

28.08.2023

GUTACHTEN

**über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch i.V. m. § 74 a Abs. 5 ZVG)
zum Zwecke der Zwangsversteigerung**

**für das mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude
bebaute Grundstück in**

25548 Kellinghusen, Hermannstraße 15



Ermittelter Verkehrswert: 147.000,00 €

(in Worten: Einhundertsiebenundvierzigtausend Euro)

Objekt:	Zweifamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoß und Nebengebäude
Auftraggeber:	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen:	28 K 10/23
Wertermittlungsstichtag:	15.08.2023
Gutachtenumfang:	44 Seiten mit 40 Fotos und 5 Anlagen
Anlagen:	Landkarte, Stadtplan, Flurkarte, Grundrisse
Ausfertigung:	1-fach

Inhaltsverzeichnis

1.0	Hinweise	S. 3
2.0	Vorbemerkungen zum Gutachten	S. 3
3.0	Zusammenstellung der wesentlichen Objektdaten	S. 4
4.0	Grund- und Bodenbeschreibung	S. 5
5.0	Rechtliche Gegebenheiten	S. 6
6.0	Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen	S. 7
7.0	Bauzahlen	S. 11
8.0	Ermittlung des Verkehrswertes	S. 11
9.0	Bodenwertermittlung	S. 12
10.0	Sachwertermittlung	S. 14
11.0	Zusammenstellung der Ergebnisse	S. 22
12.0	Verkehrswert	S. 23
13.0	Bewertungsgrundlagen / Literatur	S. 24
14.0	Haftungshinweise	S. 25
15.0	Fotos	S. 26
16.0	Anlagen	S. 40

3.0 Zusammenstellung der wesentlichen Objektdaten

Bewertungsobjekt:	Grundstück bebaut mit einem eingeschossigen Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten, Dachgeschoß ausgebaut, nicht unterkellert, Nebengebäude. Auf dem Grundstück befindliche überdachte Abstellflächen sind ohne Wert und gehen in die Bewertung nicht ein.
Ort:	25548 Kellinghusen, Hermannstraße 15
Grundbuch von:	Kellinghusen, Blatt 1155
Fremdeigentum:	nicht vorhanden
Wirtschaftsart:	Wohnen
Miet- und Pachtverhältnisse:	seit gut einem Jahr unbewohnt (nach Angaben von Nachbarn)
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden
Betriebs-/Maschineneinrichtungen:	nicht vorhanden
Katasterbezeichnung:	Gemarkung: Overndorf-Grönhude Flur: 3 Flurstück: 199/27
Grundstücksgröße:	666 m ²
Nutzung:	Das Gebäude ist in 2 Wohnungen mit jeweils separaten Hauseingängen aufgeteilt. Jede Wohnung hat einen eigenen Treppenaufgang zum Dachgeschoss, dessen Grundriss offen ist, d.h. über das Dachgeschoss sind beide Wohnungen miteinander verbunden. Durch das Schließen einer Durchgangstür im Dachgeschoss können die Räume mit geringem baulichem Aufwand und in beliebiger Größe jeweils einer Wohnung zugeschlagen werden.

Wohnung 1

Erdgeschoß:

1 Wohnzimmer, 1 Küche, 1 Zwischenflur, 1 Bad, 1 Diele

Dachgeschoß (variabel):

1 Schlafzimmer, 1 WC, Diele

Wohnung 2

Erdgeschoß:

3 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Abstellraum 1 Diele

Dachgeschoß (variabel):

2 Zimmer, 1 Bad, 1 Diele, 1 Abstellraum

Wohn- und Nutzflächen:	Wohnung 1	ca. 100 m ²
	<u>Wohnung 2</u>	<u>ca. 123 m²</u>
	Gesamt:	ca. 223 m ²

Die Flächengrößen sind nicht verbindlich. Soweit vorhanden wurden sie aus den vorliegenden Bauzeichnungen der Bauakte des Kreisbauamtes Itzehoe entnommen, durch überschlägliches örtliches Aufmaß ergänzt geprüft und geprüft. Die Flächen des Dachgeschosses wurden durch überschlägliches Aufmaß ermittelt. Die Flächenangaben dienen nur der Wertermittlung und sind für diese ausreichend.

4.0 Grund- und Bodenbeschreibung

4.1 Lage

Bundesland:	Schleswig-Holstein
Kreis / Amtszugehörigkeit:	Steinburg / Amt Kellinghusen
Ort / Einwohnerzahl:	25548 Kellinghusen, ca. 8.150 Einwohner
Entfernungen:	ca.15 km östlich von Itzehoe, ca.15 km westlich von Bad Bramstedt gelegen.
Überörtliche Anbindung:	Anbindung an die Bundesstraße B 206.
Autobahnzufahrt:	Anschluss an die A 23 in Itzehoe (Strecke Hamburg-Heide), an die A 7 in Bad Bramstedt (Strecke Hamburg-Kiel).
Bahnhof:	In Wrist, ca. 4 km entfernt (Strecke Hamburg-Kiel), in Itzehoe, ca. 17 km entfernt (Strecke Hamburg-Westerland).
Flughafen:	In Hamburg Fuhlsbüttel.
Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt liegt nördlich vom Stadtkern Kellinghusens. In Kellinghusen gibt es Kindergärten, eine Gesamtschule mit gymnasialem Zweig (Abschluss mit Abitur). Weiterführende Schulen wie Gymnasien und die Berufsschule sind im jeweils 15 km entfernten Itzehoe und Bad Bramstedt. Geschäfte und Supermärkte für die tägliche Versorgung sind ausreichend vorhanden. Ärztliche Versorgung gibt es in Kellinghusen, Fachärzte und das Krankenhaus in Itzehoe. Kulturelle und sportliche Einrichtungen sind in Kellinghusen und Itzehoe.
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	Eingeschossige, lockere Bebauung mit Wohnhäusern.
Grundstückslage:	Das Grundstück befindet sich in ruhiger Ortslage am nördlichen Ortsrand von Kellinghusen. Das Verkehrsaufkommen in der Hermannstraße ist gering.
Beeinträchtigungen:	Keine erkennbar.
Topografie, Lage	Das Grundstück ist eben und liegt auf Straßenniveau.

4.2 Gestalt und Form (siehe Flurkarte, Anlage 3)

Zuschnitt:	Regelmäßig, gering trapezförmig
Straßenfront:	ca. 18 m
Grundstückstiefe i.M.:	ca. 42 m
Grundstücksgröße:	666 m ²

4.3 Erschließung

Art der Straße:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Fahrbahn asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege, Straßenbeleuchtung,
Ver- und Entsorgungs- leitungen:	Vollkanalisation, Trennsystem, Anschluss an die öffentliche Kanalisation, Strom, Wasser, Gas, Telefon vorhanden
Grenzverhältnisse:	Die Grenzverhältnisse sind geregelt
Baugrund, Grundwasser:	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund (soweit augenscheinlich ersichtlich)

5.0 Rechtliche Gegebenheiten

5.1 Privatrechtliche Situation (in der Wertermittlung nicht berücksichtigt)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Im Grundbuch Abteilung II ist die Zwangsversteigerung angeordnet. Sonst keine Eintragungen. Eventuelle Vermerke und Eintragungen in Abteilung III sind für die Wertermittlung nicht relevant.
Bodenordnungsverfahren:	unbekannt
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verun- reinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

5.2 Öffentlich-rechtliche Situation

5.2.1 Baulasten, Denkmalschutz

Baulasten:	Nach mündlicher Auskunft der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Steinburg in Itzehoe keine wertbeeinflussende Eintragung im Bau- lastenverzeichnis.
Denkmalschutz:	Aufgrund der Gebäudeart, der Bauweise und des Baujahres wird ohne weitere Überprüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht.

