf Nachfrage nicht vorgelegt.

Allgemeine Anmerkung: Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro etc.) vorgenommen wurden. In diesem Gutachten wird die Funktionalität unterstellt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

3.4 Nebengebäude, Außenanlagen u.ä.

Garage: Gem. Planunterlagen und Liegenschaftskarte sowie Inaugenschein-
nahme am Ortsbesichtigungstermin von außerhalb des Bewertungs-
grundstücks befindet sich im südöstlichen Teil des Bewertungsgrund-
stücks eine Garage (Baujahr ca. 1978) in massiver Bauweise mit
Flachdach. Die Fassade mit gelbem Verblendstein entspricht der
Ausführung des Wohnhauses. Abmessungen gem. Planunterlagen
ca. 3,50 m x 7,50 m.

Weitere Nebengebäude waren auf dem Bewertungsgrundstück nicht
ersichtlich.

Außenanlagen: - Zuwegung / Zufahrt mit Waschbetonplatten
- Stufen mit Waschbetonplatten zum Eingang
- zwischen Wohnhaus und Garage befindet sich eine ca. 2 m hohe
Mauer
- Hecken / Bewuchs / Büsche
- ansonsten nicht ermittelbar

Einfriedung: - Hecken / Bewuchs
- straßenseitig Natursteine als Grundstücksbegrenzung
- ansonsten nicht ermittelbar

3.5 Allgemeinbeurteilung

Insgesamt befindet sich das Bewertungsobjekt, soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks
ersichtlich, in einem durchschnittlichen Unterhaltungszustand ohne wesentliche Baumängel / -
schäden. Über den Zustand im Innenbereich und der nicht einsehbaren Grundstücksbereiche kann
auf Grund der Besichtigungsweise keine Aussage getroffen werden.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

4 Verkehrswertermittlung

4.1 Grundstücksdaten

betreffend das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13

Gemarkung Grande

Flur	Flurstück(e)	Größe(n)
3	81/32	918 m ²

Grundstücksgröße insgesamt: 918 m²

zum Wertermittlungsstichtag: 24.04.2025

Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

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



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

4.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstands vorrangig mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, weil diese Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert bzw. Bodenwertanteil und Wert der baulichen Anlagen (Wert der Gebäude, der besonderen Betriebseinrichtungen, der baulichen Außenanlagen sowie der Wert der sonstigen Anlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27-34 ImmoWertV) durchgeführt. Das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (zur Beurteilung der Auswirkungen der erzielbaren Erträge) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert bzw. Bodenwertanteil und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere:

- Abweichungen vom normalen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen),
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

4.3 Bodenwertermittlung

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln (Bodenwertermittlung gemäß §§ 40-45 ImmoWertV).

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden (§ 40 (2) ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Wenn für das Bewertungsgrundstück nicht genügend vergleichbare Verkaufspreise in ausreichender Anzahl vorliegen, wird der Bodenwert aus den herausgegebenen Bodenrichtwerten des Gutachterausschusses ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Bodenwert des Bewertungsobjektes

Gemäß Richtwertübersicht des Gutachterausschusses Kreis Stormarn beträgt der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024

in der Bodenrichtwertzone des Bewertungsobjektes
in mittlerer Lage = 200 €/m²

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Baufläche/Baugebiet	= Wohnbaufläche
erschließungsbeitrags-	
rechtlicher Zustand	= frei
Grundstücksgröße	= 700 m ²



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

Der gegebene Bodenrichtwert bezieht sich auf ein 700 m² großes Grundstück für den individuellen Wohnungsbau (Einfamilienhäuser) in der betreffenden Richtwertzone.

Dieser Wert muss wegen der kleineren Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks modifiziert werden. Die Umrechnung der abweichenden Grundstücksgröße gegenüber dem Richtwertgrundstück wird gem. Umrechnungsfaktoren des Gutachterausschusses Kreis Stormarn vorgenommen. Gem. Umrechnung des Gutachterausschusses ergibt sich für das Bewertungsgrundstück mit 918 m² ein Umrechnungsfaktor mit 0,92 entsprechend einem Abschlag von 8 % wegen der größeren Grundstücksfläche. Weitere Zu- oder Abschläge werden als nicht erforderlich erachtet.

Insgesamt ergibt sich ein modifizierter Bodenwertansatz mit 200 €/m² x 0,92 = rd. 184 €/m².

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2025 wie folgt geschätzt:

- erschließungsbeitragsfreies Bauland

$$918 \text{ m}^2 \times 184 \text{ €/m}^2 = 168.912 \text{ €}$$

Bodenwert insgesamt: rd. 169.000 €

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

4.4 Sachwertermittlung

zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemein geltenden Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels vom statistischen Bundesamt herausgegebenen Baupreisindex. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

besondere Bauteile und Einrichtungen

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten der Gebäude werden ggf. einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Die Gebäude ohne diese Bauteile werden mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten durch Wertzuschläge oder pauschale Ansätze (Zeitwerte) besonders zu berücksichtigen, sofern nicht sonst in den NHK-Ansätzen berücksichtigt oder im Ansatz des jeweiligen Sachwertmodells für die Marktanpassung des Sachwertes bereits enthalten.

Baunebenkosten

Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten; insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen. Die Baunebenkosten hängen vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Der Ansatz ist in den Normalherstellungskosten enthalten.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Die Ansätze sind für die jeweilige Gebäudeart bzw. dem herangezogenen Wertermittlungsmodell zu wählen.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist die Minderung des Herstellungswerts wegen Alters. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.

Die Alterswertminderung wird in der Wertermittlungspraxis in der Regel linear auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt. Gemäß § 38 ImmoWertV ist stets eine lineare Alterswertminderung zu Grunde zu legen. Einige Marktanpassungsmodelle stellen jedoch auf die Alterswertminderung von Ross ab, weshalb ggf. auch das Alterswertminderungsmodell von Ross zur Anwendung kommt, um eine Modelkonformität zu gewährleisten. Das gewählte Alterswertminderungsmodell ist in der Berechnung angegeben.

Sachwertfaktor / Marktanpassung

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Dies geschieht durch den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) gem. § 39 ImmoWertV.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige, den Verkehrswert wertbeeinflussende Umstände (insbesondere Baumängel und Bauschäden und besondere Ertragsverhältnisse) werden nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag berücksichtigt.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

4.4.1 Sachwert Einfamilienhaus

4.4.2 Bruttogrundfläche

Berechnung der Bruttogrundfläche

(gem. vorhandener Planunterlagen aus der Bauakte)

Kellergeschoss	14,12 m x	14,91 m =	210,53 m ²
Erdgeschoss	14,20 m x	14,99 m	
-	6,40 m x	9,50 m =	152,06 m ²
Dachgeschoss	14,20 m x	14,99 m	
-	6,40 m x	9,50 m =	152,06 m ²
			<u>514,65 m²</u>

BGF gesamt: rd. **515 m²**

Die Bruttogrundfläche wurde anhand der vorliegenden Planunterlagen aus der Bauakte ermittelt und über die Liegenschaftskarte plausibilisiert.

Differenzierte Sachwertermittlung auf der Grundlage der 'Normalherstellungskosten 2010' (NHK 2010) des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Baujahr (fiktiv): 1980
Gesamtnutzungsdauer: 80
Restnutzungsdauer: 35 Jahre

Typbeschreibung aus den 'Normalherstellungskosten 2010' des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau

Ausstattungsstandard: angenommen Gebäudestandard 2,5

NHK-Typ 1.01: freistehendes EFH, KG, EG, ausgebautes DG, Stufe 2,5: 780 €/m² BGF

NHK-Typ 1.02: freistehendes EFH, KG, EG, nicht ausgebautes DG, Stufe 2,5: 650 €/m² BGF



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

Sachverständigenseits wird für das Bewertungsobjekt insgesamt eine Gebäudestandardstufe von 2,5 geschätzt (gem. Anlage 2 SW-RL). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts stattgefunden hat; in der Örtlichkeit können Abweichungen vorhanden sein. Da das Dachgeschoss gemäß Wohnflächenberechnungen zu ca. 1/2 ausgebaut ist, werden die NHK-Typen 1.01 und 1.02 gewichtet in Ansatz gebracht. Für die Dachgaube und das Schwimmbad im Kellergeschoss wird ein Zuschlag auf den ermittelten NHK Ansatz in Höhe von 10 % geschätzt. Für den fehlenden Drempel im Dachgeschoss wird ein Abschlag i.H.v. 10 % auf den NHK-Ansatz geschätzt und in Ansatz gebracht.

$(780 \text{ €/m}^2 \times 0,5) + (650 \text{ €/m}^2 \times 0,5) = 715,00 \text{ €/m}^2 \times 1,10 \times 0,9 = 707,85 \text{ rd. } 710 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$.

