



Von der Industrie- und Handelskammer
zu Kiel öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

TORSTEN KÜHL

Gr. Wulfhagen 25 · 25436 Uetersen

Telefon 041 22 – 92 72 72

Telefax 041 22 – 92 72 92

E-Mail info@torsten-kuehl.de

Website www.torsten-kuehl.de

USt.-IdNr. DE225200394

WERTGUTACHTEN

Verkehrswertermittlung (Marktwert)

für das Grundstück bebaut mit Einfamilienhaus und Doppelgarage

Fasanenweg 2, 25563 Wrist



Auftraggeber/in	Amtsgericht Itzehoe
Aktenzeichen	28 K 16/22
Ortstermin	01.02.2023
Bewertungsstichtag	01.02.2023
Erstellungstag	15.02.2023
Verkehrswert	220.000,00 Euro

Inhaltsverzeichnis

1. Anlagen.....	3
2. Umfang	3
3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung.....	3
4. Ergebnisübersicht.....	4
5. Auftragsdaten.....	5
6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen	5
7. Haftung des Sachverständigen	6
8. Privatrechtliche Gegebenheiten.....	7
8.1. Grundbuch	7
8.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse	8
9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten.....	8
9.1. Baurecht.....	8
9.2. Beiträge und Abgaben.....	8
9.3. Baulasten.....	9
9.4. Denkmalschutz	9
9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen.....	9
9.6. Altlasten/Altstandort	9
9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften.....	10
10. Lagemerkmale	11
10.1. Großräumige Lage	11
10.2. Kleinräumige Lage	11
11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen.....	12
12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)	12
12.1. Flächen und Maße.....	13
12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung	13
13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung.....	16
14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren	17
14.1. Bodenwertermittlung.....	19
14.2. Restnutzungsdauer	20
15. Ertragswertverfahren	21
15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete).....	21
15.2. Liegenschaftszinssatz	21
15.3. Barwertfaktor	22
15.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV	22
15.5. Ertragswertberechnung	23
15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren	24
16. Sachwertverfahren nach NHK 2000	25
16.1. Standardeinstufung und Herstellungskosten	26
16.2. Wert der baulichen Anlagen	26
16.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen.....	27
16.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte.....	27
16.5. Marktanpassung Sachwertverfahren	27
17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	28
17.1. Gesamtertragswert	28
17.2. Gesamtsachwert	28
18. Verkehrswert (Marktwert)	29

Fotos

30-38

Hinweis

Aus Gründen der Lesbarkeit wird in diesem Gutachten das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche anderen Geschlechter sind selbstverständlich mit eingeschlossen.

1. Anlagen

1. Ortsübersicht 1:10.000
2. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1.000)
3. Grundriss Kellergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss und Querschnitt
4. Ansichten
5. Grundriss, Ansichten und Schnitte Doppelgarage
6. Wohnflächenberechnung aus behördlicher Bauakte
7. Nutzflächenberechnung Doppelgarage
8. Berechnung umbauter Raum nach DIN 277/50
9. Berechnung umbauter Raum Doppelgarage
10. Baubeschreibung aus behördlicher Bauakte (4 Seiten)
11. Baubeschreibung aus behördlicher Bauakte Doppelgarage (4 Seiten)
12. On-geo Vergleichsmieten
13. City Basics Wrist

Quellen: Die Anlagen stammen überwiegend von den zuständigen Behörden, von Auftraggeberseite, aus lizenzierten Onlinequellen und von WEG-Verwaltern.

2. Umfang

Anzahl der Druckausfertigungen	2
Anzahl der PDF-Ausfertigungen	1
Seitenzahl des Gutachtens	38
Anzahl der Fotos	26

3. Einleitung und Anlass der Wertermittlung

Das Gutachten wird für den nachstehend benannten Zweck erstellt auf der Grundlage des mir erteilten Auftrags und aller mir zur Verfügung stehenden Daten und Unterlagen.

Das Amtsgericht Itzehoe hat mich gemäß Beschluss vom 25.11.2022 beauftragt, zur Vorbereitung des Versteigerungstermins (gemäß § 74 Abs. 5 ZVG) den Verkehrswert für das im Grundbuch von Wedel Blatt 595 im Bestandsverzeichnis Nr. 1 eingetragene Grundstück zu ermitteln.

Dieses vollunterkellerte, 1-geschossige Fachwerk-Einfamilienhaus wurde 1978 fertiggestellt, es verfügt über eine Wohnfläche von ca. 101 m². Die Grundstücksgröße beträgt 796 m². Weiter befindet sich auf dem Grundstück eine Doppelgarage mit Abstellraum und Duschbad hergestellt im gleichen Fachwerkstil.

4. Ergebnisübersicht

Auftraggeber Amtsgerecht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe

Aktenzeichen 28 K 16/22

Schuldner

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Itzehoe	Grundbuch von	Wrist	Blatt	595
--------------------	---------	----------------------	-------	--------------	-----

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		Wrist	002	71/14	Gebäude- und Freifläche, Fasanenweg 2	796

Lage Fasanenweg 2, 25563 Wrist

Eigentümer/in -Anteil 1/2-
-Anteil 1/2-

Bewertungsobjekt Grundstück bebaut mit Einfamilienhaus und Doppelgarage

Wohnfläche ca. 101,02 m²

Nutzfläche ca. Vollkeller (in etwa wie EG)
Doppelgarage 47,99 m²

Nutzer Vermietet

Fremdeigentum Nicht vorhanden

Gewerbebetrieb Nicht vorhanden

Hausbock/Schwamm Nicht festgestellt

Bewertungsverfahren Sachwert- und Ertragswertverfahren

Wertbestimmendes Verfahren Sachwertverfahren

Verkehrswert 220.000,00 €

5. Auftragsdaten

Auftraggeber	Amtsgericht Itzehoe, Bergstraße 5-7, 25524 Itzehoe	
Eigentümer/in		Anteil 1/2- Anteil 1/2-
Auftragsdatum	28.01.2022	
Auftragseingang	00.07.2022	
1. Besuchsankündigung	12.12.2022	für 05.01.2023 (abgesagt wg. Urlaubs)
2. Besuchsankündigung	19.12.2022	für 17.01.2023 (abgesagt wg. Krankheit)
3. Besuchsankündigung	16.01.2023	für 25.01.2023 (abgesagt wg. Krankheit)
4. Besuchsankündigung	24.01.2023	für 01.02.2023
Besichtigungsdatum	01.02.2023	
Bewertungstichtag	01.02.2023	
Besichtigungsteilnehmer	Mieter (im Auftrag der Eigentümer) Sachverständiger Torsten Kühl Mitarbeiter	
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung	

6. Literatur, Richtlinien und Verordnungen

- [1] Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV 2021, vom 01.01.2022
- [2] Wertermittlungsrichtlinie - WertR 06
- [3] Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 05.09.2012
- [4] Vergleichswertrichtlinie (VW-RL) vom 20.03.2014
- [5] Ertragswertrichtlinie (EW-RL) vom 12.11.2015
- [6] Bodenrichtwertlinie (BRW-RL) vom 11.01.2011
- [7] Sprengnetter: Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten (Loseblattsammlung)
- [8] Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, Immobilienbewertung n. ImmoWertV
- [9] Bodenrichtwertkartei, Grundstücksmarktberichte und Kaufpreissammlungen der zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der jeweiligen Kreise oder Städte
- [10] Baugesetzbuch, BauGB, mit Gesetzen und Verordnungen zum Bau- und Planungsrecht (vhw Dienstleistung GmbH Verlag), 11. Auflage, September 2013
- [11] Heinz Domning: Landesbauordnung Schleswig-Holstein, Vorschriftensammlung (Dt. Gemeindeverlag)
- [12] Petersen/Schnoor/Seitz: Marktorientierte Immobilienbewertung; 9. Auflage 2015
- [13] Kleiber-digital, Standardwerk der Wertermittlung, lfd. Onlineaktualisierung
- [14] Mietenspiegel, Mietanalysen, z.B. Immobilienscout24, IVD-Wohnpreisspiegel, on-geo und geoport
- [15] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2010/11, 20. Auflage Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung
- [16] Tillmann/Kleiber/Seitz: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des VW und der Beleihung v. Grundstücken Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage
- [17] Tillmann/Seitz: Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken (Reguvis Verlag)

Bei Bezugnahme zur Literatur oder bei Zitaten werden die Nummern in [...] angegeben.

7. Haftung des Sachverständigen

Die Bewertung des Grundstücks erfolgt unter Berücksichtigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der sichtbaren Beschaffenheit und der Eigenschaften des Grundstücks sowie der Lagemerkmale.

Bei einem Verkehrswertgutachten handelt es sich um kein Bausubstanzgutachten bei dem Baumängel und Bauschäden beurteilt werden. Sollten Erkenntnisse durch Gutachten von Bausachverständige oder andere geeignete Untersuchungsergebnisse vorliegen, können diese im Verkehrswertgutachten ggf. berücksichtigt werden. Sind Baumängel oder Bauschäden offen erkennbar, müssen zur weiteren Feststellung von Ursachen ggf. weitere eingehende Untersuchungen durch Fachleute auf dem jeweiligen Gebiet oder Bausachverständige vorgenommen werden. Der Verfasser kann als Bewertungssachverständiger Baumängel, Bauschäden, unterlassene Instandhaltungen oder andere wertbeeinflussende Umstände nur überschlägig durch geeignete Abschläge oder durch eine verkürzte Restnutzungsdauer berücksichtigen.

Auch die Gefährdungsabschätzung anlässlich von Altlasten erfordern spezielle Maßnahmen durch Spezialisten auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse. Der Grund und Boden wurde nicht auf Tragfähigkeit und sonstige Bodenbeschaffenheiten sowie auf (nutzungsbedingte) Verunreinigungen untersucht.

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 werden nicht entfernt, geöffnet oder untersucht, auch werden keine Möbel oder Einrichtungsgegenstände verschoben. Die Heizungs-, Sanitär- und Elektrotechnik sowie Fenster und Türen werden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft, ggf. erfolgen stichprobenhafte Überprüfungen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit, des Schall- und Wärmeschutzes, des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge sowie schadstoffbelastender Substanzen und anderer umwelthygienischer, problematischer Baustoffe (z.B. Asbest und Formaldehyd) werden nicht vorgenommen. Ggf. erforderliche Sanierungen können einen wesentlichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Grundstücks haben.

Tiefgreifende Untersuchungen und Feststellungen vorgenannter Art übersteigen den üblichen Umfang einer Wertermittlung für das Bewertungsobjekt und werden nur bei gesonderter Auftragserteilung unter Hinzuziehung von Spezialisten für die jeweiligen Fachgebiete 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 sehr volatiler Märkte. Eine Haftung und die Gewähr in Zusammenhang mit dem Verkauf oder einer andersgearteten Transaktion wird daher ausdrücklich nicht übernommen.

8. Privatrechtliche Gegebenheiten

8.1. Grundbuch

Auszug aus dem Bestandsverzeichnis des Grundbuchs

Amtsgericht	Itzehoe	Grundbuch von	Wrist	Blatt	595
--------------------	---------	----------------------	-------	--------------	-----

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m ²
1		Wrist	002	71/14	Gebäude- und Freifläche, Fasanenweg 2	796

Erste Abteilung

Eigentümer/in

-Anteil 1/2-

-Anteil 1/2-

Zweite Abteilung¹

Eintragungen

Lfd. Nr. 2 zu BV 1

Lastend auf dem Miteigentumsanteil Abt. I Nr. 1.1 ():
Über das Vermögen ist die Eröffnung des Insolvenzverfahrens beantragt. Verfügungen des Schuldners sind nur mit Zustimmung des vorläufigen Insolvenzverwalters wirksam; gemäß Ersuchen des Amtsgerichts Syke vom 09.09.2021 (Az.: 15 IN 71/21); eingetragen am 29.09.2021.

Lfd. Nr. 3 zu BV 1

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Itzehoe, Az.: 28 K 16/22); eingetragen am 14.11.2022.

Beurteilung

Im vorliegenden Fall erfolgt die Wertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren, hierbei bleiben auftragsgemäß eventuelle Eintragungen in Abteilung 2 des Grundbuchs bei der Bewertung außer Betracht.

Dritte Abteilung²

Eintragungen

Für die Bewertung dieser Immobilie nicht relevant. Im Falle eines Verkaufs wird von einem belastungsfreien Zustand in Abt. 3 des Grundbuchs ausgegangen.

¹ Lasten und Beschränkungen

² Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden

8.2. Miet- und Nutzungsverhältnisse

Mieter / Nutzer Nachfolgend werden kurz die Inhalte bestehender Vertragsverhältnisse wiedergegeben, soweit diese bekannt sind bzw. die Vertragsinhalte und -daten übermittelt wurden. Die Richtigkeit der Angaben wird unterstellt. Bei der untenstehenden Aufstellung handelt es sich nur um vertragliche Eckdaten. Die genauen mietvertraglichen Vereinbarungen und Mietbedingungen, sind ausschließlich den Originalen zu entnehmen. Diese Übersicht hat nicht den Anspruch der Vollständigkeit und gibt nicht den genauen Wortlaut wieder. Ob Nebenabreden, Mieterhöhungen, Mietkürzungen oder mietvertragliche Anpassungen und Veränderungen vorgenommen worden sind, ist mir u. U. nicht bekannt.

I.)