5.2.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan:	Das Bewertungsobjekt ist als Wohngebiet (W) ausgewiesen.
Bebauungsplan:	Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in im Gebiet eines Bebau- ungsplans.

5.2.3 Bauordnungsrecht

Anmerkung:

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass die Ausführungen in der Örtlichkeit weitgehend mit den behördlichen Bauunterlagen übereinstimmen.

5.2.4 Entwicklungszustand, Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: Baureifes Land, voll erschlossen (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV).

Beiträge und Abgaben: Bei der Wertermittlung wird ein beitrags- und abgabefreier Zustand unterstellt.

5.3 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zu den privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Erhebungen wurden, sofern nicht anders angegeben, persönlich oder telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer Vermögensdisposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

5.4 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus und einem Nebengebäude bebaut. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Eine Zeichnung des Dachgeschosses liegt in der behördlichen Bauakte nicht vor. Eine Systemskizze wurde durch überschlägliches örtliches Aufmaß erstellt.

6.0 Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen

6.1 Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen, soweit vorhanden. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Eventuelle Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Erkenntnissen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

6.2 Gebäude

6.2.1 Gebäudehistorie

Baujahr:	Wohngebäude	um 1930
	Nebengebäude	1939
	Anbau Treppenhaus Gebäuderückseite	1987

6.2.2 Art des Gebäudes, Außenansicht

Das Wohnhaus und das Nebengebäude sind konventionell und in Massivbauweise errichtet.

Art der Gebäude: Wohnhaus

Eingeschossig, Dachgeschoss ausgebaut, nicht unterkellert.

Modernisierungen: Insgesamt geringe Modernisierungsarbeiten (z.B. Fußböden, Fliesen in den Nassräumen), ohne wertsteigernde Auswirkungen.

Außenansicht: Fassade rotbrauner Verblendstein, Haustür Kunststoff, Fenster überwiegend Holz, braun gestrichen, Satteldach, Betondachsteine anthrazit. Straßenseite mit rotbraunen Bitumenriemchen verkleidet.

Nebengebäude

Massivbauweise, Pultdach, Dacheindeckung Welleternitplatten.

6.2.3 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion

Wohnhaus

Fassade: rotbrauner Verblendstein, an der Straßenseite mit rotbraunen Bitumenriemchen verkleidet

Konstruktionsart: Massivbauweise

Fundamente: Beton

Umfassungswände: Massives Mauerwerk

Zwischenwände: Mauerwerk

Geschossdecke: Vermutlich Beton

Treppen: Am Haupteingang Holz, am Hintereingang Stahlkonstruktion mit Kunststein belegt

Dach / Dachdeckung: Holzkonstruktion, Eindeckung Betondachsteine, Farbe anthrazit.

Nebengebäude

Mauerwerk verputzt und gestrichen, Pultdach, Dacheindeckung aus Welleternitplatten.

6.2.4 Gebäudeausbau

Fenster:	Holz gestrichen, Isolierverglasung, Anbau Kunststoff mit Isolierverglasung, Dachflächenfenster Holz.
Hauseingangstüren:	Straßeneingang und Anbau Kunststoff, Nebeneingang Metall eloxiert, Glasfelder.
Zimmertüren:	Holz, Türblätter und Zargen Holz, weiß gestrichen, im Dachgeschoss tlw. und Naturholz braun.
Elektroinstallation:	Normaler Standard, Verlegung unter Putz. Klingel, Außenbeleuchtung.
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Baujahr 2019
Sanitäre Installation:	einfacher bis mittlerer Standard
Einbauten:	Keine festen Einbauten
Dekorationen:	Fußböden: Laminat, Fliesen, Teppichbelag Wände: Tapeten, Fliesen Decken: Tapeten, Holzvertäfelungen, Paneele
Sanitär:	<u>Wohnung 1</u> Bad: Badewanne, Handwaschbecken, WC-Becken WC: Handwaschbecken, WC-Becken <u>Wohnung 2</u> Bad 1: Badewanne, WC-Becken, Handwaschbecken Bad 2: Dusche, Handwaschbecken, WC-Becken

6.2.5 Nutzungseinheiten, Grundrissaufteilung, Ausstattung

In dem Gebäude befinden sich zwei Wohnungen mit jeweils eigenen Hauseingängen.

Wohnung 1

Erdgeschoß:	1 Wohnzimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Abstellraum, Diele, Zwischenflur
Dachgeschoß:	1 Schlafzimmer, 1 Zimmer, 1 WC, Diele

Wohnung 2

Erdgeschoß:	3 Zimmer, 1 Küche, 1 Abstellraum, 1 Bad, Flur
Dachgeschoß:	2 Zimmer, Bad, 1 Abstellraum, Diele

Wohn- und Nutzflächen:	Wohnung 1 ca. 100 m ²
	<u>Wohnung 2 ca. 140 m²</u>
	Gesamt: ca. 240 m ²

Das Nebengebäude hat eine Nutzfläche von ca. 24 m²

Die Flächengrößen sind nicht verbindlich. Sie dienen der Orientierung und sind für die Wertermittlung ausreichend.

6.2.6 Besondere Bauteile, Zustand der Gebäude

- Anschluss und Schornstein für Kaminofen vorhanden.
- Der Zustand des Wohngebäudes und des Nebengebäudes sowie der Außenanlagen ist schlecht und ungepflegt. Es ist ein erheblicher allgemeiner Renovierungsbedarf vorhanden mit umfangreichen Aufräumungs- und Säuberungsarbeiten.

6.2.7 Schäden / Mängel

- Das Grundstück ist insgesamt (Straßen- und Gartenseite) stark verwildert. Eine Grundinstandsetzung des Gartens ist erforderlich.
- Der Gebäudezustand ist erheblich vernachlässigt und es besteht ein umfangreicher Bauunterhaltungsstau.
- Es ist eine überdurchschnittliche Grundreinigung erforderlich.
- Alle Fenster und Dachflächenfenster sind von Grund auf zu sanieren bzw. auszutauschen.
- Die Haustüren sind zu ersetzen.
- Die Heizung steht seit längerer Zeit still, Gründliche Überarbeitung bzw. Erneuerung weitgehend erforderlich.
- Die Außenfassade an der Straßenseite ist mit Bitumenriemchen verkleidet, die sich z.T. lösen (Entsorgung Sondermüll).
- Im Dachgeschoß sind Deckendurchfeuchtungen im Schornsteinbereich. Die Schornstein-einfassung ist ggf. zu erneuern.
- An der Geschoßtreppe der Wohnung 1 fehlt das Geländer mit Handlauf.
- Die Zuwegungen zum und am Grundstück sind zu richten bzw. zu erneuern. Die Einfriedigung des Grundstücks ist herzurichten bzw. neu zu errichten.
- Insgesamt starker Reparaturanstau.
- Im Garten befinden sich zwei Unterstände in Holzbauweise ohne Wert, sie sind ggf. zu entfernen.

6.2.8 Außenanlagen

Außenanlagen und Garten: Erheblicher Pflegebedarf, stark verwildert.

Versorgungsanlagen: Wasser, Entwässerung, Strom, Telefon vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.

Wegebefestigungen: Waschbetonplatten auf dem Zugang zum Haus und auf dem Grundstück

Terrasse: Waschbetonplatten

Einfriedung: Straßenfront mit 2 Mauerpfeilern der Eingangspforte, Bepflanzungen, stark verwildert.