Ansatz: **710 €/m² BGF**

Die Regionalisierung der so ermittelten Normalherstellungskosten ergibt auf der Grundlage von Korrekturfaktoren für

- die Ortsgröße: 1,000
- das Bundesland: 0,984

Die Regionalisierung wird entsprechend dem angewendeten Modell der abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren mit 0,984 gewählt.

Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010: 699 €/m²
(inkl. Baunebenkosten)

Baupreisindex zum Stichtag 24.04.2025 (Index I / 2025) 1,872
(Basisjahr 2010 = 100)

Normalherstellungskosten: 1.309 €/m²
zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2025

Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag: 674.135 €
(1.309 € x 515 m² BGF)

Die Außenanlagen werden in der Regel prozentual zu den Herstellungskosten veranschlagt und berücksichtigt. Gem. Sachwertmodell des Gutachterausschusses werden die Außenanlagen jedoch bei durchschnittlichen Objekten nicht gesondert in Ansatz gebracht, was für das vorliegende Bewertungsobjekt angenommen werden kann.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

Wertminderung wegen Alters (linear):	-377.516 €
Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre wirtschaftl. Restnutzungsdauer (geschätzt) 35 Jahre rd. 56% des Herstellungswertes Alterswertminderungsfaktor = 0,44 Zwischensumme:	296.619 €
Zeitwert von besonderen Bauteilen und Einrichtungen: - in den NHK-Ansätzen enthalten - soweit ermittelbar	
Garage (gem. Sachwertmodell ohne eigenen Wertansatz)	
Wert der baulichen Anlagen:	296.619 €
Bodenwert: (siehe unter Pkt. 4.3)	rd. 169.000 €
vorläufiger Sachwert:	rd. 466.000 €

4.4.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden.

Es ist deshalb erforderlich, dass der Sachwert an eine Marktlage angepasst wird, um das Regulativ des Marktes bei der Entwicklung des Verkehrswertes aus dem Sachwert einfließen zu lassen. Dies geschieht durch den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (vgl. § 39 ImmoWertV).

Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

Begründung Marktanpassung / Sachwertfaktor

Der zuständige Gutachterausschuss des Kreises Stormarn hat Sachwertfaktoren zur Marktanpassung für Ein- und Zweifamilienhäuser für verschiedene Lagen/Bodenwertniveaus im Kreis Stormarn abgeleitet und veröffentlicht.

Für die Lage des Bewertungsgrundstücks ist die folgende Regressionsformel für Bodenrichtwerte bis 250 €/m² anzuwenden:

$$\text{Marktanpassungsfaktor} = -0,0003 \times \text{vorl. Sachwert}/1.000 + 1,5779$$

Gemäß Regressionsformel des Gutachterausschusses in der anzuwendenden Richtwertklasse beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor bei einem vorläufigen Sachwert von 466.000 € ca. 1,44, entsprechend einem Marktanpassungszuschlag von ca. 44,0%. Gem. Auswertungen des Gutachterausschusses ist aufgrund der konjunkturellen Entwicklung im 2. Halbjahr 2022 ein Rückgang der Marktanpassung um rd. 15 % zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung dieser Entwicklung wird auf den zuvor ermittelten Sachwertfaktor mit der Regressionsformel des Gutachterausschusses ein Abschlag in Höhe von 15 % in Ansatz gebracht.

Somit ergibt sich ein modifizierter Sachwertfaktor mit $1,44 \times 0,85 = 1,22$.

Aufgrund des abgeleiteten Sachwertfaktors sowie der individuellen Einschätzung des Bewertungsgegenstands zum Wertermittlungstichtag wird ein Marktanpassungsfaktor/Sachwertfaktor mit rd. 1,20, respektive einem Marktanpassungszuschlag von rd. 20%, auf den vorläufig ermittelten Sachwert geschätzt und in Ansatz gebracht.

Marktanpassung :

vorläufiger Sachwert: 465.619 €

Sachwertfaktor 1,2 (20%)

marktangepasster vorläufiger Sachwert: 558.743 €

4.4.4 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter ist die geänderte Marktlage mit zurückhaltendem Kaufverhalten aufgrund des Krieges in der Ukraine und der Energiekrise sowie gestiegener Zinsen und erhöhten Baukosten/Auflagen zu berücksichtigen. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 15 % auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt ($558.743 \text{ €} \times 0,85 = 474.932 \text{ €}$).

marktangepasster vorläufiger Sachwert: 474.932 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

4.4.5 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Um die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu erreichen werden vorzunehmende Aufwendungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung u.a.) in Ansatz gebracht.

Soweit von außerhalb des Bewertungsgrundstücks ohne Innenbesichtigung beurteilbar, wird für die unter Punkt 3.3 und 3.4 ersichtlichen Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung ein Wertabschlag i.H.v. 2.500 € in Ansatz gebracht.

Für die Besichtigungsweise von außerhalb des Bewertungsgrundstücks wird abschließend auf den ermittelten Verkehrswert ein Risikoabschlag in Abzug gebracht.

Die Wertminderung ist nicht gleichzusetzen mit den im Falle einer Instandsetzung bzw. Sanierung ggf. tatsächlich anfallenden Kosten. Im Rahmen einer Bewertung werden die Kosten nur in soweit angesetzt, als sie zur Wiederherstellung des baualtersgerechten Normalzustandes in Bezug auf die Restnutzungsdauer erforderlich sind. Hierfür sind die Maßstäbe der Beurteilung durch den gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: (Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung)	-2.500 €
Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen.	

marktangepasster Sachwert:	472.432 €
rd.	472.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

4.5 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27-34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Maßgeblich hierfür ist der Reinertrag. Dieser ermittelt sich aus dem Rohertrag (marktüblich erzielbare jährliche Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung) abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich der Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten). Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Ertragsverhältnisse (Reinertrag, Rohertrag)

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

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten.

Bewirtschaftungskosten

Dies sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere des Gebäudes) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz / Kapitalisierungsfaktor

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird aus Marktdaten (Kaufpreise und den ihnen zugeordneten Reinerträgen) abgeleitet. Welcher Zinssatz (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und der zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse (§ 34 ImmoWertV).

wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige, den Verkehrswert wertbeeinflussende Umstände (insbesondere Baumängel und Bauschäden und besondere Ertragsverhältnisse) werden nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag berücksichtigt.

4.5.1 Ertragswert Einfamilienhaus

Begründung tatsächliche Mieten:

Das Bewertungsobjekt wird offensichtlich zu Wohnzwecken genutzt. Ob das Bewertungsobjekt vermietet ist, ist nicht bekannt. Mietverträge wurden auf Nachfrage nicht vorgelegt.

tatsächliche Mieten (mietvertragliche Vereinbarungen):

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Wohnhaus	143 m ²		0 €	0 €
Garage	1 St.		0 €	0 €

tatsächlicher Ertrag insgesamt:

nicht bekannt

Begründung marktüblich erzielbare Mieten:

Die marktüblich erzielbaren Mieten sind vom Sachverständigen auf Basis von Mietangaben des Gutachterausschusses Kreis Stormarn in seinem Grundstücksmarktbericht ermittelt worden. Für kleinere Gemeinden, wozu Grande zählt, gibt der Gutachterausschuss ein Mietniveau in 2022 mit einer Spanne von 7,34 – 14,07 €/m² (Mittelwert 9,50 €/m²) an, bezogen auf Wohnungsmieten (nettokalt) für Wohnungen mit einer Größe von ca. 60 – 90 m² Wohnfläche.

Für das zu bewertende Einfamilienhaus erscheint zunächst aufgrund der Lage und Größe sowie Baujahr eine Miete im Bereich des Mittelwertes gem. der o. g. Mietangaben des Gutachterausschusses angemessen.

Zu berücksichtigen ist jedoch, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienhaus mit Grundstücks- und Gartenfreiflächen sowie überdurchschnittlichem Kellergeschoss mit Schwimmbad handelt, und nicht um eine Wohnung. Hierfür werden in der Regel höhere Mieten gezahlt. Weiter ist die gute Nachfrage auf dem Mietmarkt mit steigenden Mieten seit dem Auswertungszeitraum des Gutachterausschusses auf dem Wohnungsmarkt zu berücksichtigen.

Einfamilienhäuser werden auf dem Mietmarkt üblicherweise nicht nach Wohnfläche pro Quadratmeter, sondern zu Pauschalmietten vermietet. Für das vorliegende Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag eine Gesamtmiete von rd. 1.900 €/Monat als marktüblich erzielbar geschätzt und in Ansatz gebracht. Hierin enthalten und berücksichtigt sind die Keller- und Grundstücksfreiflächen sowie die Garage.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

marktüblich erzielbare Mieten:

Mieteinheit / Lage	Fläche/St.	Miete (Nettok.)	monatl.	jährl.
Wohnhaus	143 m ²		1.900 €	22.800 €
Garage	1 St.	im Gesamtmietansatz enthalten		
marktüblich erzielbarer Rohertrag insgesamt:			1.900 €	22.800 €

Die Nettokaltmiete versteht sich ohne umlagefähige Betriebskosten, Grundsteuer und Versicherungen, die gem. II. BV von Mietern zusätzlich zur Nettokaltmiete getragen werden. Die geschätzten Mietansätze haben keinen Einfluss auf ggf. abzuschließende Mietverträge und sind auch nicht geeignet, Mieterhöhungen zu begründen. Ein Anspruch auf Durchsetzbarkeit einer bestimmten Miethöhe im Objekt gegenüber dem Sachverständigen leitet sich hieraus nicht ab.