Mietgegenstand	Einfamilienhaus samt Garten und Doppelgarage
Mieter	
Miethöhe	850,00 € mtl. netto kalt
Betriebs- /Nebenkosten	170,00 € mtl. Vorauszahlung
Mietbeginn	01.03.2019
Mietende	Unbefristet
Kaution	2.550,00 €

9. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

9.1. Baurecht

[z.B. planungsrechtliche Zulässigkeiten, Gestaltungs- und Erhaltungssatzungen, sonstige Vorschriften]
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung gemäß §6 Abs. 1 ImmoWertV

Bauliche Ausweisung Kein B-Plan-Gebiet.
Dieses Grundstück wird beurteilt nach §34 BauGB. Demnach sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
Angaben gemäß Onlineeinsicht des Amtes Kellinghusen vom 07.02.2023.

Entwicklungszustand Baureifes Land, voll erschlossen

9.2. Beiträge und Abgaben

Ausbaubeiträge Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes Kellinghusen, vom 07.02.2023 sind für das Bewertungsgrundstück keine rückständigen Beiträge nach KAG oder BauGB offen. Es sind auch keine abrechnungsfähigen Maßnahmen zu erwarten, da die Gemeinde Wrist keine Straßenbau-beitragsatzung hat.

9.3. Baulasten

Allgemein	<p>Eine Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, bestimmte das Grundstück betreffende Dinge zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Die Baulast muss im Baugenehmigungsverfahren wie eine baugesetzliche Verpflichtung berücksichtigt werden. Ein Bauvorhaben, das mit einer Baulast nicht im Einklang steht, darf nicht genehmigt werden.</p> <p>Eintragung im Baulastenverzeichnis sind ohne zusätzliche Grundbucheintragung gegen jedermann wirksam und wirken auch gegen Rechtsnachfolger (neue Eigentümer).</p> <p>Eine Baulast kann begünstigenden oder belastenden Charakter haben, je nach Betrachtungsweise auf wessen Grundstück oder zu wessen Gunsten oder Lasten sie auf dem Grundstück eingetragen wurde. Beispiele für Baulasten sind: Abstandsflächenbaulast, Anbaubaulast, Erschließungsbaulast, Stellplatzbaulast, Vereinigungsbaulast</p>
Baulastenauskunft	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft des Kreises Steinburg vom 13.12.2022 ist für das Grundstück keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.</p>

9.4. Denkmalschutz

Allgemein	<p>Der Denkmalschutz ist im Denkmalschutzgesetz (DSchG) geregelt. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal, wenn das Objekt die Voraussetzung erfüllt, dass seine Erhaltung oder Erforschung wegen seines besonderen Wertes im öffentlichen Interesse liegt.</p>
Einstufung	<p>Das Verzeichnis der Baudenkmäler in Schleswig-Holstein (Stand 06.02.2023) wurde online eingesehen, demnach handelt es sich um kein Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.</p>

9.5. Kampfmittel Verdachtsflächen

Allgemein	<p>Das Landeskriminalamt Schleswig-Holstein führt ein Kampfmittelbelastungskataster. Gefahrenerkundung erfolgt auf der Grundlage von Luftbilddauswertungen und anderer Unterlagen.</p> <p>Für diese Bewertung wurde keine Auskunft beim Land Schleswig-Holstein - Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht - eingeholt. Es wird von einem belastungsfreien Zustand ausgegangen.</p>
-----------	--

9.6. Altlasten/Altstandort

Allgemein	<p>Unterschieden wird zwischen Altlasten - Altablagerungen - Altstandort und altlastverdächtigen Flächen. Vereinfacht gesagt sind dies Flächen oder Grundstücke, von denen schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen oder ausgehen könnten (Verdachtsflächen). Die Rechtsgrundlage bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).</p>
-----------	---

Beurteilung Am 19.12.2022 wurde per E-Mail ein Antrag auf Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Steinburg gestellt.

Am 20.12.2022 teilte der Kreis Steinburg, Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasserwirtschaft, schriftlich mit, dass derzeit keine Altablagerungen (z.B. ehem. Müllplätze) bekannt sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist für das Grundstück kein Altstandort verzeichnet.

9.7. Sonstige Verordnungen und Vorschriften

Energieausweis Das am 01.11.2020 in Kraft getretene Gebäudeenergiegesetz (GEG) regelt im Teil 5, §§79-88 alles rund um den Energieausweis. Bewertungsrelevant ist hierbei zunächst, ob überhaupt ein gültiger Energieausweis vorliegt und wenn ja, wie sich der Energieverbrauch darstellt.

Für bestehende Gebäude muss bei Verkauf, Neuvermietung, Verpachtung oder Leasing eines Gebäudes dem Interessenten unaufgefordert ein Energieausweis vorgelegt werden. Ausgenommen hiervon sind unter Denkmalschutz stehende Gebäude.

Wer als Hauseigentümer sein Heim weder verkaufen, vermieten oder modernisieren möchte, benötigt keinen Energieausweis.

Im Falle einer Zwangsversteigerung ist kein Ausweis vorzulegen, da es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang handelt.

Für das Gebäude liegt mir kein Energieausweis vor.

Dichtheitsprüfung Im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gem. DIN 1986-30 muss innerhalb einer bestimmten Frist, entsprechend der Lage innerhalb oder außerhalb von Wasserschutzgebieten, ein Nachweis über die Dichtheit der Abwasserleitungen und Schächte auf dem Grundstück erfolgen. Wann dieser Nachweis zu erbringen ist, liegt an den Länderbestimmungen. Für Grundstücke in Wasserschutzgebieten, musste die Untersuchung der Abwasserleitungen und Schächte bereits bis Ende 2015 erfolgt sein. In Regionen außerhalb von Wasserschutzgebieten gilt für Schleswig-Holstein eine Frist bis 31.12.2025 - Ausnahme: Wenn die öffentlichen Kanäle vor Ort bis Ende 2022 noch nicht saniert sind, gilt eine Frist von 3 Jahren nach Ende der Sanierungsarbeiten.

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Eine Dichtheitsprüfung hat bislang nicht stattgefunden.

Die Kosten der Überprüfung und ggf. Beseitigung von Undichtigkeiten bleiben unberücksichtigt, weil es nicht bekannt ist, ob die Leitungen und Schächte von Undichtigkeiten und Beschädigungen betroffen sind. Offensichtlicher Erneuerungs- und Reparaturbedarf wird aber berücksichtigt.

10. Lagemerkmale

[z.B. Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Umwelteinflüsse, Wohn- und Geschäftslage, Erschließungssituation]

10.1. Großräumige Lage

Bundesland	Schleswig-Holstein												
Kreis	Steinburg												
Ort und Einwohner	Wrist, rd. 2.450 Einwohner												
Ortsbeschreibung	Die Gemeinde Wrist liegt am östlichen Rand des Kreises Steinburg an der B 206 zwischen Bad Bramstedt und Kellinghusen.												
Verkehrsanbindungen	Autobahnanschlussstelle Bad Bramstedt zur A 7 (Hamburg/Flensburg) ca. 22 km entfernt. Bundesstraßenanbindung über die B 206 Richtung Kellinghusen, Itzehoe und Bad Bramstedt.												
Entfernungen mit KFZ ³	<table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>Kellinghusen</td> <td>4,5 km</td> </tr> <tr> <td>Bad Bramstedt</td> <td>10 km</td> </tr> <tr> <td>Itzehoe</td> <td>20 km</td> </tr> <tr> <td>Kaltenkirchen</td> <td>27 km</td> </tr> <tr> <td>Hamburg (Hbf./Flugh.)</td> <td>60 km</td> </tr> <tr> <td>Kiel</td> <td>60 km</td> </tr> </table>	Kellinghusen	4,5 km	Bad Bramstedt	10 km	Itzehoe	20 km	Kaltenkirchen	27 km	Hamburg (Hbf./Flugh.)	60 km	Kiel	60 km
Kellinghusen	4,5 km												
Bad Bramstedt	10 km												
Itzehoe	20 km												
Kaltenkirchen	27 km												
Hamburg (Hbf./Flugh.)	60 km												
Kiel	60 km												
ÖPNV	In Wrist Bahnhof fußläufig in wenigen Minuten erreichbar, mit Fernverkehrsanbindung Richtung Hamburg/Neumünster/Kiel, Buslinienverkehr Richtung Hohenwestedt und Bad Bramstedt. Stündlich fährt der Regionalexpress und auch der Zug der Nordbahn vom Bahnhof Wrist über Horst/Elmshorn/Pinneberg nach Hamburg-Altona. Die Fahrtzeit mit dem Regionalexpress zum Hamburger Hauptbahnhof beträgt ca. 40 min.												
Wirtschaft	Es sind ca. 120 Gewerbebetriebe, darunter 2 Bankfilialen und mehrere Handels-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe in Wrist gelistet.												

10.2. Kleinräumige Lage

Innerörtlich	Gemeindestraße östlich des Bahnhofes Wrist in ruhiger Lage.
Schulen /Kindergärten	Grundschule im Ort, Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe in Kellinghusen, Gymnasium in Bad Bramstedt. 2 Kindergärten mit 4 Vormittagsgruppen und je einer Ganztags- und Nachmittagsgruppe.
Versorgung	Wrist verfügt über einen großen Frischemarkt mit Postagentur und Bäckereifiliale, weitere Bedarfsdeckung in Kellinghusen, Bad Bramstedt oder Itzehoe.
Freizeit	Sportverein und diverse andere Vereine, z.B. Schach-, Tennis-, Kegel- und Angelverein, Reitanlagen und Golfplätze in der Nähe
Naherholung	Gute Wander-, Spazier- und Fahrradfahrmöglichkeiten in überwiegend ebenen Grünlandschaften. Kanufahrten auf dem Flüsschen Bramau.
Wohnumfeld	Umliegende Bebauungen überwiegend Einfamilienhäuser unterschiedlicher Bauart und Altersklasse.

³ Entfernungsangaben jeweils bis Zentrum gemäß google.de/maps

11. Grundstücksbeschreibung, Erschließung und bauliche Außenanlagen

Gestalt und Form	<p>Eckgrundstück mit rechtwinkligem Zuschnitt</p> <p>Das Wohnhaus befindet sich in etwa mittig auf dem Grundstück. Die Zufahrt und der Hauseingang sind vom Moorkoppeldamm erreichbar. Die Doppelgarage befindet sich im nordwestlichen Grundstücksbereich und ist dort grenzbebaut. Der Garten ist überwiegend nach Süden ausgerichtet.</p>
Erschließung	<p>Ecklage, der Moorkoppeldamm ist ca. 4 m breit und asphaltiert, beidseitig verlaufen gepflasterte Gehwege, Straßenbeleuchtung ist vorhanden. Der Fasanenweg ist schmaler und ebenfalls befestigt. Der Bahnhof Wrist ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar, von dort aus Regionalbahnverbindung nach Hamburg bzw. Kiel</p>
Anschlüsse	<p>Entwässerung für Abwasser und Regenwasser, Frischwasser, Gas, Strom, Telefon, Glasfaser, TV-Empfang über Internet</p>
Befestigungen	<p>Auffahrt und Vorplatz vor der der Garage aus rotem und grauen Betonrechteckpflaster befestigt, Wege zum Hauseingang in Kleingranit, Terrasse aus Betongehwegplatte auf Hausbreite und ca. 5,50 m tief</p>
Umfriedungen	<p>Hohe Koniferenhecke</p>
Außenanlagen	<p>Garten, Rasen, einige Büsche und Sträucher, am Grundstücksrand mehrere Laubbäume u.a. Birken zur Südseite</p>

12. Gebäudebeschreibung (bauliche Anlagen)

Bebauungen	<p>Dieses Einfamilienhaus ist vollunterkellert und 1-geschossig in Fachwerkbauweise hergestellt.</p> <p>Es verfügt im Erdgeschoss über ein Wohnzimmer und Duschbad sowie eine Küche und Diele. Die Raumaufteilung ist zweckmäßig, alle Zimmer gehen von der Diele ab, und es sind keine gefangenen Räume vorhanden. Im Dachgeschoss befinden sich ein großes Schlafzimmer mit Zugang zur Dachloggia, ein Kinderzimmer, 1 Badezimmer und Flur. Auch im Dachgeschoss gehen alle Räume vom Flur ab. Der Keller verfügt über einen großen Kellerraum, Heizungsraum, Vorratsraum sowie eine Waschküche. In der Doppelgarage befindet sich neben dem eigentlichen Garagenbereich mit 2 Einstellplätzen ein Abstellraum, Duschbad und ein Flur mit separatem Eingang.</p>
Baujahr/Baugenehmigungen	<p>13.09.1978 BG Neubau eines Fachwerk-Einfamilienhauses</p>
Veränderungen	<p>Es sind keine baugenehmigungspflichtigen Veränderungen seit Fertigstellung bekannt.</p>

12.1. Flächen und Maße

Allgemein

Bruttogrundflächen

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Hierbei werden auf die BGF alle überdeckten und allseits in voller Höhe umschlossenen Bereiche erfasst, sowie die nicht allseitig in voller Höhe umschlossenen Bereiche, wenn sie von massiven Dachüberständen überdeckt werden (z.B. Durchfahrten oder überdachte Loggien). Die BGF umfasst die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidungen. Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern.

Die Ermittlung der BGF erfolgt auf der Grundlage vorliegender Berechnungen oder Grundrisse sowie Schnitte, sollten diese Unterlagen nicht vorgelegen haben wird die BGF vor Ort ermittelt oder ggf. aus den Katasterplänen überschlägig errechnet.