Allgemeinbeurteilung:

Das Gebäude wird nach Angaben der Nachbarn seit über einem Jahr nicht mehr bewohnt. Es befindet sich wie auch das Grundstück in einem stark vernachlässigten Bau- und Kulturzustand. Die Wohnungen sind z.T. vermüllt und ungepflegt sind, der bauliche und dekorative Zustand ist stark zu überarbeiten bzw. neu herzustellen. Die Räume sind hell. Das Erscheinungsbild insgesamt entspricht dem zuvor beschriebenen Zustand. Die Gartenanlage ist entsprechend stark ungepflegt.

7.0 Bauzahlen

Grundstücksgröße:	666 m ²	
Wohn- und Nutzflächen:	Wohnung 1	ca. 100 m ²
	<u>Wohnung 2</u>	ca. 140 m ²
	Gesamt:	ca. 240 m ²
	Nebengebäude	ca. 23 m ²

Wie bereits zuvor angemerkt sind die Flächengrößen nicht verbindlich. Sie dienen der Orientierung und sind für die Wertermittlung ausreichend.

Brutto-Grundfläche (BGF):	Wohnhaus	ca. 256 m ²
	Nebengebäude	ca. 24 m ²

8.0 Ermittlung des Verkehrswertes

Zu bewerten ist ein Grundstück bebaut mit einem eingeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoß sowie einem Nebengebäude.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Wertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren, hierbei bleiben auftragsgemäß Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) bei der Bewertung außer Betracht. In Abteilung III des Grundbuchs eingetragene Hypotheken, Grund- und Rentenschulden haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert und sind daher ebenfalls nicht zu berücksichtigen.

Zu ermitteln ist der Verkehrswert, der gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt wird, der am Bewertungsstichtag 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 und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert zu bestimmen. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das

- *Vergleichswertverfahren* (§15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§16),
- *Ertragswertverfahren* (§§ 17 bis 20) und
- *Sachwertverfahren* (§§ 21 bis 23)

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§ 8 Abs. 1 ImmoWertV).

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden vorrangig solche bebauten Grundstücke bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies trifft für das hier zu bewertende Wohngrundstück zu, so dass dieses Grundstück nicht als Ertragswertobjekt, sondern als typisches Sachwertobjekt angesehen werden kann. Bei dem Sachwertverfahren steht der stichtagbezogene Substanzwert (Zeitwert) der baulichen Anlagen unter Einschluss des Bodenwertes im Vordergrund.

Verfahrensbegründung für das Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Wohnhaus mit 2 Wohnungen und einem Nebengebäude bebautes Grundstück. Bei solchen überwiegend nicht als Renditeobjekt genutzten Immobilien wird die Kaufpreisbildung gewöhnlich vorrangig durch den Marktwert der in dieser Immobilie gebundenen Sachsubstanz begründet. Somit findet hier das Sachwertverfahren Anwendung, wobei auf weitere stützende Verfahren wie etwa das Ertragswertverfahren verzichtet werden kann.

Die Heranziehung nur eines der vorgenannten Verfahren ist dann als ausreichend zu betrachten, wenn dieses die Preisbildung am Markt für die betreffende Grundstücksart marktgerecht reflektiert und wenn die für dieses Verfahren zur Verfügung stehenden Daten das Marktgeschehen mit hinreichender Genauigkeit abbilden.

Bodenwert

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. aus der Kaufpreissammlung (§ 193 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs) auf der Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise (§ 9 Abs.1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich aus einem unbebauten Grundstück ergeben würde. Bei Vorliegen geeigneter Bodenrichtwerte können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 16 Abs. 1 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen (§ 196 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt sind durch entsprechende Abweichungen des Bodenwerts von dem Bodenrichtwert berücksichtigt.

9.0 Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 22.08.2023 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjektes angepasst.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Definition des Richtwertgrundstücks

Beitrags- und abgabenrechtlich: Frei
 Zone / Region / Straße: Hermannstraße
 Nutzungsart: Wohnbaufläche (W)
 Bodenrichtwert: 145,00 €/m²

1. Anpassung an den beitrags- und abgabenfreien Zustand				Erläuterungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert in €/m ²		145,00 €		
Wertminderung		0,00 €		
		145,00 €		
2. Zeitliche Anpassung				
Stichtag	Richtwert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	
	01.01.2022	22.08.2023	1	
3. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Lage	normal	normal	1,00	
Größe/baul. Ausnutzung	normal	normal	1,00	
Fläche	800 m ²	666 m ²	1,06	1)
Zuschnitt	normal	normal	1,00	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,00	
Außenbereich	nein	nein	1,00	
Beeinträchtigungen	keine	keine	1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			153,70 €	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge o.ä.			0,00 €	
Relativer Bodenwert auf Richtwertgrundlage €/m²			153,70 €	
4. Ermittlung des Gesamtbodenwertes				
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			153,70 €	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert			0,00 €	
relativer b/a-freier Bodenwert			153,70 €	
Fläche			666 m ²	
b/a-freier Bodenwert			102.364,20 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2023 insgesamt

102.364,20 €

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung:

- 1) Die im Vergleich zum Richtwertgrundstück kleinere Grundstücksgröße wird über den vom Gutachterausschuss mitgeteilten GFZ bereinigten Flächenumrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Eine Untersuchung auf Altlasten wurde nicht vorgenommen. Es besteht kein Altlastenverdacht.

10.0 Sachwertermittlung

10.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in den §§ 21-23 ImmoWertV beschrieben. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwertes. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts (§16) und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 15 und 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist abzuleiten auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale wie

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- sonstige besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Der Wert der **Außenanlagen** wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für das Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Wert der Gebäude und Wert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen.

Die *Marktanpassung* des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors ein *Preisvergleich*, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

10.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 Abs. 1 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (*Norm*)Gebäudes mit *Normalherstellungskosten* (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten *Herstellungskosten ist noch der Wert von noch besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen Einrichtungen* sowie die Baunebenkosten (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten (§ 22 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet.

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 Bewertungsobjektes in dem Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m² BGF (Brutto-Grundfläche) des Gebäudes“ und verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen in der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert (i.d.R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Feststellung des Ausstattungsstandards miterfasst und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z.B. Sauna im Einfamilienhaus).

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs-(Prozent)Sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (RND) (§ 6 Abs. 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) der baulichen Anlagen zu ermitteln.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs.6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Zahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist deshalb auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint, nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der vorherrschenden Meinung wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel oder Bauschäden, eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften, z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei, augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen, insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen und nicht bauliche Anlagen wie z.B. Gartenanlagen.

Marktanpassungsfaktor (§ 14 Abs. 1 und 2 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich 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. Das erfolgt mittels eines Marktanpassungsfaktors. Der Marktanpassungsfaktor ist in den §§ 21-23 ImmoWertV (Grundlagen der Ermittlung, Marktanpassungsfaktoren) und in den § 9 Abs. 1 und § 14 Abs. 1 und 2 ImmoWertV (Beschreibung der erforderlichen Daten) genannt. Dieser sogenannte Marktanpassungsfaktor ist durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Verkaufsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Er ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird 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 Bodenniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung der aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktoren ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren. Mit dem Marktanpassungsfaktor wird der im Sachwertverfahren ermittelte Wert den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt mit dem Ziel angepasst, den tatsächlichen Verkehrswert zu ermitteln. In dieser Wertermittlung wird der Verkehrswert insbesondere über den Marktanpassungsfaktor an die derzeitige Lage auf dem Grundstücksmarkt angepasst.