Begründung gewählter Liegenschaftszinssatz

Die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes sollte dem Sachverständigen im Idealfall von den zuständigen Gutachterausschüssen zur Verfügung gestellt werden. Im vorliegenden Fall gibt der Gutachterausschuss des Kreises Stormarn in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2022 Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser mit einer Spanne von 0,55 - 3,88 % an, bei einem Mittelwert von 1,7 %.

Vom Immobilienverband Deutschland (IVD) werden herausgegebene Liegenschaftszinssätze, Stand Januar 2025, betrachtet. Für freistehende Einfamilienhäuser wird gem. IVD eine Liegenschaftszinsspanne von 1,5 - 4,0 % angegeben.

Auf Basis der vorgenannten Liegenschaftszinsangaben des Gutachterausschusses, des IVD sowie der individuellen Risikoeinschätzung des Bewertungsobjekts wird insgesamt zum Wertermittlungstichtag 24.04.2025 ein Liegenschaftszinssatz mit 2,25% geschätzt und für die weitere Berechnung in Ansatz gebracht.



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag: **rd. 22.800 €**

Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Betriebs-, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis ohne Umlagen):

Verwaltungskosten psch. 360,00 €

Instandhaltungskosten

Wohnfl. 143 m² x 14,00 €/m² 2.002,00 €

Schwimmbad 1 St. x psch. 500,00 €

Garage 1 St. x Ø 110,0 €/St. 110,00 €

Inst.Kosten rd. 11,5% des Rohertrags 2.612,00 €

Mietausfallwagnis psch. 2,0% 456,00 €

entspricht insgesamt -15% Bewirtschaftungskosten -3.428,00 €

Jahresreinertrag: **19.372 €**

Wert der anrechenbaren Grundstücksfläche:
(siehe Bodenwertermittlung unter Pkt. 4.3) = 169.000 €

Anteil des Bodenwertes am Reinertrag:
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist)
 $169.000 € \times 2,25\% =$ -3.803 €

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen: 15.569 €

wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes: 35 Jahre
Vervielfältiger / Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV) = 24,05
einschl. Abschreibung und 2,25% Liegenschaftszinssatz
 $15.569 € \times 24,05 =$ 374.434,45 €

Ertragswert der baulichen Anlagen: 374.434 €

Bodenwertanteil (unbelastet): (siehe unter Pkt. 4.3) 169.000 €
543.434 €

vorläufiger Ertragswert: **rd. 543.000 €**



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

4.5.2 marktübliche Zu- oder Abschläge zur Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

Weiter ist die geänderte Marktlage mit zurückhaltendem Kaufverhalten aufgrund des Krieges in der Ukraine und der Energiekrise sowie gestiegener Zinsen und erhöhten Baukosten/Auflagen zu berücksichtigen. Insgesamt wird ein Marktanpassungsabschlag in Höhe von 15 % auf den zuvor ermittelten Wert geschätzt (543.434 € x 0,85 = 461.919 €).

marktangepasster vorläufiger Ertragswert: 461.919 €

4.5.3 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Um die geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu erreichen werden vorzunehmende Aufwendungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung) in Ansatz gebracht.

Siehe Punkt 4.4.5 „Sachwertverfahren“ dieses Gutachtens.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:
(Bauschäden/-mängel u. unterl. Instandhaltung) -2.500 €

Eine differenzierte Untersuchung und Kostenermittlung wird empfohlen.

Ertragswert: 459.419 €
rd. 459.000 €



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

4.6 Verkehrswert (Marktwert)

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstands werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Verkehrswert wird aus dem marktangepassten Sachwert abgeleitet.

Ermittelte Werte:

Bodenwert:	169.000 €
marktangepasster Sachwert:	472.000 €
Ertragswert:	459.000 €

Der Verkehrswert (Marktwert) betreffend das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13

Gemarkung Grande, Flur 3, Flurstück(e) 81/32,

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.04.2025 in freier und sachverständiger Schätzung und unter Beachtung aller Vor- u. Nachteile mit 472.000 €

abzügl. eines Risikoabschlags von 24.000 € (rd. 5%) wegen fehlender Innenbesichtigung mit rd.

448.000 €

in Worten: **Vierhundertachtundvierzigtausend EURO** geschätzt.

Der Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung wird vorgenommen, da der übliche Marktteilnehmer ohne Innenbesichtigung höchstwahrscheinlich einen geringeren Kaufpreis zahlen wird.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz; es ist nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte (auch auszugsweise) ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen zulässig.

Hamburg, den 12. Mai 2025

Dipl.-Ing. Ole Rintelen
Diplom-Sachverständiger (DIA)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

5 Literaturverzeichnis

KLEIBER:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BauGB, 10. Auflage, 2023

SPRENGNETTER:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen - Sinzig (Loseblattsammlung)

SCHMITZ/KRINGS/DAHLHAUS/MEISEL:

Baukosten – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung - 25. Auflage 2024/25

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S.42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252)

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I. S. 1802)

ImmoWertV

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I 2021, 2805)

WoFIV

Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGB I 2003, 2346)

II.BV

Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 zuletzt geändert durch 5. ÄndVO vom 23.07.1996

DIN 283

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; Obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage A	Kartografische Darstellung, Luftbild (3)
Anlage B	Liegenschaftskartenausschnitt (1)
Anlage C	Wohnflächenberechnung (2)
Anlage D	Bebauungsplanausschnitt (1)
Anlage E	Planunterlagen aus der Bauakte (6)
Anlage F	Objektfotos (4)

Insgesamt 6 Anlagen mit 17 Seiten.

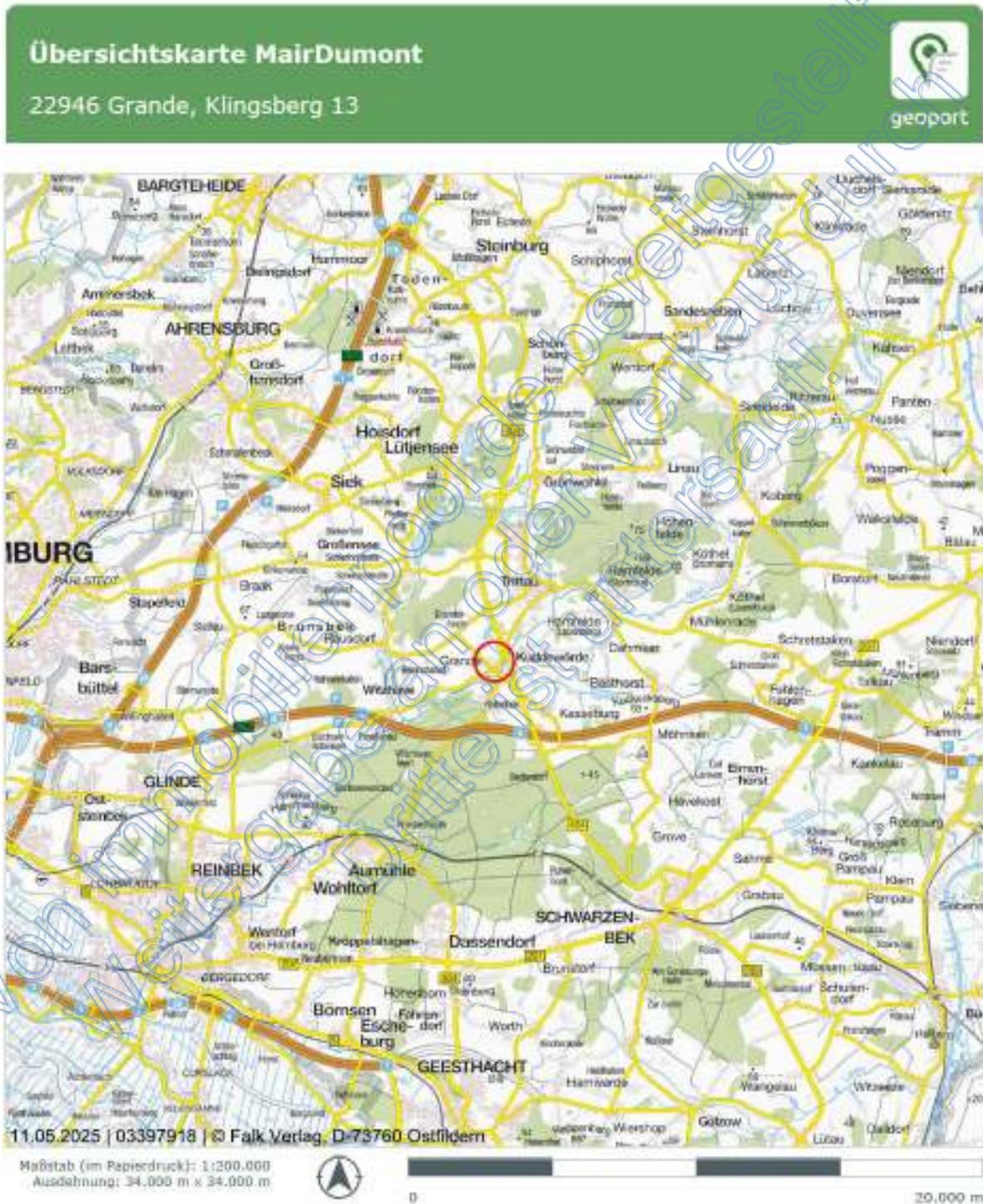
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