Wohnflächen

Für diese Wohnung liegt eine Wohnflächenberechnung aus der behördlichen Bauakte vor. Ein erneutes Aufmaß hat nicht stattgefunden. Von der Richtigkeit der Maße wird ausgegangen, die Angaben sind plausibel.

Wohnfläche

101,02 m²

Nutzfläche

Vollkeller (in etwa wie EG)

	Doppelgarage		=	47,99 m ²
Bruttogrundflächen	Kellergeschoss	9,79 x 7,42	=	72,64 m ²
	Erdgeschoss	9,81 x 7,44	=	72,99 m ²
	Dachgeschoss	9,81 x 7,44	=	<u>72,99 m²</u>
	BGF gesamt		=	<u>218,61 m²</u>
	Doppelgarage	8,99 x 6,49	=	58,35 m ²

12.2. Konstruktion, Ausbau und Ausstattung

Allgemein

Die Angaben wurden der Baubeschreibung (Anlage 10 und 11) aus der behördlichen Bauakte auszugsweise entnommen insofern diese vorlag. Die Richtigkeit wird unterstellt, veränderte Ausführungen werden nur berücksichtigt, insofern sie augenscheinlich erkennbar sind. Die Konstruktionsteile sind weder geöffnet noch untersucht worden.

Kelleraußenwände

36,5 cm Kalksandsteinmauerwerk

Sockel

Ca. 60 cm hoch in roten Klinkern

Geschossaußenwände

Fachwerkausmauerung einschl. der erf. Isolierung, dunkelrote Vormauersteine

Fassade

Fachwerk, dunkles Holz, Ausmauerung mit grau gefugtem Rotklinker

Wohnungstrennwände

Holz-Rigips

Zwischenwände

Holz-Rigips

Dach/Dachdeckung

Satteldach, Holzbalkenkonstruktion, anthrazitfarbene Betondachsteine, Zinkrinnen und -abläufe, Dachüberstände unterseitige, naturbelassene

	Holzverschalung – an Teilbereichen aufgrund des entfernten Efeubewuchses nachzubehandeln
Dachschrägen / Decken unter Dachspitz	Holzschalung. Rigips einschl. Dämmung
Abseitenwände	Holzverschalung-Rigips einschl. Dämmung
Kellertreppen	Geschlossene, weiß lackierte Holzwangentreppe mit Holzgeländer
Treppe ins DG	Gewendelte, offene Holzwangentreppe, weiß lackierte Stufen und Teppichtrittstufen, Stahlziergeländer
Heizung	Gasbefeuerte VIESSMANN-Heizung mit separatem Warmwasserspeicher aus ca. 1992. EG mit Fußbodenheizung, DG mit Flachheizkörper und Thermostaten
Haustür	Klönschnacktür aus Holz, davor zweistufiger Aufgang und Podest aus Granitstein, seitliches Festelement aus Holz mit oberer, feststehender Sprossenverglasung
Fenster	Isolierverglaste, weiße Kunststofffenster mit innenliegender Sprosse von ca. 1992
Innentüren	Weiß lackierte Holzfüllungstür in Holzumfassungszarge, zur Küche Schiebetür
Kellertüren	Glatte, weiße, endbehandelte Holztüren
<u>Keller</u>	
Allgemein	Nach Wassereindrang erfolgte vor ca. 8 Jahren eine Sanierung und Neuabdichtung. Neuer Estrich mit Dämmung, außen sind die Kelleraußenwände freigelegt und neu abgedichtet worden, zusätzlich wurde eine Drainage verlegt mit Ableitung ins öffentliche Netz über mehrere Drainageschächte
Heizungskeller	Hauptgasanschluss, beige gefliest, einfaches Kunststofffenster
Großer Kellerraum	Geputzt und weiß gestrichen, zwei einfache, isolierverglaste Kunststofffenster, teilweise Tagesbelichtung, Kasematte aus Fertigelementen, Raum ist beheizbar
Vorratsraum	Geputzt und hell gestrichen, Großes, isolierverglastes Holzfenster, teilweise Tagesbelichtung, Raum ist beheizbar
Waschküche	Ähnlicher Ausbau, Kunststofffenster mit Kunststoffkasematte, Wasseranschluss mit Waschbecken, Hebeanlage, Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine, Wasseruhr und weitere Sicherungen sowie Stromzähler
<u>Erdgeschoss</u>	
Allgemein	Im ganzen Erdgeschoss befinden sich sichtbare, tragende, dunkle Deckenbalken.
Diele	Weiß-schwarz karierte Bodenfliesen
Wohnzimmer	Beige, quadratische Bodenfliesen, drei bodentiefe, feststehende Fensterelemente, Terrassentür (ca. 2 Jahre alt)
Küche	Bodenfliesen wie Diele, L-förmige Küchenzeile mit weißen Fronten, mehrere Unter- und Oberschränke sowie Auszüge, Hochschrank als Vorrats- oder Besenschrank, Kühlschrank in einem weiteren Hochschrank, Siemens Geschirrspüler, NEFF-Backofen, -Cerankochfeld, dunkle furnierte Arbeitsplatte mit 1,5-Loch-Nirospüle mit Einhandarmatur,

Nischenrückwände wie Arbeitsplatte, Lichtgalerie über dem Fenster mit zwei Spots, ein Sicherungskasten

Duschbad Bodenfliesen wie Diele, deckenhohe, schwarzmelierte, quadratische Wandfliesen, im Duschbereich weiße, großformatige, deckenhohe Fliesen (Duschbereich nach Wasserschaden erneuert), offene Eckdusche mit seitlichen, feststehenden Glaselementen, breiter Waschtisch mit Einhandarmatur und Säule, Stand-WC mit Unterputzspülkasten, giebelseitiges Fenster

Dachgeschoss

Großes Schlafzimmer Laminatfußboden, Einbauschränk mit Klapptürmechanismus auf ca. 4,00 m Breite, zwei feststehende, bodentiefe Fensterelemente, Tür zur Dachloggia (ca. 2 Jahre alt)

Schlafzimmer Laminatfußboden, giebelseitiges Fenster, Abstellnische unterhalb der Dachschrägung

Bad Dielenfußboden, Wände im Schrägungsbereich oberhalb der Eckwanne teilgefließt, Bidet, Stand-WC mit Spülkasten, Zierwaschtisch mit Einhandarmatur und Säule, giebelseitiges Fenster

Flur Laminatfußboden, Stahlziergeländer

Dachloggia Dachüberstände und -unterschläge vor ca. 5 Jahren erneuert, weiß lackierte Fasettbretter, Holzgeländer, Holzfußboden, Blick zum Garten

Dachspitz Zugang über eine Öffnung mit Leiter (keine Treppe), oben abgedeckt mit Plexiglasscheibe, Dachunterseiten nicht gedämmt, Dachpfannen in Pappdocken, keine Stehhöhe

Doppelgarage

Doppelgarage Optisch dem Wohnhaus angepasst als Fachwerkgebäude mit Flachdach und Bitumenbahnabdichtung, Attika aus Betonbieberschwänzen, innenliegende Entwässerung mit Kunststoffrohren, Betonfußboden, Außenwände aus Kalksandstein und Ytong, zwei Schwingtore (eines davon außer Betrieb), Wasser- und Stromanschluss, Dach mit Vollschalung, dunkel gestrichene Holzkassettenür, ebenerdiger Zugang

Abstellraum Seitlich der Garage, als Gästezimmer genutzt, graumelierte Bodenfliesen, isolierverglastes Doppelflügelholzfenster zum Garten, Flachheizkörper

Duschbad Gegenüber vom Abstellraum, Dusche, Waschtisch, Stand-WC mit Spülkasten, im Duschbereich holzvertäfelte Wände

Kleiner Flur Zwischen Abstellraum und Duschbad, gefliest wie Abstellraum, Zugang zur Garage über eine FH-Tür, separater Stromzähler und Sicherungskasten

13. Gesamtbetrachtung, baulicher Zustand und Markteinschätzung

Zustand und Beschaffenheit	Das Haus ist gut für einen Drei-Personen-Haushalt geeignet. Das Wohngebäude ist durch die Fachwerkbauweise optisch ansprechend. Es fanden Teilmodernisierungen statt. Der Ausbau hat mittleren Standard.
Hausbock /Schwamm	Am Gebäude konnten keine Anzeichen eines Holzschädlingsbefalls oder von Schwamm festgestellt werden. Die konstruktiven Bauteile konnten nur an offen sichtbaren und zugängigen Stellen stichprobenartig begutachtet werden.
Lagequalität /Beeinträchtigungen	Gewachsene Wohnlage auf einem Eckgrundstück mit wenig Verkehrsaufkommen in einer Gemeindestraße. Insgesamt befindet sich das Grundstück in einer ruhigen Lage, welche ortsbezogen als mittel klassifiziert werden kann.
Objektrisiken	Es sind keine überdurchschnittlichen Risiken erkennbar.
Drittverwendung /Marktchancen	<p>Das Haus ist optisch ansprechend und es herrscht generelle Nachfrage nach Einfamilienhäusern. Jedoch überstieg die Nachfrage über einen längeren Zeitraum deutlich das Angebot und es herrschte ein Verkäufermarkt. Seit Anfang 2022 ist ein Nachfragerückgang festzustellen auf Grund der Zinserhöhungen für Hypothekenfinanzierungen, der rasant steigenden Energiekosten und den hohen Lebenshaltungskosten verbunden mit einer gestiegenen Inflationsrate sowie weiteren Marktunsicherheiten. Hierzu zählen auch die gesetzlichen Vorgaben in Zusammenhang mit der technischen und energetischen Sanierung bzw. Modernisierung von Wohnhäusern. Die Vorschriften zur Verwendung von erneuerbaren Energien sind z.B. geregelt im Gebäudeenergiegesetz (GEG)⁴ und Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG). Gerade bei älteren Objekten kann der Kostenaufwand für diese Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen sehr hoch ausfallen. Aber es gibt auch Förderprogramme, die möglicherweise die Belastung etwas senken können.</p> <p>Für dieses Bewertungsobjekt wird die ortsbezogene Marktgängigkeit als durchschnittlich eingestuft.</p>

⁴ <https://www.verbraucherzentrale.de/wissen/energie/energetische-sanierung/geg-was-steht-im-neuen-gebäudeenergiegesetz>

14. Bewertungsgrundlagen und Verfahren

Bewertungsgrundlage	<p>Gemäß §194 Baugesetzbuch (BauGB) [10] wird der Verkehrswert (Marktwert) durch den Preis bestimmt, der zu dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.</p> <p>Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021, gültig ab 01.01.2022) [1] §6 beschrieben. Demnach sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, auszuwählen.</p>
Vergleichswertverfahren	<p>Im Vergleichswertverfahren (§§24-25 ImmoWertV) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen.</p> <p>Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des §9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.</p>
Ertragswertverfahren	<p>Das Ertragswertverfahren (§27 ImmoWertV) kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei Miet- und Geschäftshausgrundstücken und gemischt genutzten Grundstücken. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt.</p>
Sachwertverfahren	<p>Das Sachwertverfahren (§35 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Wertschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Besonders dann, wenn sie eigengenutzt sind. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt. Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor.</p>

Bodenwert	Unter dem Bodenwert (§40 ImmoWertV) versteht man den Preis, der zu einem bestimmten Zeitpunkt (Wertermittlungsstichtag) am Grundstücksmarkt für ein unbebautes Grundstück zu erzielen wäre. Im Regelfall wird der Bodenwert also ohne Berücksichtigung der auf dem zu bewertenden Grundstück vorhandenen baulichen Anlage ermittelt. Hierzu ist vorrangig das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Daneben kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.
Verfahrenswahl	Einfamilienhäuser können in allen drei Verfahren bewertet werden. Für einen unmittelbaren Vergleich muss eine ausreichende Anzahl zeitnaher Hausverkäufe vorliegen, die für einen Vergleich geeignet sind hinsichtlich Lage, Alter, Beschaffenheit und Größe. Dies ist nicht der Fall, weshalb das Vergleichswertverfahren ausscheidet. Das Ertragswertverfahren wird zur Überprüfung des Ergebnisses angewendet. In dieser Wertermittlung wird dem Sachwertverfahren der Vorzug gegeben, weil Einfamilienhäuser meistens eigengenutzt werden.

14.1. Bodenwertermittlung

Das Vergleichswertverfahren stellt das Regelverfahren zur Ermittlung des Bodenwertes unbebauter und bebauter Grundstücke dar. Hierbei erfolgt die Bodenwertbestimmung über den unmittelbaren Preisvergleich verkaufter Grundstücke aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Der unmittelbare Preisvergleich ist nur dann geeignet, wenn eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren verkauften Baugrundstücken mit ähnlicher Bebauungsmöglichkeit (z.B. in einem Neubaugebiet) vorliegen, um verlässlich den Bodenwert bestimmen zu können.

Häufiger wird für die Bodenwertermittlung der mittelbare Preisvergleich über veröffentlichte Bodenrichtwerte angewendet. Diese werden von den zuständigen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] regelmäßig (alle 1 bis 2 Jahre) auf der Grundlage der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) [6] festgestellt und veröffentlicht. Abgeleitet werden die Bodenrichtwerte aus Preisvergleichen der Bodenpreissammlung verkaufter unbebauter Grundstücke. Die Feststellungen erfolgen orts-, lage-, größen- und nutzungsbezogen.

