

27.01.2025

## 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 Carport mit Geräteschuppen  
bebaute Grundstück in**

**24616 Sarlhusen, Hörn 4**



**Ermittelter Verkehrswert: 162.000,00 €**

(in Worten: Einhundertzweiundsechzigtausend Euro)

Objekt:	Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoß und Carport mit Geräteschuppen
Auftraggeber:	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen:	28 K15/24
Wertermittlungstichtag:	06.01.2025
Gutachtenumfang:	36 Seiten mit 23 Fotos und 5 Anlagen
Anlagen:	Landkarte, Ortsplan, 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. 3
4.0	Grund- und Bodenbeschreibung	S. 4
5.0	Rechtliche Gegebenheiten	S. 5
6.0	Beschreibung der baulichen Anlagen und Außenanlagen	S. 6
7.0	Bauzahlen	S. 9
8.0	Ermittlung des Verkehrswertes	S. 9
9.0	Bodenwertermittlung	S. 11
10.0	Sachwertermittlung	S. 12
11.0	Zusammenstellung der Ergebnisse	S. 21
12.0	Verkehrswert	S. 21
13.0	Bewertungsgrundlagen / Literatur	S. 22
14.0	Haftungshinweise	S. 23
15.0	Fotos	S. 24
16.0	Anlagen	S. 32



---

Miet- und Pachtverhältnisse:	Eigennutzung
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden
Betriebs-/Maschineneinrichtungen:	nicht vorhanden
Katasterbezeichnung:	Gemarkung: Sarlhusen Flur: 8 Flurstück: 72/1
Grundstücksgröße:	1.214 m <sup>2</sup>
Nutzung:	<u>Erdgeschoß:</u> 1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Diele/Flur, 2 Abstellräume <u>Dachgeschoß:</u> 3 Zimmer, 1 Bad, Diele, Flur, Sauna, Loggia
Wohn- und Nutzflächen:	ca. 160 m <sup>2</sup>

Die Flächengrößen sind nicht verbindlich. Sie wurden aus den in der Hausakte vorliegenden Bauzeichnungen entnommen und durch überschlägliches örtliches Aufmaß ergänzt und geprüft. 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:	24616 Sarlhusen, ca. 470 Einwohner
Entfernungen:	ca.15 km südwestlich von Neumünster, ca. 5 km nördlich von Brokstedt, ca. 14 km nördlich von Bad Bramstedt gelegen.
Überörtliche Anbindung:	Anbindung an die Bundesstraße B 430 über die Land- und Kreisstraßen 67 und 88 und Landesstraße 121.
Autobahnzufahrt:	Anschluss an die A 7 in Bad Bramstedt oder Neumünster (Strecke Hamburg-Kiel).
Bahnhof:	In Brokstedt, ca. 5 km entfernt (Strecke Hamburg-Kiel).
Flughafen:	In Hamburg Fuhlsbüttel.
Innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt liegt zentraler Ortslage von Sarlhusen.
Infrastruktur:	Nächstgelegene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Schulen, Kindergarten etc. sind in Brokstedt. Ärztliche Versorgung gibt es ebenso in Brokstedt, Fachärzte und das Krankenhaus in Neumünster oder Bad Bramstedt, ebenso Einrichtungen für Sport und Kultur.
Art der Bebauung:	Die Nachbarbebauung ist geprägt durch Wohngrundstücke mit Altbebauung und landwirtschaftlichen Hofstellen. Südwestlich befindet sich ein Hof mit Schweinemaststall, der derzeit nicht als solcher betrieben wird.
Nutzung der Straße:	Erschließungsstraße, Asphaltdecke, beidseitig befestigte Gehwege.

Grundstückslage: Das Grundstück befindet sich in ruhiger zentraler Ortslage. Das Verkehrsaufkommen in der Straße Hörn ist gering.  
Beeinträchtigungen: Keine erkennbar.  
Topografie, Lage: Das Grundstück steigt von der Straße nach Norden hin leicht an.

#### **4.2 Gestalt und Form** (siehe Flurkarte, Anlage 3)

Zuschnitt: Regelmäßig, annähernd rechteckig  
Straßenfront: ca. 31 m  
Grundstückstiefe: ca. 38 m  
Grundstücksgröße: 1.214 m<sup>2</sup>

#### **4.3 Erschließung**

Art der Straße: Anliegerstraße  
Straßenausbau: Fahrbahn asphaltiert, beidseitig Gehwege, befestigt,  
Schmutz- / Regenwasser- Hauseigene Grundstückskleinkläranlage, Regenwasser-  
entsorgung: anschluss an die Regenleitung in der Straße.  
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 II. Abteilung ist die Zwangsversteigerung angeordnet. Sonst keine Eintragungen.  
Eventuelle Vermerke und Eintragungen in Abteilung III sind für die Wertermittlung nicht relevant.  
Nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (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 Baulastenverzeichnis.  
Denkmalschutz: Nach Auskunft des Bürgermeisters der Gemeinde Sarlhusen besteht kein Denkmalschutz.