10.3 Sachwertermittlung

10.3.1 Sachwertberechnung

Das Sachwertverfahren (§§ 21-23 ImmoWertV) ist insbesondere durch die Verwendung des Marktanpassungsfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Sachwertberechnung		
Bodenwert		102.364,20 €
Gebäude	Wohnhaus	Nebengebäude
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	256 m ²	pauschal
Baupreisindex (BPI) - Basis 2000 = 100 Stand: Mai 2023 (letztbekannter Index)	206,9	
Normalherstellungskosten (ohne BNK)		
• NHK im Basisjahr (2000)	510,00 €/m ²	
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.055,19 €/m ²	
Herstellungswert (ohne Baunebenkosten)		
• Normgebäude	270.128,64 €	
• Abschlag Ausbauverhältnis (BGF/WF)		
• besondere Bauteile: keine	- €	
• besondere Einrichtungen: keine	2.000,00 €	
Gebäudeherstellungskosten (ohne BNK)	272.128,64 €	
Baunebenkosten		
• prozentual	16%	
• Betrag	43.540,58 €	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	315.669,22 €	
Alterswertminderung (lineare Abschreibung)		
• Baujahr geschätzt ca.	1930	
• Alter (tatsächlich)	87 Jahre	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND) fiktiv	25 Jahre	
• fiktives Alter	55 Jahre	
• prozentual	68,75%	
• Betrag	217.022,59 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	98.646,63 €	
• besondere Bauteile: s.o.		
• besondere Einrichtungen: Ofen	400 €	
Gebäudesachwert	99.047 €	4.000 €
Gebäudesachwert gesamt		103.047,00 €

Gebäudesachwert gesamt		103.047 €
Sachwert der Außenanlagen	rd. 2% vom Gebäudewert	2.061 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen		105.108 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		102.364 €
Vorläufiger Sachwert		207.064 €
Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)		1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert		207.472,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	(siehe 6.2.7)	60.000,00 €
Marktangepasster Sachwert		147.472,00 €

10.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Gebäudeflächen wurden aus den vorliegenden Bauzeichnungen entnommen und überschlägig geprüft. Für den Dachgeschossausbau liegen keine Bauzeichnungen vor, es wurde durch überschlägliches Aufmaß eine Systemskizze erstellt. Die Masse weichen teilweise von der Vorschrift gem. DIN 277- Ausgabe 1987 ab und sind nur für die Wertermittlung maßgebend und für diese ausreichend.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahr 2000 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus der Wertermittlungsrichtlinie 2006 (WertR, Anlage 7) entnommen. Der NHK-Wert wurde für das Wohngebäude entsprechend des fiktiven Erstellungsjahrs mit dem einfachen Ausstattungsstandard des Typs 1.21 ermittelt.

Hinweis:

Die NHK 2000 wurden durch die NHK 2010 im Rahmen der Veröffentlichung der Sachwertrichtlinien abgelöst. Zu den NHK 2010 sind bisher jedoch keine Marktanpassungsfunktionen veröffentlicht. Daher wird bei nachstehender Wertermittlung weiterhin auf die NHK 2000 Bezug genommen.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (=100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt.

Zu- / Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besondere Bauteile werden einzeln erfasst. Diese wurden in der Sachwertberechnung berücksichtigt.

Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere Einrichtungen. Hier wird der Anschluss für einen Kaminofen mit einem pauschalen Zeitwert berücksichtigt.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten einschließlich der Herstellungswerte der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen bestimmt. Dieser Wertermittlung werden die Baunebenkosten der WertR - Anlage 7 – NHK 2000 zugrunde gelegt. Diese betragen für Einfamilienhäuser rd. 16 %.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und pauschal in einem vom Hundertwert des Gebäudewertes geschätzt. Grundlage sind die Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte oder vernachlässigten Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Prozentuale Schätzung 2 % der Gebäudewerte (102.647 €)	2.061 €
Summe	2.061 €

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus der WertR 2006 entnommen. Die übliche Gesamtnutzungsdauer von massiven Wohnhäusern beträgt 60 bis 100 Jahre. Die Gesamtnutzungsdauer für das Wohnhaus wurde aufgrund des Ausstattungsstandards auf 80 Jahre begrenzt.

Restnutzungsdauer (RND)

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde zu legen. Das Bewertungsobjekt wurde um 1930 erbaut, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wäre die Restnutzungsdauer bereits überschritten. Über die Jahre wurden jedoch Modernisierungen vorgenommen, die die Restnutzungsdauer jedoch nicht verlängern. In Anlehnung an die Methode im Sachwertverfahren nach der Sachwertrichtlinie [3] und unter Berücksichtigung durchgeführter

Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen wird für das Bewertungsobjekt die Restnutzungsdauer von 25 Jahren festgelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach der linearen Methode.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, Wertminderung wegen Baumängeln, Bauschäden u.a.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten Instandsetzungsmaßnahmen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten quantifiziert. Dabei kann der Bewertungssachverständige die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei und augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt; dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen erforderlich. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund von Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind und lediglich die für einen üblichen Bauzustand notwendigen Instandsetzungs- und Renovierungsarbeiten berücksichtigt werden. Der Ansatz der Investitionen erfolgt in freier Schätzung wertorientiert und nicht kostenorientiert.

Instandhaltungsrückstand

Der übliche Instandhaltungsrückstand durch Alterung und Abnutzung ist im Ansatz der Alterswertminderung bereits enthalten. Darüber hinaus wird im Bewertungsfall ein über die augenscheinlich erkennbaren Normabweichungen gehender Abschlag für allgemeine Instandhaltungskosten in Höhe von *rd.* 60.000,- € vom marktangepassten Sachwert in Ansatz gebracht. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass dieser Ansatz nicht identisch ist mit den tatsächlich erforderlichen Aufwendungen, die erst nach eingehender bautechnischer Untersuchung des Objekts erfasst werden können. Der Abschlag dient soweit ausschließlich der Angleichung an den Verkehrswert eines mangelfreien Grundstücks unter Berücksichtigung der Alterswertminderung im Rahmen der marktüblichen Akzeptanz.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Werteinfluss
<p>Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale entsprechend den Beschreibungen unter 6.2.7:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Grundstück ist insgesamt (Straßen- und Gartenseite) stark verwildert. Eine umfangreiche Instandsetzung des Gartens ist erforderlich. - Der Gebäudezustand ist erheblich vernachlässigt und es besteht ein umfangreicher Bauunterhaltungsstau. - Es ist eine überdurchschnittliche Grundreinigung erforderlich. - Alle Fenster und Dachflächenfenster sind gründlich zu überarbeiten oder auszutauschen. - Die Haustüren sind zu ersetzen. - Die Außenfassade an der Straßenseite ist mit Bitumenriemchen verkleidet, die sich z.T. lösen (Entsorgung Sondermüll). - Im Dachgeschoß sind Deckendurchfeuchtungen im Schornsteinbereich. Die Schornsteineinfassung ist ggf. zu erneuern. - An der Geschoßtreppe der Wohnung 1 fehlt das Geländer mit Handlauf. - Die Heizung steht seit längerer Zeit still, Gründliche Überarbeitung bzw. Erneuerung weitgehend erforderlich. - Die Zuwegungen zum und am Grundstück sind zu richten bzw. zu erneuern. - Die Einfriedigung ist des Grundstücks ist herzurichten bzw. zu erstellen 	
Summe	60.000,00 €

Marktanpassungsfaktor

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt und hier mit dem Faktor 1,00 angesetzt.