Spezifische Grundstücksmerkmale müssen sachverständig beurteilt und berücksichtigt werden, dies sind:

- der Entwicklungszustand
- die Lage
- der Zuschnitt
- die Größe und bauliche Ausnutzung
- der Erschließungszustand
- der beitrags- und abgabenrechtliche Zustand
- die Bodenbeschaffenheit

Merkmale des Richtwertgrundstücks

Lage und Wert	
Gemeinde	Wrist
Gutachterausschuss	Steinburg
Bodenrichtwertzonenname	§ 34 BauGB
Bodenrichtwertnummer	116BW034
Bodenrichtwert	120 Euro/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2022
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	frei
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
Fläche	800 m ²

Bodenwertermittlung				Bemerkungen
Beitrags- und abgabenfreier Bodenrichtwert per m ²		120,00 €		
1. Zeitliche Anpassung				
	Richtwert	Bewertungsobj.	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2022	01.02.2023	1,00	
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale				
Objektyp	EFH	EFH	1,00	
Lage	mittel	mittel	1,00	
Größe / baul. Ausnutzung	mittel	mittel	1,00	
Zuschnitt, Ausrichtung	normal	normal	1,00	
Entwicklungsstufe	baureif	baureif	1,00	
Außenbereich	nein	nein	1,00	
Angepasster Bodenwert auf Richtwertgrundlage			120,00 €	
3. Ermittlung des Gesamtbodenwertes bzw. des Bodenwertanteils				
	Anrechnungsfaktor	Größe m ²		
Bodenwert gesamt	1,00	796	95.520,00 €	
Bodenwert rd.			96.000,00 €	

14.2. Restnutzungsdauer

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer (§4 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Das Bewertungsobjekt wurde 1978 fertiggestellt. Restnutzungsdauerverlängernde Modernisierungen wurden keine vorgenommen. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Alter von ca. 45 Jahren ergibt sich eine übliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 35 Jahren.

15. Ertragswertverfahren

15.1. Marktüblicher Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete)

Wrist hat keinen Mietenspiegel. Auch der IVD hat für diese Region keine Mietauswertungen durchgeführt und veröffentlicht.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2020 (GMB 20) marktübliche Mieten ausgewertet und veröffentlicht. Dort ist der mittlere Mietzins für 90-110 m² große Objekte angegeben zu 5,55 – 5,75 €/m².

Das Portal On-Geo gibt eine Mietpreisspanne zwischen 5,82 €/m² - 8,12 €/m² und einen angemessenen Mietzins zu 7,15 €/m² an (Anlage 12). Bei der Ausweisung der Mietpreise wurden bereits Objektdaten wie Baujahr, Wohnfläche, Grundstücksfläche, Ausstattung und Zustand berücksichtigt.

Das Haus mit der Doppelgarage und dem Abstellraum ist fest vermietet für eine monatliche Miete von 850 € netto kalt, dies entspricht einem Mietzins von ca. 8,42 €/m² bei 101 m² Wohnfläche. Auf Grund des Zustandes und der Ausstattung einschließlich des Vollkellers und der Doppelgarage mit den Nebenräumen halte ich diese Miete für marktgerecht, weshalb die Ertragswertberechnung mit dieser tatsächlichen Miethöhe durchgeführt wird.

15.2. Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze (LiZi) sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Der LiZi wird gewöhnlich von den regionalen Gutachterausschüssen für Grundstückswerte [9] aus Vergleichspreisen abgeleitet, die für das Geschehen am Immobilienmarkt repräsentativ sind. Mit einem so abgeleiteten LiZi werden gleichzeitig die vom Grundstücksmarkt zu erwartenden Entwicklungen der Ertrags- und Wertverhältnisse berücksichtigt, denn diese gehen in die Kaufpreise ein, aus denen der LiZi abgeleitet wurde.

Der Liegenschaftszinssatz richtet sich nach vielen Kriterien, hierzu zählen u.a. die Art des Objektes, die voraussichtliche Restnutzungsdauer, die Lage und das Entwicklungspotential sowie die Drittverwendungsfähigkeit. Der LiZi subsummiert auch das Anlagerisiko, daher ist der LiZi niedriger bei sinkendem Risiko und damit der Ertragswert höher (z.B. für Einfamilienhäuser) als bei hohem Anlagerisiko, dort ist der LiZi höher und der Ertragswert somit geringer (z.B. für spezielle Produktions- und Lagerhallen).

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg [9] hat in seinem Immobilienmarktbericht 2020 den Liegenschaftszinssatz (LiZi) des Auswertzeitraums 2018 und 2019 für diese Objektart nach folgendem Bewertungsmodell abgeleitet:

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg [9] hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2020 den Liegenschaftszinssatz (LiZi) nach folgendem Bewertungsmodell abgeleitet:

- Kaufpreise vermieteter Objekte
- Bewirtschaftungskosten 20 %
- Gesamtnutzungsdauer 60 Gewerbe bzw. 80 Jahre bei Wohnobjekten
- Restnutzungsdauer > 29 Jahre

Folgende Liegenschaftszinssätze wurden für Einfamilienhäuser abgeleitet und veröffentlicht:

Mittelwerte seit 2002 zu:	3,5 % (RND 50 Jahre - 195 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2011 - 2020 zu:	3,7 % (RND 50 Jahre - 99 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2011 - 2015 zu:	3,8 % (RND 50 Jahre - 32 Kauffälle)
Mittelwerte aus 2016 – 2020 zu:	3,5 % (RND 50 Jahre – 62 Kauffälle)
und im Jahr 2020 zu:	3,5 %

Der Gutachterausschuss im Kreis Steinburg hat in seinem Grundstücksmarktbericht 2020 Anpassungen des Liegenschaftszinssatzes in Abhängigkeit zum Bodenrichtwertniveau veröffentlicht. Für diese Lage mit einem Bodenrichtwertniveau von 120 €/m² beträgt der Anpassungsfaktor 0,95 bezogen auf den Mittelwert 2016 - 2020.

Angepasster LiZi für dieses Objekt: $3,5 \% \times 0,95 = \text{rd. } 3,3 \%$

15.3. Barwertfaktor

Der Barwertfaktor wird ermittelt aus der Abhängigkeit von Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer. Mit folgender Formel wird der Barwertfaktor (Vervielfältiger) am Beispiel einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren bei einem Liegenschaftszinssatz von 5% ermittelt: $V = (1,05^{30} - 1) / (1,05^{30} * 0,05) = 15,37$

Liegenschaftszinssatz in %	3,30
Restnutzungsdauer in Jahren	35
Barwertfaktor	20,58

15.4. Bewirtschaftungskosten gemäß §32 ImmoWertV

1) Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Zu den Bewirtschaftungskosten gehören

- die Verwaltungskosten,
- die Instandhaltungskosten,
- das Mietausfallwagnis und
- die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs.

(2) Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

(3) Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten.

(4) Das Mietausfallwagnis umfasst

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,
2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie
3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Die nachfolgenden Bewirtschaftungskosten sind abgestellt auf den jeweiligen Bewertungsstichtag. Für davon abweichende Jahre erfolgt eine Anpassung der Instandhaltungs- und Verwaltungskosten über eine Wertfortschreibung nach dem Verbraucherpreisindex (VPI)⁵.

5 Zur Vermeidung von Wertsprüngen soll eine jährliche Wertfortschreibung vorgenommen werden auf der Basis des vom statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland

Bewirtschaftungskosten für dieses Bewertungsobjekt (Wohnhaus)

Verwaltungskosten	298 € jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei EFH 39 € jährlich je Garage/Doppelgarage
Instandhaltungskosten	11,70 € jährlich pro Quadratmeter Wohn- /Nutzfläche 88,00 € jährlich je Garage/Doppelgarage
Mietausfallwagnis	2% des marktüblich erzielbaren Jahresrohertrages

15.5. Ertragswertberechnung

Gebäude /Gebäudeteil	Größe in m ²	Nettomiete €/m ²	gesamt €/mtl.	
Einfamilienhaus	101	8,42	850,00	
inkl. Garagen/Abstellr.				
			850,00	
Jahresrohertrag (Jahresnettokaltmiete):				10.200,00 €
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten:		Einheit		
Instandhalt.kosten	11,70 € /m ²		1.181,70 €	
Instandhalt.kosten Garage	88,00 € Stück		88,00 €	
Verwaltungskosten	298,00 € Stück		298,00 €	
Verwaltungskosten Garage	39,00 € Stück		39,00 €	
Mietausfallwagnis	2,00 %		204,00 €	
./ . Bewirtschaftungskosten gesamt % und €			17,75%	1.810,70 €
vorläufiger Jahresreinertrag				8.389,30 €
./ . Sicherheitsabschlag			0,00%	0,00 €
Jahresreinertrag				8.389,30 €
Liegenschaftzinssatz		3,3 %		
Bodenwert(anteil)			96.000,00 €	
./ . Bodenwertverzinsung				3.168,00 €
Gebäudeertragsanteil				5.221,30 €
x Barwertfaktor			20,58	107.454,35 €
+ Bodenwert				96.000,00 €
vorläufiger Ertragswert				203.454,35 €

15.6. Marktanpassung Ertragswertverfahren

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der oder des herangezogenen Verfahren/s unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Verkäufe vergleichbarer Objekte der letzten Jahre ergaben zum Teil eine Differenz des Ertragswertes zum Kaufpreis. Dies war häufig dann der Fall, wenn im Liegenschaftszinssatz die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch nicht ausreichend berücksichtigt wurden und der Liegenschaftszinssatz zu niedrig oder zu hoch für die Berechnung angehalten wurde.

Die Berechnungen im Ertragswertverfahren erfolgen mit dem Liegenschaftszinssatz, der vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte [9] abgeleitet und in dem aktuellen Immobilien- bzw. Grundstücksmarktbericht veröffentlicht wurde oder aus anderen geeigneten Quellen (z.B. IVD). Weil der Liegenschaftszinssatz ein Indikator für die Nachfrage und das Entwicklungspotential der jeweiligen Immobilie ist, braucht bei der richtigen Wahl und Anwendung keine weitere Marktanpassung vorgenommen zu werden, es sei denn, es liegen besondere außergewöhnliche Gründe hierfür vor. Der Liegenschaftszinssatz wurde mit den individuellen Gegebenheiten bezogen auf dieses Wertermittlungsobjekt angepasst, so dass keine weitere Marktanpassung zu erfolgen braucht.

16. Sachwertverfahren nach NHK 2000

Das Gebäude wird gemäß NHK 2000 in einen Gebäudetyp oder ggf. in mehrere Gebäudetypen (Gebäudetypenmix) eingegliedert. Weiter wird unterteilt in Baujahresklassen und Ausstattungsstandards.

Dieses Wertermittlungsobjekt ist folgenden Gebäudetypen zuzuordnen:

- 1.01 – Einfamilienhaus
- freistehend
- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- voll ausgebautes Dachgeschoss

- Garage, freistehend
- einschl. 16% MwSt.
- Kostenkennwert 255 €/m² BGF

Nachfolgend wird die Ausstattungsstandardtabelle für diesen Gebäudetyp eingeblendet.

Ausstattungsstandard Einfamilienhäuser

<u>Kostengruppe</u>	<u>einfach</u>	<u>mittel</u>	<u>gehoben</u>	<u>stark gehoben</u>
Fassade	Mauerwerk mit Putz oder Fugenglattstrich und Anstrich	Wärmedämmputz, Wärmedämmverbundsystem, Sichtmauerwerk mit Fugenglattstrich, mittlerer Wärmedämmstandard	Verblendmauerwerk, Metallbekleidung, Vorhangfassade, hoher Wärmedämmstandard	Naturstein
Fenster	Holz, Einfachverglasung	Kunststoff, Rollläden, Isolierverglasung	Aluminium, Sprossenfenster, Sonnenschutzvorrichtung, Wärmeschutzverglasung	raumhohe Verglasung, große Schiebeelemente, elektrische Rollläden, Schallschutzverglasung
Dächer	Betondachpfannen (untere Preisklasse), Bitumen-, Kunststofffolienabdichtung, keine Wärmedämmung	Betondachpfannen (gehobene Preisklasse), mittlerer Wärmedämmstandard	Tondachpfannen, Schiefer-, Metalleindeckung, hoher Wärmedämmstandard	große Anzahl von Oberlichtern, Dachaus- und Dachaufbauten mit hohem Schwierigkeitsgrad, Dachausschnitte in Glas
Sanitär	1 Bad mit WC, Installation auf Putz	1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Installation unter Putz	1-2 Bäder, Gäste-WC	mehrere großzügige Bäder, tw. Bidet, Whirlpool, Gäste-WC
Innenwandbekleidung der Nassräume	Ölfarbanstrich, Fliesensockel (1,50 m)	Fliesen (2,00 m)	Fliesen raumhoch, großformatige Fliesen	Naturstein, aufwändige Verlegung
Bodenbeläge	Holzdielen, Nadelfilz, Linoleum, PVC (untere Preisklasse) Nassräume: PVC, Fliesen	Teppich, PVC, Fliesen, Linoleum (mittlere Preisklasse) Nassräume: Fliesen	Fliesen, Parkett, Betonwerkstein Nassräume: großformatige Fliesen	Naturstein, aufwändige Verlegung Nassräume: Naturstein
Innentüren	Füllungstüren, Türblätter und Zargen gestrichen, Stahlzargen	Kunststoff-/Holztürblätter, Holz zargen, Glastürausschnitte	Türblätter mit Edelholzfurnier, Glastüren, Holzzargen	massivere Ausführung, Einbruchschutz
Heizung	Einzelöfen, elektrische Speicherheizung, Boiler für Warmwasser	Mehrraum-Warmluftkachelöfen, Zentralheizung mit Radiatoren (Schwerkraftheizung)	Zentralheizung/Pumpenheizung mit Flachheizkörpern oder Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral	Zentralheizung und Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solaranlagen
Elektroinstallation	je Raum 1 Lichtauslass und 1 - 2 Steckdosen, Installation tlw. auf Putz	je Raum 1-2 Lichtauslässe und 2-3 Steckdosen, Installation unter Putz	je Raum mehrere Lichtauslässe und Steckdosen, informationstechnische Anlagen	