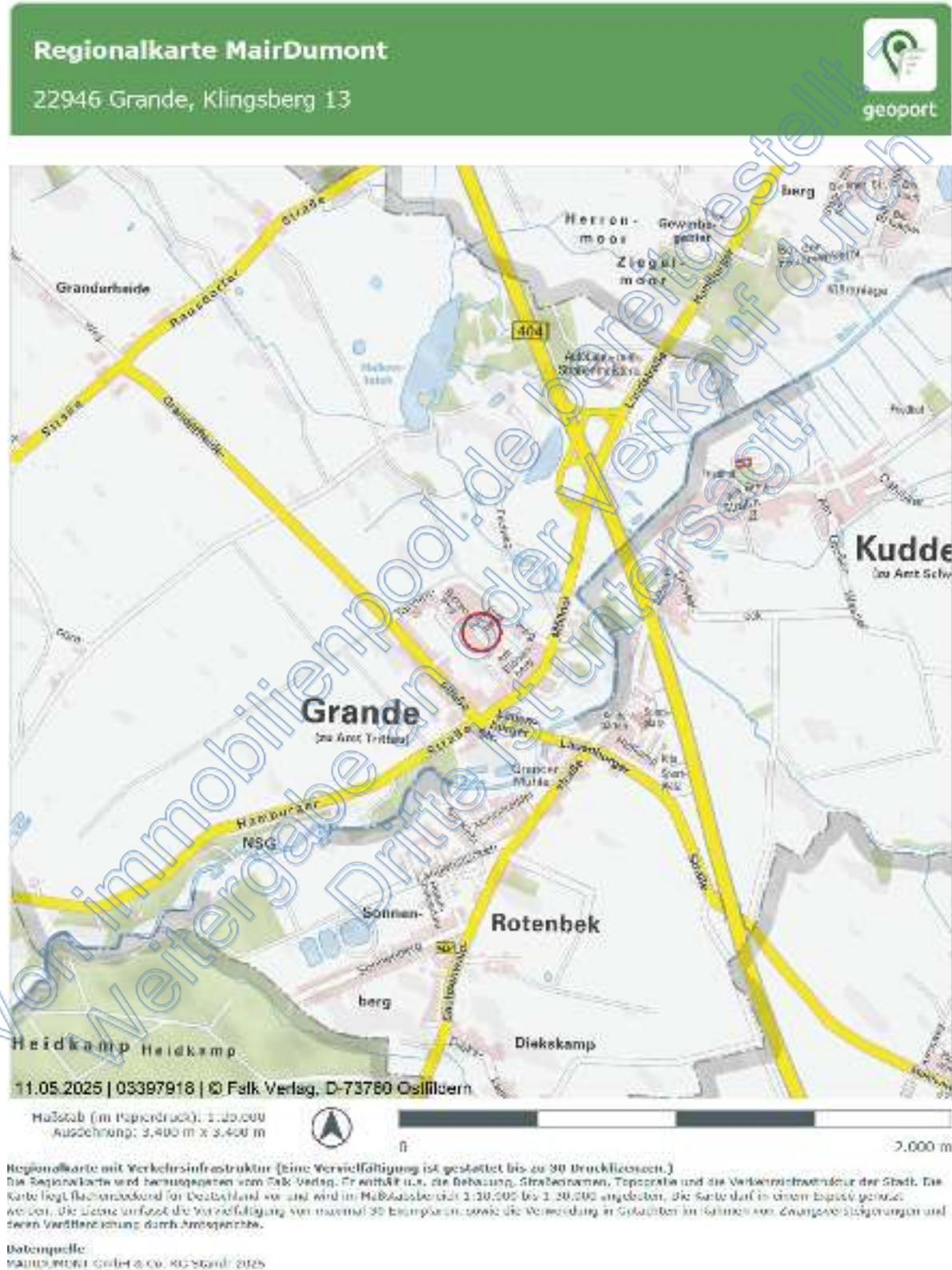
Anlage A - Kartografische Darstellung, Luftbild





Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.





Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

Orthophoto/Luftbild Schleswig-Holstein

22946 Grande, Klingsberg 13



geoport



11.05.2025 | 03587916 | © Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein

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



0

100 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthobilder sind verzeichnungsfrei, maßstabgetreu und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung der Landesämter für Vermessung und Katastralleistungen Schleswig-Holstein (LAVK) (www.lavk.de). Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von 10 bis 20 cm. Das Luftbild der Eigenart ist besonders für das gesamte Land Schleswig-Holstein vor und werden im Maßstab von 1:10.000 bis 1:20.000 angeboten.

Datengestalt:

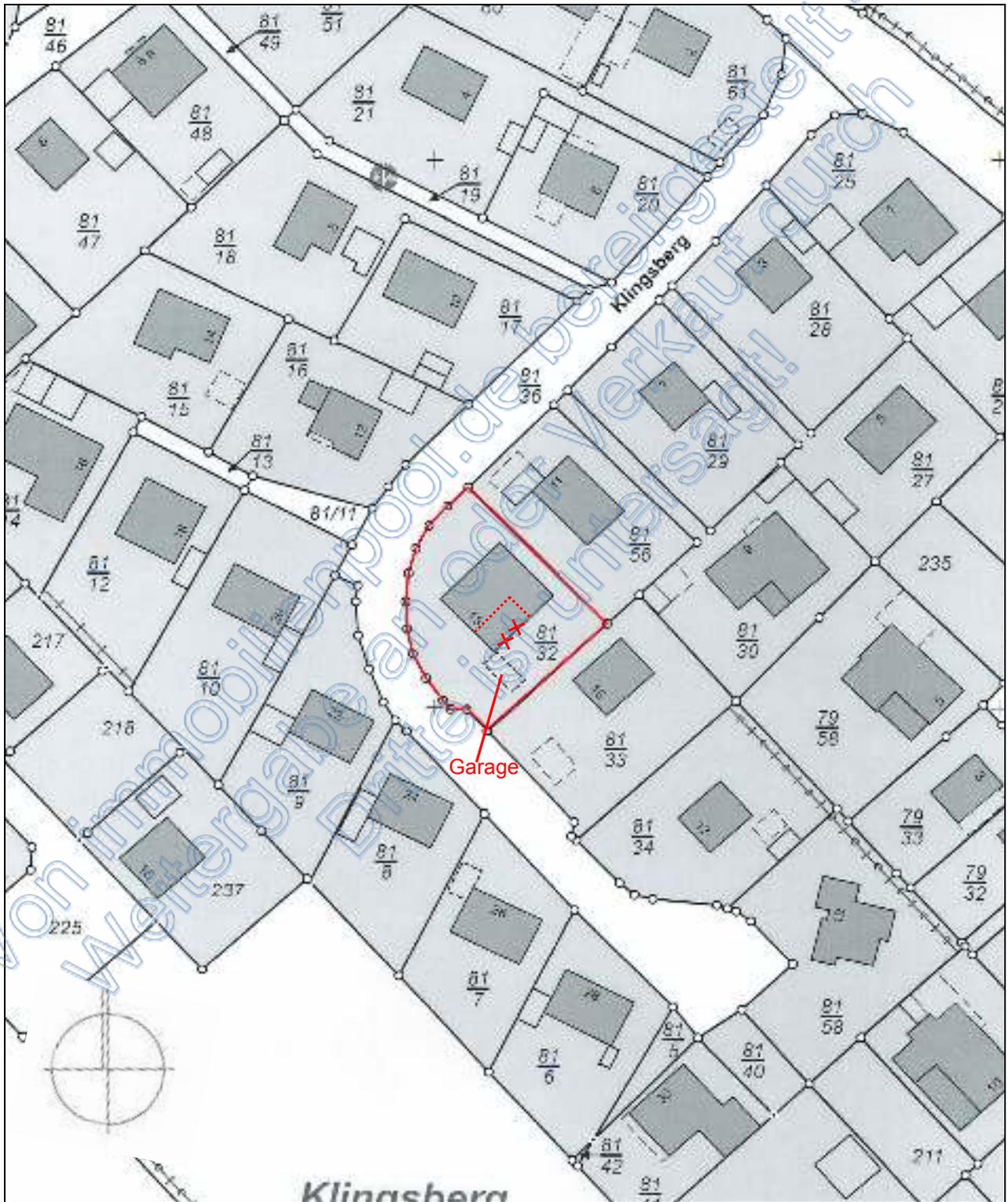
Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein, Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsdatum)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