11.0 Zusammenstellung der Ergebnisse

Objekt	bebautes Grundstück
Grundstücksgröße	666 m ²
Bebauung	Wohnhaus mit 2 Wohnungen, Nebengebäude
Baujahr Wohnhaus	um 1930
Anbau Treppenhaus (Gebäuderückseite)	1987
Baujahr Stall	1939
Baulicher Zustand	stark vernachlässigt
Wohn-/Nutzfläche	ca. 240 m ²
Stall	ca. 24 m ² Nutzfläche
<u>Marktangepasster Sachwert</u>	<u>147.000,00 €</u>

12.0 Verkehrswert

Unter dem Verkehrswert nach § 194 BauGB ist im Allgemeinen der Preis eines Grundstücks zu verstehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Grundstücksmerkmale und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag zu erzielen wäre.

Unter Berücksichtigung aller zuvor dargestellten wertbeeinflussenden Faktoren schätze ich den Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 22.08.2023 auf

147.000,00 €.

(in Worten: Einhundertsiebenundvierzigtausend Euro)

Kellinghusen, den 28.08.2023

.....
Heribert Steiner,
Dipl.-Ing. Architekt, Gutachter

13.0 Bewertungsgrundlagen / Literatur

13.1 Literatur

- Sprengnetter, Hans Otto, Wertermittlungsforum, Sinzig
Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten (Loseblattsammlung)
Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012
- Grundstücksmarktbericht des zuständigen Kreises
- Auskünfte aus der Bodenrichtwertübersicht des Kreises Steinburg

13.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- BauGB
Baugesetzbuch mit Gesetzen und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht, 11. Auflage, September 2013
- BauNVO
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- ImmoWertV
Immobilienwertermittlungsverordnung - Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken gemäß Bundesratsdrucksache – ImmoWertV 2021 vom 01.01.2022
- Wert R 2006
Richtlinien über die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006)
- Bodenrichtwertlinie BRW-RL) vom 11.01.2011
- BGB
Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 02. Januar 2002 (BGBl. I S. 42), ber. S. 2909, 2003 I S. 738)
- EnEV
Energieeinsparungsverordnung

14.0 Haftungshinweise

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, Beschaffenheit und Eigenschaften des Grundstücks sowie der Lagemerkmale. Es handelt sich hier nicht um ein Bausubstanzgutachten, bei dem Bauschäden und Baumängel beurteilt werden. Daher erfolgt die Berücksichtigung von Baumängeln und Bauschäden - sofern sie erkennbar sind - nur überschläglich. Zur weiteren Feststellung von Baumängeln sind ggf. weitere eingehende Untersuchungen notwendig. Dies gilt auch für die Gefährdungsabschätzung hinsichtlich von Altlasten, sie erfordern spezielle Maßnahmen durch Spezialisten auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse. Nicht untersucht wurde weiter der Baugrund sowie (nutzungsbedingte) Verunreinigungen von Grund und Boden.

Die Konstruktions- und Ausbaubeschreibung beinhaltet den optisch erkennbaren Gebäudezustand. Feststellungen zur Bausubstanz werden nur augenscheinlich und stichprobenartig getroffen. Abdeckungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen und dergleichen wurden nicht entfernt, geöffnet oder untersucht. Die Heizungs-, Sanitär- und Elektrotechnik sowie Fenster und Türen wurden nicht auf ihre vollständige Funktionstüchtigkeit überprüft. Besondere Untersuchungen hinsichtlich der Standfestigkeit, des Schall- und Wärmeschutzes, Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie durch schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienische problematische Baustoffe (z.B. Asbest und Formaldehyd) wurden nicht vorgenommen.

Der Verkehrswert muss als feste Summe bestimmt werden. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei einem etwaigen Verkauf ein niedrigerer oder ein höherer Kaufpreis erzielt wird. Dies gilt insbesondere in Zeiten volatiler Märkte. Eine Haftung und die Gewähr in Zusammenhang mit dem Verkauf oder einer anders gearteten Transaktion wird daher ausdrücklich ausgeschlossen.