## 5.2.2 Bauplanungsrecht

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

## 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 den behördlichen Bestimmungen entsprechen.

## 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 Carport mit Geräteschuppen bebaut. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

## 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 1787
	Umfassende Um- und Ausbauten sowie Modernisierungen	um 1987/88

### 6.2.2 Art des Gebäudes, Außenansicht

Art der Gebäude: Wohnhaus

Fachwerkhaus, Fachwerk mit Verblendmauerwerk ausgemauert.  
Eingeschossig, Dachgeschoss ausgebaut, nicht unterkellert.

Außenansicht: Fassade Holzfachwerk mit Verblendstein ausgemauert, weiß gestrichen, Haustüren Kunststoff, Fenster Holz, dänische Bauweise, Satteldach, rückwärtiger Teil abgewalmt, Faserzement-Wellplatten.

#### Carport

Holzständerwerk, Flachdach,  
Eindeckung beschichtete Profilbleche.

### 6.2.3 Ausführung und Ausstattung

#### Gebäudekonstruktion

##### Wohnhaus

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk ca. 56 cm stark, äußere Schale Holzfachwerk mit Ausmauerung.
Zwischenwände:	Gasbetonmauerwerk, im Dachgeschoss Holz-Leichtbauwände.
Geschossdecke:	Holzbalkendecke mit 1 m hohem Zwischenboden (nicht über dem Wohnzimmer).
Treppe:	einfache Holztreppe.
Dach / Dachdeckung:	Satteldach mit Walm an der Rückseite, Eindeckung Faserzement-Wellplatten, 1987 neu eingedeckt.

##### Carport/Geräte

Holzständerwerk, Flachdach, Dachkonstruktion Holzbalken, Eindeckung mit beschichteten Wellblechplatten.

#### 6.2.4 Gebäudeausbau

Fenster:	Holz weiß gestrichen, dänische Bauweise, kleinteilige Sprossen, Isolierverglasung, Dachflächenfenster Holz.	
Hauseingangstüren:	Kunststoff, Glasfelder.	
Zimmertüren:	Türblätter Holz, weiß gestrichen, im Erdgeschoss Holzzargen, im Dachgeschoss Stahlzargen.	
Elektroinstallation:	Normaler Standard, Verlegung unter Putz, Hausanschlusskasten in der Diele, Klingel, Außenbeleuchtung.	
Heizung:	Gas-Zentralheizung (Therme), Kamin mit Holzbefuerung im Wohnzimmer	
Sanitäre Installation:	einfacher bis mittlerer Standard	
Einbauten:	Sauna im DG	
Dekorationen:	Fußböden:	Fliesen, Teppichbelag, Laminat
	Wände:	Tapeten, Fliesen, Kunststoff-Paneele, Holzvertäfelung
	Decken:	Tapeten, Vertäfelungen, Paneele
Sanitär:	Bad im EG:	Badewanne, Handwaschbecken, WC-Becken, Dusche
	Bad im DG:	Handwaschbecken, WC-Becken, Dusche

#### 6.2.5 Nutzungseinheiten, Grundrissaufteilung, Ausstattung

Erdgeschoß:	1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 Bad, 2 Abstellräume, Diele/Flur
Dachgeschoß:	3 Zimmer, 1 WC, 1 Bad, Diele, Flur, Sauna
Wohn- und Nutzflächen:	ca. 160 m <sup>2</sup>
Carport:	ca. 48 m <sup>2</sup>
Geräteraum:	ca. 50 m <sup>2</sup>

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

#### 6.2.6 Besondere Bauteile, Zustand der Gebäude

- Kaminofen im Wohnzimmer.
- Sauna im Dachgeschoss
- Der Zustand des Wohngebäudes und des Carports mit Geräteschuppen sowie der Außenanlagen ist normal gepflegt. Es besteht ein mäßiger allgemeiner Renovierungsbedarf.

#### 6.2.7 Schäden / Mängel

- Fenster sind zu sanieren bzw. tlw. auszutauschen,
- Die Dachrinnen und Fallrohre sind zu erneuern,
- Starker Sanierungsbedarf der Loggia
- Im Erdgeschoß sind Deckendurchfeuchtungen im Bereich unter dem Regenabfluss der darüber liegenden Loggia,
- Risse und Abplatzungen der Bodenfliesen in der Küche,

- Deckenpaneele an verschiedenen Stellen sind zu richten,
- Niedrige Deckenhöhen.