Anlage B - Liegenschaftskartenausschnitt (ohne Maßstab)





Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

Anlage C - Wohnflächenberechnung

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungswert Anzahl der Räume	Wohn- und Schlafräume m ²	Küchen m ²	Nebenzimmer m ²	Wohn- und Schlafräume m ²
A. KELLERGESCHOSS					
<u>Schwimmbad:</u>					
	$9,09^5 \times 6,03^5 \times 0,97 \times 0,5$			26,62	
B. ERDGESCHOSS					
1	<u>Wohnen:</u> $4,74 \times 6,13^5 \times 0,97$	1	28,21		
2	<u>Essen:</u> $4,61^5 \times 3,92^5 \times 0,97$	1	17,57		
3	<u>Flur:</u> $1,40 \times 3,92^5 \times 0,97$			5,33	
4	<u>Küche:</u> $3,00 \times 3,00 \times 0,97$	1	8,73		
5	<u>Hauswirtschafts:</u> $3,00 \times 3,00 \times 0,97$			8,73	
6	<u>Kind:</u> $3,86 \times 2,70 \times 0,97$	1	10,11		
7	<u>Eltern:</u> $(3,96^5 \times 4,42^5 - 0,53 \times 0,32) \times 0,97$	1	16,85		
8	<u>Bad:</u> $3,96^5 \times 2,50 \times 0,97$			9,62	
9	<u>WC:</u> $1,25 \times 2,00 \times 0,97$			2,43	
10	<u>Diele:</u> $(2,51 \times 4,22^5 + 1,35 \times 2,11^5 - 3,50 \times 1,00) \times 0,97$			10,11	
		5	72,74	8,73	36,22
			zus. = 117,69 m ²		
A. KELLERGESCHOSS - Räume =			26,62 m ²		
B. ERDGESCHOSS 5 " =			117,69 "		
GESAMT 5 Räume =			144,31 m ²		
<u>Nutzfläche Garages:</u>					
	$3,01 \times 7,01 \times 0,97$			20,47	

2400 Lübeck, am 5.5. 1977

Der Planverfasser:



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

Projekt: Klingsberg 13 in 22946 Grande

-Neubau einer Gaube-

Bauherr:

Wohnflächenberechnung nach DIN 283

Zimmer DG: neu:

$$\begin{aligned} & 4,50 \times 5,75 + 4,00 \times 1,20 + 1,10 \times 1,10 \\ & (4,30 \times 1,25 + 4,50 \times 1,25 + 1,30 \times 1,25) \\ & \times 1/2 \end{aligned}$$

$$= \underline{\underline{25,57 \text{ m}^2}}$$

Wohnfläche EG: 117,69 m²

Wohnfläche DG: 25,57 m²

Summe EG+DG: 143,26 m²

Wohnflächenberechnung aus der Bauakte vom 05.05.1977 und 28.01.1998 (Neubau einer Dachgaube)

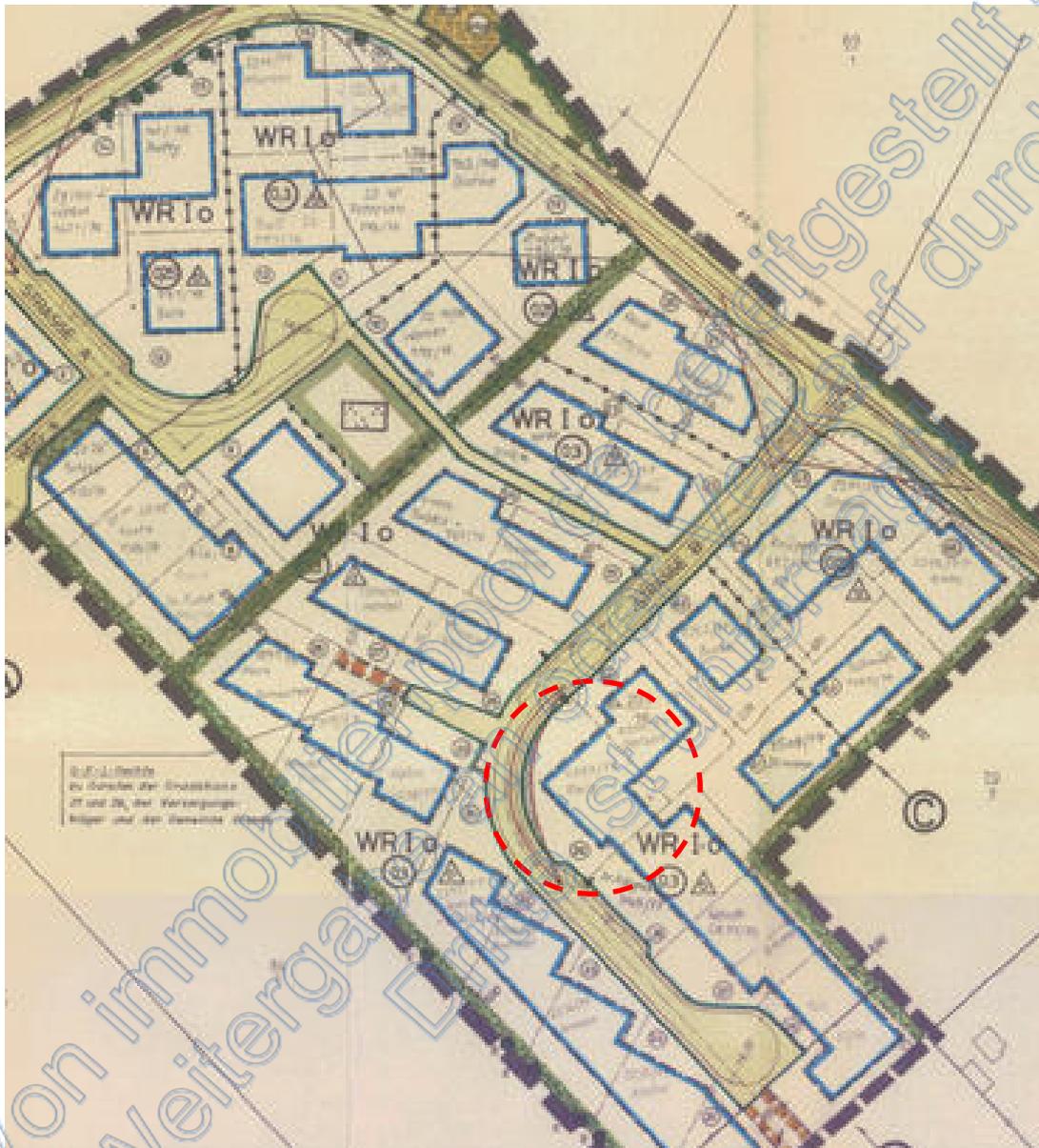
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

Anlage D - Bebauungsplanausschnitt (ohne Maßstab)