Bild 1

Straßenansicht



Bild 2

Straßenansicht



Bild 3

Ansicht von der Straße



Bild 4

Ansicht von Nord-Osten



Bild 5

Ansicht von Nord-Westen



Bild 6

Ansicht von Nord-Westen



Bild 7

Ansicht von Nord-Westen

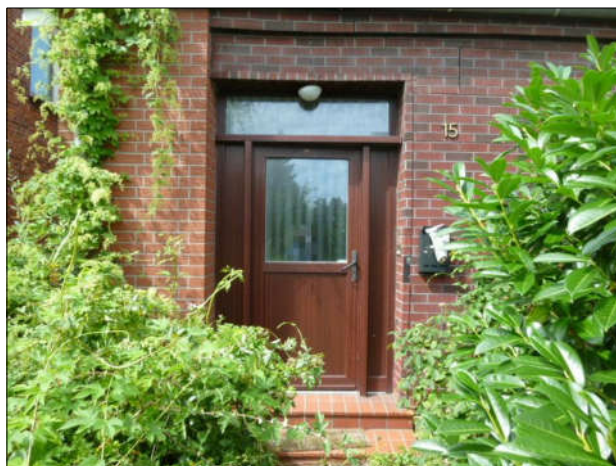


Bild 8

Hauseingang Wohnung 1



Bild 9

Anbau Hintereingang, Nebengebäude



Bild 10 Links Nebengebäude mit Zwischenbau



Bild 11 Nebengebäude, Ansicht von Süd-Westen



Bild 12 Flur Wohnung 1, Erdgeschoss



Bild 13

Flur Wohnung 1, Erdgeschoss

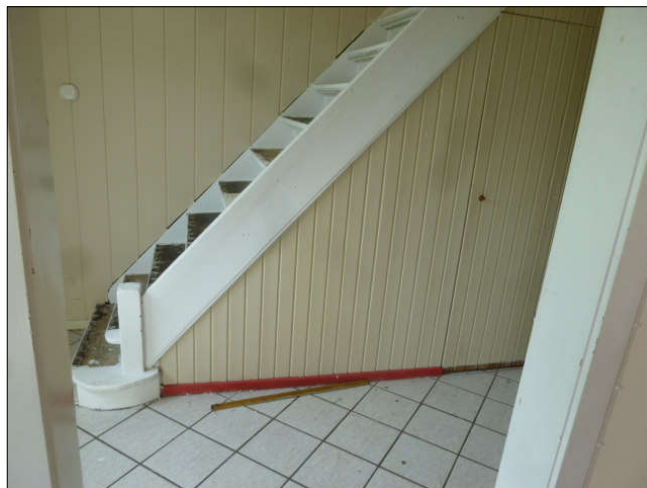


Bild 14

Flur Wohnung 1, Erdgeschoss



Bild 15

Zimmer Wohnung 1, EG

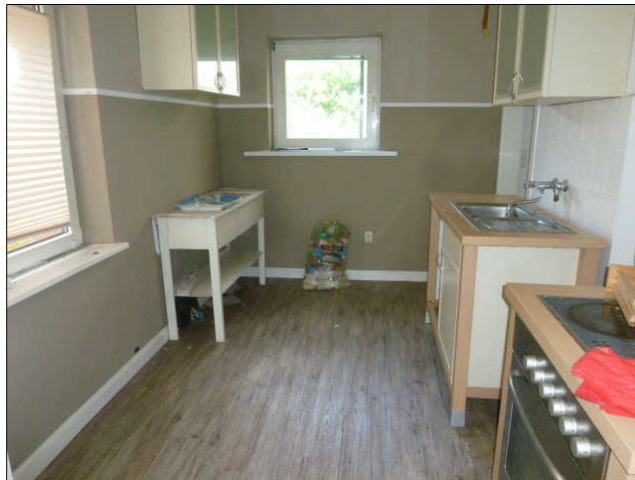


Bild 16

Küche Wohnung 1, EG



Bild 17

Zimmer Wohnung 1, EG



Bild 18

Flur im Dachgeschoss, Wohnung 2



Bild 19 WC im Dachgeschoss, Wohnung 2



Bild 20 Zimmer im DG, Wohnung 2



Bild 21 Zimmer im DG, Wohnung 2



Bild 22

Zimmer im DG, Wohnung 2



Bild 23

Zimmer im DG, Wohnung 1

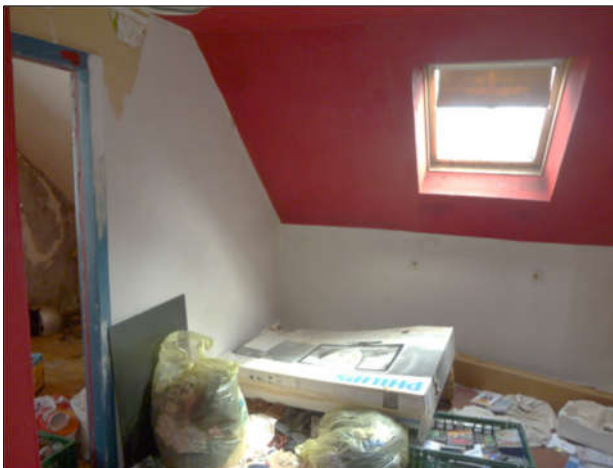


Bild 24

Zimmer im DG, Wohnung 1



Bild 25