### 6.2.8 Außenanlagen

Außenanlagen und Garten: normaler Pflegebedarf.

Versorgungsanlagen: Schmutzwasserentsorgung über hauseigene Kleinkläranlage, Regenwasserentsorgung durch Anschluss an die Regenleitung in der Straße, Strom, Gas, Telefon vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.

Wegebefestigungen: Zufahrt Carport wassergebunden, Betonplatten auf dem Zugang zum Haus.

Terrasse: Betonplatten, Pflaster tlw. aus Natursteinen.

Einfriedung: Straßenfront Feldsteinsockel mit Hecke, sonst Hecke und offen.

### Allgemeinbeurteilung / baulicher Zustand:

Ausstattungsstandard: insgesamt einfach bis mittel, rustikal

Raumaufteilung: Einfach, tlw. gefangene Räume

Decken: teilweise schief, Höhen im EG ca. 2,09 m, im DG ca. 2,28 m

Fußbodenhöhen: im EG und DG unterschiedlich, im DG bis zu 1 m.

Erscheinungsbild: rustikal, normal gepflegt

Gartenanlage: normal gepflegt.

### 7.0 Bauzahlen

Grundstücksgröße: 1.214 m<sup>2</sup>

Wohn- und Nutzflächen:	Wohnung	ca. 160 m <sup>2</sup>
	Carport	ca. 48 m <sup>2</sup>
	Geräte	ca. 50 m <sup>2</sup>

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

Brutto-Grundfläche (BGF): Wohnhaus ca. 271 m<sup>2</sup>

### 8.0 Ermittlung des Verkehrswertes

Zu bewerten ist ein Grundstück bebaut mit einem eingeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem Dachschloß sowie einem Carport mit Geräteschuppen.

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 evtl. 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 Carport und Geräteschuppen 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 06.01.2025 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:	Hörn
Nutzungsart:	Wohnbaufläche (W)
Bodenrichtwert:	60,00 €/m <sup>2</sup>

1. Anpassung an den beitrags- und abgabenfreien Zustand				Erläuterungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>		60,00 €		
Wertminderung		-		
		60,00 €		
2. Zeitliche Anpassung				
Stichtag	Richtwert 01.01.2024	Bewertungsobjekt 06.01.2025	Anpassungsfaktor 1	
3. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Lage	normal	normal	1,00	
Größe/baul. Ausnutzung	normal	normal	1,00	
Fläche	800,00 m <sup>2</sup>	1.214,00 m <sup>2</sup>	0,88	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			52,80 €	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge o.ä.			0,00 €	
<b>Relativer Bodenwert auf Richtwertgrundlage €/m<sup>2</sup></b>			<b>52,80 €</b>	
4. Ermittlung des Gesamtbodenwertes				
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			52,80 €	
Zu-/Abschläge zum relativen Bodenwert			0,00 €	
<b>relativer b/a-freier Bodenwert</b>			<b>52,80 €</b>	
<b>Fläche</b>			<b>1.214 m<sup>2</sup></b>	
<b>b/a-freier Bodenwert</b>			<b>64.099,20 €</b>	
Zu-/Abschläge zum Bodenwert				
<b>b/a-freier Bodenwert gerundet</b>			<b>64.099,20 €</b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 06.01.2025

**64.099,20 €**

Erläuterungen zur Bodenwertermittlung:

1) Die im Vergleich zum Richtwertgrundstück größere 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 §§ 21-23ImmoWertV 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 (m<sup>2</sup>) 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 Normalmalherstellungskosten besitzen die Dimension „€/m<sup>2</sup> 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, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, 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 nichtvorhanden 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 Gesamterstellungswert 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.6ImmoWertV)**

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 Einfamilienhaus-Grundstücke 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.

Bodenwert			64.000,00 €
Gebäude	Wohnhaus	Carport / Geräte	
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	271 m <sup>2</sup>	pauschal	
Baupreisindex (BPI) Basis 2000 = 100 Stand: August 2024 (letztbekanntester Index)	214,0		
Normalherstellungskosten (ohne BNK)			
• NHK im Basisjahr (2000)	555,00 €/m <sup>2</sup>		
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.187,70 €/m <sup>2</sup>		
Herstellungswert (ohne Baunebenkosten)			
• Normgebäude	321.866,70 €		
• Abschlag Ausbauverhältnis (BGF/WF)			
• besondere Bauteile: Loggia, Terrassenüberdachung	6.000,00 €		
• besondere Einrichtungen: keine			
Gebäudeherstellungskosten (ohne BNK)	327.866,70 €		
Baunebenkosten			
• prozentual	16%		
• Betrag	52.458,67 €		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	380.325,37 €		
Alterswertminderung (lineare Abschreibung)			
• Baujahr	1787		
• Alter 237 Jahre			
• Alter fiktiv	50 Jahre		
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre		
• Restnutzungsdauer (RND) geschätzt	30 Jahre		
• prozentual	62,50%		
• Betrag	237.703,36 €		
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	142.622,01 €		
• besondere Bauteile: Überdachung Terrasse	1.200,00 €		
• besondere Einrichtungen: nicht bekannt	- €		
Gebäudesachwert	143.822,01 €	5.500,00 €	
Gebäudesachwert gesamt:			149.322,01 €