Bebauungsplanausschnitt Nr. 2 der Gemeinde Grande, 2. Änderung



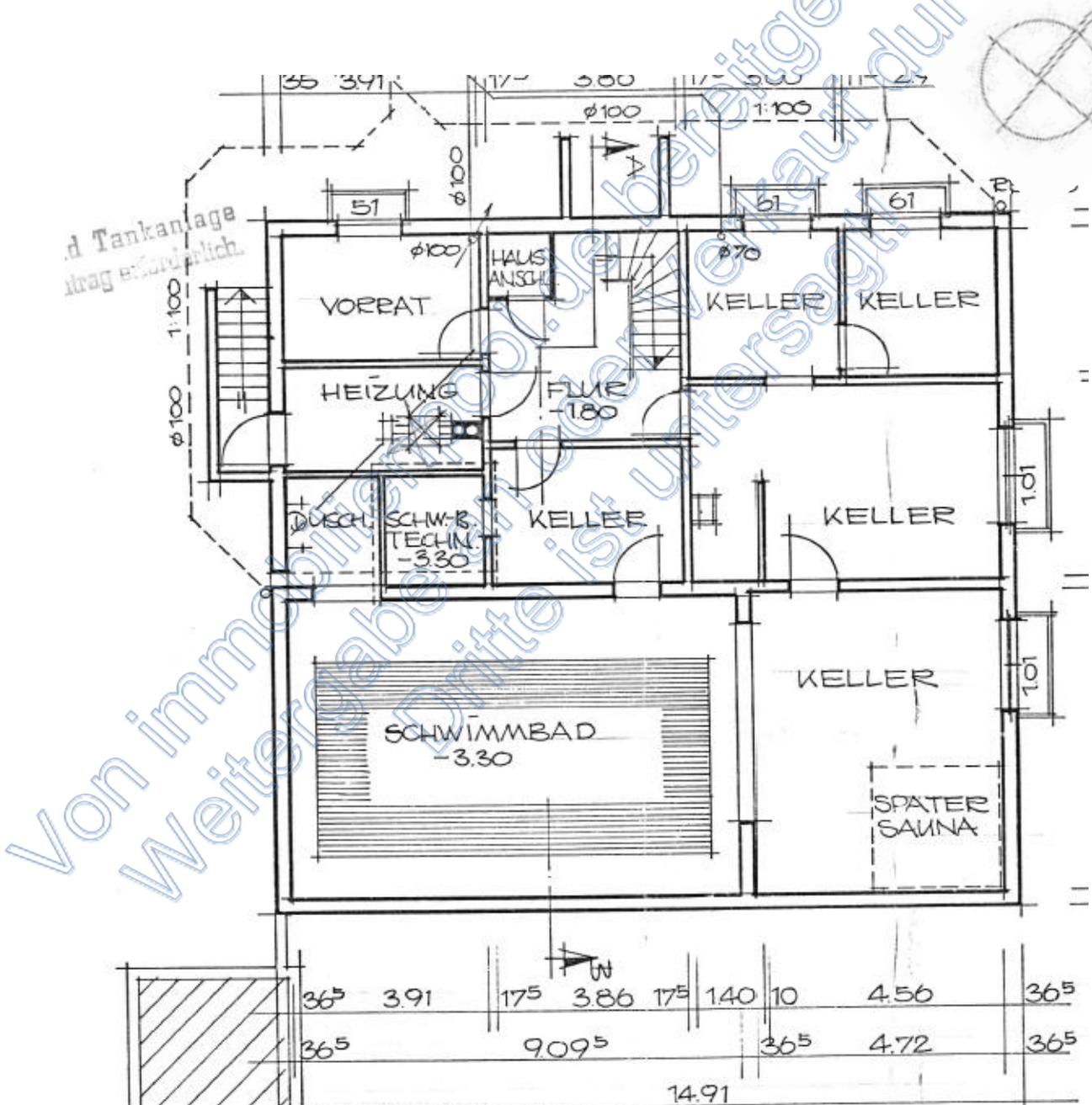
Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

Anlage E - Planunterlagen aus der Bauakte (ohne Maßstab)

Planunterlagen aus der Bauakte

Hinweis: Ggf. sind in der Örtlichkeit Abweichungen vorhanden, dies konnte aufgrund der Besichtigungswise von außerhalb des Bewertungsgrundstücks nicht geprüft werden.

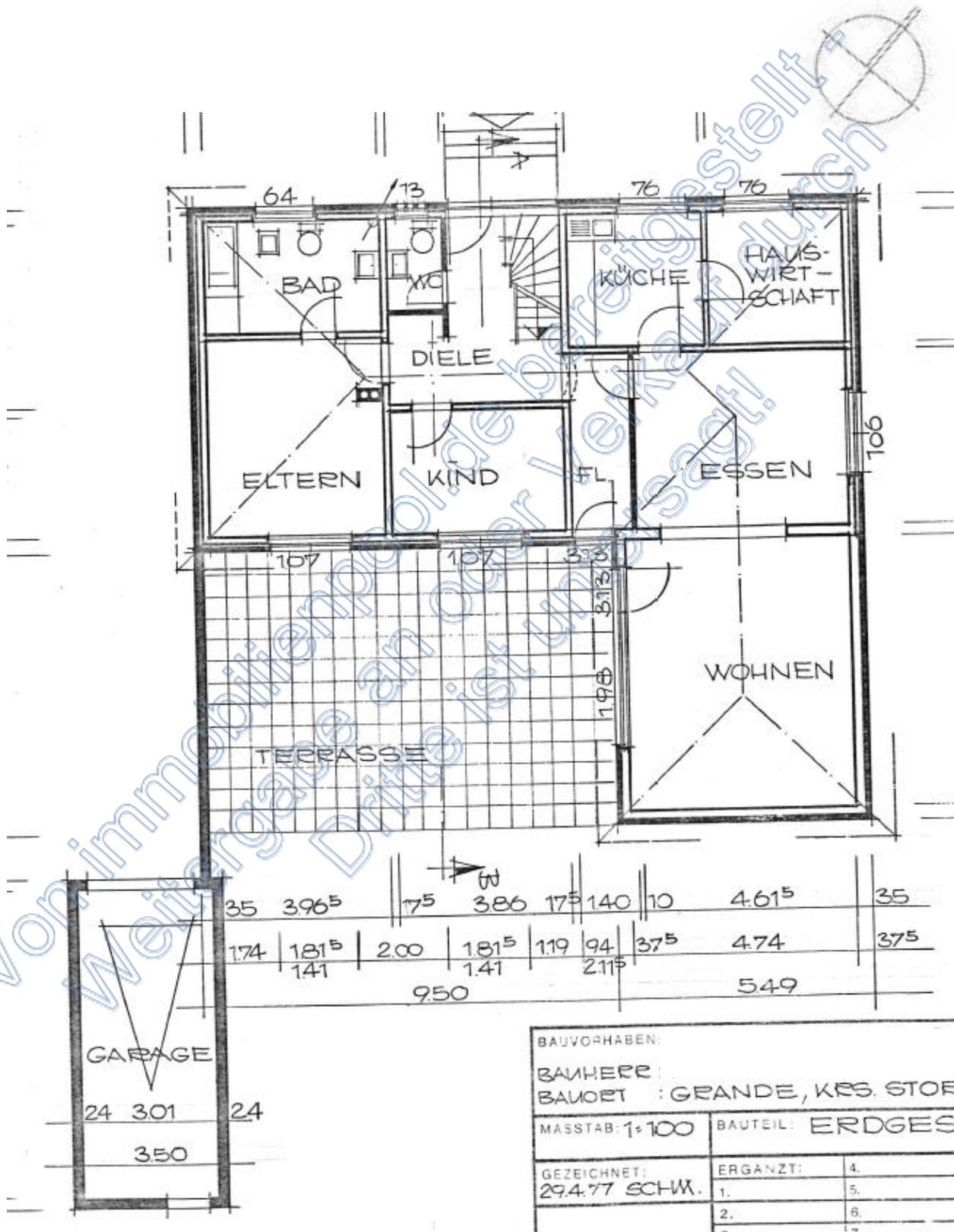


Grundriss Kellergeschoss (Planunterlage zur Baugenehmigung vom 11.10.1977)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