Flur im Dachgeschoss, Wohnung 1



Bild 26

Flurdecke im Dachgeschoss, Wohnung 1

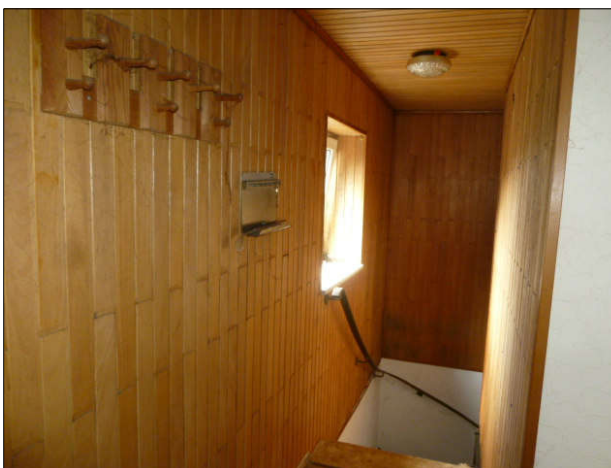


Bild 27

Treppenaufgang Wohnung 2

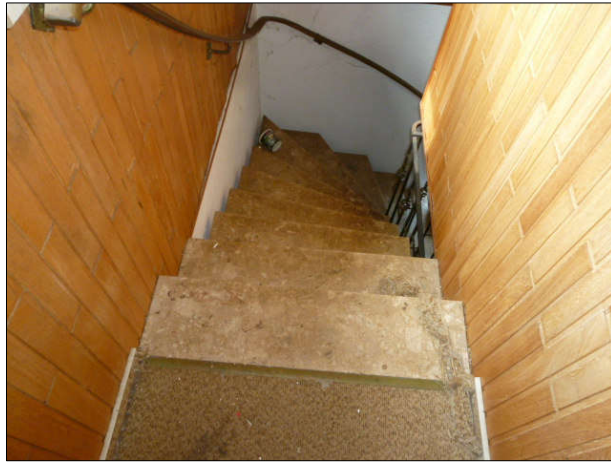


Bild 28

Treppenaufgang Wohnung 2

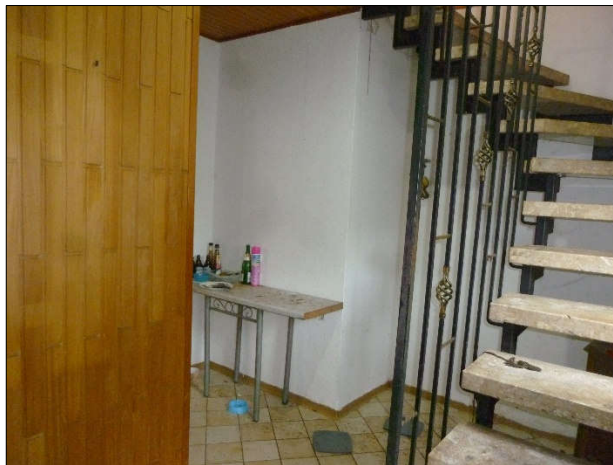


Bild 29

Geschosstreppe Wohnung 2



Bild 30

Geschosstreppe Wohnung 2

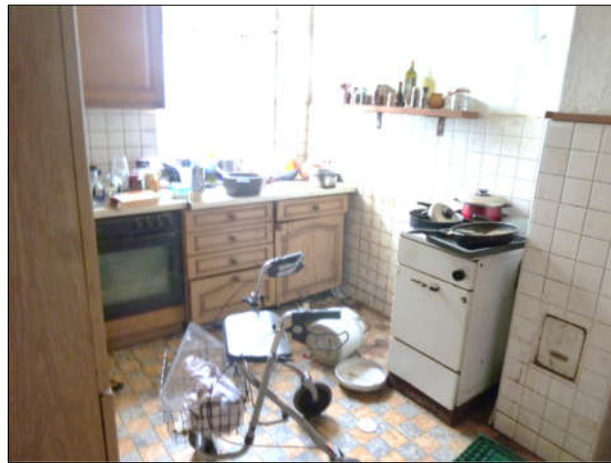


Bild 31

Küche Wohnung 2

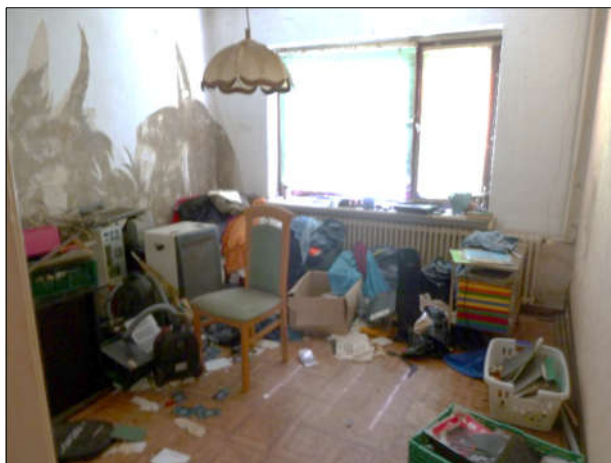


Bild 32

Zimmer Wohnung 2

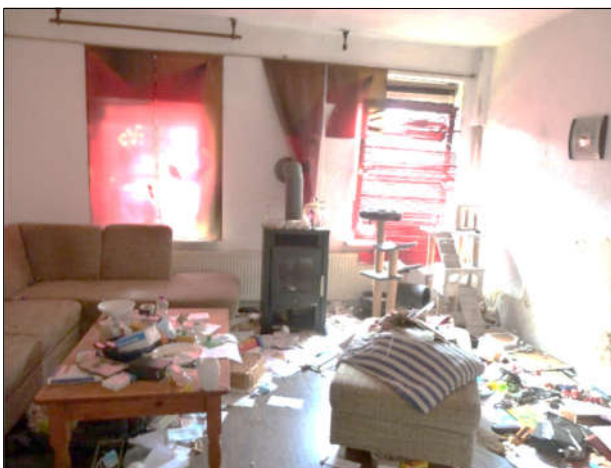


Bild 33

Zimmer Wohnung 2



Bild 34

Bad Wohnung 2 - EG



Bild 35

Bad Wohnung 2 - EG

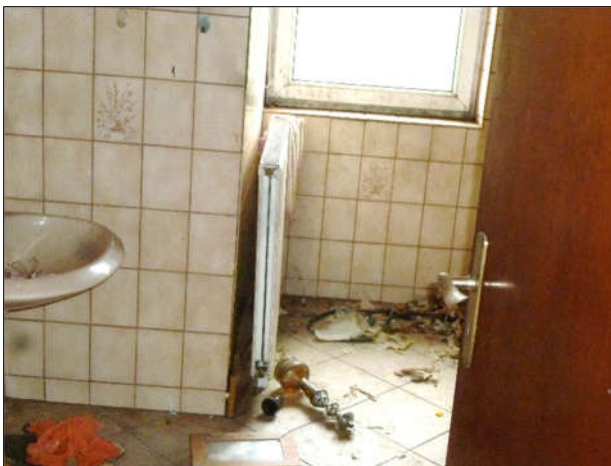


Bild 36

Bad Wohnung 1, EG



Bild 37

Bad Wohnung 1, EG

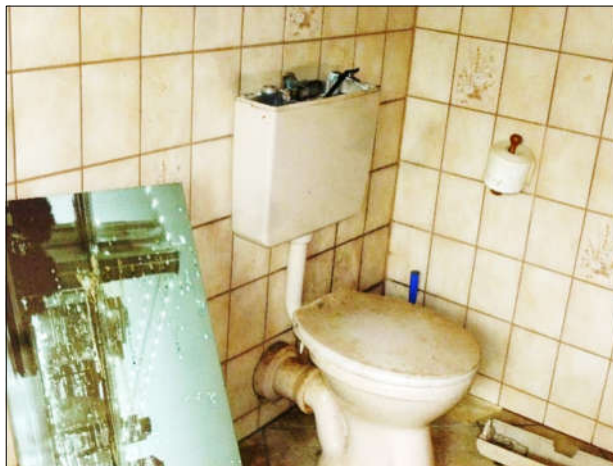


Bild 38

Bad Wohnung 1, EG

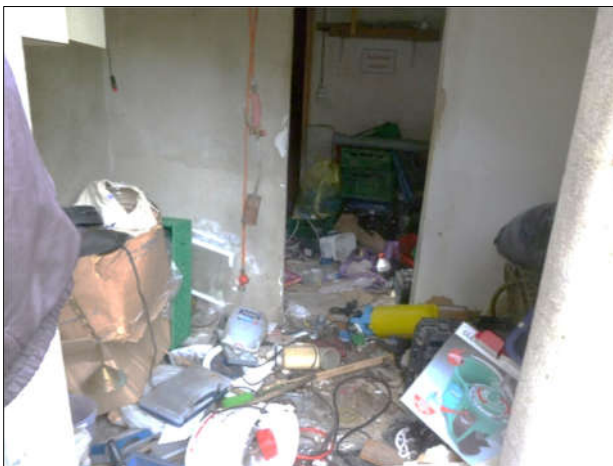


Bild 39

Nebengebäude

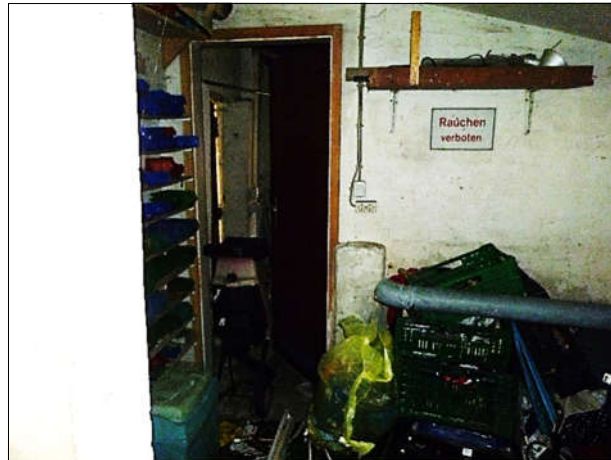


Bild 40

Nebengebäude

Anlage 1

Landkarte (ohne Maßstab)



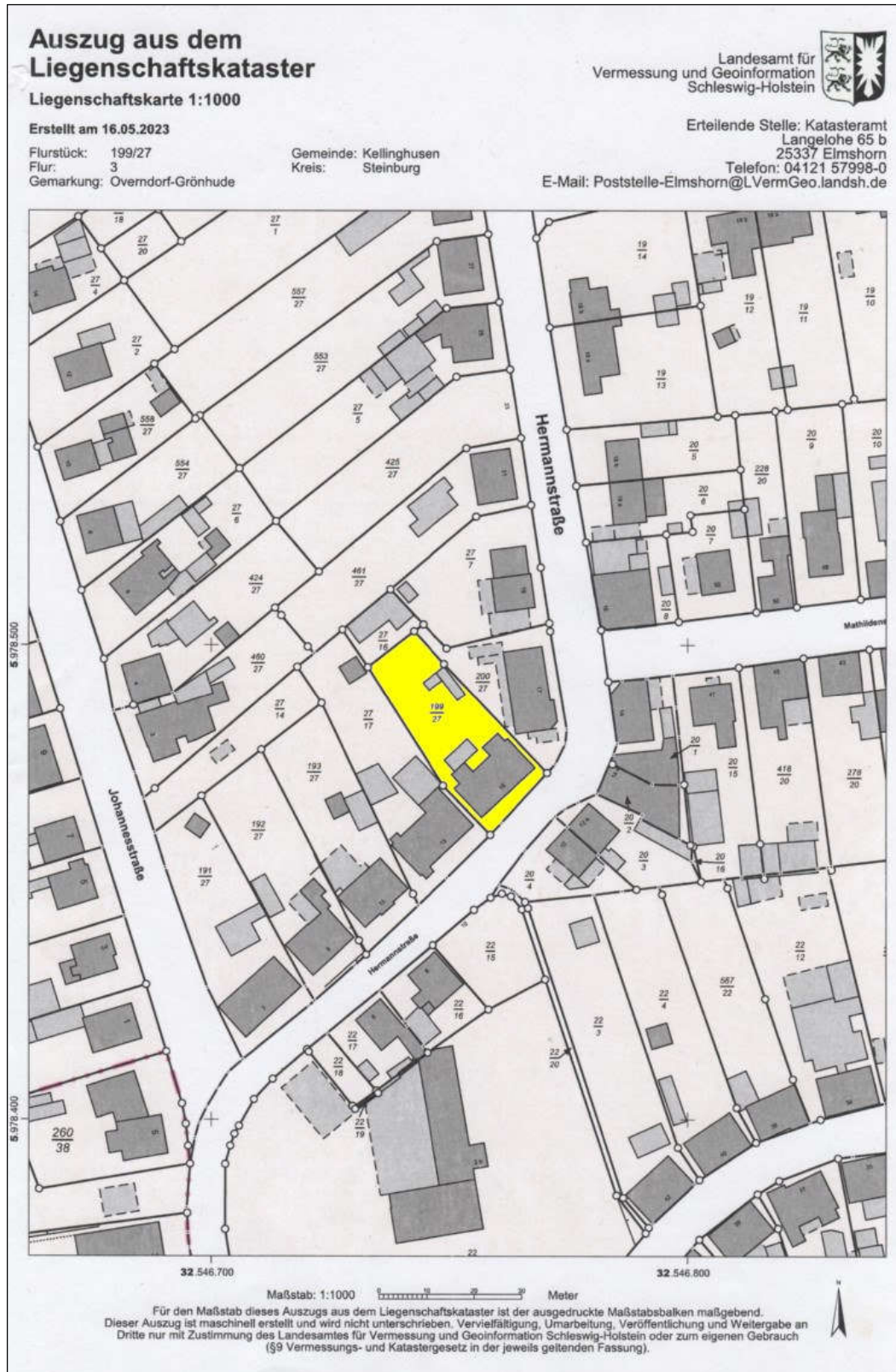
Anlage 2

Stadtplan (ohne Maßstab)