---

Gebäudesachwert gesamt	149.322 €
Sachwert der Außenanlagen rd. 2% vom Gebäudewert	2.986 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	152.308 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	64.000 €
vorläufiger Sachwert	216.308 €
Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)	0,91 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	196.840 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35.000 €
<b>Marktangepasster Sachwert</b>	<b>161.840€</b>

#### 10.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

Die Gebäudeflächen wurden aus den in der Hausakte vorliegenden Bauzeichnungen entnommen und überschlägig geprüft. 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 Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (=100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag 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 (149.322 €)	2.986 €
Summe	2.986 €

### **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 WertR2006 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 1787 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 30 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.* 35.000,- € 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
Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale entsprechend den Beschreibungen unter 6.2.7: <ul style="list-style-type: none"><li>- Fenster sind zu sanieren bzw. tlw. auszutauschen,</li><li>- Die Dachrinnen und Fallrohre sind zu erneuern,</li><li>- Starker Sanierungsbedarf der Loggia</li><li>- Im Erdgeschoß sind Deckendurchfeuchtungen im Bereich unter dem Regenabfluss der darüber liegenden Loggia,</li><li>- Risse und Abplatzungen der Bodenfliesen in der Küche,</li><li>- Deckenpaneele an verschiedenen Stellen sind zu richten,</li><li>- Niedrige Deckenhöhen.</li></ul>	
Summe	35.000,00 €

### **Marktanpassungsfaktor**

Der objektartspezifische Marktanpassungsfaktor wird auf der Grundlage des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt und hier mit dem Faktor 0,91 angesetzt.

### **11.0 Zusammenstellung der Ergebnisse**

Objekt	bebautes Grundstück
Grundstücksgröße	1.214 m <sup>2</sup>
Bebauung	Wohnhaus mit Carport und Geräteschuppen
Baujahr Wohnhaus	um 1787
Baulicher Zustand	normal gepflegt
Wohn-/Nutzfläche	ca. 160 m <sup>2</sup>
<u>Marktangepasster Sachwert</u>	<u>162.000,00 €</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 06.01.2025 auf

**162.000,00 €.**

(in Worten: Einhundertzweiundsechzigtausend Euro)

Kellinghusen, den 27.01.2025

.....  
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)
- 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 für den Gutachter**

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

Ansicht von Süd-Osten



Bild 2

Ansicht von Süd-Osten



Bild 3

Ansicht von Westen



Bild 4

Ansicht von Süden



Bild 5

Ansicht von Osten



Bild 6

Ansicht von Norden



Bild 7 Westseite mit Carport im Hintergrund



Bild 8 Loggia



Bild 9 Diele / Flur

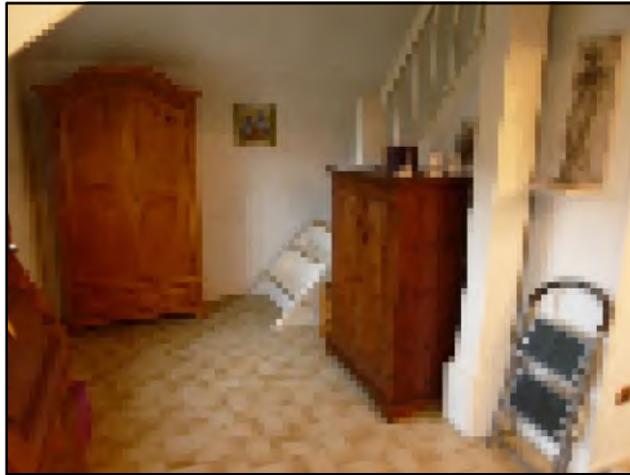


Bild 10

Diele / Flur



Bild 1

Wohnzimmer



Bild 12

Wohnzimmer



Bild 13

Kamin im Wohnzimmer



Bild 14

Bad (EG)



Bild 15

Bad (EG)