16.1. Standardeinstufung und Herstellungskosten

Sachwertverfahren - Ermittlung des Ausstattungsstandards						
Gebäudetyp nach NHK 2000: 1.01 - mit Keller	Standardstufe und Wägungsanteil				Wägungs- anteil (%)	€/m ² BGF
	einfach	mittel	gehoben	st. gehoben		
Fassade		0,50	0,50		11	70
Fenster und Außentüren		1,00			14	83
Dächer		1,00			15	89
Sanitär			1,00		13	89
Innenwände Nassräume		1,00			6	35
Bodenbeläge		1,00			8	47
Innentüren		1,00			11	65
Heizung			1,00		15	103
Elektroinstallation		0,70	0,30		7	43
Kostenkennwert in €/m ²	520	590	685	930	100	624
bereinigter Kostenkennwert						624
ber. Kostenkennwert an dieser Gebäudeart					100	624

16.2. Wert der baulichen Anlagen

Herstellungskosten nach NHK 2000			
		Einfamilienhaus	Garage
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	80	60
wirtschaftl. Restnutzungsdauer geschätzt	Jahre	35	20
Alterswertminderung (AfA) linear	%	56	67
Herstellungskosten gewichtet per m ² BGF	€	624	255
2. Anpassungen an die Zustandsmerkmale		Faktor	Faktor
Spänneranzahl (nur MFH)		1,00	1,00
BGF/Wohneinheit (nur MFH)		1,00	1,00
bes. Raumhöhen/zeittyp. Bauw.		1,00	1,00
Bauindex 2010, umbasiert auf Basis 2000 per 4. Qu. 2022		1,998	1,998
Baunebenkosten (nach Objektart)		1,16	1,10
Herstellungskosten m²/Bruttogrundfläche	€	1.446	560
3. Ermittlung der Gesamtherstellungskosten		Faktor / Wert	Faktor / Wert
Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	219	58
Herstellungskosten (BGF x Herst.kosten/m ²)	€	316.674	32.480
abzgl. Alterswertminderung (AfA) linear	€	-177.337	-21.762
Zwischensumme	€	139.337	10.718
Besondere Bauteile (pauschale Zeitwerte)			
Einbauküche	e	1.000	
Loggia	€	5.000	
vorläufige Gebäudesachwerte	€	145.337	10.718
vorläufiger Gebäudesachwert gesamt		156.055	

16.3. Zeitwert der baulichen Außenanlagen

Der Wert der baulichen Außenanlagen wird als pauschaler Zeitwert angegeben für Anschlüsse und Leitungen auf dem Grundstück, Terrassen, Wegebefestigungen und Stützmauern, Umfriedungen sowie für die Gartenanlage einschließlich kleinerer Nebenanlagen (z.B. Schuppen, Gartenhäuschen und Gewächshäuser) – pauschal zu:

7.500,00 €

16.4. Zusammenstellung der vorläufigen Werte

Bodenwert	96.000,00 €
vorläufiger Gebäudesachwert	156.055,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	7.500,00 €
vorläufiger Gesamtsachwert	259.555,00 €

16.5. Marktanpassung Sachwertverfahren

Der über die NHK 2000 ermittelte Sachwert ist ein reiner Substanzwert, der über die Herstellungskosten ermittelt wird, daher sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt noch nicht berücksichtigt. Umfangreiche Untersuchungen und Auswertungen von verkauften Grundstücken zeigen die Abhängigkeiten von Sachwerten zu Kaufpreisen. Der Quotient aus erzieltm Kaufpreis geteilt durch rechnerisch ermittelten Sachwert ist der Sachwertfaktor.

Diese Sachwertfaktoren hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Steinburg in seinem Grundstücksmarktbericht 2020 veröffentlicht.

Bodenwertniveau	120 €/m ²
Sachwert ca.	250.000 €
Sachwertfaktor	0,93
Korrekturfaktor Amt Kellinghusen	0,97
Korrekturfaktor per 2020	1,07

Seit Anfang 2022 hat sich ein Nachfragerückgang bemerkbar gemacht, dieser ist mit sinkenden Preisen verbunden. Es sind Preisabschläge festzustellen, die auf Grund der gestiegenen Zinsen, der rasant angestiegenen Energiekosten sowie mit erhöhten Lebenshaltungskosten und der damit verbundenen Inflation verbunden sind. Für diese Marktgeschehnisse wird ein Abschlag einkalkuliert, weshalb der zuvor festgestellte Korrekturfaktor per 2020 praktisch wieder aufgehoben wird.

Der Sachwertfaktor gilt jedoch nur für sofort frei lieferbare Wohnhäuser. Das Haus ist vermietet und Käufer, die das Haus selbstbewohnen wollen, müssten zunächst eine Eigenbedarfskündigung aussprechen. Davor scheuen sich jedoch viele Kaufinteressenten, weshalb sie lieber freie Objekte bevorzugen. Für den vermieteten Zustand wird ein Abschlag im Sachwertverfahren angehalten in Höhe von 0,05 Punkten (Faktor 0,95)

Gewählter Sachwertfaktor: 0,93 x 0,97 x 0,95 = 0,86

vorläufiger Sachwert		Sachwertfaktor	vorl. angepasster Sachwert
259.555,00 €	x	0,86	223.217,30 €

17. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) zählen gemäß ImmoWertV §8 Abs. 3 [1] u.a.

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen
- Bodenverunreinigungen
- Bodenschätze
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Liegen dahingehende Erkenntnisse vor, können diese durch geeignete Zu- und Abschläge berücksichtigt werden, soweit dies dem üblichen Geschäftsverkehr entspricht und nicht in der Berechnung bereits berücksichtigt wurde.

Im Rahmen der Ertragswertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die Lage und Wohn- bzw. Gewerberaumqualität durch die Höhe der in Ansatz gebrachten marktgerechten Miete
- die objektspezifischen Gegebenheiten und Risiken im Ansatz des Liegenschaftszinssatzes

Bei der Sachwertberechnung wurden bislang berücksichtigt:

- die üblichen Abnutzungen und Gebrauchsspuren durch die Alterswertminderung

Die in den vorstehenden Absätzen ermittelten Werte gelten für einen durchschnittlichen und laufend instandgehaltenen und bewohn- bzw. benutzbaren sowie vermietbaren Allgemeinzustand mittleren Standards.

Der allgemeine Gebäudezustand wurde berücksichtigt. Für die Nachbesserung der im Dachbereich sichtbaren Efeuentfernung, der Erneuerung des defekten Garagenschwingtores sowie kleinere (Schönheits-)Reparaturen werden die Kosten pauschal berücksichtigt zu: 5,000,00 €

17.1. Gesamtertragswert

vorläufiger Ertragswert rd.	203.454,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.000,00 €
Gesamtertragswert	198.454,00 €

17.2. Gesamtsachwert

vorläufiger Sachwert rd.	223.217,00 €
abzüglich besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-5.000,00 €
Gesamtsachwert	218.217,00 €

18. Verkehrswert (Marktwert)

Die Wertermittlung für das bebaute Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Wrist Blatt 595, erfolgte über das Sachwert- und das Ertragswertverfahren.

Die Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren weichen ca. 10% voneinander ab, dies gilt noch als üblich.

Wohnhäuser dieser Art werden i.d.R. selbstgenutzt, daher ist das Sachwertverfahren die geeignetste Bewertungsmethode. Auch wenn die Immobilie vermietet ist, wird vorrangig für klassische Eigennutzungsobjekte das Sachwertverfahren als wertbestimmendes Verfahren angewendet.

Den Verkehrswert schätze ich im Sachwertverfahren in Höhe des Sachwertes unter Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen - gerundet auf 5 Tsd. € - zu:

220.000,00 €

(in Worten: zweihundertzwanzigtausend Euro)



.....
Torsten Kühl

Uetersen, 15.02.2023 tk/ps



1.

Straßenansicht m. Zufahrt



2.

Eingangsbereich



3.

Nordostansicht



4.

Südwestansicht



5.

Südostansicht



6.

Terrasse



7.

Südwestansicht



8.

Nordansicht



9.

Doppelgarage m. Abstellräumen



10. EG – Eingangsbereich /Treppe ins DG



11. EG – Duschbad



12. Dito



13.

EG – Küche



14.

Dito



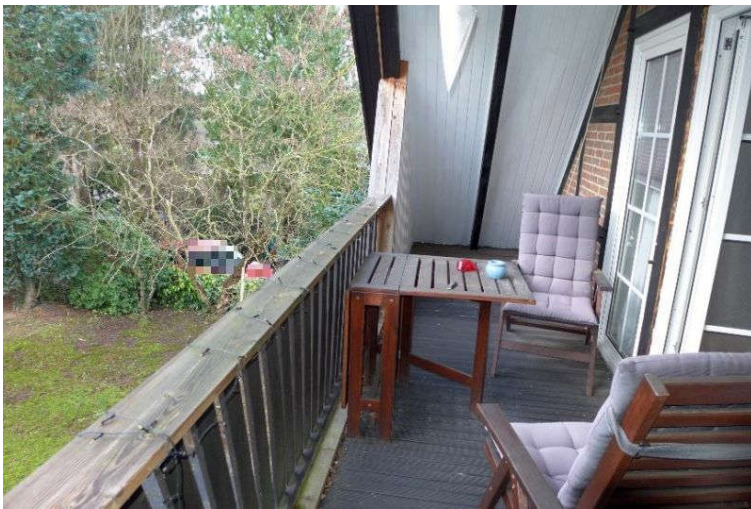
15.

DG – Badezimmer



16.

Dito



17.

DG – Dachloggia



18.

KG – großer Kellerraum



19.

KG – Waschküche



20.

KG – Heizungsraum



21.

Dito – Heizung



22.

Doppelgarage – Abstellraum



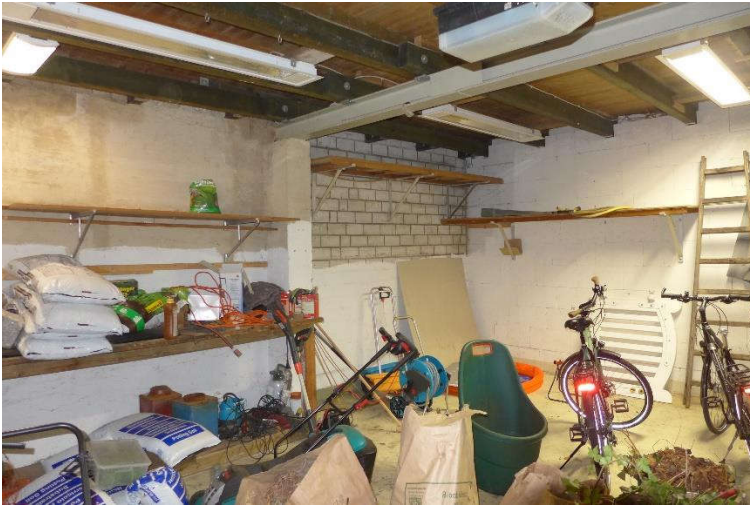
23.

Doppelgarage – Duschbad



24.

Dito



25.

Doppelgarage



26.

Doppelgarage

Stadtplan (Exposékarte) 1:10.000 GeoContent

25563 Wrist, Fasanenweg 2



geoport



07.02.2023 | 01903537 | © GeoContent GmbH

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

Stadtplan mit Verkehrsinfrastruktur (Online-Lizenz für Exposé-Veröffentlichung im Internet + Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 20 Drucklizenzen.).

Der Stadtplan wird herausgegeben von GeoContent. Er enthält u. a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:10.000 - 1:50.000 angeboten. Die Karte darf zum Zwecke der Ausgabe in Print-Exposés integriert und bis zu 20-mal ausgedruckt werden. PDF-Darstellungen der Exposés können in allen Internetauftritten veröffentlicht werden für maximal 6 Monate, sofern die enthaltenen Daten nicht der wesentliche Inhalt des Dokuments sind. Das bedeutet die Karten dürfen nicht separiert und in anderem Kontext verwendet werden.