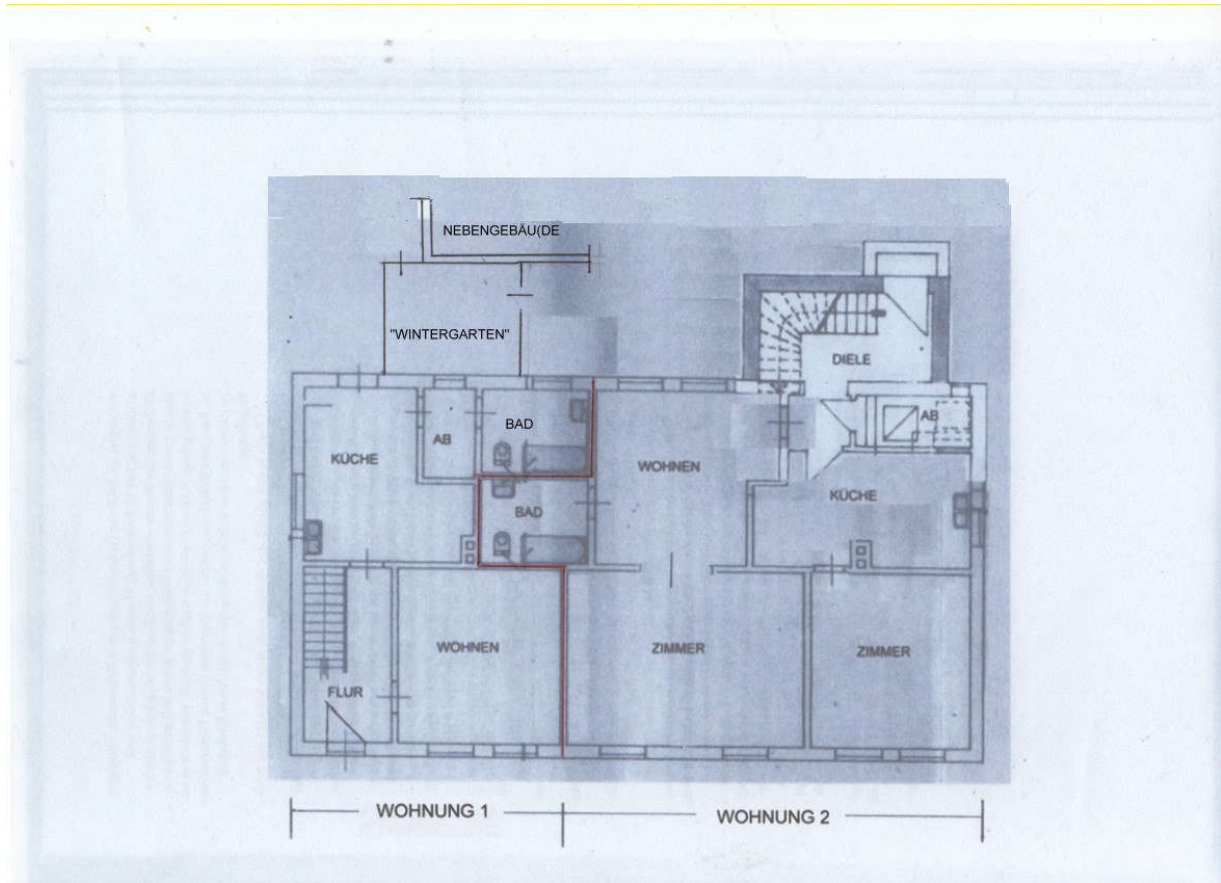


Anlage 3

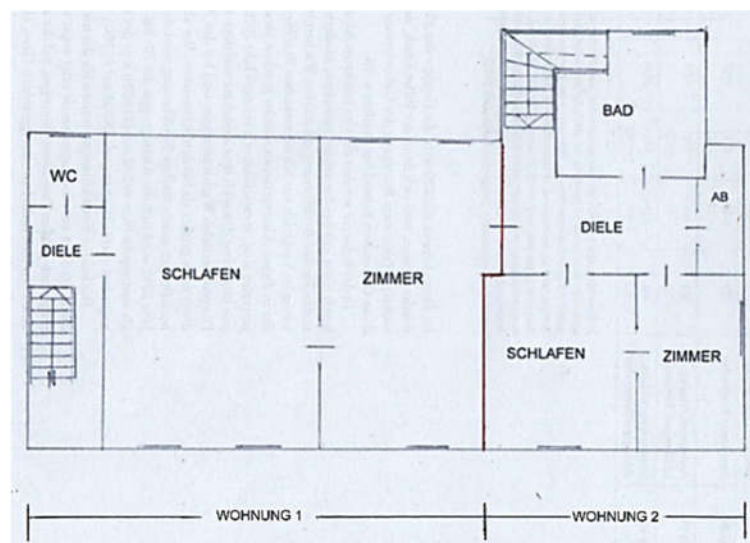
Auszug aus der Flurkarte
(ohne Maßstab)



Anlage 4
Grundriss
(ohne Maßstab)



ERDGESCHOSS

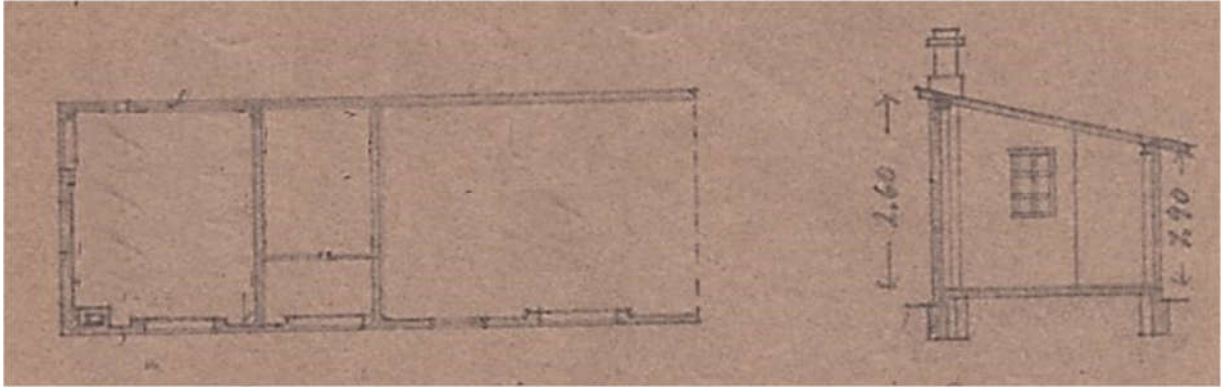


DACHGESCHOSS

Systemskizze nach örtlichem Aufmaß
ohne Maßstab

Anlage 5

Grundriss2
(ohne Maßstab)



NEBENGEBÄUDE

**Alle Bauzeichnungen sind als Systemskizzen zu verstehen.
Abweichungen von der Örtlichkeit beeinflussen nicht das
Ergebnis der Wertermittlung.**