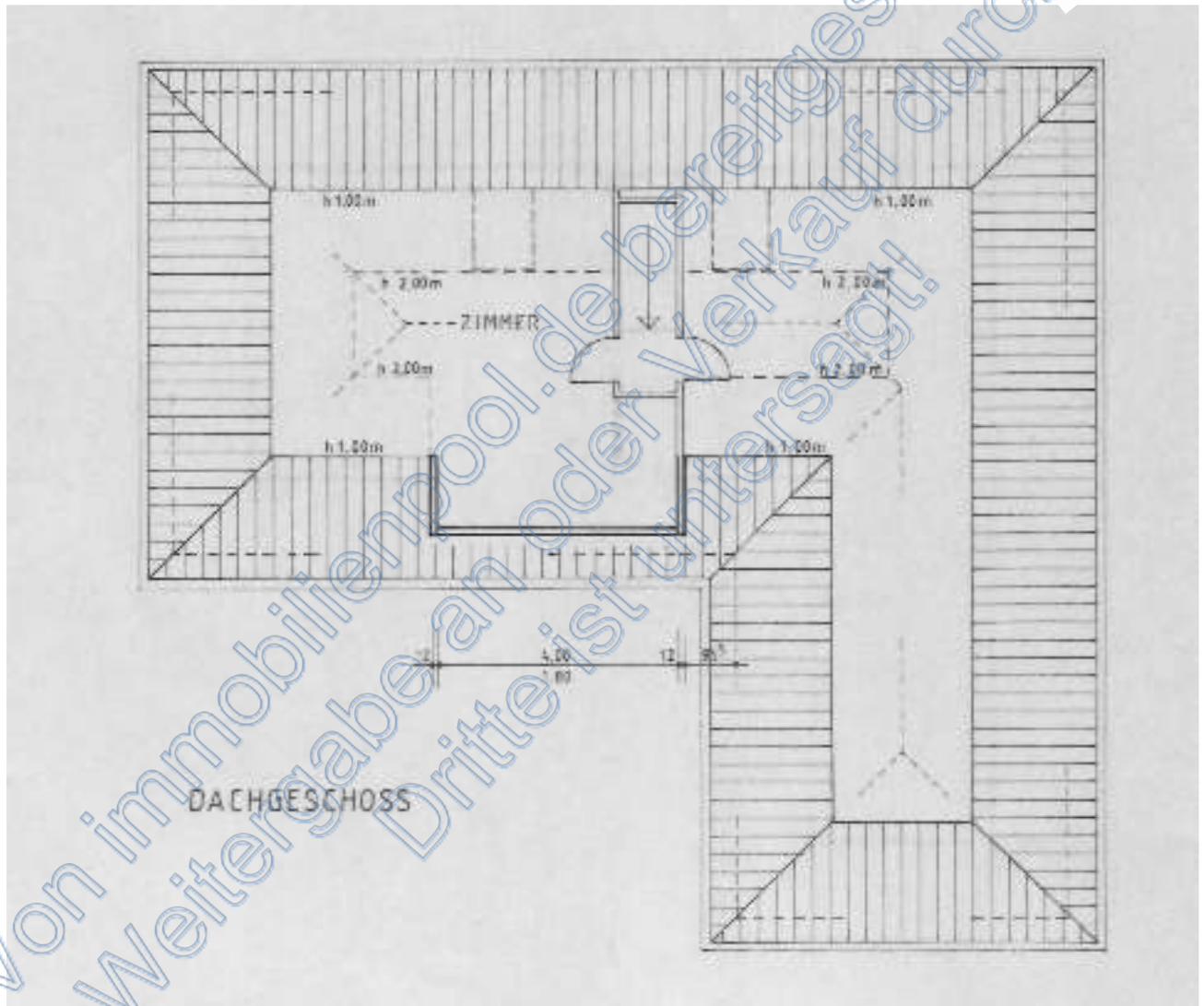


Grundriss Erdgeschoss (Planunterlage zur Baugenehmigung vom 11.10.1977)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

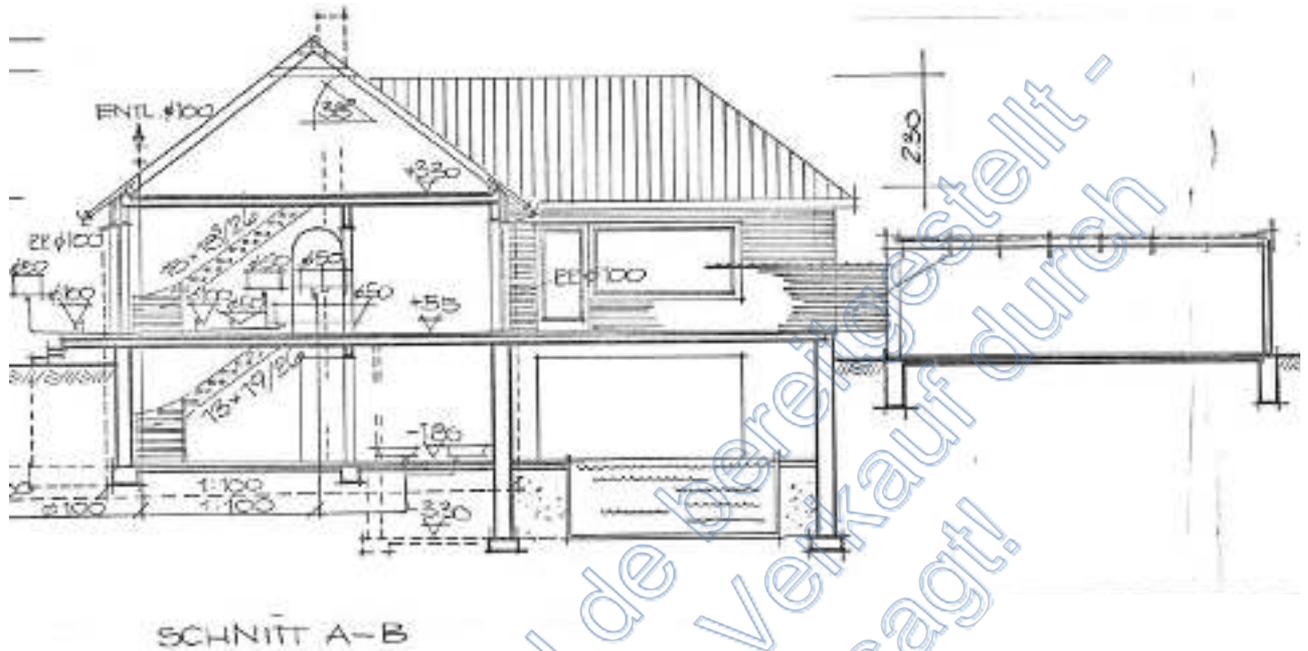


Grundriss Dachgeschoss mit Gaube (Planunterlage zur Baugenehmigung vom 01.04.1998)

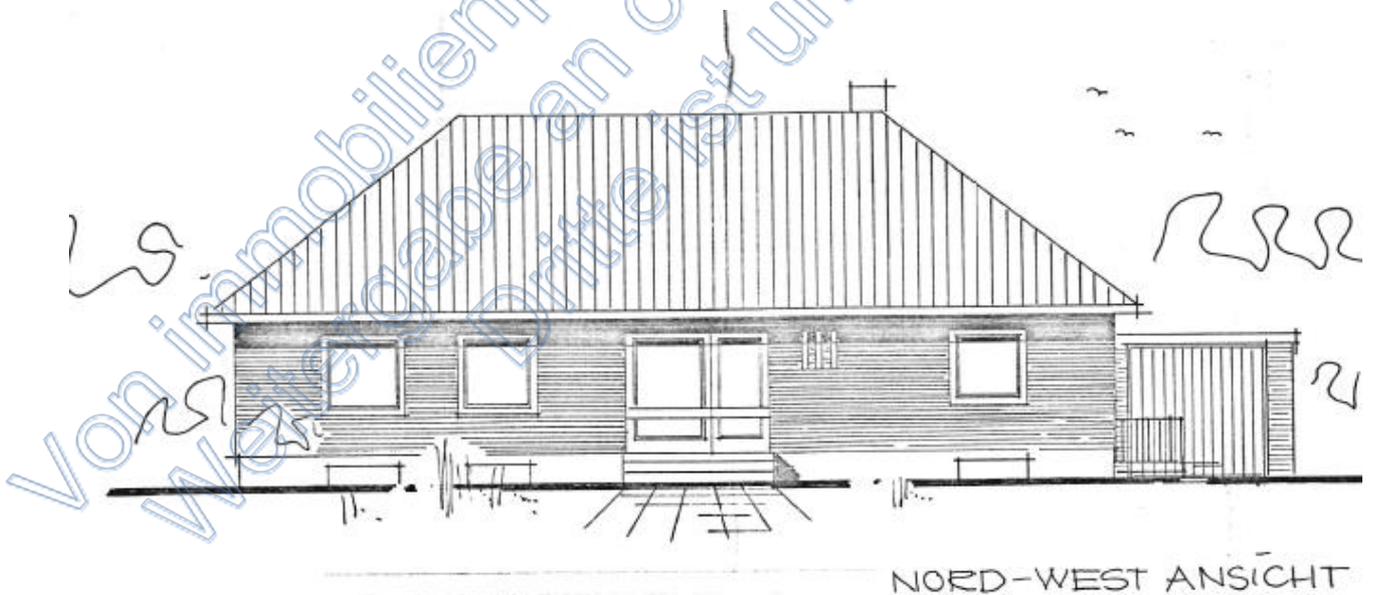


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.