Datenquelle

Stadtplan, GeoContent GmbH Stand: 2023

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 10.11.2022

Flurstück: 71/14
Flur: 2
Gemarkung: Wrist

Gemeinde: Wrist
Kreis: Steinburg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Anlage 2:

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
(Flurkarte 1 : 1.000)

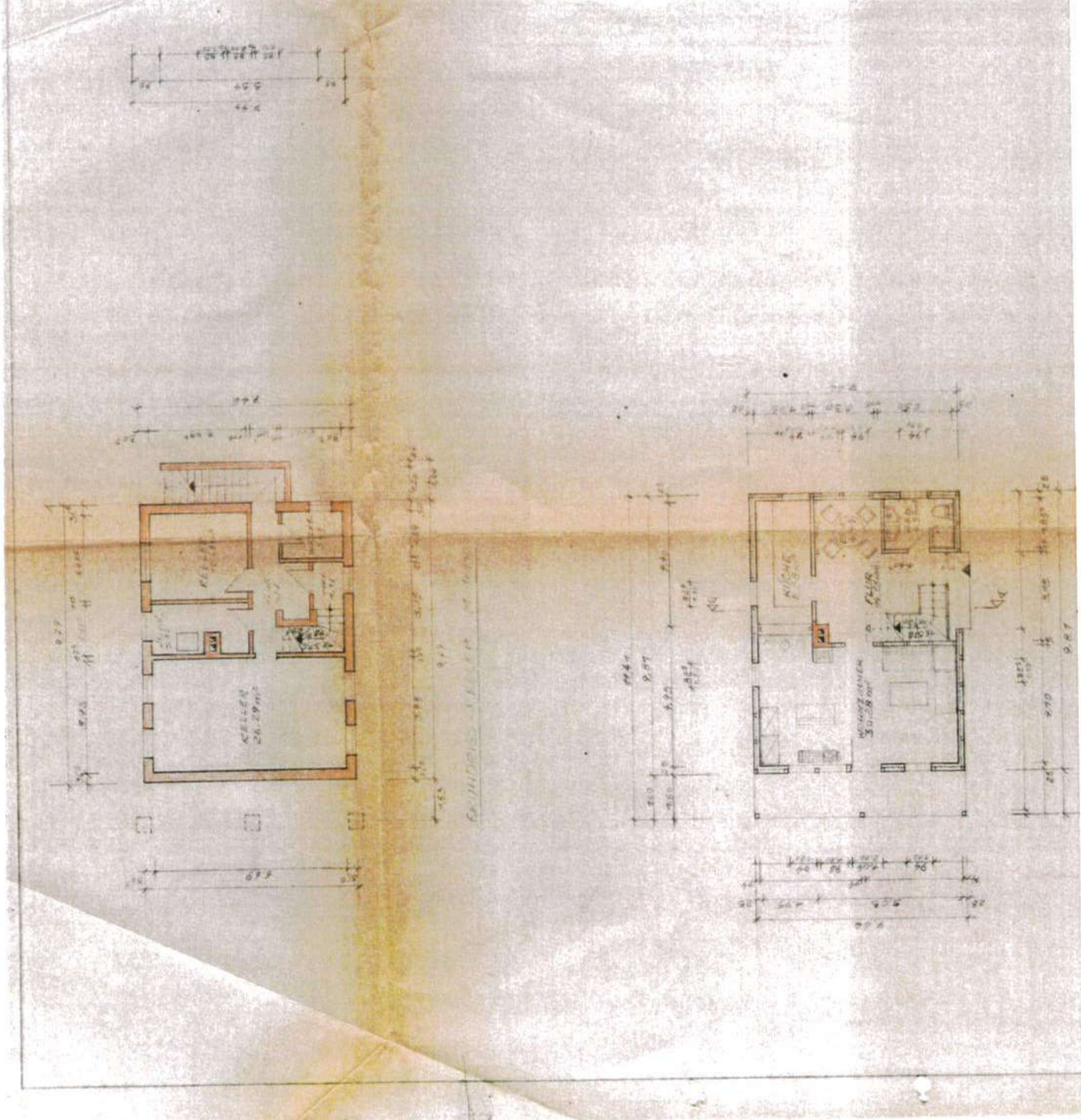
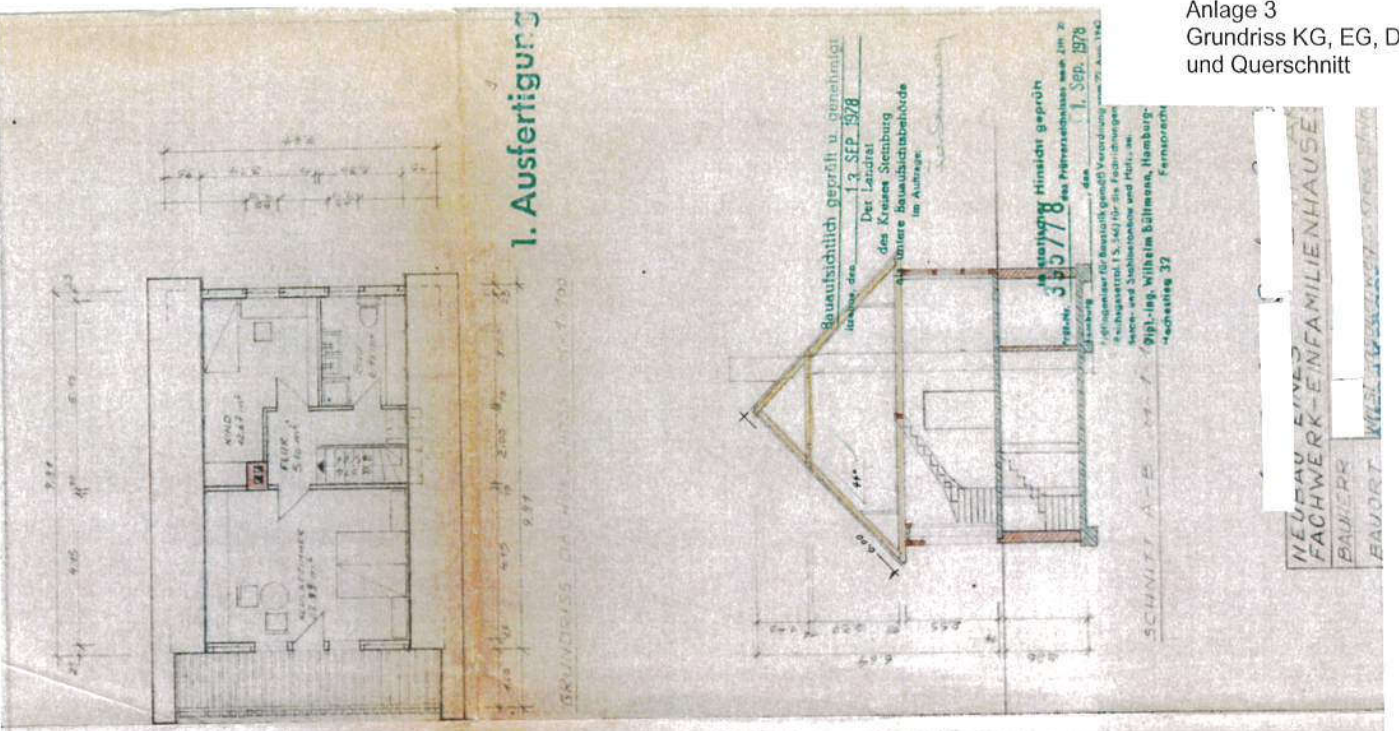
E-Mail: Poststelle-

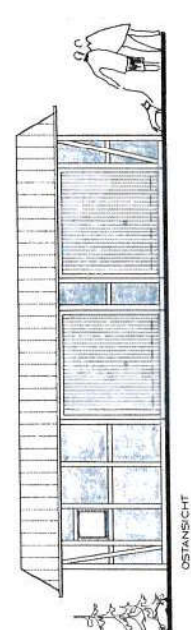


Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

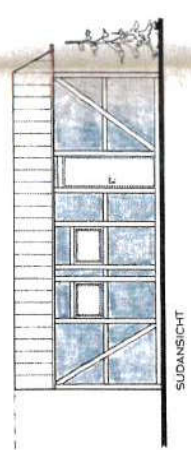
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und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



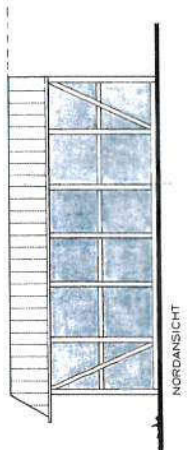




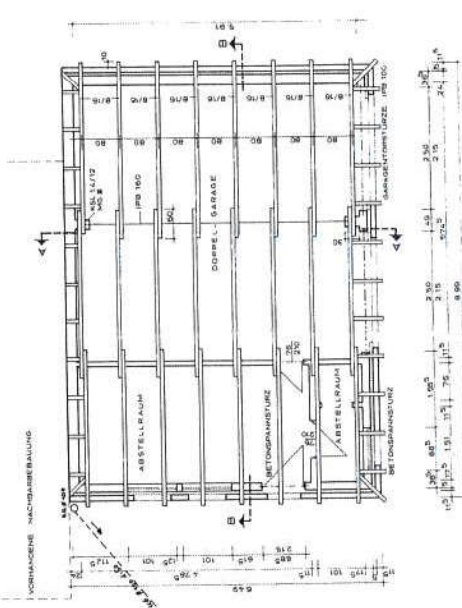
OSTANSICHT



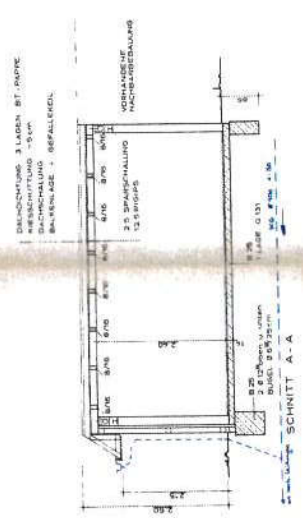
SUDANSICHT



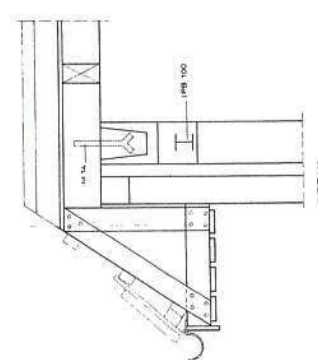
NORDANSICHT



GRUNDRISS
M 1:50



SCHNITT A - A



DETAIL
M 1:10

NEUBAU EINER DOPPELGARAGE
MIT ABSTELLRAUM

BAUPLAN

Bestandteil gemäß u. genehmigt
vom 1.1.2011
bis 31.12.2011
für die Ausführung
des Bauprojektes
in der Höhe

N

Betr.: Baumaßnahme: Neubau
Bauherr: _____

Bauvorhaben: Fachwerk-Erdgeschosswohnung
Bauort: 2211 Wrist, Fasanenweg 2

Wohnflächenberechnung

nach Teil IV der II. Berechnungsverordnung v. 14. XII. 1970

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbeispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl ²⁾	Wohn- und Schlafräume m ²	Küchen m ²	Nebenräume ³⁾ m ²	Gewerbl. ⁴⁾ bzw. Wirtsch.-R. ⁵⁾ m ²
A	<u>Erdgeschoßwohnung</u>					
1	Wohnzimmer 4,10 x 5,03 + 4,95 x 1,95 =	1	30,28			
2	Küche 4,40 x 1,95 =	1		8,58		
3	Essecke 2,30 x 1,95 =	1	4,48			
4	Bad 2,50 x 1,83 ⁵ =				4,58	
5	Flur 4,50 ⁵ x 3,15 - 0,40 x 0,70 - 1,00 x 2,10 - 1,0 x 1,0 =				11,13	
		3	34,76	8,58	15,71	
		zusammen : 59,05 m ²				
B	<u>Dachgeschw.</u>					
6	Schlafzimmer 4,15 x ($\frac{5,54 - 2,00}{2}$) =	1	18,84			
7	Kinderzimmer 3,00 x ($3,14 - \frac{1,00}{2}$) + 2,10 x ($1,60 - \frac{1,00}{2}$) - 0,40 x 0,6 =	1	10,00			
8	Bad 3,00 x ($2,30 - \frac{1,00}{2}$) =				5,40	
9	Flur 2,00 x ($3,80 - \frac{1,00}{2}$) - 1,00 x 2,50 =				4,10	
10	Loggia ($1,60 \times (\frac{5,54 - 2,00}{2})$) : 2 =				3,63	
		2	28,84		13,13	
		zusammen : 41,97 m ²				
	<u>Zusammenstellung</u>					
	Erdgeschoßwohnung 3R=59,05 m ²					
	Dachgeschoßw. 2R=41,97 m ²					
	insgesamt <u>101,02 m²</u>					

Putensen, den 30.6. 1978

Der Planverfasser:

Betr.: Baumaßnahme: Neubau - Umbau - Anbau

Bauvorhaben: FASANENW

Bauherr/in:

Bauort: 2218 WRIST

Wohnflächenberechnung

nach Teil IV der II. Berechnungsverordnung v. 14. XII. 1970

Lfd. Nr. der Räume	Berechnungsansätze Anleitungsbispiel siehe Rückseite	Wohn- und Schlafräume einschl. Küchen Anzahl	Wohn- und Schlafräume qm	Küchen qm	Nebenräume qm	Gewerbl.) bzw. Wirtsch.-R.) qm
1	DOPPELGARAGE 5.74 ⁵ • 5.91				33,95	
2	ABSTELLRAUM 4.87 ⁵ • 2.38 ⁵				11,63	
3	ABSTELLRAUM 1.01 • 2.38 ⁵				2,41	
					zusammen	47,99

Gesehen

Der Landrat
 des Kreises ...