Bild 16

Küche



Bild 17

Treppe zum Dachgeschoss



Bild 18

Treppe zum Dachgeschoss



Bild 19

Zimmer im Dachgeschoss



Bild 20

Zimmer im DG



Bild 21

Terrasse



Bild 22

Terrasse

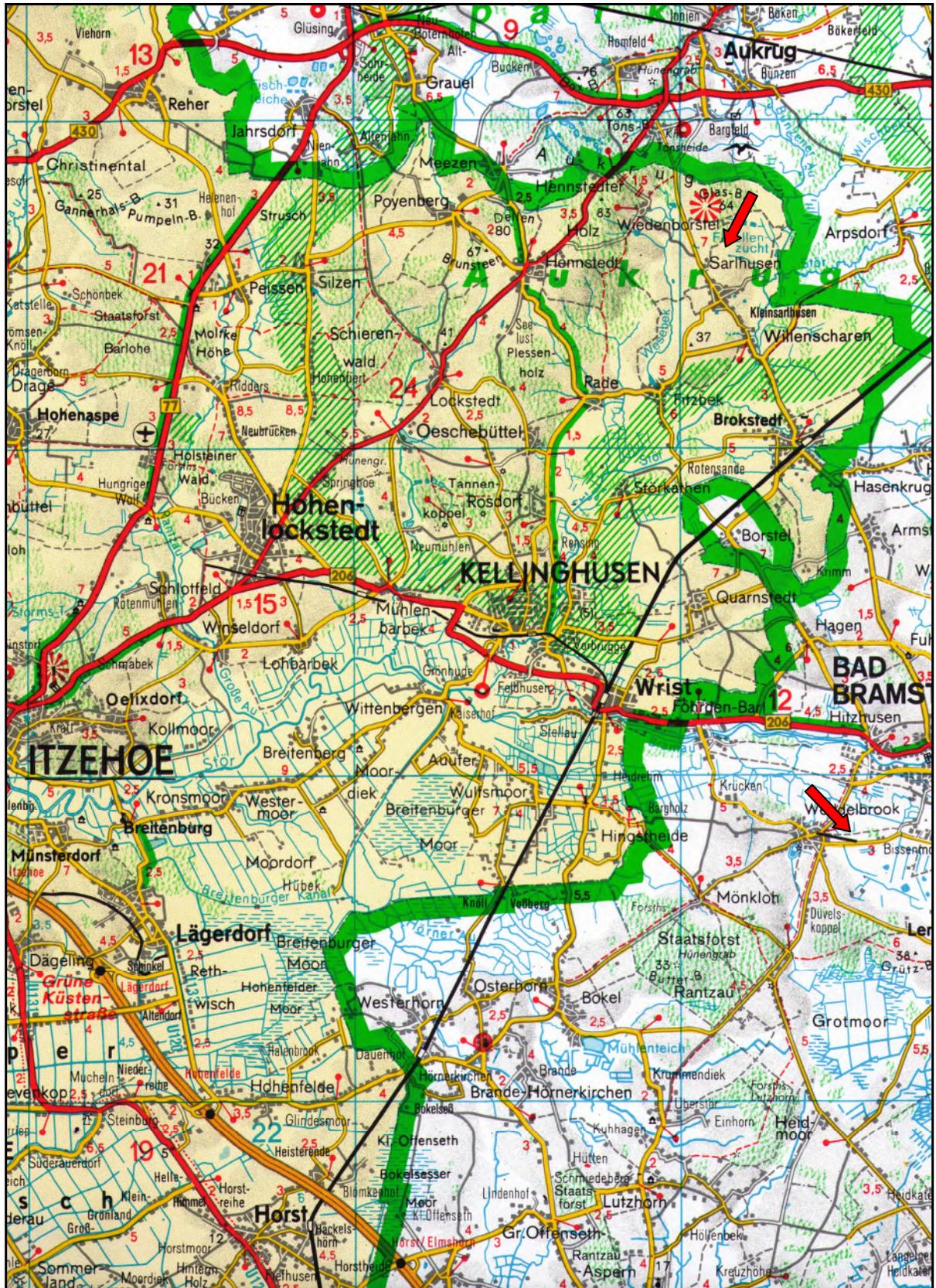


Bild 23

Carport mit Geräteschuppen

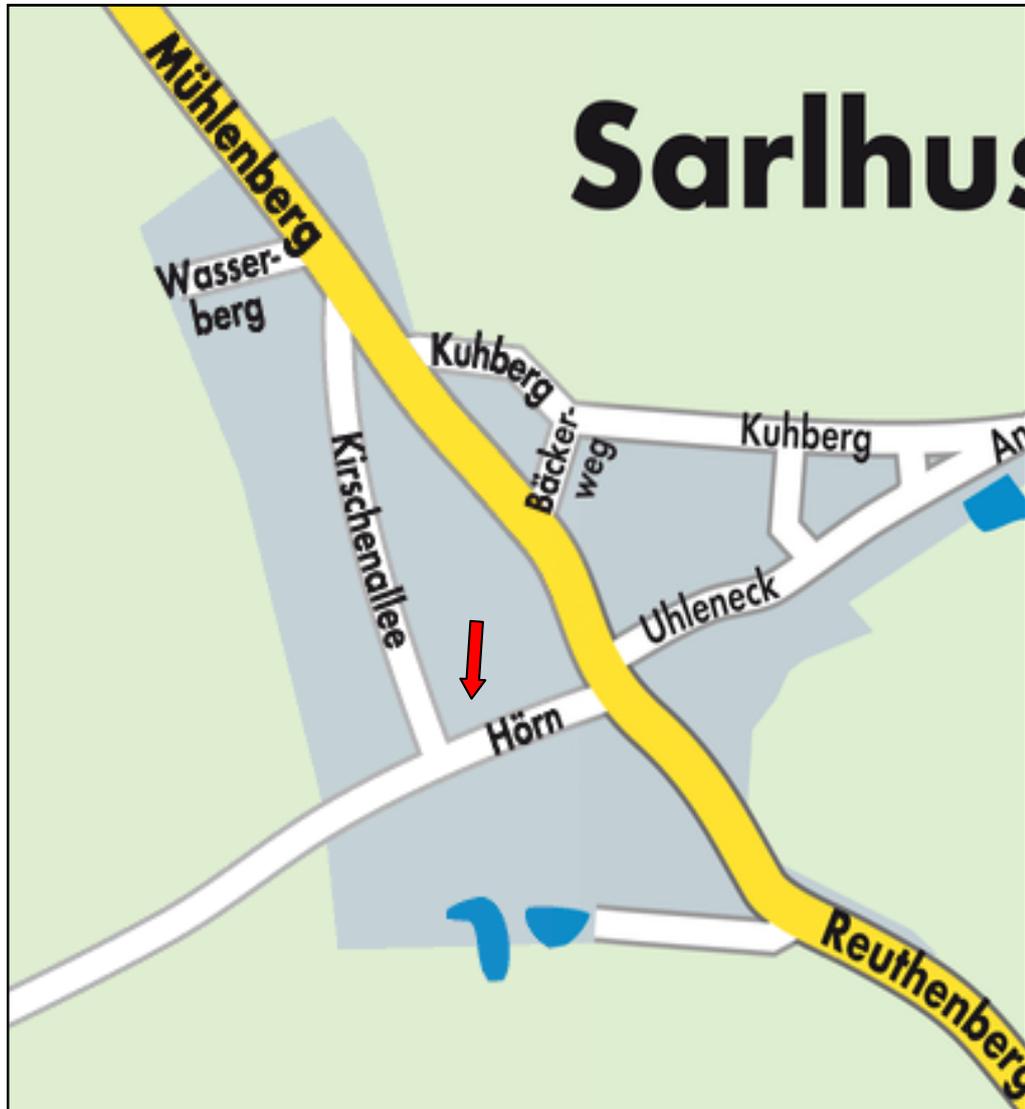
Anlage 1

Landkarte (ohne Maßstab)