Schnitt Wohngebäude und Garage (Planunterlage zur Baugenehmigung vom 11.10.1977)

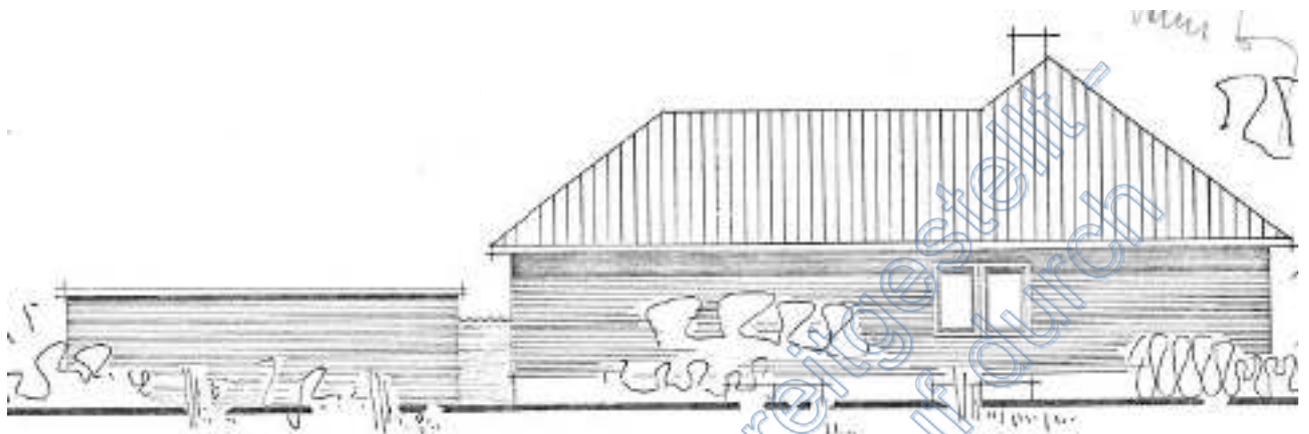


Eingangs- / Nordwestansicht (Planunterlage zur Baugenehmigung vom 11.10.1977)

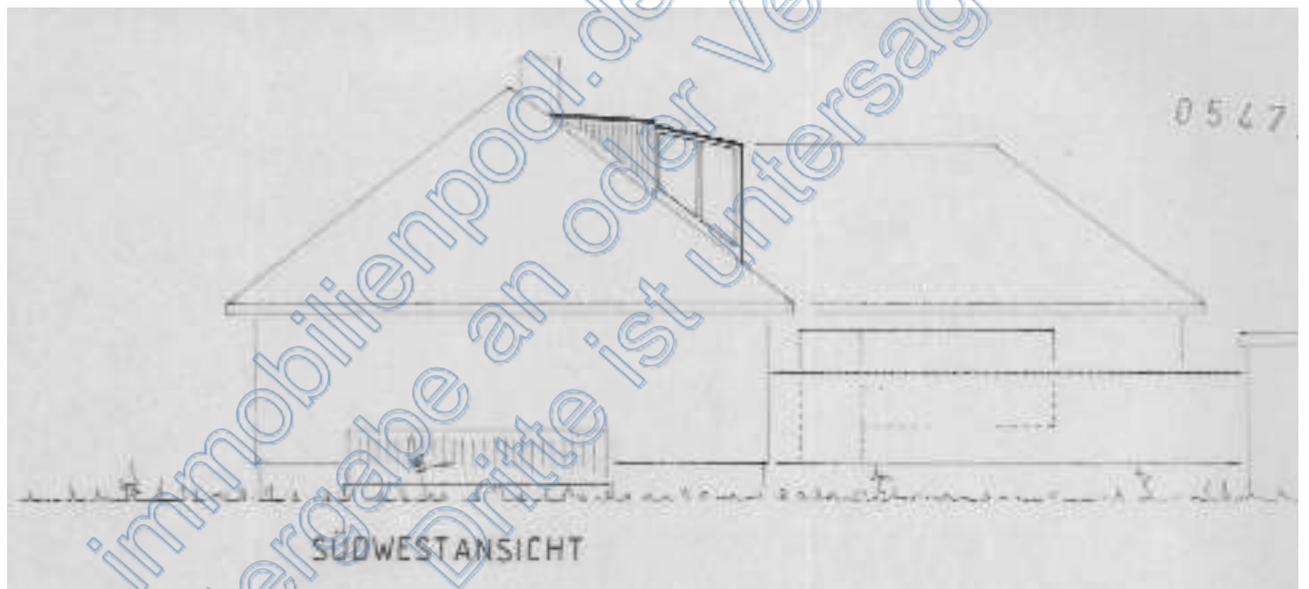


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.



Nordostansicht (Planunterlage zur Baugenehmigung vom 11.10.1977)



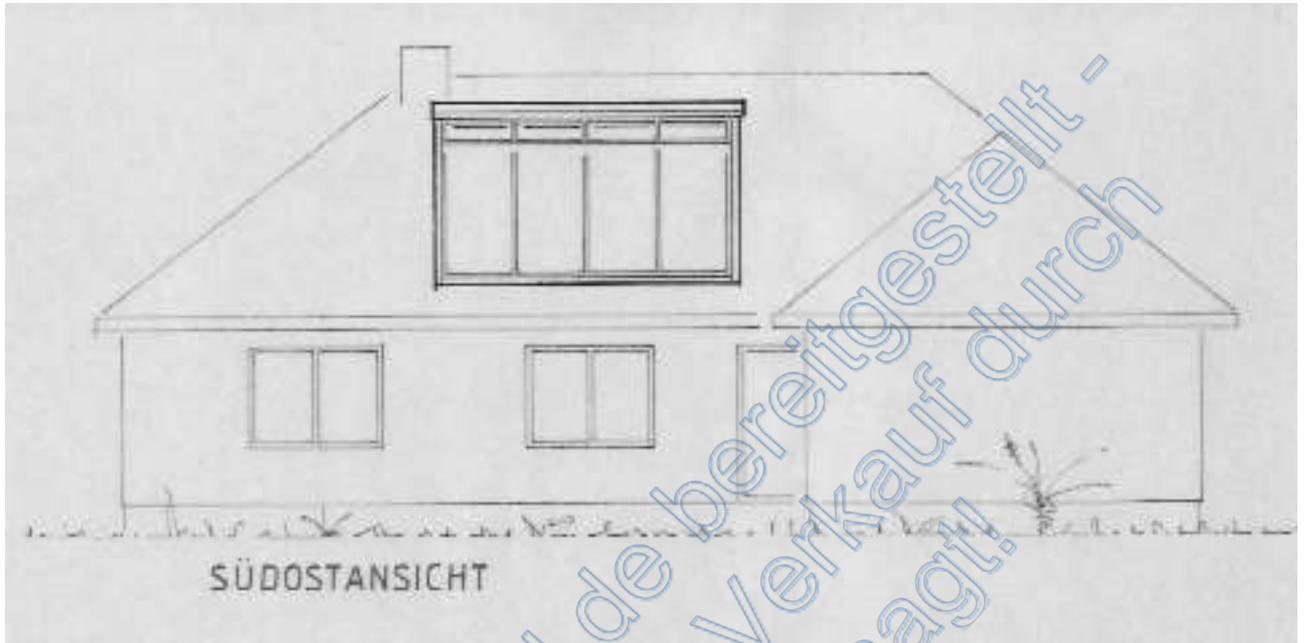
Südwestansicht mit Gaube (Planunterlage zur Baugenehmigung vom 01.04.1998)

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

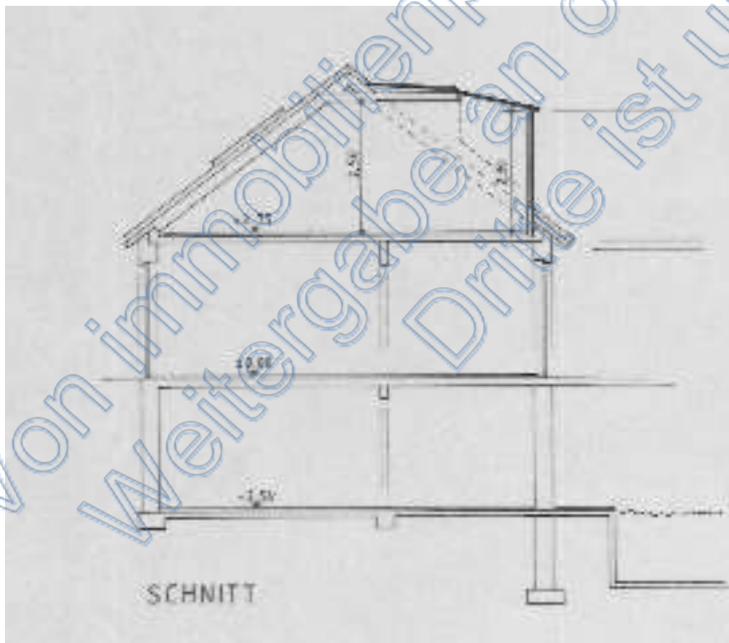


Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.



Südostansicht mit Gaube (Planunterlage zur Baugenehmigung vom 01.04.1998)



Schnitt mit Gaube (Planunterlage zur Baugenehmigung vom 01.04.1998)



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.

Anlage F - Objektfotos



Straßensituation „Klingsberg“

Blick Richtung Südwesten



Straßensituation „Klingsberg“ mit
Bewertungsobjekt

Blick Richtung Nordwesten

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.



Straßenansicht Bewertungsobjekt

Blick Richtung Osten



Straßenansicht Bewertungsobjekt

Blick Richtung Südosten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.



Seitenansicht
Wohngebäude mit Terrassenwand u. Garage

Blick Richtung Nordosten



Zufahrt zum Bewertungsgrundstück
im südwestlichen Grundstücksbereich

Blick Richtung Osten



Sachverständigenbüro Dipl. - Ing. Ole Rintelen

Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB betreffend das bebaute Grundstück in 22946 Grande, Klingsberg 13, Grundbuch von Grande, Blatt 93.



Eingangsansicht

Blick Richtung Südosten



Detailansicht Gaube

Blick Richtung Norden