60 Hd-18/4.78

WRIST, den 6.6. 1988

Planverfasser/in:

Betr.: Baumaßnahme: Neubau - Umbau - Anbau
Bauherr: _____

Bauvorhaben: _____
Bauort: 2211 Wrist, Fasanenweg 2

Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277/50 mit Anleitungsbeispiel

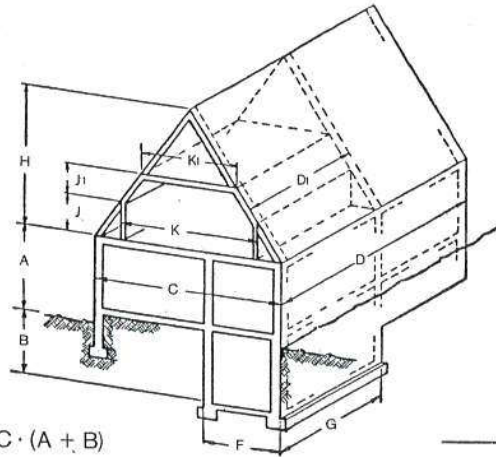
395/78

1. Sep. 1978

Unterkellerung: Nichtzutreffendes streichen
($\frac{1}{4}$, $\frac{3}{4}$, $\frac{2}{3}$, $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$, $\frac{1}{4}$, 0)

Dachausbau: Nichtzutreffendes streichen
($\frac{1}{4}$, $\frac{3}{4}$, $\frac{2}{3}$, $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{3}$, $\frac{1}{4}$, 0)

Bebaute Fläche: 72,99 qm



Vollgeschoße + Kellergeschoß $D \cdot C \cdot (A + B)$
Bei Teilunterkellerung: $D \cdot C \cdot A$
Vollgeschoße + Sockel

$$9,81 \times 7,44 \times (2,87 + 2,11) \text{ V+K}$$

$$(1,60 \times 7,44 \times 2,87) : 2 \text{ Freisitz}$$

Hauptgebäude	Nebengebäude
363,44	
17,07	
<u>380,51</u>	
=	m ³

Bei Teilunterkellerung:
Kellergeschoß - Sockel $G \cdot F \cdot B$

=	±	m ³	±	m ³
---	---	----------------	---	----------------

Dachgeschoß
ausgebauter Teil $D_1 \cdot (K \cdot J + \frac{K + K_1}{2} \cdot J_1) = x$

$$9,81 \times (5,54 \times 1,20 + \frac{5,54 + 3,00}{2} \times 1,33) = 173,53$$

$$(1,60 \times (5,44 \times 1,20 + \frac{5,44 + 3,00}{2} \times 1,33)) : 2 = 9,71$$

=	±	<u>183,24</u>	m ³	±	m ³
---	---	---------------	----------------	---	----------------

Dachgeschoß
nicht ausgebauter Teil $\frac{1}{3} \cdot (D \cdot C \cdot \frac{H}{2} - x)$

$$\frac{1}{3} \times (11,41 \times 3,00 \times \frac{1,40}{2}) = 7,98$$

=	±	<u>7,98</u>	m ³	±	m ³
---	---	-------------	----------------	---	----------------

umbauter Raum im einzelnen = m³

Für _____ Stück gleichartige¹⁾ Hauseinheiten zusammen = m³

umbauter Raum zusammen = 571,73 m³

davon gewerblicher Teil²⁾ = m³

Putensen, den 30.6 19 78

Der Planverfasser:

1) Für jeden verschiedenen Haustyp ein besonderes Formblatt ausfüllen. Die Zusammenstellung verschiedener Berechnungen als Anlage beifügen.
2) Den gewerblichen Anteil auf einem zweiten Blatt errechnen und beifügen.

Brutto-Rauminhalte nach DIN 277

Ansätze	Raum- inhalt	2,2	2,3	2,4	insgesamt
1. DOPPELGARAGE 5.74 ⁵ · 5,91 · 3,00	101,86	101,86			101,86
2. ABSTELLRAUM 4.87 ⁵ · 2.38 ⁵ · 3,00	34,88	34,88			34,88
3. ABSTELLRAUM 1.01 · 2.38 ⁵ · 3,00	7,23	7,23			7,23
<p>Gesehen</p> <p>Der Landrat des Kreises Weinburg</p>					
Aufgestellt: Ort, Datum, Unterschrift d. Entwurfsverf. /					
6.6.88	143,97	143,97			143,97

Anmerkung:

1. Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen.
2. Bei mehreren Gebäuden ist für jedes Gebäude eine besondere Baubeschreibung erforderlich.
3. Punkt 17 bis 38. Die Angaben müssen mit den Angaben über die Wand- und Deckenbaustoffe in den für die Ausführung des Bauvorhabens maßgeblich geprüften Festigkeitsberechnungen übereinstimmen.

Baubeschreibung

(§ 5 BauVorVO)

Hinweis: Der Vordruck ist Schreibmaschinen-gerecht
Zeilenschaltung 11/2 fach.

①	Bauherr			
②	Lage des Grundstücks Ort / Straße / Flur / Flurstück	Wrist, Fasanenweg 2, Kreis Steinburg		
		Flur 2, Flurstück 71/14		
③	zum Bauantrag vom	5.7.78		
④	Bezeichnung des Bauvorhabens (Wie Ziff. III und IV des Bauantrages)	Neubau eines Fachwerk-Einfamilienhauses		
⑤	Baugrundstück Oberflächenbeschaffenheit und Nutzung	Mutterboden, Garten		
⑥	Straßenbau	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden	<input type="checkbox"/> in Ausführung	<input type="checkbox"/> vorgesehen
⑦	Abwasserbeseitigung	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden als	<input type="checkbox"/> vorgesehen als	
		<input type="checkbox"/> Mischsystem	<input checked="" type="checkbox"/> Trennsystem	<input type="checkbox"/> Regenabwasserkanal
		<input type="checkbox"/> Klärgrube	<input type="checkbox"/> Sammelgrube (abflußlos)	<input type="checkbox"/> Biologische Kläranlage
⑧	Trinkwasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/> Anschluß an öffentliche Wasserleitung vorhanden	<input type="checkbox"/> Brunnen mit oder ohne Wasserleitung vorhanden	<input type="checkbox"/> Anschluß an öffentliche Wasserleitung vorgesehen
		<input type="checkbox"/> Brunnen mit oder ohne Wasserleitung vorhanden		<input type="checkbox"/> Brunnen mit oder ohne Wasserleitung vorgesehen
⑨	Elektrische Versorgung	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden	<input type="checkbox"/> vorgesehen	
⑩	Gasversorgung	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden	<input type="checkbox"/> vorgesehen	
⑪	Baugrund (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 2.1.1 bis 2.1.3)	sandiger Boden, normale Grundwasserverhältnisse		
⑫	Beschaffenheit und Tragfähigkeit (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 4)	sandiger Boden, 2 kg/cm ²		
⑬	Pfahl- bzw. Plattengründungen	nein		
⑭	Grundwasserstand	1,65 m unter Terrain		
⑮	Drainageart	<input checked="" type="checkbox"/>		
⑯	Gebäude-Rohbau			
⑰	Fundamente	Beton- B 15		
⑱	Wände Kelleraußenwände, Sockelhöhe über Gelände	36 ⁵ cm Kalksandsteinmauerwerk ca. 50 cm		
⑲	Außenwände der Geschosse a) Wandaufbau	Fachwerkausmauerung einschl. der erf. Isolierung		
⑲	b) Material und Farbe	dunkelrote Vormauersteine		
⑳ Obergeschoß a) Wandaufbau	Dachgeschoß		
㉑	b) Material und Farbe			
㉒ Obergeschoß a) Wandaufbau	Dachgeschoß		
㉓	b) Material und Farbe			

24	Dachgeschoß (Giebel, Drempe) a) Wandaufbau	Satteldach mit Pfanneneindeckung
25	b) Material und Farbe	Giebel: Fachwerksausmauerung einschl. d. erf. Isolierung. Dunkelrote Vormauersteine
26	Wohnungstrennwände Treppenraumwände, Brandwände	Holz-Rigips
27	Zwischenwände a) tragende und aussteifende	Holz-Rigips
28	b) nicht tragende	
29	Decken (Gesamtkonstruktion einschl. Fußbodenbelag) Kellerdecken	Holzbalkendecke Teppichbelag, Fußbodenverlegepl. Sparschalung, Dämmung Rigipsplatten- Holzschalung
30	Unterer Abschluß bzw. Fußböden bei nicht unterkellerten Räumen	Schw. Estrich/ Fliesen/ Auslegeware/ PVC
31	Wohnungs(trenn)decken	-
32	Decken über Durchfahrten	-
33	Decken unter Durchfahrten	-
34	Decken unter nicht ausgebautem Dachgeschoß	-
35	Dachschrägen, Decken unter Spitzboden	Holzschalung- Rigips einschl. Dämmung
36	Abseitenwände	Holzverschalung-Rigips einschl. Dämmung
37	Dach Konstruktion	Satteldach- Nadelholzkonstruktion
38	Eindeckung (Material, Farbe)	Pfanneneindeckung
39	Treppen (Ausführung mit Angabe der Geländerausbildung) Außentreppen	Holztreppe mit Handlauf und sprossen
40	Kellertreppen	Stahlbetonfertigtreppe
41	Geschoßtreppen	Holztreppe mit Handlauf und Sprossen
42	Boden- u. Spitzbodentreppen	-

43	Schornsteine Ausführung, Rohrquerschnitte, wirk- same Höhe (ggfs. Zulassung angeben)	Wird den Vorschriften entsprechend ausge- führt.
	a) Rauchschorne	
	b) Abgasschorne	
	c) Lüftungsanlagen (Wrasen)	
44	Schutz gegen Grundwasser (DIN 4031 u. a.)	nicht erforderlich
45	Feuchtigkeit (DIN 4117)	Bitumenanstrich
46	Holzschäden (DIN 68800 u. a.)	Mit salz- und ölhaltigem HS-Mittel imprägniert
47	Korrosion (DIN 1050 u. 4115)	nicht erforderlich
48	Feuer (DIN 4102)	die baulichen Vorschriften werden eingehalten
49	Blitz (Blitzschutzanlage ABB)	-
50	Gebäude-Ausbau Fenster Material, Konstruktion, Verglasung	Holzfenster mit Isolierverglasung
51	Türen (Material, Konstruktion, Beschlag) Treppenraumabschlußtüren a) zum Kellergeschoß b) zu allgemein zugänglichen Fluren c) zum Dachraum	Holztüren
52	Wohnungsabschlußtüren	Holztür
53	Sanitäre Anlagen (Anzahl der WC-, Bad-, Dusch- und Waschanlagen, Spülen, Innenentlüftung u. a.)	zwei WC-Anlagen, zwei Duschen, vier Waschbecken, eine Spüle
54	Heizung (Heizungsart, Nennheizleistung in Kcal/h)	Gastherme mit Warmwasserdurchlauferhitzer
55	Heizraum (Wände, Decken, Fußboden, Türen, Fenster)	Mauerwerk, Stahlbetondecke, Fliesen
56	Be- und Entlüftung des Heizraumes	Fenster
57	Brennstofflagerräume (Wände, Decken, Fußböden, Türen, Lüftung)	entfällt

58	Lagermenge der festen oder flüssigen Brennstoffe in to/l	entfällt
59	Behälteranlage nach DIN	<input type="checkbox"/> oberirdisch <input type="checkbox"/> unterirdisch
60	Füll- und Entlüftungsleitungen (Querschnitt, Rohrführung)	entfällt
61	Sicherung gegen Überfüllen und Kontrolle gegen Undichtigkeiten	entfällt
62	Gasanlagen (Anzahl der Gasgeräte, Gasfeuerstätten, Wasserheizung, Raumheizer, Nennheizleistung in Kcal/h)	Gastherme für Erdgas
63	Abstellraum (Lage, Größe in m ²) a) innerhalb der Wohnung	im Keller 10,68 m ²
64	b) außerhalb der Wohnung	
65	Gemeinschaftsräume Waschküche(n), Trockenraum(räume) Größe in m ²	entfällt
66	Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen (Größe in m ²)	Abstellraum 5,45 m ² i. d. Garage
67	Gemeinschaftsanlagen Blockheizung, Fernheizung, Waschanlagen, Personenaufzug, Abfallschächte, Müllverbrennungsanlagen, Garagen	entfällt
68	Außenanlagen (s. Lageplan) Umwehrungen (Höhe, Bauart) Straßeneinfriedigung	Holzzaun
69		
70	Anzahl der Kfz-Stellplätze	Garage
71	Befestigungen der Verkehrsflächen wie Wohnwege, Zugangswege, Stellplätze	Betonplatten
72	Anlagen für Abfälle	Öffentliche Müllabfuhr
73	Teppichklopfstangen Waschefahle (in Stück), Spielplatz für Kinder (in m ²)	entfällt
	Beschreibung weiterer baulicher Anlagen	Bitte Extrablatt beifügen Bitte Extrablatt beifügen Bauantragsunterlagen für die Garage sind dem Bauantrag beigelegt
	Betriebsbeschreibung bei gewerblichen Anlagen	
74	Ort, Datum Bauaufsichtlich geprüft u. genehmigt Litzkow, den 13.9.78 Der Landrat des Kreises Steinburg Unterschiedliche Bauaufsichtsbehörde im Auftrage:	Putensen, den 8.9.78
		des Bauherrn
		des Planverfassers/Bauvorlageberechtigten

Anmerkung:

1. Zutreffendes bitte ankreuzen oder ausfüllen.
2. Bei mehreren Gebäuden ist für jedes Gebäude eine besondere Baubeschreibung erforderlich.
3. Ziff. 17-38: Die Angaben müssen mit den Angaben über die Wand- und Deckenbaustoffe in den für die Ausführung des Bauvorhabens maßgeblich geprüften Festigkeitsberechnungen übereinstimmen.

Baubeschreibung
 (§ 5 BauVorVO)

Der Vordruck ist
 schreibmaschinengerecht.
 Zeilenschaltung 2fach.