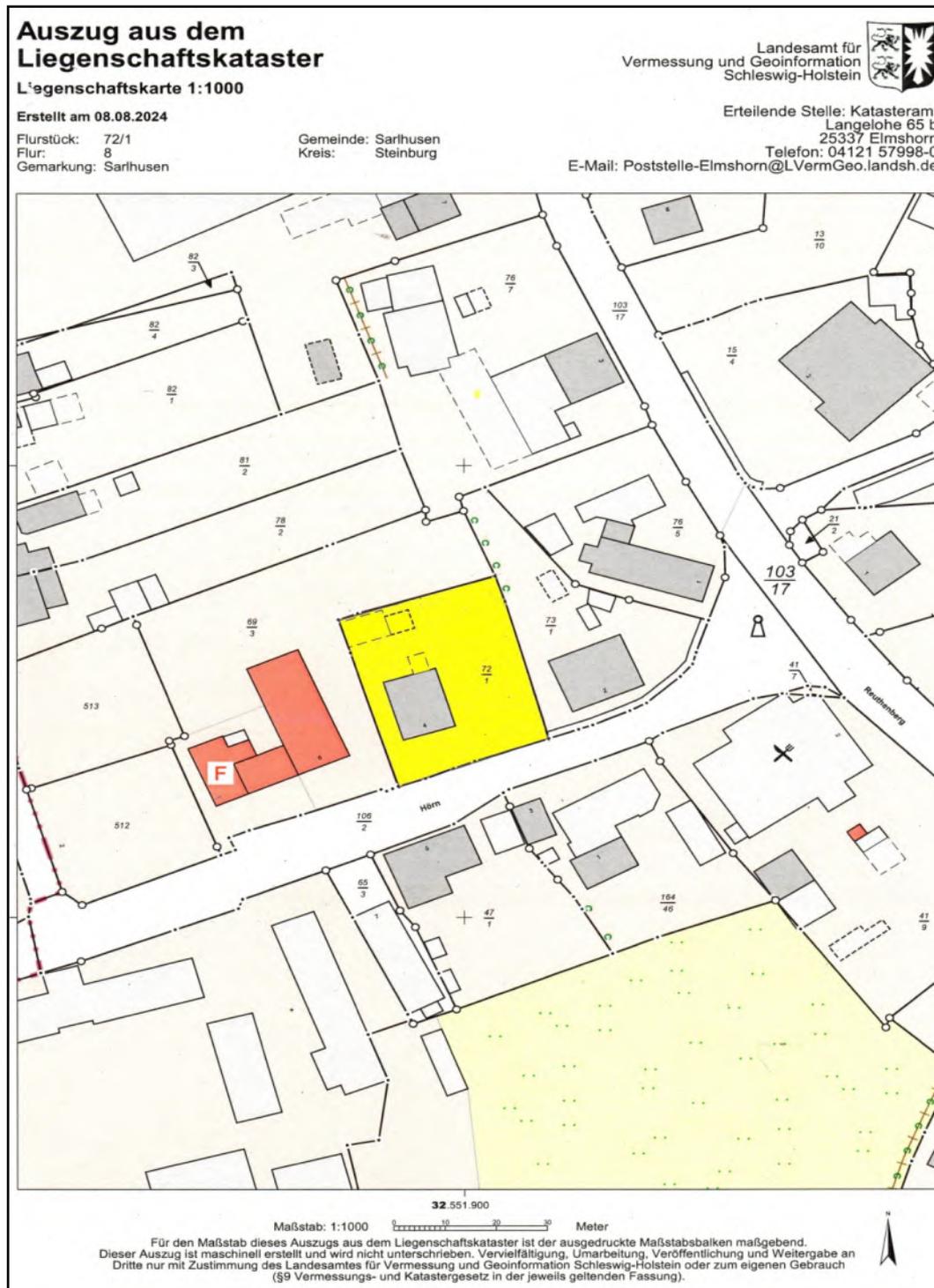
Anlage 2

Ortsplan (ohne Maßstab)