1	Bauherr/in	
2	Lage des Grundstücks Straße, Ort, Flur, Flurstück	FASANENWEG 2 2218 WRIST FLUR 2 FLURSTÜCK 71/14
3	Zum Bauantrag vom	6.6.88
4	Bezeichnung des Bauvorhabens (Wie Ziff. III und IV des Bauantrages)	NEUBAU EINER DOPPELGARAGE MIT ABSTELLRAUM

Baugrundstück

5	Oberflächenbeschaffenheit und Nutzung	EBENES GARTENLAND
6	Straßenbau	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> in Ausführung <input type="checkbox"/> vorgesehen
7	Abwasserbeseitigung	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden als <input type="checkbox"/> vorgesehen als <input type="checkbox"/> Mischsystem <input checked="" type="checkbox"/> Trennsystem <input type="checkbox"/> Regenabwasserkanal <input type="checkbox"/> Klärgrube <input type="checkbox"/> Sammelgrube (abfließlos) <input type="checkbox"/> Biologische Kläranlage
8	Trinkwasserversorgung	<input checked="" type="checkbox"/> Anschluß an öffentliche Wasserleitung vorhanden <input type="checkbox"/> Anschluß an öffentliche Wasserleitung vorgesehen <input type="checkbox"/> Brunnen mit oder ohne Wasserleitung vorhanden <input type="checkbox"/> Brunnen mit oder ohne Wasserleitung vorgesehen
9	Elektrische Versorgung	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> vorgesehen
10	Gasversorgung	<input checked="" type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> vorgesehen
11	Baugrund (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 2.1.1 bis 2.1.3)	SANDIGER LEHM
12	Beschaffenheit und Tragfähigkeit (Angaben nach DIN 1054 Abschn. 4)	0,015 KN/CM ² ANGENOTTEN IST ÖRTLICH DURCH DIE BAULEITUNG ZU PRÜFEN!
13	Pfahl- bzw. Plattendründungen	✓
14	Grundwasserstand m unter Terrain	2,00 m
15	Drainageart	✓

Gebäude-Rohbau

16	Fundamente	STAHLBETONFUNDAMENTE gem. STATIK
17	Kelleraußenwände, Sockelhöhe über Gelände	0,15 m AUF AUSGESPARTEN STREIFENFUNDAMENT

18	Außenwände Erdgeschoß	Wandaufbau	K _z 12 ALS FACHWERKTAUERWERK, 5cm LUFTSCHICHT, 17 ⁵ bzw. 24 cm GASBETONBLOCKSTEIN G4 TG-II
19		Material und Farbe	ROTE AUSSENHAUT
20	Außenwände Obergeschoß	Wandaufbau	/
21		Material und Farbe	/
22	Außenwände Obergeschoß	Wandaufbau	/
23		Material und Farbe	/
24	Außenwände Dachgeschoß (Giebel, Drempe)	Wandaufbau	/
25		Material und Farbe	/
26	Wohnungstrennwände Treppenraumwände Brandwände		/
27	Zwischenwände	tragende und aussteifende	115 KSL 1,4/12 TG-II
28		nicht tragende	115 KSL 1,4/12 TG-II ODER GASBETONBLOCKSTEINE G4
29	Decken (Gesamtkonstruktion einschl. Fußbodenbelag)	Kellerdecken	/
30		Unterer Abschluß bzw. Fußböden bei nicht unterkellerten Räumen	14 cm STAHLBETON, B25
31		Wohnungs(trenn-)decken	/
32		Decken über Durchfahrten	/
33		Decken unter Durchfahrten	/
34		Decken unter nicht ausgebautem Dachgeschoß	/
35		Dachschrägen, Decken unter Spitzboden	/
36		Abseitenwände	/

37	Dach	Konstruktion	FLACHDACH MIT AUFGESETZTEN GEFÄLLEKEILEN IN HOLZKONSTRUKTION gem. STATIK
38		Eindeckung (Material, Farbe)	1" DACHSCHALUNG, 3 LAGEN BIT. PAPPE, 5cm. KIESSCHÜTTUNG
39	Treppen (Ausführung mit Angabe der Gelände- derausbildung)	Außentreppe	/
40		Kellertreppe	/
41		Geschoßtreppen	/
42		Boden- und Spitzbodentreppe	/
43	Schutz gegen	Grundwasser (DIN 4031)	0,2 mm KUNSTSTOFF-FOLIE UNTERHALB DER SOHLE SOWIE
44		Feuchtigkeit (DIN 4117 u. 4122)	0,2 mm KUNSTSTOFF-FOLIE ALS Z-ISOLIERUNG FÜR DAS TRAUERWERK
45		Holzschäden (DIN 68 800 u.a.)	(IMPREGNIERUNG MIT EINEM ANERKANNTEM HOLZSCHUTZMITTEL GEGEN FÄULNIS UND INSEKTEN (BASELIT o.ä.)
46		Korrosion (DIN 1050 u. 4115)	FEUERVERZINNTES GALVANISIERTES
7		Brand (DIN 4102)	/
48		Blitz (DIN 57185)	/

Gebäude-Ausbau

49	Fenster	Material	EDELHOLZ-FENSTER
		Konstruktion	DREHKIPP
		Verglasung	ISO VERGLASUNG
50	Türen (Material, Konstruktion, Beslag)	Treppenraum- abschlußtüren:	/
		zum Keller- geschoß	/
		zum Dachraum	/

51	noch Türen	Wohnungs- abschlußtüren	ÜBERFÄLTETE HOLZINNENTÜREN IN STAHLZARGEN
52	Sanitäre Anlagen (Anzahl der WC-, Bad-, Dusch- und Waschanlagen, Spülen, Innenentlüftung u.a.)		/
53	Abstellraum (Lage, Größe in m ²)	innerhalb der Wohnung	/
54		außerhalb der Wohnung	/
55	Gemeinschaftsräume (Größe in m ²)	Waschküche(n)	/
		Trockenraum (-räume)	/
56	Abstellraum für Fahrräder, Kinderwagen (Größe in m ²)		2,4 m ²
57	Gemeinschaftsanlagen Blockheizung, Fernheizung, Waschanlagen, Personenaufzug, Abfallschächte, Müllverbrennungsanlagen, Garagen		/

Außenanlagen (s. Lageplan) Umwehrungen (Höhe, Bauart)

58	Straßeneinfriedung	VORHANDEN
59	Seitliche u. hintere Einfriedung	"
60	Anzahl der Kfz-Stellplätze	DOPPELGARAGE
61	Befestigungen der Verkehrsflächen wie Wohnwege, Zugangswege, Stellplätze	HBI - VERBUNDPFLASTER
Bauaufsichtlich geprüft u. genehmigt		
62	Anlagen für Abfälle	VORHANDEN
Itzehoe, den 13. Sep. 1988 Der Landrat des Kreises Steinburg als untere Bauaufsichtsbehörde im Auftrage:		
63	Teppichklopfstangen, Wäschepfähle (in Stück), Spielplatz für Kinder (in m ²)	"
<i>Teel</i>		

64	Beschreibung weiterer baulicher Anlagen	Bitte Extrablatt beifügen
	Betriebsbeschreibung bei gewerblichen Anlagen	Bitte Extrablatt beifügen
Ort, Datum Unterschrift d. Entwurfsverf.: 2218 WRIST, d. 6.6.88		Ort, Datum Unterschrift d. Bauvorlageberechtigten: 2218 WRIST, d. 6.6.88

on-geo Vergleichsmieten und -preise für Wohnimmobilien

25563 Wrist, Fasanenweg 2



Informationen zur Lage

Stadt	Wrist
Stadtteil	
Postleitzahl	25563
Straße	Fasanenweg
Hausnummer	2

Objektangaben

Objektart	Einfamilienhaus
Wohnfläche	101
Grundstücksfläche	796
Baujahr	1978
Ausstattung	normal
Zustand	durchschnittlich
Mindestangebote	6

* Wenn eine Mindestanzahl von Objekten mit der gewünschten Objektart und Miete zu der angegebenen Adresse nicht erreicht ist, erfolgt eine Aufweichung der Suchkriterien. Diese können der jeweiligen Bemerkung entnommen werden.

Informationen zur Lage - Vergleichspreise

Angemessener Wert [EUR/m ²]	2.380,00
Preisspanne [EUR/m ²]	1.870,00 bis 3.029,00
Bemerkung	<p>Es wurden 680 Vergleichsobjekte im Umkreis von 11 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: September 2022). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 1,7 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Grundstücksfläche, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.</p> <p>Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung der folgenden 5 Vergleichsobjekte gebildet:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 25563), Baujahr 1974, Wohnfläche 140 m², ursprünglicher Vergleichspreis 1207 €/m² - Einfamilienhaus (freistehend) in 3,4 km Entfernung (PLZ: 25548), Baujahr 1973, Wohnfläche 90 m², ursprünglicher Vergleichspreis 3222 €/m² - Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 25563), Baujahr 1973, Wohnfläche 130 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2784 €/m² - Einfamilienhaus (freistehend) in 3,2 km Entfernung (PLZ: 25548), Baujahr 1965, Wohnfläche 110 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2263 €/m² - Einfamilienhaus (freistehend) in 0,5 km Entfernung (PLZ: 25563), Baujahr 1967, Wohnfläche 95 m², ursprünglicher Vergleichspreis 2515 €/m²

Informationen zur Lage - Vergleichsmietpreise

Angemessener Wert [EUR/m ²]	7,15
Preisspanne [EUR/m ²]	5,82 bis 8,12
Bemerkung	Für die Ermittlung der Vergleichsmieten wurden 17 Vergleichsobjekte vom Typ Wohnen aus der Region (PLZ-Bezirk 25563) ausgewertet. Es liegen Werte aus dem Zeitraum Oktober 2019 bis September 2022 zugrunde.

Informationen zu Daten

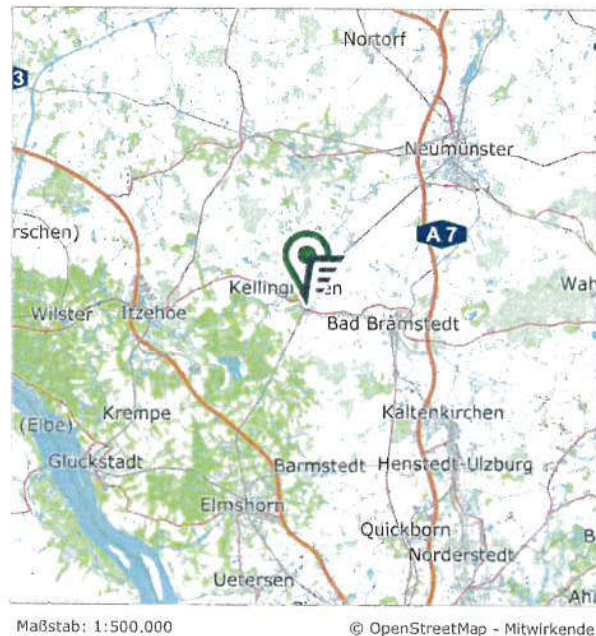
Quelle	on-geo GmbH
Stand	2022

CityBasics
25563 Wrist, Fasanenweg 2



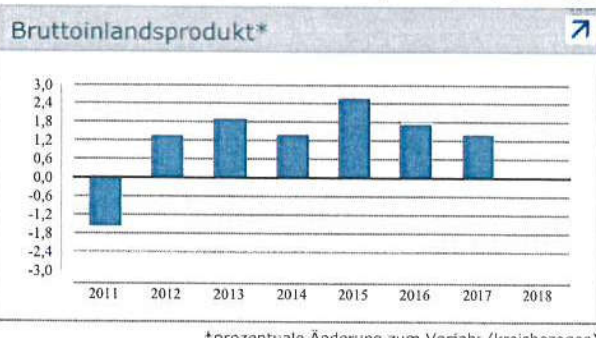
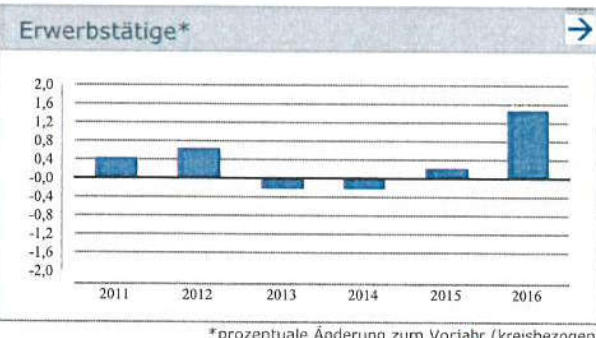
Basics - Landkreis (Gemeinde)	
Bundesland	Schleswig-Holstein
Kreis	Steinburg, Landkreis
Regierungsbezirk	-
Einwohner	130.706 (2.319)
Fläche	1.055,00 km ²
Bevölkerungsdichte	124 EW/km ²
PLZ-Bereich	25563
Gemeindeschlüssel	01061116

Veröffentlichungsjahr: 2021
Berichtsjahr: 2020



Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis	
BIP (1)	4.553.119 €
Arbeitslosenquote (2)	6,40 %
Erwerbstätige (3)	48.200

Veröffentlichungsjahr: 2021
Berichtsjahr (1): 2019 (2): 2020 (3): 2016



Trend Legende ↓ fallend ↘ Tendenz fallend → gleich bleibend ↗ Tendenz steigend ↑ steigend

Datenquelle
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Veröffentlichungsjahr: 2021 Berichtsjahr: vgl. Angaben im Dokument.
Quelle: OpenStreetMap-Mitwirkende
Stand: 2023