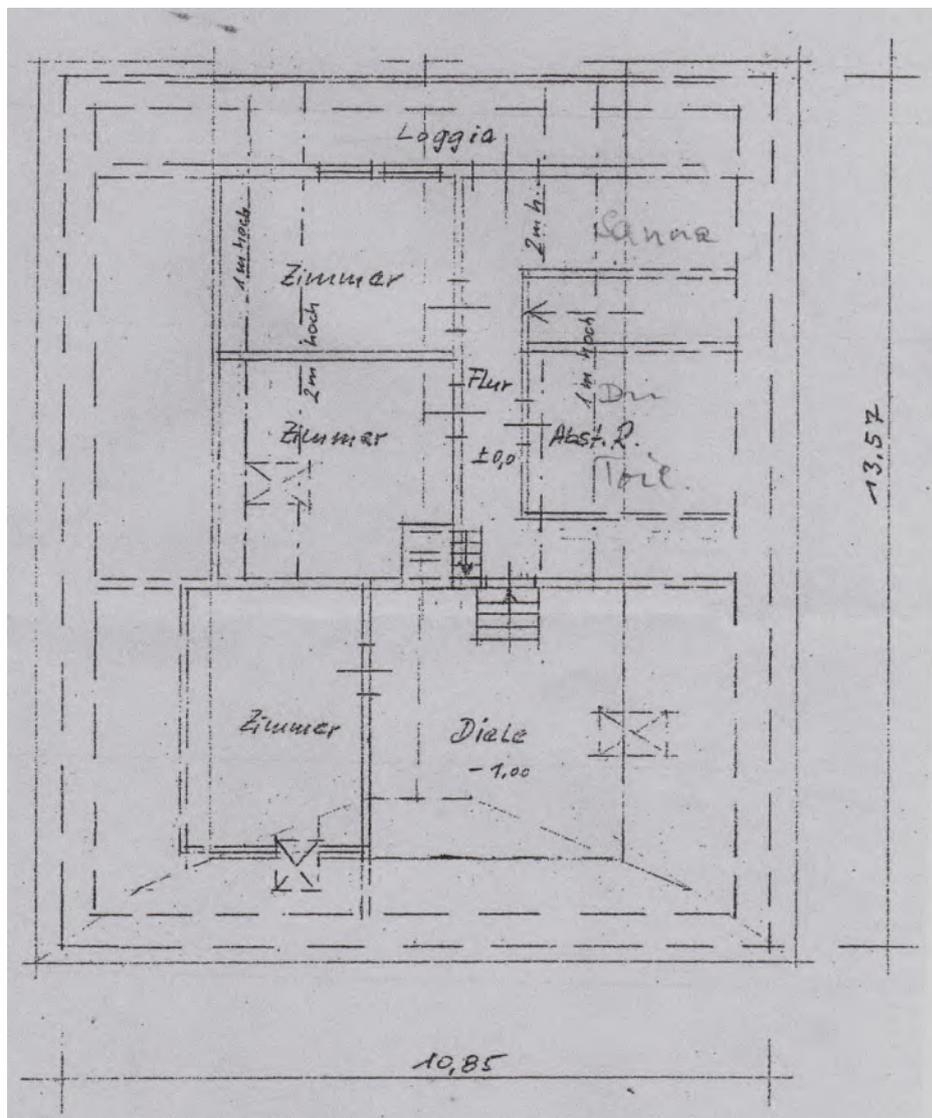


Anlage 3

Auszug aus der Flurkarte  
(ohne Maßstab)



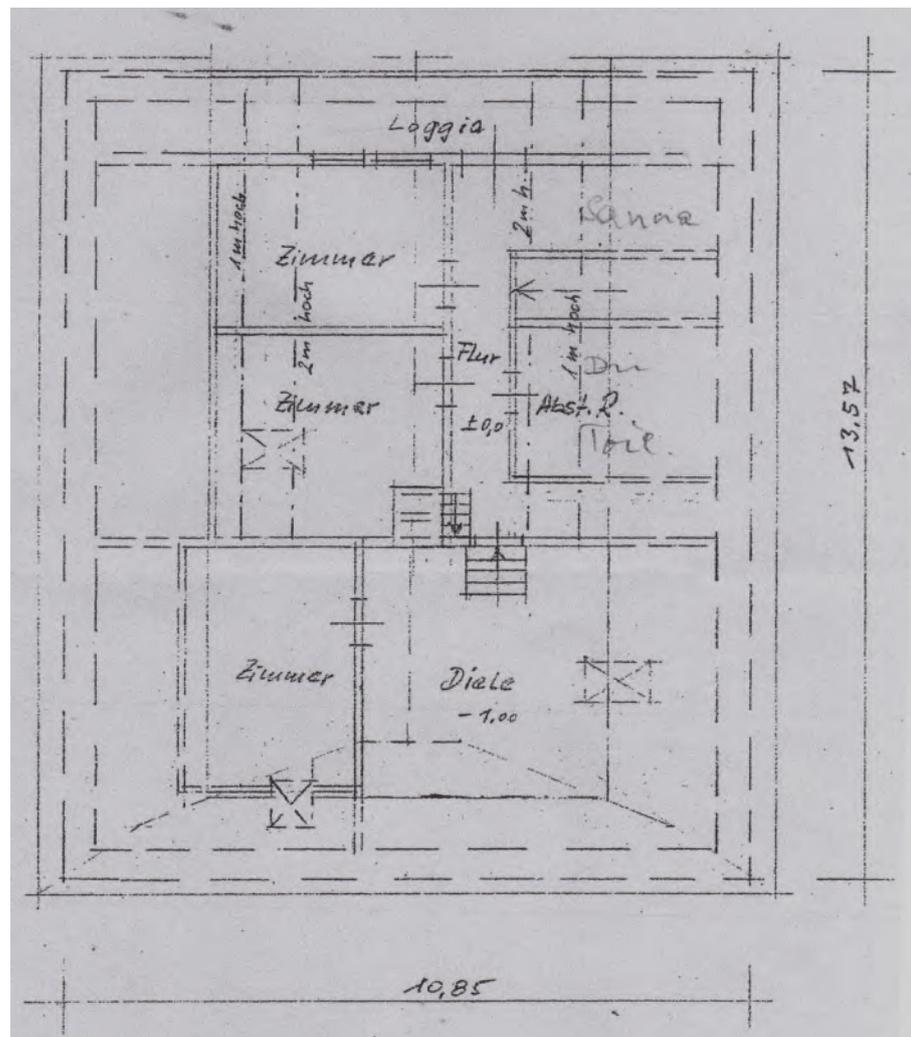
**Anlage 4**  
Grundriss  
(ohne Maßstab)



ERDGESCHOSS

Anlage 5

Grundriss  
(ohne Maßstab)



DACHGESCHOSS

Alle Bauzeichnungen sind aus der hauseigenen Bauakte der Eigentümerin entnommen.  
Abweichungen von der Örtlichkeit beeinflussen nicht das Ergebnis der Wertermittlung.